

УДК 332.2

**Л. Н. БОГАК, А. В. ХОЛОСТЕНКО**

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

**К ВОПРОСУ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ  
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В УКРАИНЕ И РОССИИ**

**Аннотация.** В данной статье рассматривается вопрос определения стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. Поскольку земля является средством производства и пространственным базисом, производственным ресурсом и местом размещения любых видов деятельности, в данной статье рассмотрены варианты оценки земель по нормативной денежной оценке в Украине и кадастровой оценке в России, анализируется процесс развития рынка земель и возможность применения рыночных данных в условиях слабо развитого рынка. Сравниваются подходы и методы оценки земельных участков при выполнении нормативной денежной и кадастровой оценки по украинской и российской нормативно-правовой базе. В результате исследования выявлены положительные и отрицательные стороны рассматриваемых способов оценки земель и случаи использования их результатов.

**Ключевые слова:** нормативная денежная оценка, кадастровая оценка, подходы и методы оценки, доходный подход, капитализированная земельная рента.

**ВВЕДЕНИЕ**

В теории оценки земля рассматривается с двух сторон. С одной стороны, земля – это природный ресурс, поэтому оценивается с позиции возможности выполнения ею многоцелевых функций, не всегда связанных с извлечением дохода. С другой стороны, земля – это неотъемлемая часть любого объекта недвижимости, поэтому должна оцениваться с позиции полезности и доходности использования конкретного земельного участка.

Для налогообложения существуют такие направления оценки – нормативная денежная оценка в Украине и кадастровая оценка в России. Нормативная денежная оценка основана на нормах, установленных законодательством. В Украине оцениваются земельные участки по разным методикам: земли населенных пунктов, земельные участки, расположенные за населенными пунктами, и земли сельскохозяйственного назначения. Определены показатели, которые заложены в методиках и порядках. Нормативная денежная оценка не основывается на рыночных данных.

В России существует три разновидности стоимости земель – рыночная, нормативная, кадастровая.

Рыночная стоимость – наиболее возможная цена, по которой оценочный объект может предлагаться на открытом рынке. Если при оценке не установлен определённый вид стоимости объекта, то устанавливается рыночная цена.

Нормативная оценка участка земли применяется в тех случаях, когда кадастровая стоимость ее не определена, а использование кадастровой стоимости предусмотрено законодательством.

Кадастровая оценка земель осуществляется для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Для кадастровой и рыночной оценки земельных участков применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

Подходы к оценке стоимости различных объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, принципиально одинаковы во всех развитых странах: сравнительный, доходный и затратный. Однако условия реализации этих подходов в разных странах отличаются в зависимости от особенностей национальных рынков и специфики осуществления оценочной деятельности. Важнейшими

факторами применения конкретных методов оценки земельных участков в отдельных странах являются степень развития земельного рынка и его государственного регулирования, уровень развитости земельного законодательства, различия в доступности рыночной информации и др.

## ЦЕЛЬ

Целью статьи является проведение сравнительного анализа расчетов стоимости объектов недвижимости (земельных участков) для целей налогообложения по нормативной денежной оценке и доходного подхода по кадастровой оценке земель с последующим анализом этих оценок.

## ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В УКРАИНЕ

Согласно закону «Об оценке земель» нормативная денежная оценка земельных участков – капитализированный рентный доход с земельного участка, определенный по установленным и утвержденным нормативам. Нормативная денежная оценка земельных участков используется для определения размера земельного налога, государственной пошлины при мене, наследовании и дарении земельных участков.

Кроме того, расчет арендной платы за земельные участки государственной и коммунальной собственности, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства осуществляются по данным нормативной денежной оценки. Разработка показателей и механизмов экономического стимулирования рационального использования и охраны земель, отчуждения земельных участков, площадью более 50 га государственной или коммунальной собственности для размещения открытых спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений также осуществляется по нормативной денежной оценке [1].

В настоящее время наиболее востребованными сферами применения нормативной денежной оценки является налогообложение земли и установление размера арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности.

С целью усовершенствования выполнения работ по нормативной денежной оценке земель населенных пунктов в Украине разработан и утвержден Приказом Госкомзема от 24.06.2009 г. № 335 Стандарт «Оценка земель. Правила разработки технической документации по нормативной денежной оценке земель населенных пунктов» СОУ ДКЗР 00032632-012: 2009 (далее СОУ).

СОУ устанавливает качественные и количественные показатели, параметры, регламентирующие разработку и выпуск технической документации по нормативной денежной оценке земель населенных пунктов с учетом географических, экологических, экономических, социальных, планировочных и других условий. Стандарт содержит требования к содержанию и структуре технической документации. Применение Стандарта способствует стандартизации и унификации выполнения работ по нормативной денежной оценке различными субъектами хозяйствования, повышению качества оценки земель.

Капитализированный рентный доход при выполнении нормативной денежной оценки земель населенных пунктов рассчитывается опосредованно через систему установленных методикой и порядком коэффициентов, учитывающих прибыльность территории в зависимости от места положения, обеспеченности инженерно-коммунальными головными сооружениями и сетями, инженерно-транспортной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории и др. Это коэффициент, характеризующий месторасположение земельного участка (Км); коэффициент, характеризующий градостроительную ценность территории в границах населенного пункта (экономико-планировочной зоны) (Км2); коэффициент, учитывающий локальные факторы месторасположения земельного участка в границах экономико-планировочной зоны (Км3) и коэффициент, характеризующий функциональное использование земельного участка Кф). Проблемным вопросом является расчет базовой стоимости одного квадратного метра земель, а именно: получение данных по восстановительной стоимости оборудования и благоустройства территории; ретроспективный анализ перехода права собственности или пользования и установление реальной стоимости на дату взятия объекта на баланс с целью устранения неправильной индексации вложенных средств и пр.

**Нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения используется** для определения размера платы за землю, наследования земельных участков, а также при разработке показателей и механизмов экономического стимулирования рационального использования и охраны земель. Механизм нормативной денежной оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения регламентирует Порядок нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного

назначения, который действовал до 2016 г. и применяется на территории республики. Нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения по всей стране была выполнена вначале 90-х и в настоящее время по республике только индексируется, новая не разрабатывается. Информационной базой для нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения являются материалы Государственного земельного кадастра (количественная и качественная характеристика земель, бонитировка почв, экономическая оценка земель), материалы внутрихозяйственного землеустройства.

Что касается Украины, то после 2016 г. в стране разработана новая нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения, данные имеются по всем административно-территориальным единицам, готовые данные о стоимости применяются специалистами без расчетов, но с учетом индексации в установленном законодательством порядке [3].

**Нормативная денежная оценка земель несельскохозяйственного назначения** за границами населенного пункта осуществляется по «Методике нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов)» и «Порядку нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов» 22.08.2013 № 508 [2].

Согласно указанным документам в основу нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов) положен рентный доход от категории земель и целевого назначения земельных участков (таблица).

**Таблица** – Категория земель и рентный доход

Категория земли	Рентный доход, грн/кв. м в год
Земли природно-заповедного и другого природоохранного назначения	0,1179
Земли оздоровительного назначения	0,0752
Земли рекреационного назначения	0,0627
Земли историко-культурного назначения	0,1191
Земли лесного фонда	0,0063
Земли водного фонда	0,0211
Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения	0,6637

Капитализация рентного дохода рассчитывается по установленному сроку в соответствии с определенной категорией земель.

Кроме того, расчет нормативной денежной оценки земель включает систему коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка, вид использования и ряд других. Например, по землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, охраны и прочего назначения порядок учитывает региональные отличия формирования рентного дохода по Украине, в частности по Донецкой области этот коэффициент составляет 1,23.

Как следует из выполненного обзора, для налогообложения в Украине применяется только нормативная денежная оценка, регламентируемая методиками и порядками. Доходный подход в его классическом выражении для оценки стоимости земельного участка с целью налогообложения не используется. Методические и процедурные задачи по проведению нормативной денежной оценки земель сегодня урегулированы указанными выше нормативно-методическими документами, определение стоимости земельного участка относится к рыночному подходу.

## ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РОССИИ

В отличие от украинской системы налогообложения земельных участков в России используется кадастровая оценка земель. Как исключение, в случаях, когда кадастровая стоимость земельного участка не определена, применяется нормативная оценка. Нормативная оценка земельного участка является фиксированной, законодательно устанавливаемой ценой земли, которая применяется в установленных законодательством случаях по обеспечению государственных интересов.

Рассмотрим особенности кадастровой оценки на примере земель населенного пункта. Первой основной целью кадастровой оценки недвижимости является анализ структуры затрат на создание и воспроизводство земельной недвижимости, включая инженерную, транспортную, социальную и другие составляющие инфраструктуры. Исходя из этого, важнейшей задачей становится определение не только количественного значения затрат, но и пространственно-функциональное распределение

затратной составляющей стоимости городской земельной недвижимости. В этом есть сходство с подходами разработки нормативной денежной оценки в Украине. Различие появляется при определении рентной составляющей стоимости городских земель различного назначения, т.е. реальной или потенциальной прибыли от их использования. В отличие от украинской системы расчета нормативной стоимости земель населенных пунктов для выполнения кадастровой оценки земельных участков применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный. По сути, кадастровая стоимость объекта – это его рыночная стоимость, но определенная методами массовой оценки, без учета индивидуальных особенностей объекта недвижимости. В рамках работ по государственной кадастровой оценке в зависимости от целей и охвата территории определяется кадастровая стоимость сотен и тысяч объектов. В соответствии с действующими методиками исполнитель работ обобщает объекты оценки и фактически оценивает класс объектов. Определить стоимость всех земельных участков путем определения их индивидуальной рыночной стоимости, учитывающей специфические особенности объекта, просто невозможно. В этом отличие кадастровой оценки и рыночной, индивидуальной [5].

Итак, при выполнении кадастровой оценки земельных участков применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный. В данной статье будет рассматриваться только доходный подход, а именно метод прямой и не прямой капитализации земельной ренты. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков Министерства имущества РФ от 06 марта 2002 г. № 568-р предусмотрена последовательность действий по дисконтированию доходов и расходов при предполагаемом использовании земельных участков [4].

Для этого необходимо определить затраты на земельные улучшения, наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, уровень доходов и их структуру, операционные затраты на содержание и обслуживание, а также ставку капитализации при прямой капитализации или ставку дисконта при не прямой капитализации дохода. Оценщику необходимо принять варианты расчета стоимости застроенного или свободного от застройки земельного участка. Если это застроенный участок, для его оценки требуется выделить долю, приходящуюся на земельную часть объекта недвижимости. Исходя из этого, применение доходного подхода наиболее рационально в условиях развитого рынка недвижимости.

## ВЫВОДЫ

В статье проанализировано применение оценки земли для целей налогообложения в Украине и России. В Украине используется нормативная денежная оценка, в России – кадастровая, и как исключение, при отсутствии кадастровой – нормативная оценка. Система налогообложения земель в Донецкой Народной Республике осуществляется согласно закону «О налоговой системе», с использованием нормативно-правовой базы по нормативной денежной оценке земель Украины.

Оба направления оценки имеют как положительные, так и отрицательные стороны. Нормативная оценка является не рыночной. Многолетний опыт работы по нормативной денежной оценке земель в современных условиях республики не приводит к разногласию по расчетам ставок налога за землю. Применение методов кадастровой оценки затруднено, потому что слабо развит рынок недвижимости.

При развитом рынке земель и сложившихся нормальных рыночных отношениях более логично использовать расчеты стоимости земельных участков, учитывающих рыночные данные, т. е., принять для налогообложения кадастровую оценку. В то же время обработка значительных баз данных для разработки кадастровой оценки ведет к большой погрешности при определении стоимости и, соответственно, платежей за землю, вследствие того, что не учитываются особенности отдельного земельного участка. В Российском законодательстве предусмотрена процедура пересмотра данных кадастровой оценки земель с целью устранения разногласий и недопущения социальной напряженности в обществе.

Можно предположить, что при нормализации экономической ситуации в республике переход налогообложения на систему кадастровой оценки с совершенствованием подходов и методов оценки будет более целесообразным.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Про оцінку земель : закон України № 1378IV від 11.12.2003. – Текст : электронный // Відомості Верховної Ради України (ВВР) : [сайт]. – 2004. – № 15. – Ст. 229. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/137815> (дата обращения: 11.03.21).

2. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Наказ, Порядок, Нормативи № 508 від 22.08.2013 р. – Текст : электронный // Верховна Рада України : [сайт]. – 2021. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z157313> (дата обращения: 04.03.21).
3. Об утверждении Методики нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения КМ Украины : Постановление КМ, Методика № 831 от 16.11.2016 (редакция действует с 27.02.2018). – Текст : электронный // Верховна Рада України : [сайт]. – 2021. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/831-2016-%D0%BF> (дата обращения: 09.03.21).
4. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (редакция от 31.07.2002). – Текст : электронный // ЗАКОНЫ, КОДЕКСЫ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ : [сайт]. – 2021. – URL: <https://legalacts.ru/doc/rasporjazhenie-minimushchestva-rf-ot-06032002-n-568-r/> (дата обращения: 16.03.21).
5. О государственной кадастровой оценке (с изменениями на 31 июля 2020 года) : федеральный закон (редакция, действующая с 1 января 2021 года). – Текст : электронный // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов : [сайт]. – 2021. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/420363376> (дата обращения: 12.03.21).

Получена 09.03.2021

Л. М. БОГАК, О. В. ХОЛОСТЕНКО  
ДО ПИТАННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ЦІЛЕЙ  
ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА РОСІЇ  
ДОНБАСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ»

**Анотація.** У даній статті розглядається питання визначення вартості об'єктів нерухомості для цілей оподаткування. Оскільки земля є засобом виробництва і просторовим базисом, виробничим ресурсом і місцем розміщення будь-яких видів діяльності, в даній статті розглянуті варіанти оцінки земель за нормативною грошовою оцінкою в Україні та кадастрової оцінки в Росії, аналізується процес розвитку ринку земель і можливість застосування ринкових даних в умовах слабо розвинутого ринку. Порівнюються підходи і методи оцінки земельних ділянок при виконанні нормативної грошової і кадастрової оцінки з української та російської нормативно-правової бази. В результаті дослідження виявлено позитивні та негативні сторони розглянутих способів оцінки земель і випадки використання їх результатів.

**Ключові слова:** нормативна грошова оцінка, кадастрова оцінка, підходи і методи оцінки, дохідний підхід, капіталізована земельна рента.

LUDMILA BOGAK, ALEKSANDR KHOLOSTENKO  
ON THE ISSUE OF THE COST OF REAL ESTATE FOR TAX PURPOSES IN  
UKRAINE AND RUSSIA  
Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

**Abstract.** This article discusses the issue of determining the value of real estate for tax purposes. Since land is a means of production and a spatial basis, a production resource and a location for any kind of activity, this article discusses options for assessing land according to the normative monetary value in Ukraine and cadastral valuation in Russia, analyzes the process of land market development and the possibility of using market data in poor developed market. The approaches and methods of assessing land plots are compared when performing the normative monetary and cadastral valuation according to the Ukrainian and Russian regulatory framework. As a result of the study, the positive and negative aspects of the considered methods of land valuation and cases of using their results were revealed.

**Key words:** normative monetary valuation, cadastral valuation, approaches and methods of valuation, income approach, capitalized land rent.

**Богак Людмила Николаевна** – старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастров ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры», руководитель лаборатории ЛНИПроект «Градостроительство и землеустройство». Научные интересы: оценка земли и недвижимости, градостроительный и земельный кадастр, градостроительство.

**Холостенко Александр Васильевич** – магистрант кафедры землеустройства и кадастров ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: исследование проблемы развития рекреационных зон в городе Донецк.

**Богак Людмила Миколаївна** – старший викладач кафедри землеустрою та кадастрів ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури», керівник лабораторії ЛНІПроект «Містобудування та землеустрій». Наукові інтереси: оцінка землі і нерухомості, містобудівний та земельний кадастр, містобудування.

**Холостенко Олександр Васильович** – магістрант кафедри землеустрою та кадастрів ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: дослідження проблеми розвитку рекреаційних зон в місті Донецьк.

**Bogak Ludmila** – Senior Lecturer, Land Management and Inventory Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, the Head of the Laboratory Urban Development and Land Management. Scientific interests: land and real estate valuation, town planning and land cadastre, urban planning.

**Kholostenko Aleksandr** – Master's student, Land Management and Inventory Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: study of the problem of development of recreational areas in the city of Donetsk.