

**В.М. Романов**  
ФГБОУ ВО «ВГУВТ»

## **ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ, ЕЕ АКТУАЛЬНОСТЬ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

Ключевые слова: кадастровая оценка, налогообложение, кадастр недвижимости, Росреестр, кадастровая стоимость.

В статье рассматривается проблема кадастровой оценки недвижимости, ее актуальность и роль в налогообложении на современном этапе.

Государственная кадастровая оценка недвижимости в нашей стране, опирающаяся на государственную оценку земель, является поэтапной реализацией «Новой земельной реформы», получившей свое начало в 90-е годы прошлого столетия. Шаг за шагом, преобразуя административно-командную систему управления, наша страна обеспечивает себе фундамент перехода в рыночную экономику, создавая для этого необходимые рыночные инструменты [1].

Экономическое районирование территорий, нормативная стоимость земельных участков, массовая кадастровая оценка, рыночная стоимость земельного участка, все это звенья одной последовательной эволюционной цепи действий государства. Решение вопроса сбалансированности политики бюджета и политики налогообложения с созданием условий устойчивой инвестиционной активности производства и оказания услуг с использованием потенциала ренты земельных ресурсов, обеспечивающих фискальную функцию государственной политики важнейшая задача современного этапа нашего общества.

Работы по государственной кадастровой оценке земель впервые были начаты в нашей стране в 1999 году. Базовой основой такой работы послужило Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» [2].

Процедура кадастровой оценки для нашего государства является инструментом внедрения специальных методов управления земельными ресурсами и повышением на этой основе эффективности использования земельных ресурсов.

Сегодня, государственная кадастровая оценка – одно из важнейших направлений деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на современном этапе развития системы земельно-имущественных отношений в Российской Федерации.

Целью проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (земельные участки и объекты капитального строительства) является определение их кадастровой стоимости для целей налогообложения [6]. В органах государственной власти и местного самоуправления, в отдельных случаях кадастровая стоимость применяется для установления арендной платы для земельных участков. Также они применяют кадастровую стоимость для определения цены выкупа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, что на самом деле достаточно спорно, так как кадастровая стоимость косвенно учитывает рентную составляющую земельного участка, в виду отсутствия цивилизованного рынка недвижимости.

Бюджетная политика как составная часть фискальной политики государства требует обеспечения бюджета за счет налогообложения. Налогообложению подлежат прибыль; доходы; стоимость определенных товаров; стоимость, добавленная обработкой; имущество; передача собственности (дарение, продажа, наследование); операции с ценными бумагами; отдельные виды деятельности и другие объекты. Налоги как основной источник доходов государственного бюджета.

Краткий ракурс исторических событий показывает, что зарождение науки о налоговой политике началось в первой половине XVI в. Нормативно-правовое регулирование по созданию налоговой системы в России было сделано в начале XVIII в. Главенствующие указы о сборе налогов, были созданы в годы Петра I. В эпоху Петра I налоговая система была достаточно своеобразной и включала такие налоги, как налог на топоры, бороды и дубовые гробы. В дальнейшем в истории России продолжалось совершенствование налоговой системы. Дальнейшие эволюционные процессы устраняли несовершенство налогового законодательства и непрозрачность финансовой отчетности. Государство прямо заинтересовано в необходимости создания эффективной налоговой системы, при которой предприятиям выгоднее было бы легализовать денежные доходы и обрести в этом смысле экономическую свободу, свободу от штрафных санкций, от жестких карательных мер за нарушение налогового законодательства со стороны налоговых и судебных органов.

С 1998 г. начинается новый этап формирования налоговой системы в Российской Федерации. 31 июля 1998 г. принята первая часть Налогового кодекса Российской Федерации.

С 1 января 2001 г. в России действует новая система налогообложения, которая определяет единую ставку подоходного налога в размере 13 %. Принятие Налогового кодекса позволило систематизировать действующие нормы и положения, регулирующие процесс налогообложения, привести в упорядоченную, единую, логически цельную и согласованную систему, устранить такие недостатки налоговой системы, как отсутствие единой законодательной и нормативной базы налогообложения, многочисленность и противоречивость нормативных документов и отсутствие достаточных правовых гарантий для участников налоговых отношений.

В октябре 2001 года вступил в силу новый Земельный кодекс Российской Федерации, который определил, что порядок проведения кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации [3].

Правительством Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 были утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, которыми устанавливались периодичность проведения оценки и основные принципы определения кадастровой стоимости земель в зависимости от их целевого назначения и использования [4].

Первый тур государственной кадастровой оценки земель был проведен на территории всех субъектов Российской Федерации в 2000–2005 годах. По результатам указанных работ с 1 января 2006 года на территории Российской Федерации изменен порядок налогообложения земельных участков – введен в действие земельный налог на основе кадастровой стоимости земельных участков.

В соответствии с подпрограммой «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2012 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года № 560, проводилась актуализация результатов государственной оценки земель – второй тур государственной кадастровой оценки земель, который завершился в 2010 году.

В сентябре 2007 года внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации № 316, в соответствии с которыми для проведения оценочных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Если первый тур оценки выполнялся организациями, подведомственными федеральному органу власти, осуществляющему функции по организации государственной кадастровой оценки земель, то к выполнению работ во втором туре привлекались оценщики,

соответствующие требованиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Следует отметить, что с 2007 года в соответствии с Административным регламентом по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215, Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (а после его реорганизации в 2008 году Росреестром) осуществлялась проверка отчетов об определении кадастровой стоимости земельных участков на соответствие методическим указаниям.

Значимым событием для профессионального сообщества оценщиков стало принятие Федерального закона от 22 июля 2010 года № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Законом определена принципиально новая концепция кадастровой оценки, можно сказать, что произошла ее коренная модернизация. Теперь государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или, в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления. Вместе с тем до 1 января 2013 года указанные полномочия также были сохранены за Росреестром.

Кроме того, в соответствии с внесенными изменениями в Закон об оценке Росреестр уже не осуществляет проверку отчетов об определении кадастровой стоимости. Указанные полномочия реализуются саморегулируемыми организациями оценщиков в рамках проведения экспертизы отчетов об оценке.

В соответствии с положениями Закона об оценке сегодня Росреестр наделен следующими полномочиями:

- формирование перечня объектов недвижимости для целей государственной кадастровой оценки;
- создание на территории субъектов Российской Федерации комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [7];
- ведение фонда данных государственной кадастровой оценки [8].

Важнейшей задачей государства является вопрос перехода на кадастровую стоимость недвижимости, так как планируется переход на налог на недвижимость. Не случайно, в Бюджетном послании Президентом Российской Федерации эта задача сформулирована следующим образом: «следует ускорить подготовку введения налога на недвижимость, а также разработать систему, позволяющую взимать данный налог исходя из рыночной стоимости облагаемого имущества» [5].

В заключение следует отметить, что нормативно-правовые изменения, внесенные в существующее законодательство в сфере регулирования оценочной деятельности, направлены на повышение качества оказываемых оценочных услуг.

#### Список литературы:

- [1] Завалько Н.А. Рыночные инструменты: теоретический аспект // Креативная экономика. – 2013. – № 3 (75). – с. 102–107.
- [2] Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».
- [3] Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/>
- [4] Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».
- [5] Бюджетное послание Президента Российской Федерации / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://президент.рф/news/8192>
- [6] Поручение Правительства Российской Федерации от 20 мая 2010 года № КА-П 13-3318.
- [7] Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по

рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

[8] Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 21 февраля 2011 года №53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда».

*Е.В. Самойлов, И.П. Самойлова*  
ФГБОУ ВО «ВГУВТ»

## **РИСК-МЕНЕДЖМЕНТ КАК ФУНКЦИЯ ФИНАНСОВОГО КОНТРОЛЛИНГА**

В условиях финансового кризиса требуется изменение приоритетов в работе финансового контролера, в частности усиление риск-менеджмента в области валютных рисков и кредитной политики организации в части взаимоотношений с поставщиками. Данная статья посвящена указанным выше проблемам.

Очередной экономический кризис, начавшийся в 2014 г. показал, что российские компании недооценивают внешние и внутренние риски. Тема риск-менеджмента стала популярной в последние 5–10 лет. Она рассматривалась компаниями как часть современной системы управления организацией. Однако управление рисками осуществлялось в основном в публичных компаниях. Большая часть предприятий относилась к риск-менеджменту формально. В последние годы в связи с усилением конкуренции и сокращением маржинальности бизнеса потребность в учете как внутренних, так и внешних рисков значительно возросла.

Ярким примером подобной ситуации является значимость учета финансовых рисков. События в экономике в конце 2014 г. показали, что организации недооценивали воздействие валютных рисков. При оценке валютных рисков компании, как правило, учитывали только такую разновидность валютного риска, как экономический риск. То есть финансисты в организациях определяли, как изменится стоимость активов и пассивов из-за изменений курса валют на 5–10%. Такая оценка оказалась заниженной для современной экономической ситуации (в ноябре–декабре 2014 г. курс вырос приблизительно в 1,5 раза). Но проблема оказалась значительно шире: рост курса европейской и американской валюты оказал влияние не только на компании, связанные с иностранными покупателями и (или) поставщиками, инвесторами. Валютная составляющая в смете расходов на практике оказалась выше, чем изначально предполагали менеджеры компаний. Практически это проявилось в том, что российские поставщики стали увеличивать цены, предприятия-заказчики, в свою очередь, не смогли переложить эти дополнительные затраты на покупателей в связи с ограниченной покупательской способностью. В результате компании получили непредвиденные убытки, а для некоторых организаций это стало причиной банкротства.

В этой ситуации необходимо качественно пересмотреть систему финансового планирования и контроля. Функционал финансового контролера должен дополнительно включать анализ подверженности расходов организации влиянию валютных рисков. В ходе планирования деятельности менеджмент компании должен получить представление о возможных колебаниях цен поставщиков в связи с существенным изменением валютных курсов. Задача финансового контролера не ограничивается сводом статистики о возможных рисках изменения цен поставщиков, она также должна включать мониторинг планов по минимизации рисков изменения цен в виде предложения менеджмента об использовании российских альтернативных поставщиков и иных механизмах снижения (страхования) валютных рисков.

Второй важной задачей современного финансового менеджмента и финансового