

На правах рукописи

Чупова Кема Владимировна

**РАЗВИТИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КРУПНЫХ
ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва
2012

Работа выполнена на кафедре «Оценка и управление собственностью» ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации».

Научный руководитель: доктор экономических наук
Волович Николай Владимирович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Стерник Сергей Геннадьевич
ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», заместитель по научной работе декана Факультета экономики недвижимости

кандидат экономических наук
Лапко Константин Сергеевич
ФГБУ «Научно-исследовательский финансовый институт» Министерства финансов Российской Федерации, научный сотрудник Центра бюджетной политики

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Калмыцкий государственный университет»**

Защита состоится «19» декабря 2012 г. в 10.00 часов на заседании диссертационного совета Д 505.001.02 на базе ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: Ленинградский проспект, д. 49, ауд. 406, Москва, 125993.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: Ленинградский проспект, д.49, комн. 203, Москва, 125993.

Автореферат разослан «19» ноября 2012 г. Объявление о защите диссертации и автореферат диссертации «19» ноября 2012 г. размещены на официальном сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве образования и науки Российской Федерации по адресу <http://vak.ed.gov.ru> и на официальном сайте ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»: <http://www.fa.ru>.

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 505.001.02,
к.э.н., доцент

Е.Е. Смирнова

I. Общая характеристика диссертационной работы

Актуальность темы исследования. Результаты кадастровой оценки земельных участков формируют информационную основу системы их налогообложения, поскольку используются в качестве налоговой базы по земельному налогу. В Российской Федерации разработана, внедрена и постоянно совершенствуется нормативно-правовая база по проведению кадастровой оценки земельных участков, в соответствии с которой на основе бюджетного финансирования регулярно проводится их кадастровая оценка. Однако в научной литературе и в средствах массовой информации признается острота проблем, которые связаны с нередко существенным несоответствием результатов кадастровой оценки земельных участков уровню их рыночной стоимости. Это позволило выделить первую группу проблем, связанных с выделением сущностного содержания кадастровой стоимости и установлением ее соотношения с рыночной стоимостью.

Фактические условия реформы системы налогообложения недвижимости, при которых в силу отсутствия сведений о единых объектах недвижимости принято решение о раздельном определении кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, обуславливают необходимость решения второй группы проблем. Они связаны с необходимостью совершенствования кадастровой оценки земельных участков, позволяющего на его основе создать условия для определения кадастровой стоимости единых объектов недвижимости по мере формирования сведений о них.

Дальнейшее развитие кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий является одним из самых важных моментов развития всей системы кадастровой оценки, так как именно эти предприятия традиционно являются основными плательщиками земельного налога, а в перспективе, вероятнее всего, будут являться крупнейшими плательщиками налога на недвижимость. При этом крупная российская промышленность сейчас остро нуждается в переходе на инновационный путь своего развития, а вопросы формирования платы за недвижимое имущество, используемое крупными промышленными предприятиями,

не должны являться сдерживающим фактором такого перехода. Это позволило выделить третью группу проблем, связанных с необходимостью совершенствования кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости.

Степень научной разработанности проблемы. Вопросам формирования стоимости недвижимого имущества посвящены исследования представителей классических научных школ В. Петти, А. Смита, Д. Рикардо, К. Маркса, А. Маршалла, Дж. С. Милля, Д. Кларка, Г. Джорджа, Д. Кейнса, А. Вебера, П. Самуэльсона, Ф. Рэмси.

Результаты исследований современных ученых, изучающих вопросы оценки недвижимого имущества для целей имущественного налогообложения, нашли отражение в работах Дж. Эккерта, Р. Весели, Л. Волтерса, Р. Сьетчипинга, С. Хейла, Р. Лоуренс Гайлза.

К российским ученым, работы которых посвящены вопросам кадастровой оценки недвижимого имущества, относятся Н. В. Волович, М.А. Федотова, С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, О.А. Нестерова, Д.А. Смирнов, В.А. Прорвич, В.И. Петров, Г.И. Шмелев, С.Г. Стерник, К.С. Лапко, Л.И. Кошкин, Е.С. Озеров, А.Л. Оверчук, П.М. Сапожников, С.П. Коростелев, М.В. Мишустин, С.Ю. Глазьев, О. Е. Медведева, О.А. Скуфинский. Исследования указанных авторов отражают теоретические и практические вопросы кадастровой оценки различных объектов недвижимости, однако практически не затрагивают особенностей кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий.

Необходимость совершенствования кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий, позволяющего удовлетворить современные требования, связанные со сближением величин их кадастровой и рыночной стоимостей, а также с осуществлением перехода к налогообложению единых объектов недвижимости, определила цель диссертационного исследования.

Целью диссертационного исследования является совершенствование кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости.

Для достижения цели диссертационного исследования поставлены

следующие задачи:

- выделить виды стоимостей, определяемые для целей налогообложения недвижимого имущества в мировой практике, и выявить условия, определяющие выбор того или иного вида стоимости недвижимого имущества в качестве налоговой базы по имущественным налогам;

- сравнить российский и зарубежный опыт оценки земельных участков промышленных предприятий для целей имущественного налогообложения;

- выявить и систематизировать особенности использования земельных участков крупных промышленных предприятий, расположенных в Российской Федерации;

- по результатам анализа специфики использования крупными промышленными предприятиями их земельных участков определить направления совершенствования кадастровой оценки таких земельных участков в Российской Федерации;

- разработать алгоритмы определения кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, которые позволяют сблизить показатели их кадастровой и рыночной стоимостей, учесть особенности их использования и развить методы их кадастровой оценки в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости.

Объектом исследования является земельно-имущественный комплекс крупных промышленных предприятий.

Предметом исследования служит кадастровая стоимость земельных участков крупных промышленных предприятий.

Область исследования. Диссертационная работа выполнена в соответствии с п. 5.1 «Теория, методология и концептуальные основы формирования стоимости различных объектов собственности» Паспорта специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит.

Теоретическую и методологическую основу диссертационного исследования составили принципы функционального и стоимостного подходов. Для достижения цели диссертационного исследования использовались методы структурно-функционального, статистического, исторического и сравнительного анализов,

моделирования, индукции и дедукции.

Теоретическую базу исследования сформировали научные труды российских и зарубежных ученых в области оценки недвижимого имущества для целей имущественного налогообложения.

Информационной базой исследования послужили нормативно-правовые акты, регламентирующие определение кадастровой стоимости в Российской Федерации, а также Латвийской и Литовской Республиках (наиболее продвинутых в этом отношении), аналитические и статистические материалы Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, органов государственной власти Латвийской и Литовской Республик. В ходе диссертационного исследования также использованы информационные ресурсы Международной ассоциации налоговых оценщиков, «ООН - Хабитат», практические материалы по определению кадастровой стоимости земельных участков промышленных предприятий в Российской Федерации, а также ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Научная новизна диссертационного исследования состоит в развитии базисных теоретико – методологических положений по формированию кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий и методического инструментария их кадастровой оценки в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости.

Новыми являются следующие научные результаты:

- раскрыто экономическое содержание кадастровой стоимости, под которой предложено понимать стоимость, определенную согласно установленным принципам и правилам, позволяющим регламентировать процедуры расчета налоговой базы по различным объектам недвижимого имущества;

- доказана необходимость рассмотрения земельных участков крупных промышленных предприятий в качестве земельно-инфраструктурного ресурса, обеспечивающего реализацию промышленного производства, что позволяет отразить в составе кадастровой стоимости таких земельных участков их качественные характеристики, обусловленные наличием их инфраструктурных улучшений;

- установлено, что при определении кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий должна учитываться производственно-технологическая взаимосвязь элементов его имущественного комплекса, что обеспечивает учет принадлежности таких земельных участков к производственной системе крупного промышленного предприятия при определении их кадастровой стоимости;

- доказано, что кадастровая стоимость земельных участков крупных промышленных предприятий, в отличие от их рыночной стоимости, не должна включать стоимости инфраструктурных улучшений таких земельных участков, являющихся объектами имущественного налогообложения, что обеспечивает однократный учет стоимости при определении налоговой базы по имущественным налогам;

- предложены алгоритмы определения кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, основанные на их рассмотрении как земельно-инфраструктурного ресурса крупного промышленного предприятия, что способствует совершенствованию методов их кадастровой оценки в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости и сближению их кадастровой и рыночной стоимостей.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что его результаты развивают теорию формирования кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, методические подходы к определению их кадастровой стоимости в Российской Федерации.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в возможности применения представленных в нем рекомендаций по совершенствованию системы формирования сведений о недвижимом имуществе для целей проведения кадастровой оценки и алгоритмов определения кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий.

Наиболее значимыми являются следующие положения диссертационного исследования:

- алгоритмы индивидуального определения кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, позволяющие повысить точность их

кадастровой оценки, сблизив величины их кадастровой и рыночной стоимостей;

- перечень организационных мероприятий по повышению информационной обеспеченности проведения кадастровой оценки в Российской Федерации;
- систематизация ошибок практики проведения кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий в Российской Федерации.

Апробация и внедрение результатов исследования. Результаты научного исследования докладывались и получили одобрение на международном симпозиуме «Устойчивость: фокус на развитии земель городов и иных территорий» (Европейская академия использования земель и их развития, Ливерпуль, 2011 г.), международной научно-практической конференции «Ценообразование на рынке недвижимости» (Белорусский государственный университет УО «Государственный университет управления и социальных технологий», Минск, 2011 г.), круглом столе «Социально-экономические, финансовые и правовые новации в научно-технологическом комплексе России (Финансовый университет, Москва, 2011 г.).

Представленные в диссертационном исследовании рекомендации по совершенствованию системы формирования сведений о недвижимом имуществе для целей проведения кадастровой оценки используются в деятельности Министерства экономического развития Российской Федерации, поскольку позволяют развить и повысить информационную обеспеченность процедур определения кадастровой стоимости. Алгоритмы индивидуального определения кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, предложенные диссертационном исследовании, используются исполнителями работ по определению кадастровой стоимости, поскольку способствуют повышению точности и обоснованности результатов определения кадастровой стоимости таких земельных участков.

Внедрение результатов исследования подтверждено соответствующими документами.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 6 научных работ объемом 4,5 п.л. (авторский объем – 4,1 п.л.). Три статьи объемом 3,05 п.л. (весь объем авторский) опубликованы в журналах, определенных ВАК Минобрнауки России.

Структура и объем диссертационной работы. Структура диссертационного исследования обусловлена его логикой и состоит из введения, трех глав, заключения, приложения, списка использованных источников из 110 наименований. Основной текст диссертации изложен на 167 страницах.

II. Основное содержание работы

По итогам достижения целей и выполнения задач исследования выделены основные научные и практические результаты, выносимые на защиту.

1. Понятие кадастровой стоимости в Российской Федерации должно быть формализовано и под кадастровой стоимостью следует понимать стоимость, определенную согласно установленным принципам и правилам, позволяющим регламентировать процедуры расчета налоговой базы по различным объектам недвижимого имущества.

Результаты исследования мировой практики выбора вида стоимости для исчисления налоговой базы по налогам на недвижимое имущество позволяют сделать вывод о том, что общей тенденцией развития оценки недвижимого имущества для целей его имущественного налогообложения является переход от нормативных показателей к рыночным показателям. Переход к рыночным показателям повышает объективность определения налоговой базы по налогам на недвижимость, обусловленную использованием данных рынка недвижимости, поскольку в их основе лежат объективные особенности развития экономики. Возможность такого перехода определяется степенью развитости рынка недвижимости, позволяющего получить достоверную, многоаспектную информацию о коммерческих условиях на рынке недвижимости, и учетных систем объектов недвижимости, содержащих характеристики недвижимого имущества, достаточные для определения того или иного вида его стоимости для целей ее признания в качестве налоговой базы.

Систематизация мировой практики выбора вида стоимости, выступающего в качестве налоговой базы для исчисления налогов на недвижимое имущество, показала, что рыночные показатели (рыночная стоимость, годовой уровень рыночной арендной платы) в качестве базы для налогообложения объектов недвижимости выступает в большинстве развитых стран мира. Основной причиной

критики системы налогообложения недвижимости, налоговой базой в которой выступает рыночная стоимость, является включение в ее состав нереализованных (прогнозных) доходов, которые закладываются в рыночную стоимость через принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, но фактически могут быть определены только тогда, когда недвижимость отчуждается на конкурентном рынке. Это позволяет сделать вывод о том, что существенным недостатком определения налоговой базы по налогам на недвижимое имущество на основе их рыночной стоимости, является ее излишняя экспертность (субъективность).

В ходе сравнения преимуществ и недостатков выбора годового уровня рыночной арендной платы как налоговой базы для налогообложения налогом на недвижимость установлено, что такой показатель основан на текущем использовании недвижимого имущества, что является справедливым подходом, поскольку основывается на расчетной величине тех доходов, которые может принести использование недвижимого имущества. Такая особенность определения годового уровня арендной платы обусловлена тем, что права аренды позволяют арендатору владеть и пользоваться, но не распоряжаться недвижимым имуществом, что ограничивает возможности его использования наилучшим и наиболее эффективным образом, как это позволяют права собственности. Очевидный недостаток выбора годового уровня рыночной арендной платы как налоговой базы по налогу на недвижимое имущество связан с тем, что он воспринимается как налог на доходы и фактически не учитывает стоимостных характеристик недвижимого имущества.

Исследование систем налогообложения недвижимого имущества в мире также показало, что в качестве налоговой базы по налогу на недвижимое имущество могут выступать и виды стоимости, которые имеют нерыночную основу. Широкое применение нормативной стоимости для налогообложения недвижимого имущества (около 38 стран мира¹), основанной на его физических характеристиках и местоположении, вызвано несущественной количественной долей поступлений от налога на недвижимое имущество в сравнении с поступлениями от иных налогов, а

¹ Лоуренс Волтерс, Реми Снетчипинг, Соломон Хейл «Налогообложение земли и имущества: руководство к созданию системы налогообложения» - ООН-ХАБИТАТ, 2011. - С. 59.

также возможностью налогового регулирования через установление дифференцированных ставок налога.

В ходе диссертационного исследования установлено, что для тех стран, в которых рынок недвижимости и системы учета объектов недвижимого имущества достаточно развиты, в качестве налоговой базы по налогам на недвижимое имущество выбрана кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость может в различной степени соотноситься с рыночной стоимостью, но, как правило, ее определение осуществляется на основе рыночной информации. При этом рыночная информация обрабатывается в соответствии с установленными на государственном уровне специальными правилами кадастровой оценки с применением методов оценочного зонирования или экономико-статистического моделирования.

В основе оценочного зонирования лежит отнесение функционально однородных, имеющих сопоставимые уровни рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в устанавливаемые на основании обработки данных рынка недвижимости ценовые зоны. В границах ценовой зоны устанавливается единый базовый уровень стоимости, к величине которого для определения кадастровой стоимости отдельно взятого объекта недвижимости водятся корректирующие коэффициенты, учитывающие его индивидуальные характеристики. Определение кадастровой стоимости также может осуществляться с применением моделей оценки (экономико-статистическое моделирование), основанного на построении уравнения зависимости кадастровой стоимости объектов недвижимости от их ценообразующих характеристик.

Анализ развития системы кадастровой оценки в Российской Федерации позволил сделать вывод о том, что она фактически основана на подходах к определению кадастровой стоимости методами ценового зонирования и экономико-статистического моделирования, несмотря на то, что терминологическое отождествление кадастровой и рыночной стоимости произведено. Система кадастровой оценки в Российской Федерации развивается по аналогии с одноименными системами Латвийской и Литовской Республик. Латвийская и Литовская Республики ранее входили в состав единого Союза Советских Социалистических Республик (СССР), что обусловило временную сопоставимость

проведения реформы системы налогообложения недвижимости в этих странах и в Российской Федерации. Они являются наиболее развитыми в этом плане их всех стран, которые можно отнести по указанному критерию к сопоставимым странам, ранее входившим в состав СССР. Их опыт кадастровой оценки был проанализирован для целей систематизации возможных подходов определения кадастровой стоимости земельных участков промышленных предприятий в Российской Федерации, основных его проблем связанных с формирующимся рынком недвижимости, а также выявления путей его совершенствования.

В первую очередь исследование требовало сопоставления понятий кадастровой стоимости. В ходе исследования было установлено, что в Латвийской и Литовской Республиках кадастровая стоимость определяется как стоимость, полученная согласно правилам и принципам, установленным в специально разработанной методике определения кадастровой стоимости, а использование данных рынка недвижимости позволяет экономически обосновать итоговые величины кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Под кадастровой стоимостью в Российской Федерации понимается рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости². Введением такого понятия кадастровой стоимости российская система кадастровой оценки требовала, в действительности, лишь сближения методологии расчета кадастровой и рыночной стоимостей. Фактически в Российской Федерации кадастровая стоимость устанавливается в порядке, отличном от рыночной стоимости, что нашло отражение в специальных правилах и принципах, регламентирующих определение кадастровой стоимости.

Ряд таких принципов продиктован самой практикой кадастровой оценки и закреплен в актах, регламентирующих определение кадастровой стоимости. В Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости (далее - ФСО № 4)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508, отражен принцип исключения учета видов прав и ограничений (обременений), за исключением публичных сервитутов, при определении

² Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508.

кадастровой стоимости методами массовой оценки. Это связано с тем, что плательщиками земельного налога являются владельцы прав собственности, права постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения. Права постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения в отличие от права собственности лишь ограничивают право распоряжения имуществом, в этой связи с точки зрения использования земельных участков указанные виды прав для целей кадастровой оценки можно приравнять к безусловному праву собственности. Такое правило распространяется также и на случаи определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, находящихся на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. По аналогии, такая норма также может применяться и при проведении индивидуальной оценки кадастровой стоимости. Положения ФСО № 4 также затрагивают вопросы состава факторов стоимости объектов недвижимости, которые должны быть учтены при построении модели оценки кадастровой стоимости при применении методов массовой оценки, и ограничивают их наиболее существенными, то есть теми, которые оказывают наиболее существенное влияние на величину кадастровой стоимости (пункт 16 ФСО № 4). При этом при проведении индивидуальной оценки кадастровой стоимости предполагается учет всех факторов, которые, согласно профессиональному суждению, оказывают влияние на кадастровую стоимость объекта недвижимости. В качестве правила кадастровой оценки также может быть установлено положение пункта 16 ФСО № 4 о том, что кадастровая стоимость объектов недвижимости, строительство которых не завершено, не может быть оценена в рамках одной модели оценки кадастровой стоимости с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Проведенный анализ требований к установлению кадастровой стоимости в Российской Федерации позволяет определить кадастровую стоимость как стоимость, определяемую для целей налогообложения согласно установленным принципам и правилам, которые учитывают специфику развития рынка недвижимости, учетных систем объектов недвижимости, экономически обусловлены с точки зрения налогообложения и позволяют регламентировать особенности определения кадастровой стоимости различных объектов недвижимости.

2. В состав кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий входит стоимость их инфраструктурных улучшений, являющихся качественными, ценностными характеристиками таких земельных участков, обусловленными их видом использования, но она не должна учитывать стоимость тех инфраструктурных улучшений, которые являются объектами налогообложения другими имущественными налогами.

Диссертационное исследование показало, что специфика расчета кадастровой стоимости земельных участков в Российской Федерации, равно как и в большинстве иных стран заключается в том, что в основу ее определения ложится вид разрешенного использования земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка является его индивидуальной характеристикой, определяющей наиболее вероятный режим его использования. Именно вид разрешенного использования земельного участка определяет назначение объектов капитального строительства, но их непосредственное использование в соответствии с их назначением во многом зависит от специфических характеристик земельного участка, обусловленных его инфраструктурными улучшениями. Инфраструктурные улучшения земельного участка совместно с земельным участком формируют единую земельно-инфраструктурную базу, создающую условия для использования объектов капитального строительства. Это позволяет рассматривать земельный участок и его инфраструктурные улучшения как земельно-инфраструктурный ресурс, который может быть использован для целей, определяемых видом разрешенного использования земельного участка. Рассмотрение земельного участка и его инфраструктурных улучшений в качестве единого земельно-инфраструктурного ресурса позволяет сделать вывод о том, что кадастровая стоимость земельного участка должна включать стоимость затрат на создание (замещение) инфраструктурных улучшений земельного участка.

Инфраструктурные улучшения земельного участка являются одним из определяющих факторов вида деятельности, реализуемой на земельном участке, поскольку для каждого земельного участка они индивидуальны. Они могут быть изменены при соразмерных вложениях в развитие земельного участка, что повышает и саму ценность земельного участка. Однако ключевым фактором выбора вида

деятельности, реализуемой на земельном участке, является его местоположение. Местоположение земельного участка фактически является собирательной категорией, характеризующей его внешнюю инфраструктуру, а влияние местоположения земельного участка на величину его кадастровой стоимости сводится к внешним по отношению к земельному участку факторам. Внешняя инфраструктура земельного участка может быть количественно оценена с использованием правильно обработанной рыночной информации, что обуславливает необходимость определения кадастровой стоимости земельного участка на основе рыночной информации конкретного сегмента рынка недвижимости.

Такой подход к экономическому содержанию кадастровой стоимости наиболее оправдан для земельных участков крупных промышленных предприятий, но он требует особого уточнения, связанного с разделением их инфраструктурных улучшений.

К инфраструктурным улучшениям земельных участков могут быть отнесены системы водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения и иные, зависящие от промышленного сегмента, улучшения, которые могут быть разделены на внешние и внутренние. Диссертационное исследование показало, что цели использования кадастровой стоимости отличаются от целей использования рыночной стоимости. Если определение рыночной стоимости проводится для поиска наиболее вероятной цены продажи на открытом рынке, то кадастровая стоимость определяется в первую очередь для целей налогообложения. Это позволяет сделать вывод о том, что кадастровая стоимость земельного участка должна отразить ту часть его рыночной стоимости, процент от которой может быть изъят в пользу государства и общества в рамках единой системы имущественного налогообложения. В таком случае особенности определения кадастровой стоимости переходят в плоскость экономической обоснованности определения кадастровой стоимости согласно принципу исключения двойного учета стоимости при имущественном налогообложении. Такой принцип направлен на повышение эффективности системы налогообложения, поскольку ориентирован на привлечение инвестиций в обновление основных фондов. Экономическое содержание указанного принципа основано на том, что при расчете кадастровой стоимости земельных

участков отсутствует необходимость учитывать в составе кадастровой стоимости рыночную стоимость тех инфраструктурных улучшений, которые являются объектами налогообложения другими имущественными налогами. Инфраструктурные улучшения для земельных участков крупных промышленных предприятий целесообразно классифицировать по критерию их расположения на территории промышленного предприятия и вне его территории, но с точки зрения их разграничения для целей проведения кадастровой оценки более важной является их классификация по принципу принадлежности к имущественному комплексу крупного промышленного предприятия. Кадастровую стоимость земельного участка крупного промышленного предприятия в таком случае можно определить как стоимость, установленную с использованием рыночной информации для целей налогообложения исходя из фактического вида его использования независимо от видов прав на такой земельный участок и без учета его улучшений, подлежащих налогообложению другими имущественными налогами. Такое определение кадастровой стоимости земельного участка наиболее ярко разграничивает кадастровую и рыночную стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, когда для их стоимости характерен высокий удельный вес стоимости объектов инженерно-технического и транспортного обеспечения их деятельности, которые формируют инфраструктурные улучшения таких земельных участков.

3. При определении кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий необходимо проводить анализ производственно-технологической взаимосвязи входящих в состав его имущественного комплекса земельных участков.

Существенная проблема с точки зрения определения кадастровой стоимости заключается в том, что крупные промышленные предприятия могут иметь в составе своего имущественного комплекса неограниченное количество земельных участков, в состав которых могут входить обособленные в системе государственного кадастра недвижимости земельные участки, на которых располагаются инфраструктурные улучшения такого промышленного предприятия, технологически взаимосвязанные объекты капитального строительства. При этом, несмотря на принадлежность к имущественному комплексу крупного промышленного предприятия, кадастровая

стоимость таких земельных участков может определяться без учета их взаимосвязи с имущественным комплексом крупного промышленного предприятия, что приводит к серьезной методологической ошибке при реализации действующих методик кадастровой оценки на практике.

Исследование показало, что сложившаяся практика проведения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав земельно-имущественного комплекса крупных промышленных предприятий, показала несопоставимые результаты, обязав конкурирующие на одном сегменте рынка предприятия платить разную величину земельного налога. Принципиальной ошибкой проведения кадастровой оценки таких земельных участков является то, что они подлежат массовой оценке отдельно (без учета принадлежности к имущественному комплексу промышленного предприятия). При этом определение их кадастровой стоимости осуществляется с использованием рыночной информации о продажах различных сегментов рынка недвижимости, к которым могут быть отнесены и те сегменты, для которых свойственны иные факторы формирования стоимости.

Например, кадастровая стоимость земельных участков крупных промышленных предприятий с «нетипичным» видом разрешенного использования («для эксплуатации дорожных мастерских», «для эксплуатации здания столовой», «для эксплуатации здания учебно-курсового комбината», «эксплуатация склада») методами массовой оценки определяется на основе идентичности вида их разрешенного использования. Одновременно кадастровая стоимость земельных участков, имеющих вид разрешенного использования, указывающий на их промышленное использование, определяется с применением данных рынка земельных участков промышленного использования, не входящими в состав имущественного комплекса крупного промышленного предприятия, что также относит их в иной сегмент рынка недвижимости.

Итогом стал тот факт, что в отношении основных налогоплательщиков по земельному налогу - крупнейших предприятий - различия между утвержденными удельными показателями кадастровой стоимости (далее – УПКС) занимаемых ими земельных участков, полученные в сопоставимые периоды времени, существенно различаются.

В качестве доказательства указанного факта в диссертационном исследовании проведен анализ уровней кадастровой стоимости земельных участков крупнейших предприятий черной металлургии, имеющих сопоставимые размеры площадей. УПКС земельных участков крупнейших предприятий черной металлургии представлен в Таблице 1. Проведенный анализ УПКС земельных участков крупнейших предприятий черной металлургии показал, что по данному показателю отличия достигают трех раз, что существенно противоречит необходимости выравнивания между ними условий хозяйствования и не соответствует сложившимся на данном сегменте рынка недвижимости особенностям.

Таблица 1³

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков крупнейших металлургических комбинатов, определенных в сопоставимый период

№	Наименование металлургического комбината	Оцененные совокупные площади земельных участков, кв.м.	УПКС, руб. /кв.м.
1	Череповецкий металлургический комбинат	2800 га	3 293
2	Магнитогорский металлургический комбинат	2500га	1 181
3	Новолипецкий металлургический комбинат	2755 га	2 785
4	Челябинский металлургический комбинат	1900 га	1 657
5	Нижнетагильский металлургический комбинат	2300 га	2 442
6	Западносибирский металлургический комбинат	2300 га	1 718

Структура землепользования большинства крупных промышленных предприятий характеризуется множественностью земельных участков, формирующих единый имущественный комплекс такого предприятия и используемых в единой производственной деятельности. Определение кадастровой стоимости занимаемых такими предприятиями земельных участков должно учитывать их индивидуальные особенности, то есть требует их индивидуализации. Индивидуальный подход к определению кадастровой стоимости земельных участков, на которых располагаются крупные промышленные предприятия, следует рассматривать как основной подход их кадастровой оценки.

Обособленные земельные участки крупного промышленного предприятия необходимо рассматривать как часть единого имущественного комплекса крупного промышленного предприятия, а при определении их кадастровой стоимости должна учитываться производственно-технологическая взаимосвязь его элементов. Все перечисленное обуславливает необходимость рассматривать земельные участки

³ Рассчитано автором по данным публичной кадастровой карты Росреестра.

крупных промышленных предприятий как комплексную систему взаимосвязанных земельных участков. Это соответствует положениям законодательства Российской Федерации в части экологических и пространственно-планировочных требований к размещению крупных промышленных предприятий, предполагающих разделение территории промышленного предприятия на функциональные зоны, и подтверждается в своде правил СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», утвержденном приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 года № 790, в санитарно-эпидемиологических правилах СП 2.2.1.1312-03, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88.

На основе анализа положений указанных актов можно выделить следующие обязательные элементы планировочной организации земельных участков промышленных объектов:

1. Производственная зона (основное, вспомогательное и смежное производство);
2. Складская зона;
3. Инфраструктурная зона (транспорт, электро - и газоснабжение, водоснабжение и т.д.);
4. Зона захоронения промышленных отходов (шлаконакопители, отвалы, хвостохранилища и т.д.);
5. Резервная зона (зона перспективного освоения);
6. Зона для размещения очистных сооружений;
7. Зона для размещения социальных объектов (объектов культурно-бытового назначения и иных обслуживающих объектов);
8. Санитарно-защитная зона.

Особенности землепользования земельных участков крупных промышленных предприятий должны находить отражение в специфике определения их кадастровой стоимости, для отражения которой необходима разработка наиболее подходящих алгоритмов кадастровой оценки таких земельных участков.

4. Алгоритмы определения кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, позволяющие сблизить величины их

кадастровой и рыночной стоимостей и способствующие совершенствованию методов их кадастровой оценки в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости.

Научный анализ проведенных работ по кадастровой оценке земельных участков крупных промышленных предприятий, а также сравнительный анализ результатов научных исследований в этой области, показал, что для определения кадастровой стоимости таких земельных участков наиболее подходящим методом индивидуального определения их кадастровой стоимости является метод освоения земельных участков. Он предполагает расчет затрат на замещение земельных участков, в том числе их подключения к объектам инженерно-транспортной и иной необходимой для производственной деятельности инфраструктуры. Это позволяет использовать в качестве исходных данных общедоступную на региональном и местном уровне информацию о рынке таких земельных участков и о нормативных затратах на их подключение к объектам инженерно-транспортной и иной инфраструктуры.

Для моделирования кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий целесообразно также использовать метод остатка для земельных участков от стоимости бизнеса, основанный на принципе остаточной продуктивности земель, зафиксированный еще в классической политической экономии. Существенным достоинством данного метода является возможность расчета стоимости земельных участков, которые не являются самостоятельными объектами рыночного оборота, так как продаются в составе действующего бизнеса, эффективность которого во многом определяет возможную цену их реализации.

Наиболее существенным достоинством применения указанных методов является принципиальная возможность исключения из состава кадастровой стоимости стоимости тех инфраструктурных улучшений, которые подлежат налогообложению другими имущественными налогами.

Логика метода освоения земельных участков соответствует требованиям Земельного кодекса, который (в статье 88) регламентирует использование земельных участков промышленного и иного специального назначения. Для целей определения кадастровой стоимости земель промышленного предприятия формула расчета кадастровой стоимости методом освоения земельных участков описывается

следующим образом (1):

$$RK = \left(\sum_{i=1}^{i=k} RBi + \sum_{l=1}^{l=r} Al \right) \times (1 + p)^n + \sum_{m=1}^{m=s} Em \quad (1),$$

где:

RK – кадастровая стоимость земельных участков (с учетом затрат на приобретение дополнительных территорий под санитарно-защитную зону, социальную и инженерно-транспортную инфраструктуру);

RBi – рыночная стоимость земельного участка, предназначенного для размещения собственно промышленного производства;

Al – рыночная стоимость земельного участка под санитарно-защитную зону, социальную и инженерно-транспортную инфраструктуру;

Em – стоимость улучшения, не являющегося объектом налогообложения другими имущественными налогами;

p – ставка доходности;

n – фактическое время до момента ввода промышленного предприятия в эксплуатацию с момента приобретения земельного участка (земельных участков);

k – количество земельных участков, предназначенных для размещения собственно промышленного производства;

r – количество земельных участков, предназначенных для размещения санитарно-защитной зоны, социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры;

s – количество улучшений, не являющихся объектами налогообложения другими имущественными налогами.

Дискуссионным является вопрос о необходимости учета экологического состояния земельных участков. В процессе кадастровой оценки информация об уровне экологической загрязненности земельных участков крупного промышленного предприятия ограничена. В этой связи учет влияния экологического фактора на стоимость таких земельных участков невозможен. Опыт других стран, где на экологически загрязненные участки распространяются специальные корректировки на загрязнение (вплоть до уменьшения стоимости до 100 %), допускает возможность отсутствия учета их экологической загрязненности. Наличие такой корректировки обусловлено тем, что затраты на рекультивацию таких земельных участков могут в

абсолютном значении существенно превышать рыночную стоимость экологически загрязненных земельных участков, определяемую на основе возможности их дальнейшего использования для производственных или иных целей. Это приводит к существенному снижению стоимости экологически загрязненных земельных участков.

В случае возможности учета экологической загрязненности территории указанная выше формула приобретет следующий вид (2):

$$RK = \left(\sum_{i=1}^{i=k} RB_i - \sum_{z=1}^{z=y} D_z + \sum_{l=1}^{l=r} Al \right) \times (1 + p)^n + \sum_{m=1}^{m=s} E_m - \sum_{f=1}^{f=q} C_f \quad (2),$$

где:

D_z – рыночная стоимость неиспользуемого экологически загрязненного земельного участка;

C_f – ожидаемые приведенные расходы на рекультивацию экологически загрязненного земельного участка;

z – количество неиспользуемых экологически загрязненных земельных участков;

q – количество экологически загрязненных земельных участков.

Такая формула может быть использована только при наличии всей необходимой для ее применения информации в рамках уточнения результатов кадастровой оценки.

При применении метода остатка для земельных участков от стоимости бизнеса следует исходить из того, что стоимость земельно-имущественного комплекса крупного промышленного предприятия является частью стоимости всего имущественного комплекса такого промышленного предприятия, и ориентироваться на положения статьи 132 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сам данный метод может быть реализован по следующему алгоритму:

1. Расчет рыночной стоимости собственного капитала действующего промышленного предприятия с применением доходного и (или) сравнительного подхода;

2. Расчет рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества (земельных участков и улучшений, на них расположенных) с использованием

элементов метода чистых активов (как разницы между суммой рыночной стоимости собственного капитала, рыночной стоимости обязательств и рыночной стоимости активов без учета недвижимого имущества);

3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков, занятых промышленным предприятием, путем корректировки рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества на рыночную стоимость объектов капитального строительства, рассчитанную индивидуально по каждому зданию и сооружению.

Метод остатка для земельных участков от стоимости бизнеса может быть применен только в качестве второго, дополнительного метода определения кадастровой стоимости и преимущественно для целей уточнения результатов кадастровой оценки, поскольку требует наличия информации, которая может не находиться в свободном доступе. Кроме того, в силу малой доли стоимости земельных участков в составе общей стоимости всего имущественного комплекса промышленного предприятия применение указанного метода может также привести к существенной погрешности итоговых результатов, что необходимо учитывать при его применении.

Поскольку единый объект недвижимости следует рассматривать как комплексную систему взаимосвязанных объектов недвижимости, в основе которой лежат природно-климатические, технологические, экономико-правовые, социально-культурные факторы, представленные алгоритмы определения кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий способствуют совершенствованию методического инструментария их кадастровой оценки в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости.

Множественность земельных участков, на которых расположено крупное промышленное предприятие, не является препятствием для применения указанных алгоритмов определения кадастровой стоимости единого земельно-имущественного комплекса крупного промышленного предприятия. Кадастровая стоимость каждого из таких земельных участков может быть определена как пропорциональная им доля в единой кадастровой стоимости всех таких земельных участков, что придает кадастровой стоимости нормативной характер. Это соответствует правам самих собственников земельных участков по их разделу, объединению и перераспределению, а также сложившейся судебной практике рассмотрения этих

объектов в их неразрывном единстве как составной части единого имущественного комплекса, и может быть формализовано как особое правило определения кадастровой стоимости как в рамках кадастровой оценки, так и в рамках уточнения результатов кадастровой оценки.

Предложенная гипотеза о необходимости и возможности использования при определении кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий вышеназванных алгоритмов была практически реализована в рамках диссертационного исследования. В качестве практического объекта кадастровой оценки был выбран земельный участок, занятый промышленной площадкой Новолипецкого металлургического комбината (далее – НЛМК). В последние пять лет он является самым дорогим с точки зрения кадастровой стоимости земельным участком из всех земельных участков, используемых крупными промышленными предприятиями. Его кадастровая стоимость составляла почти 77 млрд. рублей.

Характерной особенностью земельного участка, на котором расположен НЛМК, является то, что он зарегистрирован в системе государственного кадастра недвижимости как единичный объект кадастрового учета, без разделения на отдельные земельные участки.

Проведенный эксперимент подтвердил, что использование метода остатка для земельных участков от стоимости бизнеса невозможно реализовать в рамках проведения кадастровой оценки, он может быть использован лишь при определении кадастровой стоимости для уточнения результатов кадастровой оценки. Основным методом определения земельных участков крупных промышленных предприятий является метод освоения земельных участков, который в мировой практике формализован как метод калькуляции затрат на освоение. Он может быть использован для определения кадастровой стоимости как в рамках кадастровой оценки, так и в рамках уточнения ее результатов.

Определение кадастровой стоимости земельного участка НЛМК было реализовано согласно формуле (1) и составило $2\,986\,000 + (2\,175\,000 + 15\,428\,000) \cdot 1,573 = 30\,676\,519$ тысяч рублей, где 2 987 000 тысяч рублей - плата за технологическое присоединение к внешним электрическим сетям (с учетом затрат на строительство трансформаторной подстанции), 2 175 000 тысяч рублей – затраты на приобретение территорий под санитарно-защитную зону, 15 428 000 тысяч рублей –

рыночная стоимость земельных участков, предназначенных для размещения собственно промышленного производства, 1,573 – фактор стоимости денег во времени из расчета периода застройки металлургического комбината, равного 4 годам.

Итоговый результат практического применения метода освоения земельных участков для определения кадастровой стоимости на примере земельного участка НЛМК показал, что кадастровая стоимость земельного участка НЛМК, определенная согласно выделенным в диссертационном исследовании отличиям кадастровой и рыночной стоимостей, методического инструментария ее расчета, более чем в 2 раза меньше фактической кадастровой стоимости, определенной в рамках кадастровой оценки в сопоставимый период времени. Соответствующая разница в предельной величине земельного налога при его максимальной ставке в 1,5 % составляет около 700 миллионов рублей. Отличие обусловлено не только индивидуальным подходом к определению кадастровой стоимости указанного земельного участка, который, в отличие от массового подхода, позволяет определить его кадастровую стоимость в сопоставимых условиях с более высокой точностью, но и экономически обусловленным разграничением кадастровой и рыночной стоимостей, основанном на принципе однократного учета стоимости при определении налоговой базы по различным имущественным налогам.

III. ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Основные положения диссертации изложены в следующих работах:

Статьи в журналах, определенных ВАК Минобрнауки России:

1. Чупова К.В. Кадастровая и рыночная стоимость объекта недвижимости: соотношение понятий и особенности определения. [Электронный ресурс] / К.В. Чупова // Управление экономическими системами (электронный журнал). - 2011. - №12. Режим доступа: <http://uecs.ru/otraslevaya-ekonomika/item/844-2011-12-13-07-31-01>. Дата обращения: 01. 10. 2012 г. (1,1 п.л.).

2. Чупова К.В. Полезные уроки мировой теории и практики развития систем налогообложения недвижимости. [Электронный ресурс] / К.В. Чупова // Управление экономическими системами (электронный журнал). - 2012. - №4. Режим доступа: <http://uecs.ru/otraslevaya-ekonomika/item/1255-2012-04-12-06-44-33>. Дата обращения:

01. 10. 2012 г. (1,2 п.л.).

3. Чупова К.В. О развитии методологии расчета кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав земельно-имущественного комплекса крупных промышленных предприятий [электронный ресурс] / К.В. Чупова // Инженерный вестник Дона(электронный журнал) – 2012. -№ 4. Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4t1y2012/1147>.Дата обращения: 15. 10. 2012 г. (0,75 п.л.).

Статьи, опубликованные в других научных изданиях и журналах:

4. Чупова К.В. Массовая оценка земель промышленного назначения [Текст] / К.В. Чупова // Материалы круглого стола «Социально-экономические, финансовые и правовые новации в научно-технологическом комплексе России (Финансовый университет): Сборник научных статей молодых ученых. - М.: Финансовый университет, 2011. - С. 86-91. (0,52 п.л.).

5. Чупова К.В. Ценообразование на рынке недвижимости: кадастровый вектор [Текст] / К.В. Чупова // Материалы научно-практической конференции «Ценообразование на рынке недвижимости»: Тезисы докладов. – Минск, 2011. - С. 8-12. (0,37 п.л.).

6. Чупова К.В. Полезный урок про проблемный налог. [Текст] / Н.В. Волович, К.В. Чупова // Оценочная деятельность. - 2011. - № 2. – С. 48-52 (0,75 п.л.).