

(членов саморегулируемой организации) при изменении стоимости готовой продукции на рынке за счет создаваемого страхового фонда. Создаваться они должны по территориальному принципу в муниципальных районах. Их участниками, помимо сельхозтоваропроизводителей, должны стать финансово-кредитные учреждения и районные органы управления. В основу организационно-экономического механизма функционирования саморегулируемой страховой организации должны быть положены принципы кооперации.

Библиографический список

1. Федорова Т.А. Страхование: учебник / под ред. Т.А. Федоровой. – М.: Экономист. – 2003. – 875 с.
2. Гриценко Г.М. Доклад на круглом столе.
3. Доклад заместителя губернатора Алтайского края, начальника Главного управле-

ния экономики и инвестиций М.П. Щетинина / Интернет-ресурс www.econom22.ru.

4. Итоги I полугодия 2012 года: объемы агрострахования снизились на большей части Сибирского федерального округа / Интернет-ресурс www.krasnoyarsk.biz

References

1. Fedorova T.A. Strakhovanie: Uchebnik / Pod red. T.A. Fedorovoi. – M.: Ekonomist". – 2003. – 875 s.
2. Gritsenko G.M. Doklad na kruglom stole.
3. Doklad zamestitelya gubernatora Altaiskogo kraya, nachal'nika Glavnogo upravleniya ekonomiki i investitsii M.P. Shchetinina / Internet resurs: www.econom22.ru.
4. Itogi I polugodiya 2012 goda: ob"emy agrostrakhovaniya snizilis' na bol'shei chasti Sibirskogo federal'nogo okruga / internet resurs: www.krasnoyarsk.biz.



УДК 336.226.2 **О.А. Гражданкина, В.А. Гражданкин, С.В. Шапошникова**
O.A. Grazhdankina, V.A. Grazhdankin, S.V. Shaposhnikova

ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

PRACTICAL APPLICATION OF REAL ESTATE TAX

Дискуссии о введении на территории РФ налога на недвижимость ведутся уже около восемнадцати лет. Целью данной работы является изучение практики функционирования налога на недвижимость в зарубежных странах и в регионах России, в которых проходила апробация российского налога на недвижимое имущество. Для достижения поставленной цели были последовательно решены следующие задачи: изучены исторические аспекты, нормативно-правовые акты по исследуемому вопросу; проанализирован опыт введения единого налога в ряде субъектов РФ; изучена практика применения налога за рубежом. Проведенное исследование показало, что в Российской Федерации успешно используются мировые тенденции в налогообложении недвижимости. Все предлагаемые мероприятия по введению и реформированию системы недвижимого налогообложения направлены на увеличение налоговых поступлений в местные бюджеты. Исследование показало, что в зарубежных странах данный налог имеет длительную историю развития, многообразие налоговых ставок, которые могут быть как пропорциональными, так и прогрессивными, специфические и общие моменты в определении налогооблагаемой базы и сроках уплаты. Авторы считают, что маргинальные ставки, предлагаемые к реализации на территории России, соответствуют среднеевропейскому показателю. В работе отмечено, что постепенно может проявиться мультипликативный эффект от владения имуществом. С целью минимизации возможных последствий предложены следующие мероприятия: единый платеж разделить на несколько сроков уплаты, предоставить муниципалитетам право применять понижающие коэффициенты к определению налогооблагаемой базы и авансовых ставок, распространить льготы, действующие в настоящее время по налогу на имущество и земельному налогу на правоприменительную практику налога на недвижимое имущество.

The issue of the introduction of real estate tax in Russia has been discussed for about eighteen years already. The research goal is to study the practical application of real estate tax abroad and in those regions of Russia where the Russian real estate tax was tested. The following research objectives were involved: the study of the historical aspects and legal acts on the issue, the analysis of flat rate tax introduction experience in some regions of the Russian Federation; and the study of the practical application of tax abroad. It is revealed that the worldwide trends in real estate taxation are successfully implemented in the Russian Federation. All the proposed measures for introduction and reformation of real estate taxation are aimed at increasing tax revenues to local budgets. It is revealed that abroad real estate tax has a long history of development, a variety of tax rates which may be both proportionate and progressive, and there are specific and general features in the determination of taxation base and due dates of payment. The authors believe that the marginal tax rates proposed for Russia correspond to the European average. It is emphasized that a multiplicative effect of real estate ownership may gradually emerge. To minimize possible effects, the following is proposed: the division of single payment into several due dates of payment, to authorize municipalities to apply reduction coefficients in tax assessment and ad valorem rates determination, and to expand the tax privileges currently existing for property tax and land tax to the practical application of real estate tax.

Ключевые слова: налог на недвижимость, единый налог, кадастровая оценка, налоговая ставка, налоговая база.

Keywords: real estate tax, flat rate tax, cadastral valuation, tax rate, taxation base.

Гражданкина Ольга Анатольевна, к.э.н., доцент, Алтайский государственный университет. Тел. (3852) 36-65-02. E-mail: vadim3505@mail.ru.

Гражданкин Вадим Анатольевич, к.э.н., доцент, Алтайский государственный университет. Тел. (3852) 36-65-02. E-mail: vadim3505@mail.ru.

Шапошникова Светлана Владимировна, студент, Алтайский государственный университет. Тел. 913-25-80-986. E-mail: Cvetlana250392@mail.ru.

Grazhdankina Olga Anatolyevna, Cand. Econ. Sci., Assoc. Prof., Altai State University. Ph.: (3852) 36-65-02. E-mail: vadim3505@mail.ru.

Grazhdankin Vadim Anatolyevich, Cand. Econ. Sci., Assoc. Prof., Altai State University. Ph.: (3852) 36-65-02. E-mail: vadim3505@mail.ru.

Shaposhnikova Svetlana Vladimirovna, student, Altai State University. Ph.: 913-25-80-986. E-mail: cvetlana250392@mail.ru.

Введение

Дискуссии о введении на территории Российской Федерации налога на недвижимость ведутся с 1995 г. Предполагается, что он станет единым, будет объединять налоги на комплекс недвижимого имущества и землю. За время рассмотрения нового для нашей страны налога существенно изменилась его первоначальная интерпретация.

Целью данной работы является изучение практики функционирования налога на недвижимость в зарубежных странах и в регионах России, в которых проходила апробация российского налога на недвижимое имущество. Для достижения поставленной цели были последовательно решены следующие задачи: изучены исторические аспекты, нормативно-правовые акты по исследуемому вопросу; проанализирован опыт введения единого налога в ряде субъектов РФ; изучена практика применения налога за рубежом. Для реализации поставленных задач применялись следующие методы: анализа и синтеза, статистического анализа, сбора и обработки информации и др.

Результаты и их обсуждение

Историю введения в России единого налога на недвижимость можно разделить на два этапа. Во второй половине 90-х годов XX в. было время теоретических дискуссий и первых экспериментов. В начале XXI в. наступил период практического внедрения идеи единого налога на имущественный комплекс. Этот этап продолжается и сегодня. На всем его протяжении время от времени называется очередная дата окончательного перехода к единому налогу. Рассмотрим историю вопроса более подробно.

На первом этапе, а именно осенью 1995 г. специалисты Агентства США по международному развитию (далее – USAID) выступили с предложением о проведении эксперимента по введению нового для РФ налога. Изначально были выбраны девять городов России, из которых право на эксперимент получили два – Тверь и Великий Новгород. Летом 1997 г. эксперимент был утвержден специальным Федеральным законом от 20 июля 1997 г. № 110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимо-

сти в городах Великом Новгороде и Твери», и в дальнейшем дважды продлевался – в 1999 и в 2004 гг. Специалисты USAID участвовали в нем недолго – 26 месяцев. Была разработана методическая база проекта, после чего американские экономисты в нем «разочаровались» [1]. Инициативу взяли на себя местные администрации. Сегодня об этом проекте вспоминают крайне редко, а это, по нашему мнению, странно.

Как показали итоги проведенного эксперимента по налогообложению недвижимости, введение налога на местном уровне требует проведения значительной по объему и срокам подготовительной работы, а также решения ряда проблем на федеральном уровне. Конструктивное взаимодействие государственной власти и местного самоуправления Великого Новгорода и Новгородской области позволило достигнуть определенных результатов. Прежде всего, став источником дохода для местного бюджета, налог на недвижимость повысил ответственность местного самоуправления за организацию налогообложения и показал целесообразность проделанной работы. Тому есть наглядное подтверждение, поступления от налога на недвижимость за период с 2000 по 2005 г. увеличились почти в 25 раз: с 300 тыс. до 7,5 млн руб. [2]. Помимо финансового результата эксперимент стимулировал создание реестра объектов недвижимости, содержащего данные о 240 тыс. объектах. Более того, реестр сделал налогообложение прозрачным, что является актуальным вопросом для экономики любого государства.

Эксперимент стимулировал и спрос на недвижимость. Если на 1 января 2000 г. 18 организаций имели в собственности 38 земельных участков общей площадью 916 га, то по состоянию на 1 января 2006 г. уже 140 организаций владели 228 участками площадью 916 га [2]. По мнению некоторых экономистов, эксперимент завершился провалом. Но Россия приобрела бесценный опыт. В Новгороде, где эксперимент проводился более активно, по состоянию на 2006 г. на единый налог на недвижимость в добровольном порядке удалось перевести 44 налогоплательщика (юридические лица, сумевшие оформить в собственность единый объект недвижимо-

сти), а физические лица участие в эксперименте не принимали.

В дальнейшем пилотный проект и опыт его реализации по введению нового налога начали распространяться на всей территории России. Прежде всего, необходимо было составить кадастр, но это уже был не кадастр недвижимости (систематическое межевание границ), а фискальный кадастр (учет объектов и их кадастровая оценка).

В настоящее время Министерство финансов занимается поправками к Налоговому кодексу, которые вводят налог на недвижимость вместо действующих земельного и имущественного налогов. Следует отметить, что изменения коснутся зарегистрированной недвижимости и объектов незавершенного строительства. Суть нового налога заключается в том, что он рассчитывается исходя из кадастровой, а не инвентаризационной стоимости имущества, как это происходит сейчас. Инвентаризационная стоимость объекта недвижимости устанавливается Бюро технической инвентаризации (далее – БТИ). Кадастровая оценка максимально приближена к рыночной стоимости объекта недвижимости и в абсолютном выражении значительно превосходит инвентаризационную стоимость.

Всего по состоянию на 30.08.2013 г. в автоматизированной информационной системе ведения фонда данных государственной кадастровой оценки (далее – АИС ФД ГКО) включено 115 отчетов по 73 субъектам Российской Федерации. В том числе отчеты по 69 субъектам Российской Федерации об определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства (далее – ОКС), из них:

- ✓ по 28 субъектам Российской Федерации отчеты содержат структурированную информацию (Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская республика, Алтайский край и т.д.);

- ✓ по 40 субъектам Российской Федерации отчеты не содержат структурированную информацию, но были подготовлены в соответствии с действующим законодательством (Республики Адыгея, Алтай, Башкортостан, Карелия, Коми, Тыва, Хакасия, Удмуртская Республика и т.д.);

- ✓ отчет по территории Санкт-Петербурга в нарушение действующего законодательства не содержит структурированной информации.

Также в АИС ФД ГКО включены не содержащие структурированную информацию отчеты по 31 субъекту Российской Федерации об определении кадастровой стоимости земельных участков:

- ✓ из состава земель населенных пунктов по субъектам Российской Федерации (Рес-

публики Башкортостан и Хакасия, Камчатский край, Красноярский край, Белгородская, Курская, Мурманская и Омская области);

- ✓ из состава земель сельскохозяйственного назначения (за исключением садоводческих, огороднических и дачных объединений) по субъектам Российской Федерации (Республики Адыгея, Башкортостан, Дагестан, Хакасия, Новосибирская, Рязанская, Тамбовская области и т.д.) [3].

Специалисты обращают внимание на то, что в реестре оценка кадастровой стоимости объектов капитального строительства проведена во всех субъектах Российской Федерации. Однако до настоящего времени ее результаты в установленном действующим законодательством порядке не утверждены либо не вступили в силу в семи субъектах Российской Федерации: Республика Татарстан, Республика Марий Эл, Ленинградская область, Тверская область и т.д. По этой причине отчеты об определении кадастровой стоимости в этих субъектах Российской Федерации в настоящее время не могут быть включены в АИС ФД ГКО [3].

В Алтайском крае постановлением Администрации Алтайского края от 11.12.2012 г. № 676 утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства. Постановление официально опубликовано в газете «Алтайская правда» от 28.12.2012 г., и с этой же даты результаты оценки вступили в силу [3]. Всего было оценено более 1 млн объектов капитального строительства. Наибольшее количество среди оцененных объектов занимают объекты жилой застройки (здания и помещения) – более 84% от общего числа объектов оценки. Кроме зданий и помещений жилого и нежилого назначения оценивались также сооружения и объекты незавершенного строительства. Сбор рыночной информации осуществлялся в разрезе основных характеристик, необходимых для массовой оценки объектов капитального строительства. Источниками рыночной информации являлись агентства недвижимости, Интернет-источники, печатные издания, сведения о ценах сделок, предоставленных Управлением Росреестра по Алтайскому краю. Определение кадастровой стоимости объектов многоквартирной и индивидуальной жилой застройки проводилось путем статистического моделирования, а других объектов путем определения их рыночной стоимости с последующим установлением кадастровой стоимости в размере определенной рыночной стоимости, в т.ч. по объектам-аналогам [3].

Если подводить итоги проведенной работы, то в соответствии с полученными результатами средний уровень кадастровой стоимости объектов многоквартирной жилой застройки

в Барнауле в зависимости от материала стен составляет 42000 руб/м² (кирпичные стены), 40400 руб/м² (бетонные стены). По объектам индивидуальной жилой застройки с кирпичными стенами средняя кадастровая стоимость в Барнауле – 25700 руб/м², с деревянными – 16400 руб/м². В сельских населенных пунктах в Алтайском крае средний уровень кадастровой стоимости составляет для объектов индивидуальной жилой застройки от 9900 руб/м² (кирпичные стены) до 7800 руб/м² (деревянные), т.е. от 4 до 2 раз ниже городской недвижимости. Средний уровень кадастровой стоимости объектов производственного назначения в крупных городах составляет 5100 руб/м² (в Новосибирске – 19500 руб/м², в Барнауле – 8800 в Томске – 4200 руб/м² объектов торговли и офисно-делового назначения – 18300 руб/м² (в Новосибирске – 50000 руб/м², в Барнауле – 27000, Томске – 4500 руб/м²) [3]. Использование кадастровой стоимости объектов капитального строительства для налогообложения станет возможным после принятия соответствующих федеральных и региональных правовых актов [4].

С 2014 г. муниципалитеты, готовые к нововведению, смогут переходить на новый налог. Переходный период закончится к 1 января 2018 г., по окончании которого жилые объекты, в том числе недостроенные, принадлежащие физическим лицам, будут облагаться исходя из кадастровой стоимости объекта, которая существенно превышает инвентаризованную и приближается к рыночной стоимости. Предлагается прогрессивная шкала налогообложения [5]. Максимальная ставка на уровне 0,5-1,0% будет применяться к собственности, стоимость которой свыше 300 млн руб. Для остальных объектов ставки варьируется: 0,1% для жилых помещений, 0,5% для нежилых помещений, 0,3% – для земель сельхозназначения, занятых жилищным фондом, для дачных и приусадебных участков и 1,5% – для прочих земель. При этом конкретные размеры ставок будут определять муниципалитеты самостоятельно, так как этот налог планируется полностью зачислять именно в муниципальный бюджет. Они получают право дифференцировать ставки в зависимости от категории налогоплательщика, кадастровой стоимости, вида объекта или категории земель. Предусмотрен налоговый вычет в размере 20 м² на каждый объект жилой недвижимости.

Следует отметить то, что система налога на недвижимость в мире имеет обширную практику применения. В некоторых странах его не взимают, например, в большинстве государств Ближнего Востока. На Ямайке расчет и уплата налога производятся таким же образом, как обычная ипотека.

В Греции применяется пять видов налога на недвижимость, из них три муниципальных налога, основанных на квадратных метрах имущества и земли, четвертый налог собирается за электричество, последний налог является прогрессивным, он основан на произвольных оценках собственного капитала.

В США владелец нескольких домов и/или квартир, в каких бы местах они ни находились, вправе объявить один из них своим основным местом жительства (*domicile*). Требование местных властей к основному месту жительства с точки зрения налогообложения одно: не сдавать его внаём на постоянной основе. Идея заключается в том, что основное жилье, как правило, одно, даже если владелец там не всегда проживает. Это положение напрямую влияет на уровень налогообложения. Налог на недвижимость на такую собственность – совсем небольшой: в районе 1% от его оцененной рыночной стоимости, он зависит от штата и графства [6]. Остальные ставки значительно выше, они могут превышать минимальную ставку.

В Великобритании налоговые ставки зависят напрямую от места расположения объекта, и определяется местными органами. Налог уплачивается ежегодно и варьируется от 200-2500 фунтов стерлингов в год. В данной стране налоговые выплаты носят целевой характер и напрямую перечисляются на поддержание школ, детских садов, полиции, пожарных, на уборку улиц и парков. Муниципалитет обязан представлять отчет налогоплательщикам о расходах и проведенных работах [7].

Налог на недвижимость в Испании устанавливается в зависимости от кадастровой стоимости, определяемой на государственном уровне. Мэрии и муниципалитеты самостоятельно устанавливают ставки налогов в рамках существующих лимитов – от 0,4 до 1% (в Мадриде ставка составляет 0,4% кадастровой стоимости недвижимости; в Барселоне – 0,9%). Затраты на содержание недвижимости складываются из трех составляющих.

1. Налог на недвижимость (*IBI*), который выплачивается раз в год. Сумма зависит от качества жилья. Например, за квартиры необходимо заплатить в среднем от 100 до 500 € в год, за виллы – от 300 до 2000 € в год. Сумма зависит не только от занимаемой площади, но и от места расположения, а также прочих факторов. Земля в популярном месте стоит дороже, чем на отдаленной территории.

2. *Comunidad* – оплата за содержание комфортного жилья, т.е. закрытый двор со всевозможными благами, доступными только жильцам данного дома. Среди них чистка бассейна, содержание сада/парка, уборка подъездов и многое другое. Эта величина

колеблется от 20 до 100 € в месяц. Данная плата, естественно, не касается многоэтажек, лишенных этого уровня комфорта и обособленных вилл с собственными парками и бассейнами.

3. Коммунальные платежи оплачиваются в зависимости от показаний счетчиков. Например, за квартиру (апартаменты), которая состоит из трех спален, салона (гостиной), довольно просторной кухни, 2 ванных (хорошая 4-комнатная квартира по российским меркам) – площадью 110 м², в среднем оплачивают 100 € в месяц. Соответственно, если в квартире никто не живет, то и оплата по счетчику не производится.

Специфичным является период оплаты. Он не ежемесячный, а только раз в 2 месяца. Если провести аналогии налога на недвижимость России и Испании, то можно отметить ряд общих моментов. Например, используется кадастровая оценка, налоговые ставки похожи, прочие моменты расходятся.

Заключение и выводы

Подводя итог, можно отметить, что в Российской Федерации успешно используются мировые тенденции в налогообложении.

Исследование показало, что в зарубежных странах данный налог имеет длительную историю развития, многообразие налоговых ставок, которые могут быть как пропорциональными, так и прогрессивными, специфические и общие моменты в определении налогооблагаемой базы и сроков уплаты. Авторы считают, что маргинальные ставки, предлагаемые к реализации на территории России, соответствуют средневропейскому показателю. В работе отмечено, что постепенно может проявиться мультипликативный эффект от владения имуществом, который связан с ежегодным увеличением коммунальных платежей и резким повышением налога на недвижимое имущество. Авторы считают, что в законопроекте необходимо предусмотреть комплекс мероприятий, направленных на сдерживание отрицательных последствий, которые могут проявиться в увеличении доли расходов на содержание имущества в семейном бюджете малоимущих и средних слоев населения. В данном контексте будут оправданы следующие направления, которые могут быть реализованы в переходный период введения нового налога: размер налогового платежа разделить на несколько сроков уплаты; предоставить муниципалитетам право применять понижающие коэффициенты при определении налогооблагаемой базы и адвалорных ставок; распространить льготы, действующие в настоящее время по налогу на имущество и земельному налогу на правоприменительную практику налога на

недвижимое имущество. Все предлагаемые мероприятия по введению и реформированию системы налогообложения комплекса недвижимого имущества направлены на увеличение налоговых поступлений в местные бюджеты.

Библиографический список

1. Единый налог на недвижимость: история вопроса URL: <http://www.bn.ru/articles/2013/06/05/111090.html>.
2. Налог на недвижимость: результаты эксперимента в Великом Новгороде и Твери URL: <http://www.niisp.ru/News/Events/art67>.
3. Фонд данных государственной кадастровой оценки URL: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>.
4. А ты уже узнал кадастровую стоимость своей квартиры? URL: <http://realfai.ru/news/2836>.
5. Гражданкина О.А., Гражданкин В.А., Шапошникова С.В. Сравнительный анализ потенциалов НДФЛ в различных странах // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2013. – № 4. – С. 30-32.
6. Как платят в США за свое жилье URL: http://www.gazeta.ru/realty/2012/11/28_e_4870681.shtml.
7. Налог на недвижимость в Великобритании/Англии URL: <http://prime-europe.ru/countries/velikobritaniya/nalog-na-nedvizhimost-v-velikobritanii-anglii/>.

References

1. Edinyi nalog na nedvizhimost': istoriya vo-prosa. URL: <http://www.bn.ru/articles/2013/06/05/111090.html>.
2. Nalog na nedvizhimost': rezul'taty ekspe-rimenta v Velikom Novgorode i Tveri. URL: <http://www.niisp.ru/News/Events/art67>.
3. Fond dannykh gosudarstvennoi kadastro-voi otsenki. URL: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>.
4. A ty uzhe uznal kadastruvuyu stoimost' svoi kvartiry? URL: <http://realfai.ru/news/2836>.
5. Grazhdankina O.A., Grazhdankin V.A., Shaposhnikova S.V. Sravnitel'nyi analiz potent-sialov NDFL v razlichnykh stranakh // Vestnik Altaiskoi akademii ekonomiki i prava. – 2013. – № 4. – S. 30-32.
6. Kak platyat v SShA za svoe zhil'e. URL: http://www.gazeta.ru/realty/2012/11/28_e_4870681.shtml.
7. Nalog na nedvizhimost' v Velikobritanii/ Anglii. URL: <http://prime-europe.ru/countries/velikobritaniya/nalog-na-nedvizhimost-v-velikobritanii-anglii/>.