



Рис. 1. Исходный растр и результат векторизации с номерами контуров

Полученная формула имеет вид аналогичный формуле оценки точности вычисления площадей графическим способом [1]. Но результаты вычисления площадей оцифрованных объектов имеют погрешности примерно 2,5 раза меньше чем при вычислении графическим способом с помощью палеток или механическим с помощью полярного планиметра. Площади объектов, вычисленные путем векторизации, соответствуют по точности вычислению площадей по треугольникам. Высокая точность вычисления площадей обусловлена тем, что оператор имеет возможность изменять масштаб изображения, повышая при этом точность обвода контуров, а традиционные технологии вычисления площадей лишены такой возможности.

Достоинством вычисления площадей по оцифрованному плану является то, что оно менее трудоемко. Вычисление площади и составление экспликации занимает считанные секунды. Основные затраты времени уходят на оцифровку плана. При этом оцифровка плана занимает меньше времени, чем обвод контуров планиметром.

Полученные результаты позволяют сделать следующий вывод, что вычисление площадей путем оцифровки контуров выполняется примерно в 3 раза точнее, чем по традиционным технологиям, при этом снижаются затраты времени и отсутствует необходимость увязки площадей.

Литература

1. Геодезические работы при землеустройстве /Под ред. А.В. Маслова – М.: Недра, 1990. — 256 с.

СОВРЕМЕННОЕ ИМУЩЕСТВЕННОЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В РФ

К.Е. Жуков

Научный руководитель профессор О.А. Пасько

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В настоящее время возрастает актуальность налогообложения объектов недвижимого ввиду того, что с 1 января 2015 года расчет налога на недвижимость будет производиться от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Под кадастровой стоимостью земельного участка понимается публичный эквивалент стоимости земельного участка, который учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы за пользование земельными участками, выкупной стоимости земельного участка при его приобретении из государственной и муниципальной собственности. Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта в соответствии с законодательством об оценочной деятельности [2]. Массовая оценка – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, которые имеют схожие характеристики.

Для построения модели оценки используют 3 подхода: доходный, сравнительный и затратный. Для выбора подхода или отказа от его использования, проводят анализ особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также рыночной информации об объектах недвижимости [1].

При наличии достоверной и достаточной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости осуществляют на основании сравнительного подхода.

Индивидуальные предприниматели обязаны платить земельный налог так же, как и все остальные, если их земельные участки используются в предпринимательской деятельности (но только если данный земельный участок принадлежит индивидуальному предпринимателю на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения).

Налоговые ставки на земельные участки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут 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 (ст. 27 Земельного Кодекса Российской Федерации);

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

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка [2].

До октября 2014 года кадастровая оценка земель проведена, и уплата земельного налога индивидуальными предпринимателями уже производится, исходя из кадастровой стоимости, факт введения нового налога не окажет влияния на земельные платежи индивидуальных предпринимателей. Таким образом, в силу особенностей имущественного налогообложения предпринимателей, использующих специальные налоговые режимы, следует вывод, что введение кадастровой оценки повлияет (и уже повлияло) на их платежи по земельному налогу. Это ведет к существенному росту платежей индивидуальных предпринимателей по прочим видам недвижимого имущества вследствие изменения налоговой базы с инвентаризационной стоимостью на кадастровую, даже при планируемом снижении налоговой ставки.

При этом, по сведениям некоторых средств массовой информации, введение нового налога должно заменить земельный налог и налог на имущество индивидуальных предпринимателей, что само по себе делает нереальным включение в текст Налогового кодекса положений об освобождении индивидуальных предпринимателей, применяющих специальные налоговые режимы, от уплаты местного налога на недвижимость [4].

Ранее индивидуальные предприниматели, применявшие льготные системы налогообложения (ЕНВД, ЕСХН, УСНО) освобождались от уплаты налога на имущество, используемого для осуществления предпринимательской деятельности. Предприниматели, работавшие по традиционной системе налогообложения с уплатой НДФЛ, были вправе включить налог на имущество в состав профессиональных налоговых вычетов. Специальные налоговые режимы предусматривали замену уплаты ряда налогов (в т.ч. и налога на имущества) одним налогом, так, как речь шла не о льготе по налогу на имущество, а об альтернативном исполнении налоговых обязательств. С 1 июля 2014 года для индивидуальных предпринимателей, работающих на ЕНВД, а также с 1 января 2015 года для индивидуальных предпринимателей на упрощенной системе налогообложения законом установлена исчисление и уплата налога на имущество, но только в отношении объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость.

Для индивидуальных предпринимателей налоговая ставка в 2014 году варьировал: 0,1 % (инвентаризационная стоимость до 300 000 рублей); 0,1 – 0,3 % (инвентаризационная стоимость от 300 000 до 500 000 рублей); 0,3-2 % (инвентаризационная стоимость свыше 500 000 рублей).

С 1 января 2015 года происходит изменение расчетной стоимости с инвентаризационной на кадастровую, а также ставки изменяются от 0,1 до 0,5 % (исключение дорогая недвижимость – 2 %).

Подводя итог анализу существующей и будущей системы налогообложения недвижимого имущества предприятий малого и среднего бизнеса следует отметить, что большинству предпринимателей придется платить имущественные налоги в большем размере, чем сегодня, в силу того, что недвижимое имущество, которым они пользуются для ведения бизнеса подпадет под налогообложение новым налогом на недвижимость.

При этом ожидаемые последствия введения налога нельзя считать исключительно негативными по ряду причин:

1. Часть субъектов малого и среднего предпринимательства вообще не будет уплачивать новый налог – это организации, использующие традиционную систему налогообложения (уплачивают налог на имущество организаций), и организации, применяющие УСН (освобождены от уплаты налога на имущество организаций).

2. Вероятно, государство, следуя принципу экономической обоснованности налогообложения, будет стремиться к формированию адекватной налоговой базы в виде кадастровой стоимости, приближенной к рыночной. Манипуляции значениями налоговой базы в любом случае будут объективно снижаться, так, как рыночная и кадастровая стоимость – величины публичные и легко сравнимые.

Завышение размера кадастровой стоимости, безусловно, приведет к росту недовольства граждан и огромному числу судебных исков о пересмотре кадастровой стоимости, что в любом случае нежелательно.

3. Существенных льгот по имущественным налогам для предприятий малого бизнеса в перспективе ожидать не следует. Они уже ощутимы для предприятий, применяющих специальные налоговые режимы. Что касается бизнесменов, имущество которых оформлено на физических лиц, то они будут нести налоговое бремя идентичное тому, которое имеется у обычных граждан. Однако, в виду того, что ряд граждан имеют в

собственности дорогостоящую недвижимость (офисные и торговые центры и т.д.), следует ожидать значительный рост их налоговых платежей (хотя он будет пропорциональным стоимости недвижимости).

4. В случае установления адекватных налоговых ставок неэффективные собственники будут вынуждены расстаться со своими владениями, и фактор монополизма местных властей на землю и другие объекты недвижимости будет нивелирован [3].

Литература

1. Материалы Всероссийской конференции «Государственная кадастровая оценка и система налогообложения объектов недвижимости в России». <http://www.akm.ru/rus/conferences/100921/doc1.html>.
2. Гарант – информационно-правовой портал. <http://www.garant.ru/hotlaw/minfin/352592>.
3. Портал Строй Успех <http://stroispeh.ru/articles/project/410.html>.
4. Интернет-портал газеты Аргументы и факты <http://www.aif.ru/money/news/88883>.

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА МОГИЛЕВА

К.А. Захарченя

Научный руководитель старший преподаватель В.В. Савченко
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия, г. Горки, Республика Беларусь

Могилев – город на востоке Беларуси, административный центр Могилевской области и Могилевского района, четвертый по количеству жителей город в республике. Численность его населения по состоянию на 1 января 2015 г. составила более 371 тыс. человек. На промышленный комплекс города приходится около 4 % всей промышленной продукции республики. В объемах Могилевского области доля экономики города составляет 36 %. Высокая концентрация промышленных предприятий, а их в городе 70, наличие развитой инфраструктуры и квалифицированной рабочей силы обуславливают планомерный рост реального сектора экономики и социальной сферы. В отраслевой структуре промышленного комплекса Могилева доминирующими отраслями являются машиностроение и металлообработка (35,2 %), химическая и нефтехимическая (29,1 %), пищевая (18,75 %), а также легкая (11,02 %) промышленность.

Впервые работы по кадастровой оценке земель г. Могилева были произведены по состоянию на 1 января 2003 г. Порядок проведения первого тура кадастровой оценки земель города регулировался Инструкцией по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 30 мая 2003 г. № 5. В результате оценочного зонирования вся территория г. Могилева была разделена на 804 оценочные зоны. Основные статистические показатели оценочных зон по состоянию на 1 января 2003 г. представлены в табл. 1.

Таблица 1

Основные статистические показатели оценочных зон г. Могилева по состоянию на 1 января 2003 г.

Вид функционального использования земель оценочной зоны	Количество зон	Средняя стоимость 1 м ² земель в оценочной зоне, Usd/м ²	
		min	max
Жилая многоквартирная зона	122	8,24	34,06
Жилая усадебная зона	273	1,64	9,53
Общественный центр	162	6,38	47,47
Производственная и коммунально-складская зона	179	3,94	27,30
Рекреационно-ландшафтная зона	68	0,60	2,92
Всего	804	0,60	47,47

Как видно из таблицы, минимальное значение средней стоимости 1 м² земель оценочных зон г. Могилева составило по курсу Национального банка Республики Беларусь на дату оценки 0,60 Usd и имело место в рекреационно-ландшафтной зоне, а максимальное – 47,47 Usd – отмечено в зоне общественных центров.

Согласно действующему законодательству, кадастровая оценка земель населенных пунктов должна проводиться не реже одного раза в пять лет. Второй тур кадастровой оценки земель города был проведен по состоянию на 1 января 2009 г. в соответствии с Инструкцией по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 31 мая 2007 г. № 31.

Кадастровая оценка земель, земельных участков населенных пунктов осуществляется в следующем порядке: составление задания и заключение договора на проведение кадастровой оценки; сбор и анализ информации; определение предпосылок и ограничений; анализ рынка недвижимости; выбор методов оценки и методов расчета стоимости; оценочное зонирование; расчет кадастровой стоимости земель, земельных участков