

УДК 311.1

## ИНФОРМАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ СТАТИСТИЧЕСКОГО МОНИТОРИНГА ПОИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Салин Виктор Николаевич, канд. экон. наук, профессор Департамента учета, анализа и аудита, Финансовый университет, Москва, Россия*  
salvini@rambler.ru

*Прасолов Виктор Николаевич, канд. техн. наук, доцент Департамента учета, анализа и аудита, Финансовый университет, Москва, Россия*  
viktor\_prasolov@mail.ru

В статье рассматривается формирование информационной и методологической основ для реализации и внедрения разработанных авторами статьи статистических показателей в практику учета и анализа кадастровой стоимости жилой и нежилой недвижимости, статистического анализа кадастровой стоимости земельного фонда. На основе ранее проведенных авторами исследований и предложенных статистических показателей модифицированы формы статистической отчетности, адаптированные к новым правилам и требованиям кадастрового учета недвижимости и методике статистического мониторинга кадастровой стоимости жилой и нежилой недвижимости.

Проведенный анализ и оценка состояния системы статистической отчетности об объектах недвижимости в органах и территориальных отделениях Росреестра позволили предложить формы статистической отчетности, обеспечивающие проведение факторного анализа и мониторинга состояния налоговой базы с оценкой динамики и интенсивности количественных и структурных изменений в кадастровой стоимости жилой и нежилой недвижимости, сформулировать и изложить предложения по реализации и практическому внедрению методики информационного обеспечения статистического мониторинга кадастровой стоимости жилой и нежилой недвижимости в новых условиях налогообложения.

**Ключевые слова:** статистический учет и отчетность; кадастровая стоимость объектов статистического учета жилой и нежилой недвижимости; налоговая база; модель кадастровой стоимости; модифицированные формы статистической отчетности; мониторинг объектов статистического учета.

## Information Principles of Statistical Monitoring of the Property Taxation of Residential and Non-Residential Real Estate

*Salin Viktor N., PhD (Economics), full professor of the Accounting, Analysis and Audit Department, Financial University, Moscow, Russia*  
salvini@rambler.ru

*Prasolov Viktor N., PhD (Engineering), associate professor of the Accounting, Analysis and Audit Department, Financial University, Moscow, Russia*  
viktor\_prasolov@mail.ru

The paper is concerned with the formation of the information and methodological framework to ensure implementation and introduction of statistical indices developed by the authors into the practice of accounting and analysis of the cadastral value of residential and non-residential real estate as well as for the statistical analysis of the cadastral value of the land fund. Based on the previous studies and proposed statistical indices, the authors modified statistical reporting forms adapting them to the new rules of the cadastral real estate registration and methods for statistical monitoring of the cadastral value of residential and non-residential real estate.

The analysis and assessment of the system of statistical real estate reporting used by regional offices of the Federal Service for State Registration, Cadaster and Cartography (Rosreestr) made it possible to develop statistical reporting forms facilitating the factor analysis and monitoring of the tax base condition along with the assessment of the dynamics and intensity of quantitative and structural changes in the cadastral value of residential and non-residential real estate units, as well as formulate and put forward proposals on the implementation and promotion of a methodology to provide information support for the statistical monitoring of the cadastral value of residential and non-residential real estate in the new taxation conditions.

**Keywords:** statistical accounting and reporting; cadastral value of statistical accounting items of residential and non-residential real estate; tax base; cadastral value model; modified statistical reporting forms; monitoring of statistical accounting items.

### Многофакторная модель кадастровой стоимости (налоговой базы) объектов налогообложения

В ранее опубликованных авторами работах [1, 2] рассматривались различные варианты моделей кадастровой стоимости объектов налогообложения для проведения мониторинга и анализа кадастровой стоимости земельного и имущественного фондов. Предложенные статистические модели построены на основе соотношений между показателями, характеризующими меняющиеся уровни кадастровой стоимости, объемы и значение объектов недвижимости, структурные изменения в земельном и имущественном фондах. Многофакторная модель кадастровой стоимости (налоговой базы) объектов налогообложения является основой для статистического мониторинга кадастровой стоимости земельного и имущественного фондов. Она построена на основе качественных и количественных признаков-факторов. К качественному фактору относятся удельные показатели кадастровой стоимости  $УП_i$  объектов налогообложения; к количественному — площадь земель или количество объектов жилой и нежилой недвижимости  $S_i$ ; к структурному — доля объектов налогообложения в земельном или имущественном фонде  $D_S$  и доля объектов налогообложения в кадастровой стоимости  $D_H$ :

$$M(KC) = F(УП; S; D_S; D_H).$$

Поскольку в системе налогообложения и формирования налоговой базы по землям и имуществу происходят многообразные изменения, мониторинг состояния налоговой базы может проводиться согласно разным вариантам модели.

### Вариант модели кадастровой стоимости

В настоящее время в условиях перехода на новую систему оценки и новые показатели кадастровой стоимости объектов налогообложения<sup>1</sup> становится актуальным один из вариантов модели кадастровой стоимости [1, 2], в котором учитываются абсолютные и относительные изменения общего количества объектов налогообложения  $\sum S_i$ , структурные изменения в земельном или имущественном фондах, изменения в удельных показателях кадастровой стоимости объектов налогообложения  $УП_i$ .

Для оценки относительных изменений кадастровой стоимости объектов налогообложения построена мультипликативная модель, в которой используются общий индекс удельных показателей кадастровой стоимости объектов налогообложения  $I_{УП}$ , общий индекс площади земель или количества объектов недвижимости  $I_S$ , общие базисные и цепные индексы структурных изменений  $I_{СТР}$ :

$$I_{КС} = I_{УП} \times I_S \times I_{СТР};$$

<sup>1</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

$$I_{УП} = \frac{\sum УП_1 \times S_1}{\sum УП_0 \times S_1}; \quad I_S = \frac{\sum S_1}{\sum S_0};$$

$$I_{СТР}^Б = \frac{\sum КЗ_0}{\sum КЗ_i}; \quad I_{СТР}^Ц = \frac{\sum КЗ_{i-1}}{\sum КЗ_i},$$

где  $КЗ_i$  — коэффициент значения объекта налогообложения в кадастровой стоимости, рассчитываемый по их доле в налоговой базе

$$D_H = \frac{УП_i \times S_i}{\sum УП_i \times S_i} \text{ и их доле в общем числе объектов налогообложения } D_S = \frac{S_i}{\sum S_i}.$$

Таким образом, расчет этого коэффициента проводится по следующей формуле:

$$КЗ_i = \frac{D_H}{D_S} = \frac{УП_i \times \sum S_i}{\sum УП_i \times S_i}.$$

Оценка абсолютного изменения кадастровой стоимости объектов осуществляется по аддитивной факторной модели:

$$\Delta_{КС} = \Delta_{КС(УП)} + \Delta_{КС(S)} + \Delta_{КС(СТР)},$$

где  $\Delta_{КС}$  — общее абсолютное изменение кадастровой стоимости;

$\Delta_{КС(УП)}$  — абсолютное изменение кадастровой стоимости по качественному фактору;

$\Delta_{КС(S)}$  — абсолютное изменение кадастровой стоимости по количественному фактору;

$\Delta_{КС(СТР)}$  — абсолютное изменение кадастровой стоимости по структурному фактору.

### Методология мониторинга кадастровой стоимости жилой и нежилой недвижимости

Методология мониторинга кадастровой стоимости жилой и нежилой недвижимости согласно вышеприведенной модели предполагает классификацию и группировку объектов налогообложения по ряду признаков, таким как:

- категории или виды объектов налогообложения;
- формы собственности на недвижимость;
- виды прав на недвижимость;

- виды разрешенного использования объектов недвижимости.

Классификации, построенные на этих признаках, являются основой не только для статистического учета и отчетности, но и условием для проведения анализа и оценки процессов, происходящих в системе поимущественного налогообложения, осуществления факторного анализа изменений в кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Проведенные в работах [1, 2] расчеты показателей по статистическому анализу налогооблагаемой базы свидетельствуют о том, что изменения в распределении и структуре налоговой базы, количественные и структурные изменения в кадастровой стоимости объектов налогообложения протекают под воздействием форм собственности на объекты налогообложения; видов права на объекты недвижимости.

Эти признаки-факторы должны стать основными в системе отчетности для организации мониторинга поимущественного налогообложения.

Результативными признаками в происходящем процессе распределения и перераспределения объектов недвижимости являются показатели, характеризующие объем и кадастровую стоимость объектов по:

- категориям и видам объектов недвижимости;
- назначению и видам разрешенного использования;
- субъектам, осуществляющим и реализующим их использование.

В сложившейся практике статистического учета и отчетности применяемые формы и виды отчетности обеспечивают решение задач по мониторингу фактического состояния и использования объектов налогообложения, оперативному анализу структуры и динамики земельного и имущественного фондов, приведенных в Федеральных законах от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации», а также в [3]. Такая система показателей и форм отчетности не предусматривает и не обеспечивает решение задач, рассматриваемых в статье. Речь идет о методологии мониторинга поимущест-

венного налогообложения, мониторинга кадастровой стоимости объектов налогообложения. Факторные и результативные признаки в используемых Росреестром формах не образуют требуемых для мониторинга поимущественного налогообложения, кадастровой стоимости сочетаний и комбинаций признаков. Для того чтобы построить сочетания и комбинации признаков, позволяющих строить и осуществлять такой мониторинг, требуется иная методология информационного обеспечения.

В данном варианте методика проведения мониторинга кадастровой стоимости объектов налогообложения выглядит следующим образом:

- оценка интенсивности перераспределения объектов недвижимости по базисным и цепным показателям динамики коэффициентов сопряженности Чупрова:

$$C_{\text{ч}} = \sqrt{\frac{\varphi^2}{\sqrt{(k-1)(m-1)}}}; I_{\text{н}}^{\text{б}} = \frac{C_1}{C_0}; I_{\text{н}}^{\text{ц}} = \frac{C_i}{C_{i-1}};$$

- оценка доли объектов налогообложения  $D_{\text{с}}$  в земельном или имущественном фонде и их доли  $D_{\text{н}}$  в кадастровой стоимости:

$$D_{\text{с}} = \frac{S_i}{\sum S_i}; D_{\text{н}} = \frac{\sum \text{УП}_i S_i}{\sum \text{УП}_i S_i};$$

- расчет коэффициентов значения объектов налогообложения  $KЗ$  в кадастровой стоимости или налоговой базе:

$$KЗ_i = \frac{D_{\text{н}}}{D_{\text{с}}} \text{ или } KЗ_i = \frac{\sum \text{УП}_i \times \sum S_i}{\sum \text{УП}_i \times S_i};$$

- расчет индексов, характеризующих интенсивность структурных изменений в кадастровой стоимости  $I_{\text{СТР}}$ :

$$I_{\text{СТР}}^{\text{б}} = \frac{\sum KЗ_0}{\sum KЗ_{ij}}; I_{\text{СТР}}^{\text{ц}} = \frac{\sum KЗ_{i(j-1)}}{\sum KЗ_{ij}};$$

- расчет индексов-индикаторов, характеризующих состояние земельного или имущественного фондов  $I_{\text{зф}}$ :

$$I_{\text{зф}}^{\text{б}} = \frac{\sum KЗ_{ij}}{\sum KЗ_0}; I_{\text{зф}}^{\text{ц}} = \frac{\sum KЗ_{ij}}{\sum KЗ_{i(j-1)}};$$

- расчет кадастровой стоимости объектов налогообложения в текущем и предшествующем периодах:

$$\sum \text{КС} = \sum \text{УП}_i \times S_i;$$

- расчет общих индексов, характеризующих относительные изменения кадастровой стоимости, в том числе по качественному, количественному и структурному признакам:

$$I_{\text{УП}} = \frac{\sum \text{УП}_1 \times S_1}{\sum \text{УП}_0 \times S_1}; I_{\text{с}} = \frac{\sum S_1}{\sum S_0}; I_{\text{СТР}} = \frac{\sum KЗ_{i-1}}{\sum KЗ_i};$$

$$I_{\text{КС}} = I_{\text{УП}} \times I_{\text{с}} \times I_{\text{СТР}};$$

- определение общего абсолютного изменения кадастровой стоимости:

$$\Delta_{\text{КС}} = \sum \text{УП}_0 \times S_1 - \sum \text{УП}_0 \times S_0 = \sum \text{УП}_0 \times S_0 (I_{\text{с}} \times I_{\text{СТР}} - 1);$$

- оценка абсолютного изменения кадастровой стоимости по количественному фактору:

$$\Delta_{\text{КС(с)}} = \sum \text{УП}_0 \times S_0 (I_{\text{с}} - 1);$$

- оценка абсолютного изменения кадастровой стоимости по структурному фактору:

$$\Delta_{\text{КС(СТР)}} = \sum \text{УП}_0 \times S_0 (I_{\text{СТР}} - 1) I_{\text{с}};$$

- оценка абсолютного изменения кадастровой стоимости по качественному фактору:

$$\Delta_{\text{КС(УП)}} = \sum \text{УП}_0 \times S_0 (I_{\text{УП}} - 1) I_{\text{с}} \times I_{\text{СТР}} = \sum \text{УП}_1 \times S_1 - \sum \text{УП}_0 \times S_1;$$

- определение доли каждого фактора в изменении кадастровой стоимости объектов налогообложения:

$$d_S = \frac{\Delta_{KC(S)}}{\Delta_{KC}} 100\%; \quad d_{УП} = \frac{\Delta_{KC(УП)}}{\Delta_{KC}} 100\%;$$

$$d_{СТР} = \frac{\Delta_{KC(СТР)}}{\Delta_{KC}} 100\%.$$

Данная методика должна быть построена на специально разработанных или унифицированных формах статистической отчетности. Исходя из того, что единого налога на имущество не будет вплоть до 2020 г., следует до указанного периода использовать отдельные формы отчетности для земельного и имущественного фондов.

### Распределение земель – объектов налогообложения по категориям и формам собственности, видам разрешенного использования

В перечне признаков и показателей, образующих формы отчетности по категориям и формам собственности, должны указываться категории объектов недвижимости, подлежащих налогообложению, и формы собственности на них.

Для земельного фонда такая комбинация признаков используется в виде формы 22–1.

Предлагаемая модификация этой формы представлена в *табл. 1*. Она позволит проводить количественный, качественный и структурный анализы кадастровой стоимости земельного фонда по указанным факторам.

Для проведения факторного анализа кадастровой стоимости объектов недвижимости по ранее перечисленным факторам предлагается форма статистической отчетности по категориям и формам собственности. Она построена на основе классификации объектов налогообложения, принятой в ст. 401 главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации (*табл. 2*).

Разработанные и применяемые в настоящее время в практике статистического учета классификации объектов недвижимости по категориям объектов налогообложения и видам разрешенного использования позволили предложить форму отчетности на основе сочетания упомянутых признаков. Данная форма позволяет проводить комплексный анализ и оценку изменений в кадастровой стоимости земельного фонда по указанным факторам. Такой комбинации и сочетания факторов в настоящее время нет. Представлена в *табл. 3* форма синтезированной

Таблица 1

### Распределение земель – объектов налогообложения по категориям и формам собственности

Код по ОКЕИ: тысяч гектар – 060					
№ п/п	Категория земель КЗМ	В собственности граждан СГ	В собственности юридических лиц СЮЛ	В государственной и муниципальной собственности ГМС	Общая площадь Всего
А	Б	1	2	3	4
1	Земли населенных пунктов, в том числе: 1.1 городских населенных пунктов 1.2 сельских населенных пунктов				
2					
3					
4	Итого земель в административных границах				

Таблица 2

**Распределение недвижимости – объектов налогообложения по категориям  
и формам собственности**

Код по ОКЕИ: тысяч рублей – 384					
№ п/п	Категория объектов недвижимости КОН	В собствен- ности граждан СГ	В собственности юридических лиц СЮЛ	В государственной и муниципальной собственности ГМС	Общая стоимость Всего
А	Б	1	2	3	4
1	Жилые дома				
2	Жилые помещения				
3	Единый недвижимый комплекс				
4	Объекты незавершенного строительства				
5	Гаражи и машино-места				
6	Иные здания, строения, сооружения, помещения				
7	Итого стоимость объектов недвижимости в административных границах				

Таблица 3

**Распределение земель – объектов налогообложения по категориям  
и видам разрешенного использования**

Код по ОКЕИ: тысяч гектар – 060											
№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования									Всего
		КФХ	ЗСП	ИЖС	ЛПХ	ЗС	ЗО	ЗД	ЗИП	ЗПР	
А	Б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Земли сельскохозяйственного назначения										
2	Земли населенных пунктов, в том числе:										
2.1	городских населенных пунктов										
2.2	сельских населенных пунктов										
3	Итого земель в административных границах										

на основе форм 22–2 и 22–4 статистической отчетности Росреестра.

В табл. 3 приняты следующие сокращения для видов разрешенного использования земель:

КФХ – земли крестьянских фермерских хозяйств;

ЗСП – земли для сельскохозяйственного использования;

ИЖС – земли для индивидуального жилищного строительства;

ЛПХ – земли для личного подсобного хозяйства;

ЗС – земли для садоводства;

ЗО – земли для огородничества;

ЗД – земли для дачного хозяйства;

ЗИП — земли для индивидуального предпринимательства;

ЗПР — земли для прочего использования.

Статистическая отчетность, построенная на сочетании и комбинации форм собственности и видов разрешенного использования, в практике Росреестра не применяется. Она, как и ранее предложенная форма отчетности, является результатом синтеза форм, применяемых для оценки наличия и состояния земель по каждому из этих признаков отдельно (табл. 4). В предложенной форме отчетности в

качестве факторного признака приняты формы собственности на объекты налогообложения. Результативными признаками следует признать виды разрешенного использования этих объектов.

Как и ранее предложенная в виде табл. 4 форма отчетности, рекомендуемая форма (табл. 5) построена на сочетании и комбинации признаков, не предусмотренной и не применяемой в практике Росреестра. В данном сочетании признаков факторным следует признать виды прав на недвижимость, а результативным —

Таблица 4

**Распределение земель — объектов налогообложения по видам разрешенного использования и формам собственности**

Код по ОКЕИ: тысяч гектар — 060					
№ п/п	Вид разрешенного использования	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	Общая площадь
1	Земли жилой застройки, из них:				
1.1	многоэтажной				
1.2	индивидуальной				
2	Земли промышленности				
3	Земли сельскохозяйственного использования, из них заняты:				
3.1	крестьянскими (фермерскими) хозяйствами				
3.2	предприятиями, занимающимися сельскохозяйственным производством				
3.3	садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами				
3.4	огородническими объединениями и индивидуальными огородниками				
3.5	дачниками и дачными объединениями				
3.6	личными подсобными хозяйствами				
3.7	для других целей				
4	Итого земель в административных границах				

Таблица 5

**Распределение земель – объектов налогообложения по видам прав  
и видам разрешенного использования**

Код по ОКЕИ: тысяч гектар – 060								
№ п/п	Вид разрешенного использования	ЗСГ	ЗПНВ	ЗПБП	АРЗ	ЗБВП	ЗБПП	Общая площадь
А	Б	1	2	3	4	5	6	7
1	Земли жилой застройки, из них:							
1.1	многоэтажной							
1.2	индивидуальной							
2	Земли промышленности							
3	Земли сельскохозяйственного использования, из них занятые:							
3.1	крестьянскими (фермерскими) хозяйствами							
3.2	предприятиями, занимающимися сельскохозяйственным производством							
3.3	садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами							
3.4	огородническими объединениями и индивидуальными огородниками							
3.5	дачниками и дачными объединениями							
3.6	личными подсобными хозяйствами							
3.7	для других целей							
4	Итого земель в административных границах							

виды разрешенного использования объектов недвижимости.

Поскольку в классификационных системах для объектов жилой и нежилой недвижимости нет однозначных, общепризнанных и общепринятых категорий по названным признакам, на настоящем этапе форм отчетности для них не предложено.

В табл. 5 для видов прав на землю приняты следующие сокращения:

ЗСГ — земли в собственности граждан;

ЗПНВ — земли пожизненного наследуемого владения;

ЗПБП — земли постоянного бессрочного пользования;

АРЗ — арендуемые земли;

ЗБВП — земли безвозмездного пользования

ЗБПП — земли без оформления права пользования землей.

В приведенной форме рассматриваются все виды прав на землю, в том числе те, которые не образуют и не формируют налогооблагаемую базу. Однако они прямо или косвенно влияют на интенсивность, структуру, состав земель, кадастровую стоимость налогооблагаемых земель и объектов недвижимости. Их учет и оценка влияния на преимущественное налогообложение имеют большое значение в информационном обеспечении мониторинга жилой и нежилой недвижимости.

Развитие и модификация форм статистической отчетности позволяют в полном объеме реализовывать методологию информационного обеспечения мониторинга преимущественного налогообложения.



Этапами реализации такой методологии являются:

- работы по организации и проведению статистического наблюдения, сбора информации об объектах налогообложения;
- работы по формированию и группировке результатов статистического наблюдения по предложенным формам;
- работы по количественной оценке интенсивности и направления процессов, происходящих в налогооблагаемой базе;
- работы по оценке и анализу количественных, качественных и структурных изменений в поимущественном налогообложении;
- работы по подготовке информационных материалов с рекомендациями и предложениями по развитию и управлению налогооблагаемой базой, по совершенствованию поимущественного налогообложения.

## Выводы

Реализация данной методологии возможна при принятии в практике статистического учета и отчетности предложенных форм, а именно:

- форм статистической отчетности по категориям объектов налогообложения (земель и недвижимости) и формам собственности на них (табл. 1 и 2);
- форм статистической отчетности по категориям объектов налогообложения (земель) и видам разрешенного их использования (табл. 3);
- форм статистической отчетности по видам разрешенного использования и формам собственности на землю (табл. 4);
- форм статистической отчетности по видам прав и видам разрешенного использования на землю (табл. 5).

## Литература

1. Салин В.Н., Прасолов В.Н. Статистический мониторинг земельного фонда и налогооблагаемой базы: монография. М.: Издательская торговая компания «Наука-Бизнес-Паритет», 2014. 134 с.
2. Салин В.Н., Прасолов В.Н. Статистический мониторинг кадастровой стоимости недвижимости в новых условиях налогообложения: монография; Финансовый университет. М.: Издательство торговая компания «Русайнс», 2015. 92 с.
3. Государственный (региональный) доклад о состоянии и использовании земель Московской области в 2013 г. М.: Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области, 2014.

## References

1. Salin V.N., Prasolov V.N. Statistical monitoring of the land fund and the tax base: monograph [Statisticheskij monitoring zemel'nogo fonda i nalogooblagaemoj bazy: monografija]. Moscow, Publisher trading company «Nauka-Biznes-Paritet», 2014, 134 p.
2. Salin V.N., Prasolov V.N. Statistical monitoring of the cadastral value of the real estate tax in the new conditions: monograph, Financial University [Statisticheskij monitoring kadastrovoj stoimosti nedvizhimosti v novyh uslovijah nalogooblozhenija: monografija]. Moscow, Publisher trading company «Rusajns», 2015, 92 p.
3. State (regional) report on the status and use of land in the Moscow region in 2013 [Gosudarstvennyj (regional'nyj) doklad o sostojanii i ispol'zovanii zemel' Moskovskoj oblasti v 2013 g.]. Moscow, Management of Federal service of registration, cadastre and cartography in Moscow region, 2014.