

Теоретическая стоимость объекта недвижимости и природных ресурсов как база налогообложения

А. Д. Власов^{1}, Е. И. Лобанова²*

¹ ООО Сибирский научный центр «Экопрогноз», р.п. Краснообск, Новосибирская область, Российская Федерация

² Новосибирский государственный университет экономики и управления, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: vlasovad@yandex.ru

Аннотация. Предлагается ввести вместо ныне действующей кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы по налогам на имущество и земельному налогу иной показатель – теоретическую стоимость объектов недвижимости и природных ресурсов. Теоретическая стоимость имеет принципиально другую основу по сравнению с кадастровой стоимостью. Теоретическая стоимость строится на математической основе по формуле Эйлера Л., с использованием которой получается непрерывный замкнутый рельеф экономических потенциалов территории. Теоретическая стоимость имеет много преимуществ перед кадастровой, как базой для расчета имущественных налогов, т.к. становится более объективной (достоверной) за счет цифровизации процесса налогооблагаемой базы, и при формировании бюджета позволяет государству, не теряя доходов, соблюсти принцип социальной справедливости, внедрить искусственный интеллект в систему. Предлагается принять аксиому: теоретическая стоимость объекта недвижимости и природных ресурсов является базой налогообложения РФ по имущественным налогам, будучи экономическим нормативом их рационального использования.

Ключевые слова: теоретическая, рыночная, кадастровая стоимость как альтернативные базы для расчета имущественных налогов, математическая модель расчета теоретической стоимости объектов недвижимости и природных ресурсов, экономический потенциал, рациональное использование ресурсов

Theoretical cost of real estate and natural resources as a tax base

A. D. Vlasov^{1}, E. I. Lobanova²*

¹ Siberian Scientific Center "Ecoprognosis", Krasnoobsk, Novosibirsk Region, Russian Federation

² Novosibirsk State University of Economics and Management, Novosibirsk, Russia

*e-mail: vlasovad@yandex.ru

Abstract. It is proposed to introduce another indicator instead of the current cadastral value as a taxable base for property taxes and land tax – the theoretical value of real estate and natural resources. The theoretical value has a fundamentally different basis compared to the cadastral value. The theoretical cost is based mathematically on the Euler L. formula, which is used to obtain a continuous closed relief of the economic potentials of the territory. The theoretical value has many advantages over the cadastral value as a basis for calculating property taxes, because it becomes more objective (reliable) due to the digitalization of the process of the tax base, and when forming the budget allows the state, without losing income, to observe the principle of social justice, to introduce artificial intelligence into the system.

Keywords: theoretical, market, cadastral value as alternative bases for calculating property taxes, mathematical model for calculating the theoretical value of real estate and natural resources, economic potential, rational use of resources

Введение

Главная функция социального государства - создать благоприятные, равные для всех субъектов условия осмысленного творческого развития. Финансовой базой для решения этой задачи являются бюджетные доходы, часть которых – поимущественные налоги.

Субъективный характер кадастровой оценки, т.к. кадастровая стоимость – это рыночная стоимость на дату расчета кадастровой стоимости согласно законодательства РФ об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость имеет субъективный характер – сколько оценщиков – столько мнений, и столько же значений стоимости одного и того же объекта на дату оценки.

Методы и материалы

Методика расчета кадастровой стоимости – это методика массовой оценки, предполагающая узаконенное обезличивание объекта оценки, уход от реального состояния объекта налогообложения и порождение социальной несправедливости при расчете имущественных налогов.

Следовательно, кадастровая стоимость объектов недвижимости, как налогооблагаемая база формирования бюджета государства, являющаяся сегодня источником и теоретической основой создания системы кадастрового учета и кадастровой оценки объектов недвижимости несет за собой тяжелые последствия, не обеспечивает принципа социальной справедливости, гарантированного Конституцией РФ.

Результаты и обсуждение

В основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, как объективной основы социальной справедливости в России, как принято считать, лежит рыночная стоимость, как единственный индикатор объективности экономической ценности объектов недвижимости [1, 2, 3].

В условиях рыночной экономики, уже исходя из сущности рынка, рыночная стоимость не обеспечивает социальную справедливость в любой стране и в России. В то же время информации об объемах рыночных сделок, необходимых и достаточных для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, не существует, так как сегодня нет публичной информации о ценах совершившихся сделок, с одной стороны, с другой стороны, в природе имущественных отношений России таких сделок нет в принципе, как это определено законом 135-ФЗ, ст.3 [1].

За годы (1917-1991 гг.) отсутствия категории «рыночной стоимости» в имущественных отношениях и сознании субъектов сложился их менталитет отличный от западно-европейского. Поэтому даже через 30 лет «рыночных» отношений в России рыночная стоимость объектов недвижимости, по определению закона [1], не известна.

Оценочная деятельность России оперирует категорией «цена предложения», которая существенно отличается от исторической цены продажи объекта

недвижимости [4]. Рынок цен предложений разорван, противоречив. До сих пор существуют «белые пятна» больших территорий и целых сегментов имущественных отношений, где отсутствует даже призрак цен предложений. Наивно и безответственно полагаться только на такую основу, как «рынок предложений», считая его гарантией социальной справедливости. Этот вывод подтверждается практикой государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, как частными, так и государственными оценщиками [5].

В России даже исторические цены продажи объектов недвижимости, как минимум, на 40%, по нашей оценке, являются ценами либо сговора покупателя и продавца, либо сокрытия от налогообложения, а не конкурентного рынка, не соответствуют определению рыночной стоимости по закону [1].

Исходя из этого государству постоянно приходится отслеживать поимущественное налогообложение, изменять «условия игры»: корректировать ставки налогов по годам исходя из размеров доходов граждан, например, п. 2 ст. 214.10 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ), что если цена сделки ниже 70% кадастровой стоимости, то регистрируется сделка за 70% кадастровой стоимости.

Действующее законодательство оценочной деятельности России оперирует терминами: рыночная, кадастровая, инвестиционная, ликвидационная стоимость. В основе перечисленных понятий, в конечном итоге, лежит определение рыночной стоимости [1] со спецификой сферы ее применения. Инвестиционная стоимость имеет наиболее определенный смысл для конкретного инвестора, как калькуляция затрат плюс прибыль инвестора. Ликвидационная стоимость есть ни что иное, как часть рыночной стоимости. Наибольшую неопределенность вызывает кадастровая стоимость «для целей налогообложения». Согласно Методическим указаниям, по технологии расчета она должна максимально приближаться к рыночной стоимости объекта недвижимости снизу, но не превышать ее [3]. Следовательно, в конечном итоге, все виды стоимостей сводятся к определению рыночной стоимости.

В западно-европейской практике рыночная стоимость объекта недвижимости, как правило, в достаточно определенных границах известна. Например, в Германии ежегодно общественный совет по видам разрешенного использования, по выделенным зонам устанавливает цены? на объекты недвижимости без особых сложных расчетов и проблем, на основании сделок с недвижимостью в текущем периоде. В случае необходимости оценщик при расчете рыночной стоимости лишь корректирует не сложными эмпирическими формулами (моделями) известные цены, с учетом специфики оцениваемого объекта.

В условиях России при абсолютно неизвестной цене (стоимости) объекта недвижимости применение западно-европейских эмпирических моделей принципиально не может решить задачу установления его рыночной стоимости [6]. Сколько оценщиков, столько и различных «рыночных» стоимостей будет определено, при самом точном исполнении буквы закона действующего законодательства в оценочной деятельности России. Стандартная ситуация, когда в суд

пять оценщиков представляют юридически равнозначные отчеты с разницей рыночной стоимости объекта в 3-15 раз [7].

Именно это обстоятельство, в первую очередь, и является проблемой оценочной деятельности России, предпосылкой коррупции, хищения ее природных ресурсов. В условиях России, очевидно, абсолютно бессмысленно полное слепое копирование международных стандартов оценки. За рубежом обычная практика, когда оценочные стандарты имеют рекомендательный характер к применению, в то время как в России они являются обязательными при написании отчета оценщика. В условиях рынка России обязательная форма федеральных стандартов не имеет смысла и крайне опасна нарушением прав субъектов оценочной деятельности, коррупцией и не более того.

Единственной, по нашему мнению, альтернативой сложившейся системе оценки объектов недвижимости государственных и частных оценщиков России является определение термина и расчет «теоретической» стоимости по формуле Эйлера Л [8]. Ее частный случай, при некоторых предположениях [9], позволяет получить точное математическое описание экономических потенциалов объектов недвижимости, природных ресурсов [10]. Аналогичная формула, из совершенно других предположений, методами вариационного исчисления, получена Гусейн-Заде С.М [11].

Теория Миркина Б.Г. [12] обеспечивает научно-обоснованную технологию получения от субъектов имущественных отношений, экспертным путем, значений влияния ценообразующих факторов [13, 14]. Например, значения ценообразующих факторов Лейфера Л.А [15].

Теория Канторовича Л.В. позволяет внести элементы оптимизации в определении экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости [16].

Указанные выше теоретические предпосылки [8-16] позволяют в точной математической форме, с помощью программы [17], получить непрерывной рельеф поверхности экономических потенциалов объектов недвижимости по территории по видам разрешенного использования (радиан²). По отдельным, точкам, историческим, конкурентным ценам продаж объектов недвижимости, с необходимой и достаточной публичной информацией, рассчитывается удельная цена на единицу экономического потенциала на данный момент времени по данному виду разрешенного использования объекта недвижимости ([8], Р/радиан²).

Далее, методами математической статистики и теории вероятностей рассчитывается с заданной вероятностью средняя цена экономического потенциала для объектов недвижимости на данную дату оценки для данного вида разрешенного использования, для данной территории.

Произведение полученной средней удельной рыночной стоимости единицы экономического потенциала на его значение дает теоретическую стоимость любого объекта недвижимости в данной точке, данной территории на данную дату, данного вида разрешенного использования, непрерывного замкнутого пространства имущественных отношений России.

Накопленная система рынка исторических, конкурентных продаж по отдельным моментам времени и видам разрешенного использования с помощью методов математической статистики позволяет рассчитывать непрерывный рельеф теоретических цен по всей территории России на любой момент времени (ретроспективу, текущий, перспективу) для любого вида разрешенного использования [8].

Непрерывный рельеф расчетных теоретических цен объектов недвижимости может быть инструментом реализации программ стимулирования, поддержки бизнеса, отдельных категорий населения, реализации программ социально-экономического развития территорий, отраслей, перспективных технологий.

Рыночные цены продаж будут исключительно инструментом индикации, контроля достоверности теоретической стоимости объекта недвижимости, но не для построения эмпирических моделей расчета кадастровой стоимости методами математической статистики. Рыночные цены продаж могут быть инструментом уточнения коэффициентов значимости ценообразующих факторов, уточнения расчетных моделей экономического потенциала и теоретической стоимости.

Практический опыт расчета и использования теоретической стоимости объектов недвижимости по формуле Эйлера Л. [8] в расчете кадастровой стоимости по населенным пунктам [17, 18], сельскохозяйственным угодьям [18-22], особо охраняемым территориям и объектам [23-24] в субъектах России показывает высокую достоверность результатов расчета по модели Эйлера Л.

Расчет непрерывного замкнутого рельефа экономических потенциалов пространства имущественных отношений по формуле Эйлера Л.; расчет непрерывного замкнутого рельефа теоретической стоимости с заданной достоверностью по рыночным ценам сделок являются не противоречивой методологической основой внедрения искусственного интеллекта в систему государственного кадастра учета и оценки объектов недвижимости, прав их субъектов в цифровой экономике.

Заключение

В противоположность рыночной стоимости термин «теоретическая» стоимость однозначно определяется технологией ее расчета, имеет однозначное толкование.

Предлагается оценочному сообществу России и стран СНГ без доказательства, априори принять аксиому: теоретическая стоимость объекта недвижимости является экономическим нормативом его рационального использования.

Формального, логического метода доказательства «истинности», практической ценности предложенной аксиомы о теоретической стоимости не существует. В то же время, если ее принять, то получаем не противоречивое пространство теоретической стоимости объектов недвижимости, со всеми описанными выше следствиями.

Наше предложение внедрить описанную Технологию заинтересованному государственному субъекту (в лице президента страны СНГ, Губернатора субъекта)

екта России) в полном объеме: от системы кадастрового учета, до кадастровой оценки объектов недвижимости, природных ресурсов с использованием искусственного интеллекта в цифровой экономике.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации// Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901713615>. – Текст : электронный.
2. О государственной кадастровой оценке// Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/420363376>. – Текст : электронный.
3. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке// Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 г. № 226. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/456065252>. – Текст : электронный.
4. Власов А.Д. К вопросу о ценах предложения объектов недвижимости». – URL: http://cal.su/show_art.php?id=105. – Текст : электронный.
5. Власов А.Д. Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости. – Статистика и Экономика. – 2017. - №6. – с. 13-21. - URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1192>. – Текст : электронный.
6. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. – Текст : непосредственный.
7. Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-13276/2018 от 30.08.2019 года/Отчет оценщика №190627, таблица 4.2.2. (0,26; 1,11; 1,20; 1,4; 1,50; 4,75 млн руб). – Текст : непосредственный.
8. Власов А. Д. Методические рекомендации оценки объектов недвижимости России. – Издательский Дом: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2019-03-28. – 511 с. [Электронный ресурс]. – URL: http://cal.su/news_articles/docs/978-3-330-01305-6.pdf. – Текст : электронный.
9. Власов А.Д., Понько В.А. Измерение астрогеофизического пространства/Вопросы моделирования геокосмических связей //Труды научного центра “Экопрогноз”. - вып. 1.- РАСХН Сиб. отд-ние: Новосибирск, 1996.- С. 29-38. – Текст : непосредственный.
10. Понько В.А. Оценка и прогнозирование агроклиматических ресурсов/ СибНИИЗиХ, АНИИСХ, ИВЭП СО РАН, НИЦ «Экопрогноз-2».- Новосибирск, 2012. – 100 с. – Текст : непосредственный.
11. Гусейн-Заде С.М. Модели размещения населения и населенных пунктов. – М.: Изд-во МГУ, 1988. – 92 с. – Текст : непосредственный.
12. Миркин Б.Г. Проблемы группового выбора/ Под ред. А.В. Малишевского и А.А. Могилевского. - М.: Наука, 1974. - 256 с. [Электронный ресурс]. – URL: <http://padabum.com/d.php?id=35780>. – Текст : электронный.
13. Власов А.Д., Власов А.А. Проблемы кадастровой оценки земель поселений. Электронная анкета. – Земельный вестник России. – 2002. - №1. – С. 3-9. – Текст : непосредственный.
14. Саати Т. Л. Принятие решений. Метод анализа иерархий. — М.: Радио и связь, 1989. – 316 с. – Текст : непосредственный.
15. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016.- Н-Новгород. Том 3. Земельные участки. – 323 с. – Текст : непосредственный.
16. Канторович Л.В. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов. М.: Изд-во АН СССР, 1969. - 122 с. – Текст : непосредственный.
17. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. – 4-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2007. – 125 с. [Электронный ресурс]. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=5. – Текст : электронный.

18. Отчет об оценке кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов Республики Бурятия. [Электронный ресурс]. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=86. – Текст : электронный.

19. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий. – Краснообск: Агро-Сибирь, 2013. – 135 с. [Электронный ресурс]. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=110. – Текст : электронный.

20. Отчет № 141208 от 08.12.2014 «Государственная кадастровая оценка земельных участков сельскохозяйственных угодий Республики Тыва». – URL: http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=286549. – Текст : электронный.

21. Власов А.Д. Отчет №171111 "Оценка рыночной стоимости земельного участка 54:20:030701:1712". – URL: http://www.cal.su/news_articles/docs/ilovepdf_merged.pdf, http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=319310. – Текст : электронный.

22. Экспертное заключение №23/120118/01 от 30.11.2017 г на отчет №171111 от 30.11.2017г. – URL: http://www.cal.su/news_articles/docs/23.120118.01.pdf. – Текст : электронный.

23. Власов А.Д. Власов И.А. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов. – Краснообск: АгроСибирь, 2013. – 82 с. [Электронный ресурс]. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=36. – Текст : электронный.

24. Отчет № 130123 от 21.06.2013 года «Об определении кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов Республики Чувашия» . – URL: http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=4521. – Текст : электронный.

© А. Д. Власов, Е. И. Лобанова, 2022