

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ КАК ИНСТРУМЕНТ ОПТИМИЗАЦИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ФАКТОР ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ УЧЕБНОГО ЗАВЕДЕНИЯ

В. Ю. Сутягин, М. В. Беспалов

*Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина
Россия, 392000, г. Тамбов, ул. Интернациональная, 33; sutyagin.vladislav@yandex.ru*

Аннотация. Данная статья является кейсом. Цель статьи – исследование влияния эволюции института кадастровой оценки на деятельность и финансовую устойчивость российских вузов. В ходе анализа было установлено, что внедрение кадастровой стоимости в практику работы российского образования вкупе с изменением правил субсидирования налогов и другими складывающимися негативными тенденциями последних лет существенно увеличивает финансовую нагрузку образовательного учреждения. В методологическом плане проведенное исследование базируется на системном анализе изменений российского законодательства, а также практике оценки и оспаривания кадастровой оценки в российских регионах (на примере Тамбовской области). Исходя из проведенного исследования сделаны следующие выводы:

- изменения 2016 г. в порядке субсидирования земельного налога существенно увеличили финансовую нагрузку на российские образовательные учреждения, что потребовало дополнительного изыскания средств, формируемых за счет внебюджетных источников;
- произошедшие в 2014 г. изменения в порядке уплаты налога на имущество организаций в перспективе могут дополнительно увеличить налоговые отчисления по указанному налогу;
- дальнейшее внедрение института кадастровой оценки в работу вузов создает угрозу их финансовой устойчивости.

С учетом того, что кадастровая стоимость в большинстве российских регионов завышена, в практическом плане работа финансового менеджмента должна быть направлена на приведение ее к рыночному уровню. Сама процедура оспаривания кадастровой стоимости четко регламентируется законодательством и требует от руководства вузов пристального внимания. Основной ценностью настоящей статьи является рассмотрение института кадастровой оценки как фактора угрозы финансовой устойчивости российских вузов. В статье показан механизм такой угрозы (как уже проявившейся, так и перспективной). Важной заслугой авторов являются рекомендации для образовательных учреждений в вопросах оптимизации земельного и имущественного налогов.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, земельный налог, налог на имущество организаций, финансовая устойчивость

Для цитирования: Сутягин В. Ю., Беспалов М. В. Кадастровая стоимость как инструмент оптимизации налогообложения и фактор обеспечения финансовой устойчивости учебного заведения. Университетское управление: практика и анализ. 2018; 22(4): 31–39. DOI 10.15826/umpra.2018.04.038.

CADASTRAL COST AS AN INSTRUMENT FOR TAX OPTIMIZATION AND FACTOR OF ENSURING THE FINANCIAL SUSTAINABILITY OF THE EDUCATIONAL INSTITUTION

V. Yu. Sutyagin, M. V. Bepalov

*Tambov State University named after G. R. Derzhavin
33 Internatsionalnaya str., Tambov, 392000, Russian Federation;
sutyagin.vladislav@yandex.ru*

Abstract. Category of article: Case. The purpose of writing the present article is the research of influence of evolution of cadastral assessment institute on activity and financial stability of Russian higher education institutions. During the analysis it has been established that introduction of cadastral cost in practice of Russian education activity together with changed rules of taxes subsidizing and other developing negative tendencies of the last years significantly increases financial load of educational institutions. In terms of methodology the conducted research is based on the system analy-

sis of changes of the Russian legislation and also practice of assessment and contest of cadastral assessment in Russian regions (using the example of Tambov region). Based on the outcomes of the conducted research the following results and conclusions are received:

- changes of 2016 concerning subsidizing of a land tax significantly increased financial load of the Russian educational institutions which required additional funds formed at the expense of non-budgetary sources;
- the changes in an order of payment of the organizations property tax which took place in 2014 can increase tax assignments on the specified tax in the long term;
- further introduction of institute of cadastral assessment into the work of higher education institutions creates threat to their financial stability.

Considering that cadastral cost in the majority of Russian regions is overstated, on the practical level the work of financial management should be directed to reducing it to market level. The procedure of cadastral cost contest is accurately regulated by the legislation and requires close attention of higher education institutions management. The main value of the present article is in consideration of cadastral assessment institute as a threat factor to financial stability of the Russian higher education institutions. The article shows mechanism of such threat (already existing and potential). Authors input is formulated in the form of recommendations to management of educational institutions concerning optimization of land and property taxes.

Keywords: cadastral cost, land tax, property tax of the organizations, financial stability

For citation: Sutyagin V. Yu., Bepalov M. V. Factor for ensuring the financial sustainability of the educational institution. University Management: Practice and Analysis. 2018; 22(4): 31–39. (In Russ.) DOI: 10.15826/umpa.2018.04.038.

Предваряя исследование, сразу сделаем замечание, что предлагаемая тематика в настоящее время практически не освещается в научной среде, а обсуждается лишь в узком сообществе менеджмента учебных заведений. С одной стороны, это объясняется специфичностью и сравнительной узостью темы, с другой, видимая непопулярность темы связана с ее определенной политизированностью.

Однако обо всем по порядку. Институту кадастровой оценки к настоящему времени уже более десяти лет. Благая идея связать налогообложения по имущественным (налог на имущество физических лиц и налог на имущество организаций) земельным налогам с рыночной стоимостью привела к возникновению таких понятий, как «кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость».

Эволюция института кадастровой оценки довольно примечательна. Напомним, первой ласточкой стало внедрение кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы по земельному налогу. Большинство регионов в середине 2000-х гг. перешло к новой налогооблагаемой базе. Так, к примеру, в Тамбовской области кадастровая стоимость используется в качестве налогооблагаемой базы с 1 января 2006 г.¹, то есть уже более 12 лет. Важно отметить, что земельный налог рассчитывается единообразно как у физических, так и у юридических лиц.

Однако с 2006 г. земельное налогообложение прошло довольно сложный путь, который отме-

чен развитием двух основных тенденций. Первая из них – *рост налоговых ставок*. Напомним, что глава 31 Налогового кодекса Российской Федерации предписывает – предельная ставка земельного налога в настоящее время не может превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и «используемых» для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;
- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков².

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2), утвержденный Федеральным законом от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

² Десятое внеочередное заседание четвертого созыва. Решение Тамбовской городской думы от 9 ноября 2005 г. № 74 «Об установлении земельного налога на территории города Тамбова».

Таким образом, «потолок» ставок определен федеральным законодательством. Однако реальные ставки устанавливаются местными властями. Муниципалитеты своим правом распорядились довольно примечательно: быстро реально действующие ставки земельного налога по практически всем видам разрешенного использования достигли максимальных значений.

Сравнительный анализ действовавших в 2007 г. и действующих в настоящее время ставок земельного налога убедительно показывает их рост (см. табл. 1).

Кстати сказать, за тот же период существенно сократился перечень льгот и освобождений от земельного налога.

Ко второй тенденции относится *рост кадастровой стоимости*. Так, на территории Тамбовской области кадастровая оценка проводилась в 2003³, 2007⁴, 2013⁵, 2014 гг.⁶

³ Постановление Администрации Тамбовской области от 29 июля 2003 г. № 584 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Тамбовской области».

⁴ Постановление Администрации Тамбовской области от 30 ноября 2007 г. № 1311 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов области».

⁵ Постановление администрации Тамбовской области от 11 ноября 2013 г. № 1276 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тамбовской области».

⁶ Постановление Администрации Тамбовской области от 28 ноября 2014 г. № 1498 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Тамбовской области».

Таблица 1

Ставки земельного налога на территории Тамбовской области по состоянию на 2007 и 2017 годы*

Решение Тамбовской городской думы от 09 ноября 2005 г. № 74 «Об УСТАНОВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА на территории города ТАМБОВА» (в редакции 2007 г.)	Решение Тамбовской городской думы от 09 ноября 2005 г. № 74 «Об УСТАНОВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА на территории города ТАМБОВА» (в редакции 2017 г.)
1) 0,2 процента в отношении земельных участков: - используемых для эксплуатации действующих мест размещения промышленных отходов (полигонов, шламонакопителей, иловых карт), а также земельных участков, на которых расположены очистные сооружения для очистки сточных вод; - предназначенных и используемых для физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан; - используемых санаториями для профилактики и лечения заболеваний человека и в лечебно-оздоровительных целях; а) 0,3 процента в отношении земельных участков, на которых расположены индивидуальные гаражи и гаражи гаражно-строительных кооперативов, находящиеся у организаций или физических лиц на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения; 2) 0,3 процента в отношении земельных участков: - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства; - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства; - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; 3) 1,0 процент в отношении земельных участков: занятых автостоянками; занятых объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания; 4) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков	1) 0,3 процента в отношении земельных участков: - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства; - приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; - ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд; 2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков

* Десятое внеочередное заседание четвертого созыва. Решение Тамбовской городской думы от 9 ноября 2005 г. № 74 «Об установлении земельного налога на территории города Тамбова».

Для примера, среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости по г. Тамбов в 2003 г. по виду разрешенного использования⁷:

- «под объектами торговли, общественно-го питания и бытовых услуг» составляла 2154,11 руб./кв. м;
- «под промышленными объектами» – 2598,92 руб./кв. м;
- «под административно-управленческими и общественными объектами» – 396,17 руб./кв. м.

В последней группе числятся участки под корпусами учебных заведений.

В кадастровой оценке 2007 г. удельный показатель кадастровой стоимости по г. Тамбов уже составил⁸:

- «земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» – 5162,41 руб./кв. м;
- «земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» (ранее «под промышленные объекты») – 4171,80 руб./кв. м;
- «земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии» – 5727,21 руб./кв. м.

В последней кадастровой оценке 2014 г. первые участки оценены (по городу Тамбову) по 5399,80 руб./кв. м; вторые – по 4864,77 руб./кв. м; третьи – по 6989,25 руб./кв. м.⁹

Таким образом, за 11 лет стоимость земли под объектами торговли выросла в 2,5 раза; под объектами промышленности – в 1,6 раз (что, на первый взгляд, вроде бы логично при таком временном периоде), а под основной недвижимостью учебных заведений – в 17,6 раз.

Абсурдность, ситуации очевидна как с точки зрения динамики роста стоимости, так и структурных пропорций кадастровой оценки (земля

под объектами образования и науки) почему-то на 30 % дороже, чем под объектами торговли).

В целом вполне очевиден тренд на усиление налогового бремени по земельному налогу: как со стороны налоговых ставок, так и налогооблагаемой базы. Такая ситуация вполне объяснима. Земельный налог является одним из немногих собственных налогов муниципалитетов, следовательно, имеет большое значение в структуре доходов местных бюджетов. Поэтому попытка увеличения доходной части так или иначе будет сопровождать рост отдачи от земельного налога.

Однако до определенной поры вопросы кадастровой оценки для российских вузов были неактуальными, поскольку вся сумма земельного налога возмещалась учредителем в виде субсидии на выполнение государственного задания со стороны Министерства образования и науки Российской Федерации. Здесь нужно сделать одно уточнение: данное министерство не единственный учредитель российских вузов (хотя в подавляющем большинстве именно оно). В качестве учредителя могут выступать и другие министерства, например, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Министерство здравоохранения Российской Федерации и т. д. Однако это принципиально картины не меняет, так как фактически указанное субсидирование осуществляется за счет средств федерального бюджета.

С 2016 г. порядок субсидирования изменился. В соответствии с п. 33 Положения о формировании государственного задания на оказание государственных услуг (выполнение работ) в отношении федеральных государственных учреждений и финансовом обеспечении выполнения государственного задания (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июня 2015 г. № 640) теперь федеральный бюджет субсидирует земельный налог с учетом коэффициента платной деятельности¹⁰.

Сам коэффициент рассчитывается как отношение объема субсидии на финансовое обеспечение выполнения государственного задания (далее – субсидия) к общей сумме поступлений, включающей поступления от субсидии и доходов от платной деятельности. С учетом последнего, чем выше доля собственного финансирования, тем выше налоговая нагрузка от земельного налога, покрываемая за счет внебюджетных средств (говоря проще,

⁷ Постановление Администрации Тамбовской области от 29 июля 2003 г. № 584 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Тамбовской области».

⁸ Постановление Администрации Тамбовской области от 30 ноября 2007 г. № 1311 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов области».

⁹ Постановление Администрации Тамбовской области от 28 ноября 2014 г. № 1498 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Тамбовской области».

¹⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 26 июня 2015 г. № 640 «О порядке формирования государственного задания на оказание государственных услуг (выполнение работ) в отношении федеральных государственных учреждений и финансового обеспечения выполнения государственного задания».

за счет оказания платных услуг). Очевидно, изменение порядка субсидирования – это не просто бюрократический аспект, а вполне реальная угроза финансовой устойчивости многих российских вузов.

Особую остроту проблема приобретает в свете других тенденций последних лет, сказавшихся на финансовом положении отечественных образовательных учреждений. Первая – это продолжающееся вхождение в «демографическую яму», что влечет сокращение количества абитуриентов, следовательно, и возможности привлечения средств из внебюджетных источников.

Второе важное событие – принятие Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики»¹¹, согласно которому необходимо повысить к 2018 г. среднюю заработную плату преподавателей образовательных учреждений высшего образования и научных сотрудников до 200 % от средней заработной платы в соответствующем регионе. Очевидно, что это приводит к значительному росту фонда оплаты труда в вузах, а стало быть, и дополнительной финансовой нагрузке на учебное заведение.

Понятно, что изменение порядка субсидирования – это дополнительная угроза финансовой устойчивости вуза. На практике изменения правил субсидирования привело к тому, что несколько миллионов (а иногда и десятков миллионов) рублей земельного налога стали финансироваться за счет внебюджетных средств вуза.

В 2014 г. произошли еще одни изменения в налоговом законодательстве, которые хоть и не напрямую, но в перспективе способны дополнительно увеличить финансовую нагрузку на отечественное образование.

Федеральным законом от 04 октября 2014 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»» внесены изменения в налог на имущество организаций.

Указанный закон установил, что в отношении некоторых видов недвижимого имущества организации должны использовать кадастровую стоимость в качестве налогооблагаемой базы¹². В част-

ности, статья 378.2 Налогового кодекса устанавливает, что кадастровая стоимость используется в качестве налогооблагаемой базы для следующей недвижимости¹³:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

4) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Конкретный перечень объектов формируется исполнительной властью субъекта Российской Федерации. На первый взгляд, кажется, что указанные изменения не должны коснуться российских вузов.

Однако при системном рассмотрении обозначенной проблематики следует учитывать два нюанса. Во-первых, как мы уже отметили, конкретный перечень устанавливается субъектом Российской Федерации, а налог на имущество организаций является региональным. При этом из 85 субъектов Российской Федерации лишь 14 является регионами-донорами. В этом смысле задача развития собственной налоговой базы является приоритетной практически для любого региона. При этом вузы в подавляющем большинстве находятся на «содержании» федерального бюджета, включение такой недвижимости в перечень может рассматриваться как своеобразная форма межбюджетных трансфертов. Во-вторых, туманна трактовка категории «административно-деловые центры» в статье 378.2 Налогового

¹¹ Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики».

¹² Федеральный закон от 04 октября 2014 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового Кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»».

¹³ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2), утвержденный Федеральным законом от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

кодекса Российской Федерации. Той же статьей определяется¹⁴: «...административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения. При этом:

- здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);
- фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Очевидно, что часть недвижимости учебного заведения может быть определена как недвижимость «административного назначения», что, собственно, создает основу для ее включения в пресловутый перечень. Пункты 4.1 и 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации аналогичным способом расшифровывают, какие нежилые помещения следует включать в перечень. Наконец еще отметим, что «вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом

¹⁴ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2), утвержденный Федеральным законом от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений...»¹⁵ Иными словами, все рычаги находятся в ведении региональных властей.

Справедливости ради скажем, что по состоянию на начало 2018 г. недвижимость, например, Тамбовских вузов не вошла в этот перечень. Однако все это в купе потенциально таит новые финансовые проблемы для российского образования. С учетом опыта эволюции земельного налога описанная проблема не умозрительная, а вполне прогнозируемая.

Наконец, хотелось бы отметить еще один «сюрприз», «преподнесенный институтом кадастровой оценки». С 01 января 2018 г. вступил в действие приказ Министерства финансов Российской Федерации от 31 декабря 2016 г. № 257н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства» (СГС «Основные средства»). Пункт 58 СГС «Основные средства» предписывает, «объекты недвижимого государственного (муниципального) имущества, которые соответствуют критериям признания объекта основных средств... отражаются при первом применении... по их кадастровой стоимости, которая признается балансовой стоимостью указанных объектов основных средств»¹⁶. Указанный пункт СГС «Основные средства» породил замешательство в бухгалтерских службах учебных заведений, поскольку фактически «заставил» отразить всю недвижимость по кадастровой стоимости.

Методические указания по применению переходных положений федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства», направленные письмом Министерства финансов Российской Федерации от 30 ноября 2017 г. № 02–07–07/79257 несколько конкретизировали положения стандарта. Так, Методические указания пояснили, что п. 58 СГС «Основные средства» применяется только для новых объектов, то есть принятых к учету после 01 января 2018 г.¹⁷ (надо заметить, что такое

¹⁵ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2), утвержденный Федеральным законом от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

¹⁶ Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 31 декабря 2016 г. № 257н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства»».

¹⁷ Методические указания по применению переходных положений федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства» при первом применении, утвержденные письмом Министерства финансов Российской Федерации от 30 ноября 2017 г. № 02–07–07/79257.

Таблица 2

Статистика снижения кадастровой стоимости [3, 4, 5]

Год	Кадастровая стоимость до рассмотрения исков, млрд руб.	Кадастровая стоимость после рассмотрения исков, млрд руб.	Процент снижения кадастровой стоимости, %
2015	1824	995	45,4%
2016	1756	938	46,6%
2017	1672	781	53,3%

пояснение несколько не стыкуется с положениями самого стандарта). Старые объекты (учтенные до 01 января 2018 г.) отражаются по-прежнему по балансовой стоимости.

В такой ситуации, казалось бы, проблема, порожденная введением в действие федерального стандарта учета, является преувеличенной и не столь актуальной.

Однако без разъяснений, отраженных в методических указаниях, рост налогооблагаемой базы мог быть просто колоссальным. Так, к примеру, отношение кадастровой стоимости к балансовой стоимости недвижимого имущества (по состоянию на 01 октября 2017 г.) в Тамбовском государственном университете им. Г. Р. Державина составляло 8. Оперативные оценки рабочей группы по совершенствованию нормативно-методической базы по вопросам ведения образовательными организациями высшего образования финансово-хозяйственной деятельности (далее – рабочая группа) показали, что использование кадастровой стоимости в качестве балансовой (остаточной) приведет к существенному росту налогооблагаемой базы. Так, по данным рабочей группы, отношение кадастровой стоимости недвижимого имущества к его балансовой стоимости составляет от 2 до 8 (а по отдельным вузам доходит до 25). Как итог, использование кадастровой стоимости в качестве балансовой недопустимо и может стать финансовой катастрофой для многих российских вузов.

Подводя некоторый итог, мы должны сказать, что развитие института кадастровой оценки уже создало (и может еще создать) существенную угрозу финансовой устойчивости многим российским учебным заведениям. В целом дальнейшее распространение такого явления в российском образовании может стать финансовой катастрофой.

Более того, практика российских регионов показывает, что кадастровая стоимость, как правило, существенно завышена. Проблема эта не нова и, как правило, в прессе завышение кадастровой стоимости вуализируется понятием «недоверности» [1, 2].

Если приводить в качестве примера практику Тамбовской области, то в Тамбове среднее завышение кадастровой стоимости (по сравнению с рыночной стоимостью) по земельным участкам составляет от 2 до 5 раз, по объектам капитального строительства – от 1,5 до 3 раз.

Даже по официальным данным Росреестра, в более 80 % поданных в комиссию заявлений кадастровая стоимость завышена. Обратим внимание на процент снижения кадастровой стоимости в результате инициированных исков (табл. 2).

Особенно остро стоит эта проблема в условиях негативной макроэкономической и демографической ситуации, как следствие, происходит сокращение потенциала для развития внебюджетного финансирования вузов.

Наконец, важно затронуть и еще один аспект: что может сделать вуз в такой ситуации? В практическом плане ситуация хоть и сложная, но не тупиковая. Несколько облегчить ситуацию позволяет приведение величины кадастровой стоимости к ее рыночному уровню.

На практике это означает оспаривание кадастровой стоимости в досудебном или судебном порядках. С одной стороны, процедура оспаривания довольно типовая, а с другой, – необходимо учитывать массу мелких нюансов, а стало быть требуется грамотное юридическое сопровождение [6].

При этом следует учитывать, что институт кадастровой оценки проходит очередной переходный период, что регламентируется двумя федеральными законами:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 03 июля 2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В перспективе отношения по оспариванию кадастровой стоимости после 2020 г. будут регулироваться последним законом. В зависимости от того, в соответствии с каким законом проводилась кадастровая оценка, несколько меняется процедура ее оспаривания.

Так, в ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ указывается: «основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость¹⁸.

В сходном ключе оспаривание кадастровой стоимости определено в Федеральном законе от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (с той лишь разницей, что устранение недостоверности осуществляется в соответствии со ст. 21, а оспаривание кадастровой стоимости на основе определения рыночной стоимости недвижимости осуществляется в соответствии со ст. 22). Отметим, что из двух оснований реальный механизм оспаривания дает «установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости...» Главным доказательством в таком оспаривании является отчет о рыночной стоимости недвижимости.

В целом процедура оспаривания в двух федеральных законах очень схожа, хотя есть и нюансы. В обоих вариантах результаты кадастровой оценки могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) или в суде.

Первый вариант представляет собой досудебное урегулирование. В течение месяца комиссия рассматривает поданное заявление (а на практике – отчет об оценке). При этом комиссия может принять как решение о пересмотре кадастровой стоимости, так и отклонить заявление (мотивируя свое решение допущенными при проведении оценки ошибками). Скажем сразу, что процент отказов довольно высок.

По итогам отказа владелец недвижимости может исправить недочеты в оценке и повторно подать заявление в комиссию либо без исправлений подать исковое заявление в суд.

Здесь важное различие в процедуре оспаривания кадастровой стоимости в двух законах. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предписывает обязательное досудебное урегулирование для юридических лиц¹⁹, в то время как Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ не содержит такого положения, что несколько облегчает процесс оспаривания и сокращает время²⁰.

¹⁸ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹⁹ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

²⁰ Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Подводя итог, отметим, что в настоящее время значение кадастровой стоимости имеет центральное место в ряде налогов (в первую очередь, налог на имущество и земельный налог). Практика показывает, что существенную проблему составляет обеспечение достоверности кадастровой стоимости. Последнее широко обсуждается в профессиональном сообществе и значительно меньше – в научной среде. Искажения кадастровой стоимости – вопрос практический, можно даже сказать утилитарный. Корень проблемы здесь не в недостатке методологии кадастровой оценки как таковой, а скорее, в недостатке практики проведения ее в регионах. В связи с тем, что кадастровая стоимость является налогооблагаемой базой для региональных и местных налогов и устанавливается она этими властями, то возникает конфликт интересов и заинтересованность властей в системном завышении кадастровой стоимости.

Примеры динамики роста кадастровой стоимости, ее структурных пропорций, а также официальной статистики снижения кадастровой стоимости показывают актуальность тематики недостоверности кадастровой стоимости. В бизнес-среде эта проблема не нова, а изменения в 2016 г. порядка субсидирования налогов сделало эту проблему актуальной и для российских вузов. С учетом того, что в отдельных регионах завышение кадастровой стоимости по сравнению с рыночной достигает нескольких раз, размер переплаты по указанным налогам (в первую очередь, земельному) может составлять несколько десятков миллионов. Последнее переводит проблематику в плоскость финансовой устойчивости учебного заведения и требует от менеджмента пристального внимания и своевременных действий.

Как было показано, в целом механизм оспаривания кадастровой стоимости довольно действенный, особенно в судебном варианте. Однако требует качественного юридического сопровождения, а кроме того, сопряжен с определенными финансовыми (главным образом, с оценкой недвижимости) и временными затратами (процедура может растянуться от 2–3 месяцев до года).

Кроме того, скажем еще об одном нюансе, который должен учитываться финансовым менеджментом вуза: в силу ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются «с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости (но не ранее даты внесения в государствен-

ный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания»²¹. Последнее важно учитывать при оптимизации земельного и имущественного налогов. Иными словами, максимальный эффект от процедуры оспаривания кадастровой стоимости будет получен, если она будет совершена в течение первого года с момента утверждения новой кадастровой оценки.

Список литературы

1. Мирзоева А. Э. Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных участков России // Международный научно-исследовательский журнал. Выпуск № 6 (60).
2. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2015 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-2015/> (дата обращения: 18.09.2018).
3. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2016 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-2016/> (дата обращения: 18.09.2018).
4. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2017 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-2017/> (дата обращения: 18.09.2018).
5. Федотова М. А., Григорьев В. В. Кадастровая стоимость недвижимости: 8 проблем ее оспаривания и 8 мероприятий по решению этих проблем // Имущественные отношения в российской Федерации, № 11 (158) 2014 г.
6. Ширишкова Л. А., Ефанова Д. А. К вопросу о государственной кадастровой оценке земельных участков:

²¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Информация об авторах / Information about the authors:

Сутягин Владислав Юрьевич – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Финансы и банковское дело» Тамбовского государственного университета им. Г. Р. Державина; 8-980-670-9800; sutyagin.vladislav@yandex.ru.

Беспалов Михаил Владимирович – кандидат экономических наук, доцент, заместитель начальника Управления бухгалтерского учета и финансового контроля Тамбовского государственного университета им. Г. Р. Державина; 8-909-23-23-867; rypy@list.ru.

Vladislav Yu. Sutyagin – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Finance and Banking, Tambov State University named after G. R. Derzhavin; 8-980-670-9800; sutyagin.vladislav@yandex.ru.

Mikhail V. Bepalov – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor Deputy Head, Department of Accounting and Financial Control, Tambov State University named after G. R. Derzhavin; 8-909-23-23-867; rypy@list.ru.

недостатки и пути решения // Молодой учёный. № 21 (101) ноябрь-1 2015 г.

References

1. Mirzoeva A. Je. Aktual'nost' problem kadaastrovoj ocenki zemel'nyh uchastkov Rossii [Relevance of a problem of cadastral assessment of the land plots of Russia]. *International research magazine*. Vol. № 6 (60). June 2017
2. Informacija o sudebnyh sporah v otnoshenii rezul'tatov opredelenija kadaastrovoj stoimosti objektov nedvizhimosti za 2015 god [Information on lawsuits concerning results of determination of cadastral cost of real estate objects for 2015], available at: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-2015/> (accessed 18.09.2018).
3. Informacija o sudebnyh sporah v otnoshenii rezul'tatov opredelenija kadaastrovoj stoimosti objektov nedvizhimosti za 2016 god [Information on lawsuits concerning results of determination of cadastral cost of real estate objects for 2016], available at: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-2016/> (accessed 18.09.2018).
4. Informacija o sudebnyh sporah v otnoshenii rezul'tatov opredelenija kadaastrovoj stoimosti objektov nedvizhimosti za 2017 god [Information on lawsuits concerning results of determination of cadastral cost of real estate objects for 2017], available at: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-2017/> (accessed 18.09.2018).
5. Fedotova M. A., Grigor'ev V. V. Kadaastrovaja stoi-most' nedvizhimosti: 8 problem ee osparivaniya i 8 mero-prijatij po resheniju jetih problem [Cadastral cost of the real estate: 8 problems of her contest and 8 actions for the solution of these problems]. *The Property relations in the Russian Federation*. Vol № 11 (158). 2014.
6. Shirshikova L. A., Efanova D. A. K voprosu o gosudarstvennoj kadaastrovoj ocenke zemel'nyh uchastkov: nedostatki i puti reshenija [To a question of the state cadastral assessment of the land plots: shortcomings and solutions]. *Young scientific*. Vol. № 21 (101), November 2015.