



## СТАНОВЛЕНИЕ РОССИЙСКОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ

**А. В. Осенняя, А. М. Середин, Б. А. Хахук, Д. А. Гура, Л. К. Анисимова**

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет»,*

*д. 2, ул. Московская, г. Краснодар, Краснодарский край, Россия, 350072.*

*E-mail: kuban\_gtu@mail.ru*

*Получена 12 сентября 2017; принята 27 октября 2017.*

**Аннотация.** Становление системы налогообложения недвижимого имущества в России прошло долгий путь. В ранние периоды развития государства налогообложение недвижимости сводилось к налогу на землю (двор). Позже вводится налог на строения и уже земля и улучшения на ней облагаются налогом по отдельности. В связи с этим появляется необходимость оценки объектов недвижимости, поэтому уже в конце XIX века в стране активно проводят работы по оценке объектов недвижимости. Впервые кадастровая стоимость в качестве налогооблагаемой базы по земельному налогу вводится в 2004 году, с этого периода постепенно начинает развиваться система налогообложения недвижимости от кадастровой стоимости.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, налогообложение, кадастровая оценка.

## СТАНОВЛЕННЯ РОСІЙСЬКОЇ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЯХ

**А. В. Осіння, О. М. Середін, Б. А. Хахук, Д. А. Гура, Л. К. Анісімова**

*ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет»,*

*б. 2, вул. Московська, м. Краснодар, Краснодарський край, Росія, 350072.*

*E-mail: kuban\_gtu@mail.ru*

*Отримана 12 вересня 2017; прийнята 27 жовтня 2017.*

**Анотація.** Становлення системи оподаткування нерухомого майна в Росії пройшло довгий шлях. У ранні періоди розвитку держави оподаткування нерухомості зводилося до податку на землю (двір). Пізніше вводиться податок на будови і вже земля і поліпшення на ній оподатковуються окремо. У зв'язку з цим з'являється необхідність оцінки об'єктів нерухомості, тому вже наприкінці XIX століття в країні активно проводять роботи з оцінки об'єктів нерухомості. Вперше кадастрова вартість як база оподаткування по земельному податку вводиться в 2004 році, з цього періоду поступово починає розвиватися система оподаткування нерухомості від кадастрової вартості.

**Ключові слова:** об'єкт нерухомості, оподаткування, кадастрова оцінка.

## THE FORMATION OF THE RUSSIAN SYSTEM OF REAL ESTATE TAXATION IN URBAN AREAS

Anna Osenniyaya, Alexey Seredin, Bela Hahuk, Dmitry Gura, Lubov Anisimova

Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya street, Krasnodar, Russia, 350072.

E-mail: [kuban\\_gtu@mail.ru](mailto:kuban_gtu@mail.ru)

Received 12 September 2017; accepted 27 October 2017.

**Abstract.** The formation of the taxation system of real estate in Russia has come a long way. In the early periods of the state's development, property taxation was reduced to a land tax (yard). Later, a tax on buildings is introduced and land is already being improved and taxes are taxed separately. In this regard, there is a need to evaluate real estate, therefore already in the late 19th century, the country is actively conducting work on the valuation of real estate. For the first time cadastral value as a taxable base for land tax was introduced in 2004, from this period the system of real estate taxation from cadastral value is gradually beginning to develop.

**Keywords:** real estate object, taxation, cadastral valuation.

*Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ и администрации Краснодарского края в рамках научного проекта № 16-12-23016.*

### Введение

Проблема налогообложения объектов недвижимого имущества и их адекватная оценка являются из наиболее сложных и дискуссионных в современной науке. Рассмотрение подходов к оценке и налогообложению городских территорий, а также обозначение актуальных проблем и путей их совершенствования имеет продолжительную историю. Несмотря на это, неоднократно поднимавшаяся многими экономистами различных школ и направлений проблема налогообложения объектов недвижимого имущества до сих пор не решена [1–3].

В современном мире налоговые платежи являются обязательными отчислениями и формируют большую часть доходов бюджетов разных уровней, они являются основным источником денежных средств любого государства. Сегодня российская система налогообложения объектов недвижимого имущества включает в себя: земельный налог, налог на имущество физических лиц и на имущество организаций. Физические лица платят земельный налог и налог на имущество [4, 5].

Процесс начисления и взимания налогов должен способствовать решению многих экономических задач в стране, однако существующая

система направлена на решение фискальных функций и имеет недостатки, которые препятствуют рациональному и экономически эффективному использованию земельных участков, зданий и сооружений. Условием стабилизации существующего механизма и всей российской налоговой системы в целом является реформирование имущественного налогообложения для равномерного и социально справедливого распределения налогового бремени.

### Развитие системы налогообложения объектов недвижимости в России до XVIII века

В ранний период развития государства имущественные налоги выплачивались исходя из дохода, приносимого владельцу от определенного имущества. Основным, а зачастую и единственным источником, приносящим доход, являлась земля. Единицей налогообложения земли считалась соха.

Первые упрощенные оценочные описания земель в стране появились в IX веке и касались в основном монастырских и церковных земель. Собираение дани с земли стало необходимым также в связи со взиманием сборов и податей русскими князьями с покоренных ими племен. Как отмечает А. А. Варламов [4], самые древние

из дошедших до нас сведений о взимании таких сборов относятся ко времени Олега (IX в.) и Ольги, которая обложила их непосильной данью и установила размеры повинностей с каждого плуга как единицы земельной меры и обложения. Старейшими дошедшими до нас земельно-оценочными документами, включавшими в себя определение площадей, состава, качества, местоположения и принадлежности земель в целях правильного обложения их собственниками налогами и повинностями, являются описания земель периода татарского владычества. В целях обложения жителей покоренной страны данью монголы сделали им поголовную перепись киевских земель в 1245 г., суздальских и рязанских – в 1257 г., муромских и новгородских – в 1259 г. В 1273 г. была завершена повсеместная перепись русских земель. Далее монголы стали назначать только общее количество дани, которое должно было уплачиваться с конкретного княжества. Поэтому князьям приходилось периодически осуществлять перепись своих владений [6].

В этот период налогообложение было пососным, величина сохи в разных княжествах была разной. Описывая источники доходов каждого из местных жителей, главным делом было разделить их на сохи и определить, в каком количестве платить подати и исправлять повинности. Границы поземельных владений, как правило, не описывались. Однако под действием налогового гнета от пососного обложения население сокращало свои запашки, бросало земли, уклоняясь от налогов. В связи с этим соха как единица измерения налога была заменена на двор. Подворный налог был введен указом от 5 сентября 1679 г., что привело к расширению круга налогоплательщиков.

Для заведования делами поместий и вотчин Иваном IV были оценены и описаны почти все земли России, а некоторые из них – даже по нескольку раз. Позже была учреждена Поместная изба (позднее Поместный приказ), которая стала первым в истории России органом, занимающимся земельно-кадастровыми работами. В архиве поместного приказа собирались дела и документы писцовых описаний – писцовые книги, содержащие сведения о земельных участках, строениях и сооружениях отдельно по имениям, волостям, уездам, а также по видам угодий – пашня, луга, лес и пр. [10]. Целью составления

описания участков было установление и взимание налогов, то есть можно сделать вывод о том, что сами писцы занимались исчислением налогов. Писцовые книги были признаны государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в них стала земельной регистрацией.

С введением в 1718 г. Петром I подушной подати кадастры как совокупность разных качественных и количественных сведений о землях и их оценка как основание для налогообложения утратили свое значение, вместо писцовых книг были введены подушные переписи-ревизии. Помещичьи крестьяне должны были платить подушную подать государству и в то же время выполнять обязанности перед своим помещиком, выплачивая оброк и барщину [7].

Данный период характеризуется реформированием системы налогообложения. Фиксированные суммы налога позволяли их правообладателям, которым заранее известна сумма, обрабатывать максимально возможное количество земли и получать больший доход. Изменение системы налогообложения с пососного на подушное способствовало активизации использования земель.

### **Система налогообложения недвижимости в XIX–XX вв.**

В период царствования Александра II была полностью пересмотрена податная политика в сторону увеличения налоговых сборов. На основании тех же прежних проведенных оценок все земли сверх установленных норм облагались дополнительным сбором.

Реформа 1861 г., освободившая крестьян от крепостной зависимости, создала условия для проведения оценочных работ, включавших учет, изучение, описание и оценку земель как объекта налогообложения. Основой для определения налога явились доход и ценность объектов недвижимости. Так, в 1888 г. отменена подушная подать, которая была заменена поземельной, что потребовало разработку новых законодательных основ, организационных структур и методик проведения земельно-оценочных работ. Стране необходимы были сведения о ценности основного вида недвижимого имущества – земельно-го участка и на этой основе реформировать систему земельного налогообложения.

К началу XX века в России полным ходом шла апробация методов и систем налогообложения недвижимого имущества. Оценивалась недвижимость на основе дохода от сдачи в аренду или наем помещения, для чего предварительно собирались данные о доходности конкретного объекта и его параметров (местонахождение, материал постройки и другие). К этому периоду относятся первые попытки ценового зонирования территорий городов, которые используются для целей налогообложения. Оценочные работы проводились со сбором данных, применяя определенные формы, включавшие данные о территориальном расположении, материале стен, этажности квартиры, наличии кухни, прихожей, коридора, ванной, комнаты для прислуги, количестве жилых комнат, числе окон и других признаках.

Полученные данные подвергались сложной статистической обработке. С помощью группировок, сопоставлений выявлялись признаки недвижимого имущества, которые влияли на величину дохода, это такие признаки, как местонахождение, размер, материал построек и т. п. В соответствии с этими признаками недвижимое имущество делилось на разряды, и на основании сведений о доходности различных видов имуществ, входящих в тот или иной разряд, выводилась величина дохода, присущая каждому разряду имущества.

Перед утверждением результаты оценки подлежали опубликованию, и в течение месяца после этого рассматривались возражения собственников недвижимости по результатам оценки. К этому периоду относятся и первые попытки ценового зонирования территорий городов, прежде всего для целей налогообложения.

После революции 1917 года земля была провозглашена всенародной собственностью, было закреплено равное право на пользование землей и установлены две основные формы собственности на землю: государственная и коллективная. Оценка недвижимости почти прекратилась, земля фактически перестала являться объектом налогообложения [6].

Изменения налоговой политики в 1921 г. и переход к новой системе налогообложения – единому сельскохозяйственному налогу – привел к необходимости определения размеров налога в соответствии с размерами чистого дохо-

да – дифференциальной ренты, получаемой с земель различного качества. Позже в советской литературе получили широкую дискуссию вопросы, касающиеся правомерности существования земельной ренты в условиях социализма [7–9].

Имущественный налог начал восстанавливаться с переходом к НЭПу. С целью учета реального финансового положения налогоплательщика в 1922 году был введен один общеподоходно-поимущественный налог. Имущество облагалось по стоимости относительной доходности, а доходы от труда – по факту их получения. Годом позже подоходно-поимущественный налог был объединен с рядом других налогов (общегражданским, квартирным и налогом с лиц, нанимающих домашнюю прислугу). Однако из-за отсутствия определенности взимания налога он не окупался, не получил должной экономии и отдачи.

Впоследствии имущественный налог отделился от налога с прибыли и основывался на ситуационной ренте, которая предполагала, что сам факт владения определенным видом имущества создавал все условия для получения доходов и от владения им или от деятельности, которая основана на использовании этого имущества.

Одновременно с подоходно-поимущественным налогом стал взиматься квартирный налог. В СССР с середины 20-х годов местным советам разрешалось вводить квартирный налог для увеличения средств, которые направлялись на жилищное строительство, государство, помимо фискальных целей, стало использовать регулирующие возможности налогов на имущество. Налог взимался с владельцев торговых и промышленных предприятий, строений в городах и сдаваемых в наем помещений вне городов. Ставки квартирного налога устанавливались с единицы площади, в пределах установленных общесоюзным законодательством, и дифференцировались в зависимости от величины доходов. Однако в 30-е годы квартирный налог был отменен в связи с налоговой реформой.

В 1930 году в рамках проведения налоговой реформы при взимании налога со строений произошли определенные изменения, а рента с городских земель вообще упразднилась. Расчет налога со строений у частных лиц должен было производиться по страховой оценке, которая устанавливалась по правилам обязательного ок-

ладного страхования в зависимости от типа строений, материалов, из которых были возведены крыша и стены, и оценочных норм на кубический метр данного вида постройки. Ставки налога дифференцировались для отдельных категорий плательщиков.

В случае если было невозможно установить балансовую стоимость строения, а также отсутствовала страховая оценка, налог со строений взимался со стоимости, которая определялась налоговыми органами. Определяющим условием при уплате налога с владельцев строений являлось право собственности. Со строений, принадлежащих гражданам, налог исчислялся с учетом их оценки, принятой для расчета обязательных страховых платежей.

В городской местности в этот период существовала система налогообложения строений и земельная рента. В сельской же местности население подвергалось самостоятельному налогообложению.

Уже в первые годы новой экономической политики налогообложение строений начинает осуществляться по их ценности, а не доходности. Но также присутствовало много минусов, а именно: не учитывалось материальное положение налогоплательщика, не соблюдался принцип распределения налогового бремени. В 1981 году взамен прежних поимущественного и земельного налогов вводятся налог с владельцев строений, земельный налог и налог с владельцев транспортных средств. Налогоплательщиками по налогу с владельцев строений являлись: граждане СССР; лица без гражданства; кооперативные предприятия, организации; иностранные юридические и физические лица. Объекты налогообложения: для физических лиц (ставка: 1 % стоимости строения) – строения на территории СССР, а для юридических лиц (ставка: 0,5 %) – любые строения, находящиеся или переданные в пользование государственными предприятиями.

#### **Реформирование современной системы налогообложения недвижимого имущества**

Современный этап налогообложения недвижимости связан с принятием в 1991 г. Закона РФ «О плате за землю», которым было провозглашено, что использование земли в стране являет-

ся платным, и земельный налог является одной из форм платы за землю. В 1992 г. Постановлением Правительства РФ «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» обозначена необходимость ведения земельного кадастра, перехода на автоматизированные системы обработки, хранения данных земельного кадастра, а также обозначена необходимость проведения инвентаризации земель. Далее последовало множество изменений в законодательстве в сфере земельно-имущественных отношений. Указ Президента РФ 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» и Гражданский кодекс РФ определили понятие недвижимости, отнеся к ней земельные участки и все, что прочно с ними связано. В этом же году издаются указы Президента РФ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», «О налогообложении продажи земельных участков и операций с землей», «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы», а также Основные положения о залоге недвижимого имущества – ипотеке [10, 11].

Начало проведения государственной кадастровой оценки земель в РФ было положено в 1999 году в связи с принятием Постановления Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель». С этого времени под массовой оценкой понимается систематизированный метод получения оценок рыночных стоимостных показателей большой группы однородных объектов недвижимости, расположенных на обширной географической территории, с использованием методов статистической обработки информации на основе сравнительного анализа большого количества аналогов. В связи с этим инициируется массовая оценка земель сельскохозяйственного назначения, затем земель населенных пунктов, промышленности других категорий [10].

Земельный кодекс РФ 2001 года закрепляет понятие государственного земельного кадастра и определяет основные показатели статистического метода оценки недвижимости, аналогичные с которыми применялись в конце XIX – начале XX в. В 2004 г. в связи внесением изменений в Налоговый кодекс РФ налоговой базой

для исчисления налога на землю признается кадастровая стоимость земли. Впервые налоги от кадастровой стоимости в России были рассчитаны в 2006 году, далее муниципалитетам было передано право самостоятельно формировать ставки земельного налога в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка.

Земля – это объект налогообложения, и поэтому к ней применяется налоговое законодательство. Согласно статье 388 Налогового кодекса РФ налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, которые обладают правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования, правом пожизненного наследуемого владения на земельный участок. Земельный налог относится к местным налогам [12–14].

Ранее в России земельный налог рассчитывали исходя из инвентаризационной стоимости, но в связи с изменениями в Налоговом кодексе РФ, вступивших в силу с начала 2015 года, налогообложение земли теперь осуществляется из расчета от кадастровой стоимости. В результате данных изменений возникли трудности при исчислении кадастровой стоимости земель, так как множество земельных участков в стране не содержит точных границ.

На величину земельного налога влияют два показателя: кадастровая стоимость земли и налоговая ставка. Размер налоговых ставок устанавливается на уровне муниципальных образований, а кадастровая стоимость земли – на уровне субъекта РФ, на территории которого она находится. Налоговым периодом земельного налога является календарный год, то есть налог уплачивается ежегодно в размере определенных процентов от кадастровой стоимости. Налоговые ставки по земельному налогу устанавливаются муниципальным образованием, так как земельный налог является местным налогом. Однако в Налоговом кодексе РФ содержатся предельные ставки, выше которых муниципалитеты не могут устанавливать в качестве земельного налога. Процентные ставки налога различаются в зависимости от назначения земельного участка, а также вида разрешенного использования – это к примеру земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения автостоянок, для размещения гостиниц и так далее. Максимальная ставка

земельного налога, предусмотренная Налоговым кодексом РФ – 1,5 % от кадастровой стоимости участка. Это означает, что муниципалитет самостоятельно формирует ставку земельного налога, но при этом ее величина не превышает 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. А для некоторых видов – не более 0,3 %. Так, к примеру, на территории города Краснодара налоговая ставка для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, составляет 0,1 % от кадастровой стоимости, а для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей, – 1,5 %. При этом Налоговый кодекс РФ предусматривает льготы для некоторых категорий граждан и юридических лиц. Так, от уплаты земельного налога полностью освобождаются: организации в отношении государственных автомобильных дорог общего пользования, религиозные организации, общероссийские организации инвалидов, граждане, относящиеся к малочисленным народам Севера, Сибири, Дальнего Востока и другие категории [15–17].

Что касается земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, налоговая база устанавливается пропорционально их доле в общей долевой собственности. Если земельный участок находится в общей совместной собственности, то налоговая база определяется в равных долях для каждого собственника.

Начиная с 01.01.2015 г. по налогу на имущество физических лиц налогоплательщиками признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 Налогового Кодекса. То есть, если у гражданина имеется в собственности земельный участок с домом, то ему придется заплатить земельный налог (на участок) и налог на имущество (налог на дом).

Законом Краснодарского края от 04.04.2016 № 3368-КЗ устанавливается единая дата начала применения нового налога на имущество физических лиц на территории данного региона – 1 января 2017 года, то есть жителям Краснодарского края первые платежи на имущество физических лиц от кадастровой стоимости придут в 2018 г.

Несмотря на то, что налогообложение недвижимости от кадастровой стоимости призвано повысить собираемость налогов, необходимо отметить большую долю льготных категорий

граждан, которые полностью освобождены от уплаты налога на имущество физических лиц на основании статьи 407 Налогового кодекса РФ.

Налогоплательщикам с целью уменьшения налоговой базы и оптимизации налоговой нагрузки можно оспорить результаты определения кадастровой стоимости. В соответствии с действующим законодательством это представляется возможным путем обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Росреестре или в суд. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть недостоверные сведения об объекте недвижимости, использованные при определении его кадастровой стоимости, а также установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

Для установления кадастровой стоимости, равной рыночной, к заявлению в комиссию Росреестра или к исковому заявлению в суд требуется отчет оценщика об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на ту дату, на которую установлена его кадастровая стоимость.

Оспаривание кадастровой стоимости – дело затратное, так как в первую очередь для этого нужно в оценочной компании заказать отчет об определении рыночной стоимости, собрать необходимые документы. При этом обращение в комиссию обойдется дешевле, чем обращение в суд, так как, скорее всего, при судебном оспаривании кадастровой стоимости лицу еще потребуется юридическая помощь. Однако, что касается Комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости, то она неохотно удовлетворяет заявления граждан и процент положительных решений по признанию кадастровой стоимости равной рыночной невелик. На рисунке 4 приведено соотношение положительных и отрицательных решений Комиссии Росреестра Краснодарского края по пересмотру кадастровой стоимости в период с января по август 2016 года [18].

Законная возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости позволяет лицу уточнить кадастровую стоимость принадлежащего ему объекта недвижимости, которая установлена методами массовой оценки, и при-

вести ее к рыночной стоимости, установленной путем индивидуальной оценки, если кадастровая стоимость выше рыночной. Налогоплательщику в таком случае будет снижена налоговая база и уменьшена налоговая нагрузка.

Налогообложение является важнейшей, или скорее, основной, сферой использования кадастровых стоимостей. Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости является обязательным условием эффективного налогообложения. В настоящее время земельный налог и налоги на имущество служат важным источником доходов муниципалитетов. Объективная кадастровая оценка перетекает в соответствующим образом организованное налогообложение объектов недвижимости, что способствует полноценному наполнению бюджетов, стимулирует рациональное использование земельных ресурсов, экономически целесообразную застройку территорий, а также служит базой для определения арендных платежей и обоснования инвестиционных проектов.

## Заключение

Таким образом, становление системы налогообложения недвижимого имущества в России прошло долгий путь. На всём протяжении периода реформирования экономики России государство пыталось создать для населения и хозяйствующих субъектов оптимальный механизм налогообложения, максимально учитывающий их социально-экономические интересы. Предложения по реформированию сводились к сокращению количества налогов, вплоть до введения единого налога, заменяющего собой все налоги и сборы, уплачиваемые сельскохозяйственными производителями.

В ранние периоды развития государства налогообложение недвижимости сводилось к налогу на землю (двор). Позже вводится налог на строения и уже земля и улучшения на ней облагаются налогом по отдельности. В связи с этим появляется необходимость оценки объектов недвижимости, поэтому уже в конце XIX века в стране активно проводят работы по оценке объектов недвижимости. Впервые кадастровая стоимость в качестве налогооблагаемой базы по земельному налогу вводится в 2004 году, с этого периода постепенно начинает развиваться система

налогообложения недвижимости от кадастровой стоимости.

Неадекватное распределение налогов создает условия неэффективности всей производственной системы; наиболее тяжелое следствие такого распределения – экономические условия, сводящие на нет усилия по необходимости модернизации городской территории, его переходу на новый инновационный тип развития. В связи с чем в современных условиях необходи-

мо, опираясь на теоретические разработки, определить такие подходы к решению задач налогообложения недвижимости, которые бы обеспечивали, с одной стороны, наполняемость бюджета, а с другой повышение стимулирующих моментов в хозяйственной деятельности в целях перехода к новому технологическому укладу, к решению социально-экономических и экологических проблем городских территорий.

## Литература

1. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях [Текст] : монография / КубГТУ, Сост. : А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук, Д. А. Гура, А. А. Коломыцев. – Краснодар : Изд-во КубГТУ, 2013. – 135 с. – ISBN 978-5-8333-0446-4.
2. Анализ методов налогообложения земельной ренты [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко, А. А. Кушу, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 218–224.
3. Сидоренко, М. И. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости [Текст] / М. И. Сидоренко, А. В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 42–43.
4. Варламов А. А. Земельный кадастр [Текст]. В 6 т. Т. 4 Оценка земель / А. А. Варламов. – М. : КолосС, 2006. – 463 с.
5. Апишев, А. А. Социально-экономическая оценка природных (земельных ресурсов) как основа моделирования механизма платного землепользования [Текст] / А. А. Апишев, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2011. № 4. С. 196–203.
6. Землякова, Г. Л. Ведение государственного кадастра недвижимости [Текст] : монография / Г. Л. Землякова. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2014. – 357 с.
7. Ламанов, П. И. Анализ эволюции взглядов на природу земельной ренты [Текст] / П. И. Ламанов, Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2011. № 2. С. 91–95.
8. Хахук, Б. А. Методологические подходы к исследованию земельной ренты [Текст] / Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2008. № 1. С. 68–71.
9. Хахук, Б. А. Земельная рента и проблемы экологизации сельскохозяйственного производства / Б. А. Хахук, А. А. Кушу // Ресурсный потенциал растениеводства – основа обеспечения продовольственной безопасности : Труды Междунар. заочн. науч.-практ. конф. / ФГБОУ ВПО «Петрозаводский государственный университет». – Петрозаводск : Изд-во ПетрГУ, 2012. – С. 175–176.

## References

1. Kuban State Technological University; Osenniaia, A. V.; Osenniyaya, E. D.; Hahuk, B. A.; Gura, D. A.; Kolomytsev, A. A. Improving of institutional and economic mechanism of land valuation in modern conditions : Monograph. Krasnodar : KubSTU, 2013. 135 p. ISBN 978-5-8333-0446-4. (in Russian)
2. Osenniyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V., Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Analysis of land rent taxation methods. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3(185), pp. 218–224. (in Russian)
3. Sidorenko, M. I.; Osenniyaya, A. V. Improved methods of cadastral valuation of real estate objects. In: *Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin)*, 2013, No. 4, pp. 42–43. (in Russian)
4. Varlamov, A. A. Land registry: in 6 volumes. Volume 4 Evaluation of land. Moscow: KolosS, 2006. 463 p. (in Russian)
5. Apishev, A. A.; Khakhuk, B. A. Socio-economic assessment of natural (land) resources as the basis of modelling of the mechanism of paid land tenure. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2011, No. 4, pp. 196–203. (in Russian)
6. Zemliakova, G. L. Maintenance of the state cadastre of real estate: Monograph. Moscow: RIOR: INFRA-M, 2014. 357 p. (in Russian)
7. Lamanov, P. I.; Khakhuk, B. A. Analysis of the evolution of views on the nature of ground rent. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2011, No. 2, pp. 91–95. (in Russian)
8. Khakhuk, B. A. Methodological approaches to research of the land rent. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2008, No. 1, pp. 68–71. (in Russian)
9. Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A. Land rent and the problems of ecologization of agricultural production. In: *Petrozavodsk State University. Resource potential of crop – foundation of food security: Proceedings of International correspondence scientific-practical conference*. Petrozavodsk : Publishing house PetrSU, 2012, pp. 175–176. (in Russian)
10. Osenniyaya, A. V.; Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A.; Pastuhov, M. A. Cadastral valuation and taxation



10. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов [Текст] : монография / А. В. Осенняя, А. М. Середин, И. В. Будагов [и др.]; Мин-во обр-ния и науки Росс. Федерации, ФГБОУ ВО «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : Изд. Дом - Юг, 2016. – 139 с. – ISBN 978-5-91718-474-6.
11. Ламанов, П. И. Совершенствование методики начисления и перераспределения земельной ренты [Текст] / П. И. Ламанов, Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2010. № 3. С. 53–59.
12. Friedman, Jack P. Appraisal Review in a Litigation Support Role [Текст] / Jack P. Friedman, Nicholas Ordway // The Appraisal Journal. 2000. January. P. 20–31.
13. Середин, А. М. Земля как объект социально-экономических отношений [Текст] / А. М. Середин, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Инновационные технологии для АПК юга России : Мат-алы Всеросс. научн.-практ. конф., посвящ. 55-летию образования Адыгейского НИИСХ (с международным участием), 21–23 сент. 2016 г. / ФГБНУ «Адыгейский научно-исследовательский институт сельского хозяйства» ; [ред. кол. : гл. ред. Н. И. Мамсиров и др.]. – Майкоп : О. Г. Магарин, 2016. – С. 21–24.
14. Совершенствование экономического механизма рентных отношений в сельском хозяйстве [Текст] : монография / П. И. Ламанов, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу ; Мин-во обр-ния и науки Росс. Федерации, ФГБОУ ВО «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : ФГБОУ ВО «КубГТУ», 2015. – 151 с.
15. Хахук, Б. А. Оценка эффективности использования земель при различном уровне интенсивности производства [Текст] / Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2011. № 1. С. 143–150.
16. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости [Текст] / И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. – № 3(185). – С. 201–206.
17. Осенняя, А. В. Кадастровая оценка объектов недвижимости в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Современные тенденции развития науки и технологий : Сб. науч. тр. по мат. Международной научно-практ. конф-ции. В 5-ти частях / Под общ. ред. Ж. А. Шаповал. – Белгород : ООО «Агентство перспективных научных исследований», 2017. – С. 85–89.
18. Сидоренко, М. И. Применение экспертной системы для лучшей точности определения кадастровой стоимости массовыми методами [Текст] / М. И. Сидоренко, А. В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2015. № 2. С. 95–97.
- of real estate in the Krasnodar region on the example of land settlements : Monograph. Krasnodar : South, 2016. 139 p. ISBN 978-5-91718-474-6. (in Russian)
11. Lamanov, P. I.; Khakhuk, B. A. Improving of the methods of calculation and reclassification of land rent. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2010, No. 3, pp. 53–59. (in Russian)
12. Friedman, Jack P.; Ordway, Nicholas. Appraisal Review in a Litigation Support Role. In: *The Appraisal Journal*, 2000, January, pp. 20–31.
13. Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A. Land is as an object of socio-economic relations. In: *Federal state budgetary scientific institution «Adygea Scientific Research Institute of Agriculture»; Mamsirov, N.I. (Ed.) et al. Innovative technologies for agribusiness of the South of Russia: Materials of all-Russian scientific-practical conference dedicated to the 55th anniversary of the Adygea Research Institute (with international participation), September, 21–23, 2016*. Maikop : O. G. Magarin, 2016, pp. 21–24. (in Russian)
14. Lamanov, P. I.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A. Improving of the economic mechanism of rent relations in agriculture : Monograph. Krasnodar : FSBEI HE «KubSTU», 2015. 151 p. (in Russian)
15. Khakuk, B. A. Evaluation of land utilization efficiency under various levels of production intensity. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2011, No. 1, pp. 143–150. (in Russian)
16. Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A. Research approaches evolution of real estate assessment and taxation. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3(185), pp. 201–206. (in Russian)
17. Osennyya, A. V.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A. Cadastral valuation of real estate in modern conditions. In: *Shapoval, Zh. A. (Ed.) Modern trends in the development of science and technology: proceedings of Materials of the International Scientific and Practical Conference. In five parts*. Belgorod : The limited liability company «Agency of advanced scientific research», 2017, pp. 85–89. (in Russian)
18. Sidorenko, M. I., Osennyya, A. V. The use of an expert system for better accuracy of the cadastral value of mass methods. In: *Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin)*, 2015, No. 2, pp. 95–97. (in Russian)

**Осенняя Анна Витальевна** – кандидат технических наук, доцент; заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр городских территорий, кадастровая оценка объектов недвижимости, экономика недвижимости, налогообложение объектов недвижимости.

**Середин Алексей Михайлович** – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика землепользования, налогообложение объектов недвижимости, кадастр населенных пунктов.

**Хахук Бэла Адамовна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр объектов недвижимости, кадастровая оценка, налогообложение городских территорий, экономика недвижимости.

**Гура Дмитрий Андреевич** – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: геодезическая съемка территорий, налогообложение земель, проектирование зданий и сооружений.

**Анисимова Любовь Константиновна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: рыночная и кадастровая оценка земель городских территорий, налогообложение объектов недвижимости, оспаривание кадастровой стоимости.

**Осіння Анна Віталіївна** – кандидат технічних наук, доцент; завідувач кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр міських територій, кадастрова оцінка об'єктів нерухомості, економіка нерухомості, оподаткування об'єктів нерухомості.

**Середин Олексій Михайлович** – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка землекористування, оподаткування об'єктів нерухомості, кадастр населених пунктів.

**Хахук Бела Адамівна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр об'єктів нерухомості, кадастрова оцінка, оподаткування міських територій, економіка нерухомості.

**Гура Дмитро Андрійович** – кандидат технічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: геодезична зйомка територій, оподаткування земель, проектування будівель і споруд.

**Анісімова Любо́в Костянти́нівна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: ринкова та кадастрова оцінка земель міських територій, оподаткування об'єктів нерухомості, оспорування кадастрової вартості.

**Osennyaya Anna** – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; Head of Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of urban economy, cadastral urban areas, cadastral valuation of real estate, real estate economy, taxation of real estate.

**Seredin Alexey** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of land use, taxation of real estate, cadastre of settlements.

**Hahuk Bela** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of municipal economy, cadastre of real estate objects, cadastral valuation, taxation of urban areas, real estate economy.

**Gura Dmitry** – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: geodetic survey of territories, land taxation, design of buildings and constructions.

**Anisimova Lubov** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: market and cadastral valuation of land in urban areas, taxation of real estate objects, contestation of cadastral value.