

ЭКОНОМИКА

УДК 336.226.1:332.334.2

АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЦЕЛЯХ ИЗМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭКОНОМЕТРИЧЕСКОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

О. В. Агафонова, кандидат экономических наук

А. В. Завальнюк, кандидат экономических наук

Новосибирский государственный аграрный
университет, Россия

E-mail: kaf-aoi418@mail.ru

Ключевые слова: земельный налог, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, собственник, арендатор земельного участка, эконометрический анализ

Реферат. Использование земли в нашей стране является платным. В соответствии с земельным законодательством за пользование землей взимается земельный налог или арендная плата. Все налогоплательщики и арендаторы земельных участков должны знать, что размер уплачиваемого ими налога и арендной платы определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Согласно п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ, оценка земель может производиться в соответствии с государственной кадастровой оценкой. С учетом масштабов проводимых работ, методы массовой оценки являются для государства наименее затратным способом определения кадастровой стоимости. При этом какие-то индивидуальные специфические особенности земельных участков могут не учитываться. Как при определении кадастровой, так и рыночной стоимости возможно использование разных видов экономико-математических методов и эконометрических моделей, которые позволят произвести оценку без ущерба адекватности полученных результатов при правильном применении этих методов. В настоящее время для этого имеются программные средства современных компьютеров для построения достоверных моделей оценки стоимости, позволяющие применять индивидуальный подход для повышения обоснованности и достоверности результатов. Определение стоимости земельного участка должно быть основано на прогнозе, позволяющем выявить и сформировать экономические тенденции с помощью анализа статистических данных и изучения поведения участников рынка. Многие современные методики построения прогнозов основаны на эконометрическом моделировании, так как именно оно детально представляет анализ влияния факторов на исследуемый признак, а значит, и дает возможность, при наличии определенных знаний и опыта, применить их к оценке с учетом индивидуального подхода. Определение реальной рыночной стоимости и доведение кадастровой стоимости до рыночной значительно сократит издержки, т. к. очень часто кадастровая стоимость выше рыночной в разы или даже в десятки раз. В таких случаях в настоящее время появилась возможность оспаривания кадастровой стоимости земельного участка в целях доведения ее до рыночной и расчета адекватного земельного налога. Если определена рыночная стоимость земельного участка, то кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости.

ANALYSIS OF CADASTRAL VALUE AND MARKET VALUE OF LAND IN ORDER TO CHANGE LAND TAX BY MEANS OF ECONOMETRIC APPROACH TO ASSESSMENT

Agafonova O.V., Candidate of Economics

Zavalniuk A.V., Candidate of Economics

Novosibirsk State Agrarian University, Russia

Key words: land tax, cadastral value, market value, owner, land tenant, econometric analysis.

Abstract. The use of land in our country is paid. According to the land legislation, land tax or rent is charged for the use of land. All taxpayers and land tenants should be aware that the amount of tax and rent paid by them is determined on the basis of the cadastral value of the land plot. Following paragraph 3 of Article 66 of the Land Code, land assessment can be carried out in accordance with the state cadastral assessment. The authors point out that considering the scale of implemented work, mass assessment methods are the least expensive way for the state to determine the cadastral value. Otherwise, individual specific features of the land plots can not be taken into account. Different economic and mathematical methods and econometric models can be used in determining the cadastral and market value; application of these methods in correct way allows to make an assessment without compromising the results obtained. The authors speak about modern software for computers applied in order to make reliable models of value assessment, which allow to apply an individual approach in order to enhance the validity and integrity of research. Land plot appraisal should be based on the forecast which identifies and forms economic tendencies by means of statistical data analysis and examining the behavior of market participants. A lot of modern methods of forecasting are based on econometric modeling, as econometric modeling provides detailed analysis of the impact of factors on the investigated parameter. Therefore, econometric modeling allows to assess land appraisal by mean of individual approach. Defining the market value and bringing the cadastral value to the market value reduce costs significantly, as the cadastral value is much higher than the market value. In such cases, it is possible to challenge the cadastral value of the land in order to bring it to the market value and calculate an appropriate land tax. If the market value of the land plot is determined, the cadastral value is fixed being equal to its market value.

Земля – общее условие существования жизни. В сельском и лесном хозяйстве земля служит главным средством производства, в других отраслях производственной и непроизводственной сфер – пространственным базисом для размещения объектов. С земельными участками производятся различные рыночные операции: купля-продажа, аренда, ипотека, перераспределение собственности, наследование, налогообложение, инвестирование и др. [1].

Оценивая важнейшую роль земли в общественном производстве, известный английский экономист У. Петти (XVII в.) говорил, что труд есть отец богатства, а земля – его мать. А в сельском хозяйстве земля – это главное средство производства, функционирующее одновременно и как предмет, и как средство труда.

Как известно, использование земли в нашей стране является платным. В соответствии с земельным законодательством за пользование землей взимается земельный налог или арендная плата.

В настоящее время появилась возможность оспаривания кадастровой стоимости земельного участка в целях доведения ее до рыночной в случаях неадекватно завышенного земельного налога.

Цель исследования – анализ изменений в земельном и налоговом законодательстве и возможностей пересчета земельного налога, оспаривания кадастровой стоимости земельного участка, а также алгоритма пересчета земельного налога и до-

кументации, необходимой для оспаривания кадастровой стоимости земельного участка в суде.

ОБЪЕКТЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЙ

Объектом исследования являются организационно-экономические отношения, связанные с использованием земельных участков. В процессе исследования использовались приемы статистико-экономического, абстрактно-логического, монографического методов.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Законодательно прописана возможность оспаривания кадастровой стоимости в целях:

1. Снижения размеров земельного налога – если земля в собственности либо на ином праве, предполагающем уплату земельного налога.
2. Снижения размера арендной платы – если земля в муниципальной или федеральной собственности.
3. Снижения выкупной стоимости земли [2].

Оценка специалистами территориального управления Роснедвижимости предполагает возможность и завышения, и занижения кадастровой стоимости земель по сравнению с их реальной стоимостью. Например, два участка сельскохо-

зяйственного назначения расположены в 1 км друг от друга. В первом случае земля используется для посева зерновых культур, второй участок предназначен для выпаса скота в том же хозяйстве. Понятно, что в первом случае земельный налог должен быть значительно выше.

Актуальнейшие вопросы на сегодняшний день: что делать землепользователям, когда кадастровая стоимость земельного участка выше его рыночной стоимости; как узнать, что кадастровая стоимость земельного участка определена ошибочно; как защитить свои интересы.

Для ответа на эти вопросы необходимо разобрать основные положения, раскрывающие данную тему. А именно:

1. Земельное законодательство. Регулирование отношений в сфере земельного законодательства на федеральном уровне. Полномочия субъектов Российской Федерации по регулированию отношений в сфере земельного законодательства.

2. Стоимость земельных участков. Кадастровая стоимость: правила установления и изменения. Кто определяет кадастровую стоимость? Почему отличаются кадастровая и рыночная стоимость одного земельного участка?

3. Плата за землю и оценка земли. Земельный налог: плательщики и порядок расчета. Земельный налог в Новосибирской области.

4. Расчет земельного налога исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Расчет земельного налога исходя из рыночной стоимости земельного участка.

5. Возможность оспаривания кадастровой стоимости.

На федеральном уровне правовое регулирование указанных общественных отношений осуществляется множеством актов, среди которых:

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 3) Водный кодекс Российской Федерации;
- 4) Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 5) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 6) Лесной кодекс Российской Федерации;
- 7) Закон Российской Федерации «О плате за землю»;
- 8) федеральные законы.

Субъектам Российской Федерации федеральным законодательством предоставлен также достаточно широкий круг полномочий в сфере земельного законодательства.

В соответствии с законодательством все налогоплательщики и арендаторы земельных участков уплачивают налог и арендную плату исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Таким образом, согласно Земельному кодексу РФ, оценка земель может производиться в соответствии с государственной кадастровой оценкой земель, а если определена рыночная стоимость земельного участка, то кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости [3, 4].

Корректировка кадастровой стоимости в течение налогового периода возможна в двух ситуациях.

Во-первых, в связи с установлением судом рыночной стоимости земельного участка, на основании чего орган кадастрового учета делает запись об установленной судом стоимости в государственном кадастре недвижимости. Такая запись вносится с момента вступления в силу судебного акта или по состоянию на дату, указанную в решении суда.

Во-вторых, в случае перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования участка [5].

И кадастровую, и рыночную стоимость земельного участка определяют профессиональные оценщики в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость определяется по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления в ходе государственной кадастровой оценки земель [6].

Рыночная стоимость земельного участка, помимо установленных законом случаев, может определяться по желанию любого землепользователя.

Почему же отличаются кадастровая и рыночная стоимость одного земельного участка?

Прежде всего, это зависит от используемого метода определения оценки земельного участка. Кадастровая стоимость определяется методами массовой и индивидуальной оценки [7].

С учетом масштабов проводимых работ, методы массовой оценки являются для государства наименее затратным способом определения кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости массовым методом земельные участки, имеющие схожие характеристики, группируют и, используя математические или иные методы моделирования, определяют кадастровую стоимость целой группы. При этом какие-то индивидуальные специфические особенности земельных участков, включенных в группу, могут не учитываться. Но возможно использование разных видов экономико-математических методов и эконометрических моделей как при определении кадастровой, так и рыночной стоимости без ущерба адекватности полученных результатов при правильном применении этих методов.

В настоящее время для этого имеются программные средства современных компьютеров для построения достоверных моделей оценки стоимости, позволяющие применять индивидуальный подход для повышения обоснованности и достоверности получаемых результатов.

Определение стоимости земельного участка должно быть основано на прогнозе, позволяющем выявить и сформировать экономические тенденции с помощью анализа статистических данных и изучения поведения участников рынка.

Современные методики построения прогнозов основаны на моделировании, в котором выделяют два основных класса: детерминированные и эконометрические [8].

Одним из способов снижения уровня субъективности и повышения уровня обоснованности получаемых оценок является именно формализация и стандартизация методов оценки с помощью эконометрического аппарата и математических методов.

Методической основой массовой оценки недвижимости является как раз эконометрическое моделирование ее стоимости, максимально приближенной к рыночной, путем использования многомерных статистических методов. Регрессионный анализ является основным методом массовой оценки. Его можно определить как

совокупность статистических методов, предназначенных для измерения тесноты, направления и аналитического выражения формы связи между показателями. Наряду с методами регрессионного анализа в массовой оценке довольно успешно используются процедуры кластерного анализа. При этом отдельные данные о ценах объектов недвижимости по каким-либо общим для всех признакам объединяются в группы – кластеры. В каждой группе рассчитывается среднегрупповая стоимость, которая в дальнейшем используется для построения модели массовой оценки. Такой подход позволяет, во-первых, «сжать» информацию, полученную в ходе наблюдений, т.е. использовать для построения модели групповые средние, во-вторых, минимизировать случайные отклонения стоимости от их истинных значений за счёт усреднения в группах. В конечном итоге выявляются ценообразующие закономерности, присущие данному рынку [9—11].

Если использовать только математические методы, то оценка будет очень формализованной. Но без них невозможно гарантировать точность, надежность и достоверность результатов. Эконометрический подход основан на анализе влияния факторов на исследуемый признак, а значит, можно, при наличии определенных знаний и опыта, применить его к оценке и с учетом индивидуального подхода [12,13].

Отличие кадастровой и рыночной стоимости можно также обосновать сроками проведения оценки. Согласно правилам государственной кадастровой оценки земель, определение кадастровой стоимости земель проводится не реже одного раза в пять лет на определенную дату. Но, согласно законодательству, кадастровая стоимость земельного участка в течение пяти лет может оставаться на одном уровне. Рыночная стоимость также определяется на конкретную дату, но меняется в зависимости от рыночных условий.

В целях урегулирования данной ситуации Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Поэтому если землепользователей не устраивает, что кадастровая стоимость земельного участка выше его рыночной стоимости, то они, обратившись к профессиональным оценщикам, могут установить рыночную стоимость этого земельного участка, ведь начисление земельного налога и арендной

платы напрямую зависит от стоимости земельного участка [6,14,15].

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Плательщиками земельного налога признаются в том числе организации, у которых земля находится в собственности или на праве постоянного (бессрочного) пользования. Налоговая база по земельному налогу в отношении участка определяется как его кадастровая стоимость. При этом кадастровая стоимость, которая сформирована по результатам кадастровой оценки земель, берется либо на начало года (налогового периода), либо на дату постановки участка на учет, если он образован в течение года. Земельный налог рассчитывается как произведение этой стоимости земельного участка и ставки налога, определяемой в соответствии с видом разрешенного использования земли.

Поэтому определение реальной рыночной стоимости и доведение кадастровой стоимости до рыночной может значительно сократить издержки, т.к. очень часто кадастровая стоимость выше рыночной в разы или даже в десятки раз. А земельный налог, арендная плата за землю, выкупная стоимость земли – все эти платежи рассчитываются от кадастровой стоимости.

ВЫВОДЫ

1. Использование земли в нашей стране является платным. В соответствии с земельным законодательством за пользование землей взимается земельный налог или арендная плата. В настоящее время появилась возможность оспаривания кадастровой стоимости земельного участка в целях снижения земельного налога.

2. Согласно Земельному кодексу РФ, оценка земель может производиться в соответствии с государственной кадастровой оценкой земель, а если определена рыночная стоимость земельного участка, то кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости. Определение реальной рыночной стоимости и доведение кадастровой стоимости до рыночной значительно сократит издержки, т.к. очень часто кадастровая стоимость выше рыночной в разы или даже в десятки раз.

3. Использование эконометрического аппарата и математических методов делает оценку очень формализованной. Но без них невозможно гарантировать точность, надежность и достоверность результатов. Эконометрический подход основан на анализе влияния факторов на исследуемый признак, а значит, возможно при наличии определенных знаний и опыта применить его к оценке с учетом индивидуального подхода. Это дает возможность довести кадастровую стоимость земельного участка до рыночной и рассчитать адекватный земельный налог.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. Экономика недвижимости. – М.: КолосС, 2007. – 240 с.
2. Земельный налог в Новосибирской области [Электрон. ресурс] / Юрид. компания «Бизнес консалтинг». – [2016]. – Режим доступа: <http://www.netnalogov.com/comments/taxes/tax-on-land/nsko>.
3. Агафонова О.В. Система мер экономического воздействия, направленных на рациональное и эффективное использование земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения // Рос. предпринимательство. – 2010. – № 4 (2). – С. 126–130.
4. Агафонова О.В. Направления регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве // Вестн. НГАУ. – 2010. – № 1 (13). – С. 64–67.
5. Цырульник Е. Порядок пересчета земельного налога в связи с изменением кадастровой стоимости участка // Документы и комментарии. – 2013. – № 19. – С. 20.
6. Николаева А.В. О стоимости нашей земли [Электрон. ресурс] / Департамент по земельным отношениям М-ва имуществ. и земель. отношений Респ. Саха (Якутия). – [2016]. – Режим доступа: <http://sakha.gov.ru/node/54064>.
7. Агафонова О.В. Оценка стоимости земельных участков как основа рыночного оборота сельскохозяйственных угодий // Молодежь Сибири – науке России: материалы междунар. науч.-практ. конф. – Красноярск. – 2010. – Часть 1. – С. 17–23.
8. Миронов А.А. Подходы и методы оценки налогового потенциала региона // Вопр. экономики и права. – 2011. – № 4. – С. 400–404.

9. Горпинюк Ю. Н. Целесообразность применения математических методов в стоимостной оценке // Молодой ученый. – 2015. – № 14. – С. 243–246.
10. Борис Ф. Н., Махт В. А., Борис Е. А. Решение прикладных задач массовой оценки недвижимости с применением метода геокодирования // Ом. науч. вестн. – 2014. – № 2 (130). – С. 214–216.
11. Грибовский С. В., Баринов Н. П. Оценка недвижимости для налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2006. – № 5–7. – С. 85–105
12. Новиков А. И. Эконометрика: учеб. пособие. – М.: Дашков и К°, 2013. – 224 с.
13. Звягин Л. С. Математические методы в эконометрике как средства анализа и исследования социально-экономических систем // Вопр. экономики и управления. – 2015. – № 1. – С. 1–6.
14. Не устраивает кадастровая стоимость земельного участка? [Электрон. ресурс] / Консалтинговое бюро. – [2016]. – Режим доступа: <http://rusyaev.ru/e-ustraivaet-kadastruvaja-stoimost-zemelnogo-uchastka>.
15. Как снизить налог на землю [Электрон. ресурс] / МВМОценка. – [2016]. – Режим доступа: <http://mvm-ocenka.ru/page/kak-snizit-zemelnyi-nalog>.

REFERENCES

1. Kovalenko N. Ja., Petraneva G. A., Romanov A. N. *Jekonomika nedvizhimosti* (Economy of real estate), Moscow, KolosS, 2007, 240 p.
2. Available at: <http://www.netnalogov.com/comments/taxes/tax-on-land/nsko>
3. Agafonova O. V. *Rossijskoe predprinimatel'stvo*, 2010, No. 4 (2), pp. 126–130. (In Russ.)
4. Agafonova O. V. *Vestn. NGAU*, 2010, No. 1 (13), pp. 64–67. (In Russ.)
5. Cyril'nik E. *Dokumenty i kommentarii*, 2013, No. 19, 20 p. (In Russ.)
6. Available at: <http://sakha.gov.ru/node/54064>
7. Agafonova O. V. *Molodezh» Sibiri, nauke Rossii* (The youth of Siberia, the science of Russia) Proceeding of the International Scientific and Practical Conference, Krasnojarsk, 2010, Ch. 1, pp. 17–23.
8. Mironov A. A. *Voprosy jekonomiki i prava*, 2011, No. 4, pp. 400–404. (In Russ.)
9. Gorpinjuk Ju. N. *Molodoj uchenyj*, 20015, No. 14, pp. 243–246. (In Russ.)
10. Boris F. N., Maht V. A., Boris E. A. *Om. nauch. vestn.*, 2014, No. 2 (130), pp. 214–216. (In Russ.)
11. Gribovskij S. V., Barinov N. P. *Imushhestvennye otnoshenija v Rossijskoj Federacii*, 2006, No. 5–7, pp. 85–105. (In Russ.)
12. Novikov A. I. *Jekonometrika* (Econometrics), Moscow, Dashkov i Ko, 2013, 224 p.
13. Zvjagin L. S. *Vopr. jekonomiki i upravlenija.*, 2015, No. 1, pp. 1–6. (In Russ.)
14. Available at: <http://rusyaev.ru/e-ustraivaet-kadastruvaja-stoimost-zemelnogo-uchastka>
15. Available at: <http://mvm-ocenka.ru/page/kak-snizit-zemelnyi-nalog>.