

РАЗДЕЛ I. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ

doi 10.17072/1994-9960-2021-2-106-126
JEL Code R5
УДК 336.201, ББК 65.261

© Дайнеко Л.В., Гончарова Н.В.,
Караваева Н.М., Юрасова И.И., 2021



**ИДЕНТИФИКАЦИЯ ПРОБЛЕМ И ПЕРСПЕКТИВ
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ В РФ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА
ПРЕИМУЩЕСТВ И ОГРАНИЧЕНИЙ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ СТРАН СНГ**

Людмила Владимировна Дайнеко

ORCID ID: [0000-0003-0062-2611](https://orcid.org/0000-0003-0062-2611), Researcher ID: [AAA-1338-2020](https://orcid.org/AAA-1338-2020), e-mail: l.v.daineko@urfu.ru

Наталья Вадимовна Гончарова

ORCID ID: [0000-0001-8133-8289](https://orcid.org/0000-0001-8133-8289), Researcher ID: [AAJ-1611-2021](https://orcid.org/AAJ-1611-2021), e-mail: n.v.goncharova@urfu.ru

Наталья Михайловна Караваева

ORCID ID: [0000-0002-1886-6836](https://orcid.org/0000-0002-1886-6836), Researcher ID: [AAJ-1164-2021](https://orcid.org/AAJ-1164-2021), e-mail: n.m.karavaeva@urfu.ru

Инна Игоревна Юрасова

ORCID ID: [0000-0001-7611-9030](https://orcid.org/0000-0001-7611-9030), Researcher ID: [AAJ-1583-2021](https://orcid.org/AAJ-1583-2021), e-mail: i.i.iurasova@urfu.ru

Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина
(Россия, 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19)

Целью исследования является анализ особенностей определения налоговой базы для расчета налогов на недвижимость в странах СНГ для идентификации проблем и основных преимуществ функционирования национальных систем налогообложения, позволяющих обозначить перспективные направления совершенствования налогообложения недвижимости в РФ. Новизна исследования состоит в разработке и обосновании возможных направлений совершенствования системы налогообложения недвижимости в РФ, которые удовлетворяют требованиям всех субъектов налоговой системы РФ и позволяют повысить качество налогового администрирования, точность определения налоговой базы, снизить неравномерность распределения налогового бремени налогоплательщиков. К наиболее существенным результатам, характеризующим научную новизну исследования, можно также отнести следующие: 1) проведен анализ особенностей определения налоговой базы для расчета налогов на недвижимость на основании изучения национальных нормативно-правовых документов, регулирующих налогообложение недвижимости в странах СНГ; 2) выявлены три основных подхода к определению налоговой базы для исчисления налогов на недвижимость (использование кадастровой или иной формы государственной оценки, среднегодовой или остаточной стоимости имущества, площади объекта недвижимости); 3) систематизированы основные недостатки действующей налоговой системы РФ; 4) предложены основные направления совершенствования налогообложения недвижимости в РФ посредством повышения качества информационных данных, разработки и внедрения цифровых инструментов для массовой оценки объектов недвижимости, оцифровки кадастровых данных, расширения объема информации, содержащейся в кадастре. Перспективы исследований связаны с более подробным анализом правил определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости с целью устранения недостатков существующей методики ее оценки.

Ключевые слова: налог на недвижимость, земельный налог, кадастровая стоимость, среднегодовая стоимость, система налогообложения стран СНГ, цифровизация, налоговое администрирование.

Для цитирования:

Дайнеко Л.В., Гончарова Н.В., Караваева Н.М., Юрасова И.И. Идентификация проблем и перспектив совершенствования налогообложения недвижимости в РФ на основе сравнительного анализа преимуществ и ограничений развития систем налогообложения стран СНГ // Вестник Пермского университета. Сер. «Экономика». 2021. Том 16. № 2. С. 106–126. doi: 10.17072/1994-9960-2021-2-106-126

**PROBLEMS AND PROSPECTS DERIVED FROM COMPARATIVE ANALYSIS
OF ADVANTAGES AND LIMITATIONS IN CIS TAXATION SYSTEMS
TO IMPROVE RF REAL ESTATE TAXATION**

Liudmila V. Daineko

ORCID ID: [0000-0003-0062-2611](https://orcid.org/0000-0003-0062-2611), Researcher ID: [AAJ-1076-2021](https://orcid.org/AAJ-1076-2021), e-mail: l.v.daineko@urfu.ru

Natalia V. Goncharova

ORCID ID: [0000-0001-8133-8289](https://orcid.org/0000-0001-8133-8289), Researcher ID: [AAJ-1611-2021](https://orcid.org/AAJ-1611-2021), e-mail: n.v.goncharova@urfu.ru

Natalia M. Karavaeva

ORCID ID: [0000-0002-1886-6836](https://orcid.org/0000-0002-1886-6836), Researcher ID: [AAJ-1164-2021](https://orcid.org/AAJ-1164-2021), e-mail: n.m.karavaeva@urfu.ru

Inna I. Yurasova

ORCID ID: [0000-0001-7611-9030](https://orcid.org/0000-0001-7611-9030), Researcher ID: [AAJ-1583-2021](https://orcid.org/AAJ-1583-2021), e-mail: i.i.yurasova@urfu.ru

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
(19, Mira st., Yekaterinburg, 620002, Russia)

Economy digitalization calls for an upgrade of all economic processes. The subject of the research in this paper is the RF taxation system, its challenges and possible trajectories of its development defined from the analysis of the national taxation features in post-Soviet countries in the context of the social, economic, and political transformations, as well as from the integration into the global economic space. The analysis of the CIS national taxation systems is advantageous as the countries share national economic systems, political regimes, management systems, economy structures, population mindsets, and borders. The purpose of the research is to explore the taxable incomes to define the real estate taxes in CIS countries to detect the problems and key advantages in the national taxation systems, and this can identify promising areas in improving the RF real estate taxation. Development and justification of possible areas for the RF taxation system improvement, which satisfy the requirements of all subjects of the RF taxation system and provide the better quality of the taxation management, more precise taxable income, decrease the inequality in distributing the tax burden among the tax payers. Substantial results of the research which underlie its novelty are as follows: 1) taxable income features with regard to the national legislative documents which regulate the CIS property taxation are analyzed to calculate the real estate taxes; 2) three main approaches to find the taxable property income (examination of cadastral or other types of public evaluation, reference to the average annual or residual value of real estate, reference to the real estate area) were found; 3) key drawbacks in the acting RF taxation system are grouped; 4) key areas for upgrading the RF real estate taxation by better quality of information, development and introduction of digital tools for a large scale evaluation of property units, digitalization of cadastral data, having more information in the cadaster are offered. Further research is seen to be connected with a more comprehensive analysis of the rules defining fair cadastral property value to remedy the drawbacks in the present evaluation methodology.

Keywords: real estate tax, land tax, cadastral value, average annual value, CIS taxation system, digitalization, taxation management.

For citation:

Daineko L.V., Goncharova N.V., Karavaeva N.M., Yurasova I.I. Problems and prospects derived from comparative analysis of advantages and limitations in CIS taxation systems to improve RF real estate taxation. *Perm University Herald. Economy*, 2021, vol. 16, no. 2, pp. 106–126. doi: 10.17072/1994-9960-2021-2-106-126

ВВЕДЕНИЕ

После развала Советского Союза в 1990-х гг. вновь образованные независимые государства столкнулись с необходимостью формирования собственной налоговой системы. Все страны, сегодня являющиеся членами СНГ, имели, по

сути, равные условия в области налогообложения недвижимого имущества, которое фактически в СССР отсутствовало. Страны СНГ имели общий многолетний опыт в политическом устройстве, системе управления, структуре экономики, территориальную бли-

зость, схожую историю развития и менталитет. При этом необходимо отметить, что процессы трансформации системы налогообложения недвижимости в странах СНГ существенно различаются по направленности, скорости и результатам. Одна из причин различий – это разные нормативно-правовые, организационные, социально-экономические условия и, как следствие, установление разных требований, показателей и критериев для оценки налоговой базы.

Объектом настоящего исследования являются налоги на недвижимость, то есть те налоги, объектом налогообложения которых является недвижимое имущество юридических или физических лиц. В России к таким налогам относятся земельный налог, налог на имущество физических лиц и налог на имущество организаций. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ¹ к недвижимости относятся такие объекты, которые невозможно переместить без несоразмерного ущерба, то есть здания, земельные участки и т.д. Согласно статье 131 Гражданского кодекса «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре»². Каждый налог имеет самостоятельный объект налогообложения (статья 38 Налогового кодекса РФ)³.

В последние десятилетия в условиях постоянного воздействия кризисов (финансовых, валютных, геополитических, эпидемиологических и др.) уровень наполнения бюджетов становится сложно прогнозируемым. Использование в качестве налоговой базы налогов на недвижимость справедливой кадастровой оценки может формировать стабильные прогнозируемые поступления в бюджет РФ (в 2020 г. поступило 1 357,9 млрд

руб. имущественных налогов, что составляет 6,5 % консолидированного бюджета РФ) и, следовательно, увеличить вероятность исполнения бюджета в планируемом объеме.

Целью исследования является анализ особенностей определения налоговой базы для расчета налогов на недвижимость в странах СНГ для идентификации проблем и основных преимуществ функционирования национальных систем налогообложения, позволяющих обозначить перспективные направления совершенствования налогообложения недвижимости в РФ. Проведение сравнительного анализа особенностей определения налоговой базы для расчета налогов на недвижимость в странах СНГ позволит наметить возможные пути совершенствования налогообложения недвижимости, удовлетворяющие требованиям всех субъектов налоговой системы РФ.

ПЕРСПЕКТИВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ НАПРАВЛЕНИЙ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА В РФ

Современное состояние налогообложения недвижимости на территории России претерпевает кардинальные изменения в связи со вступлением в силу изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации (статья 403)⁴, которые предполагают использование кадастровой стоимости для определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц. Ранее для налогообложения физических лиц применялась инвентаризационная стоимость недвижимости, скорректированная на коэффициент-дефлятор. В налогообложении имущества юридических лиц в настоящий момент возможны два варианта исчисления налоговой базы – среднегодовая стоимость недвижимого имущества или кадастровая стоимость отдельных объектов недвижимости. Следует также учитывать,

¹ *Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)»* // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 12.02.2021).

² Там же.

³ *Федеральный закон от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ «Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть первая)»* // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 12.02.2021).

⁴ *Федеральный закон от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ «Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая)»* // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 12.02.2021).

что использование кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в качестве налоговой базы возможно только после утверждения субъектом РФ результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества на данной территории, которая начиная с 2016 г. может проводиться только созданным для этих целей бюджетным учреждением¹.

Трудности перехода на новый способ определения налоговой базы в первую очередь обусловлены невозможностью адекватно определить справедливую кадастровую стоимость отдельных объектов недвижимости. Это приводит к завышению поступлений налога в бюджет, увеличению налоговой нагрузки на юридических и физических лиц, росту числа обращений в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и судебные органы для пересмотра кадастровой стоимости имущества, в налоговые органы для пересчета сумм налога и, как следствие, к сложностям в администрировании налогов на недвижимость. Изучение правил исчисления налоговой базы, применяемых в других странах СНГ, имеющих изначально схожие стартовые условия реформирования системы налогообложения, позволит использовать зарубежный опыт для определения справедливой налоговой базы с целью совершенствования налоговой системы РФ. По мнению авторов статьи, для решения данной задачи также следует учесть правила разработанного Модельного Налогового кодекса стран СНГ, созданного для общей координации налогового законодательства стран – участниц СНГ. Так, И.В. Горский отмечает два положительных эффекта его создания: совершенствование национальных налоговых систем и стратегическое сближение налоговых режимов стран СНГ [1]. Налоговая система стран – участниц СНГ также анализируется в трудах других ученых, которые акцентируют внимание на ее ключе-

вых существенных характеристиках и особенностях налогового сотрудничества государств [2; 3] либо исследуют опыт не всех действительных участников СНГ [4–8]. Ученые обращают внимание на отдельные проблемы современной системы налогообложения имущества в странах СНГ. Так, Ж.Г. Голодова и Ю.С. Ранчинская, изучая роль имущественных налогов в бюджетной системе стран СНГ, отметили низкий удельный вес налогов на имущество в доходной части бюджетов, необоснованность льгот, несоблюдение принципа справедливости налогообложения и предложили использовать для реформирования налогов в других странах СНГ опыт Казахстана, имеющего наиболее прозрачную и четкую методику расчета величины налога [9]. Актуальность изучения налоговых систем других стран на фоне стремительного развития интеграционных процессов для совершенствования и гармонизации налогового администрирования подчеркивается в исследовании Л.Д. Кузнецова [10]. Ю.Ю. Косенкова обобщает опыт зарубежных стран для построения экономически обоснованной системы налогообложения имущества [11], но исследует исключительно налоги физических лиц, не рассматривая особенности налогообложения для юридических лиц. Е.К. Симакова рассматривает состояние налогообложения имущества в России и за рубежом и оценивает правовые последствия изменений порядка налогообложения [12]. Однако изучает данный вопрос исключительно в ракурсе физических лиц. Ф.Ф. Адигамова и М.Е. Орлова рассматривают пути гармонизации налогового регулирования в странах СНГ, входящих в ЕАЭС, исследуя применение налоговых ставок и вопросы налогового администрирования, предлагая сближение налоговой среды для равноправного участия стран СНГ в ЕАЭС [13]. В свою очередь Н.С. Зиядуллаев и У.С. Зиядуллаев анализируют 25-летний опыт интеграционных проектов стран СНГ, включая зону свободной торговли, Таможенный союз, Союз Беларуси и России, Евразийское экономическое сообщество, Центрально-Азиатское сотрудничество и отмечают успешность

¹ Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 12.02.2021).

ЕАЭС [14], раскрывая особенности его функционирования и механизмы экономической интеграции.

Современная налоговая система формируется в России с начала 1990-х гг., после развала Советского Союза и образования СНГ. В Советском Союзе земля принадлежала народу, и объектом гражданского права стала признаваться только в 1985 г. [15]. С 2015 г. в России происходит постепенное изменение налоговой базы недвижимого имущества на кадастровую. Ранее для налогообложения юридических лиц использовалась среднегодовая стоимость имущества, для физических – инвентаризационная. Окончательного перехода на кадастровую стоимость для исчисления налогов на имущество следует ожидать после проведения государственной кадастровой оценки недвижимости во всех регионах России.

Выбор стран СНГ для исследования особенностей исчисления налогов на недвижимость обусловлен почти семидесятилетним отсутствием налогообложения имущества и, соответственно, отставанием от большинства стран в этой сфере.

В следующем разделе представлен компаративистский анализ систем налогообложения в странах СНГ.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СИСТЕМ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В СТРАНАХ СНГ

В настоящее время в СНГ в качестве действительных членов входят: Россия, Азербайджан, Армения, Беларусь, Казахстан, Кыргызстан, Молдова, Таджикистан, Узбекистан, а также Туркменистан в качестве ассоциированного члена. Поскольку Украина не подписала Устав СНГ, одновременно являясь учредителем Содружества, имущественные налоги этой страны не рассматривались. Исследование проводилось на основании открытых источников – нормативных документов и научных статей. Перейдем к описанию его основных результатов.

Азербайджан

Республика Азербайджан установила для собственников недвижимости налог на

имущество и земельный налог¹. Сбором налогов занимаются органы местного самоуправления. Из-за отсутствия единой системы учета как недвижимого имущества, так и налогоплательщиков в Азербайджане долгое время существовала проблема уклонения от уплаты земельных налогов и налогов на имущество. Введенные в действие с 1 января 2015 г. изменения в Налоговый кодекс скорректировали существовавший с конца 90-х гг. механизм сбора муниципальных налогов, предоставили дополнительные полномочия муниципалитетам по переоценке стоимости имущества, отменили инвентарную стоимость имущества в качестве налогооблагаемой базы по налогу на недвижимость. В настоящее время при расчете налога на имущество для физических лиц в качестве налогооблагаемой базы берется площадь объектов недвижимости, для юридических лиц – среднегодовая стоимость основных средств (1/2 от суммы остаточных стоимостей имущества на начало и конец налогового периода). Данный механизм значительно облегчает расчет налогов и не зависит от субъективности оценочных компаний. Ставка налога на недвижимость для физических лиц находится в диапазоне от 0,1 маната за м² в год (в небольших населенных пунктах, поселках, селах и т.д.) до 0,4 маната за м² в столице Азербайджана, причем налогом облагается только та недвижимость, которая превышает 30 м². Для целей исчисления земельного налога в качестве налоговой базы используется площадь земельных участков. Ставка налога на землю зависит от месторасположения региона, назначения, кадастровой стоимости и размера участка. Ставка налога на землю под жилье и приусадебные участки составляет от 0,1 до 1,2 маната за 100 м², ставка налога на землю под коммерческие объекты – от 2 до 20 манат за 100 м². Для налогов на землю сельскохозяйственного назначения (за исключением приусадебных участков) определена ставка налога в размере 0,06 маната за

¹ *Налоговый кодекс Азербайджанской Республики. Закон Азербайджанской Республики от 11.07.2000 г. № 905-IQ // Информационная система Континент. URL: http://continent-online.com/Document/?doc_id=30414629 (дата обращения: 12.02.2021).*

гектар, который умножается на условный балл, установленный в зависимости от качества земли и ее месторасположения. Налогом облагаются земельные участки площадью более 100 000 м².

При рассмотрении особенностей налогообложения недвижимости в Республике Азербайджан интерес представляет исследование М.М. Ахмедова, который сравнивал налог на недвижимость в Азербайджане и странах мира, рассматривая его сущность и пути совершенствования. В данном исследовании подчеркивается неготовность страны к глубоким налоговым реформам в результате отсутствия четких правил определения кадастровой стоимости имущества, неготовности налогоплательщиков к изменению правил исчисления имущественных налогов и связанного с этим возможного роста уровня социального напряжения [16].

Армения

В Республике Армения с 2016 г. налог на землю и налог на имущество были заменены на единый налог – налог на имущество¹ с налоговой базой в виде кадастровой стоимости, определяемой согласно Приложению № 1 Налогового кодекса Республики Армения. Кадастровая стоимость объектов капитального строительства определяется как расчетная величина с использованием стоимости одного квадратного метра недвижимости, зависящей от материала, из которого построен объект, и коэффициентов, характеризующих местоположение, состояние и функциональное назначение объекта недвижимости. Кадастровая стоимость земельных участков определяется на основании данных о плодородии, физических и иных качественных характеристик, естественных и хозяйственных условий, районирования, зонирования, целевого назначения земель. Оценка проводится на основании данных мониторинга земель, Единого государственного кадастра недвижимого имущества, исследований и наблюдений состояния земель. Исключением является

определение базы для земель сельскохозяйственного назначения – расчетный чистый доход рассчитывается по правилам Приложения № 2 к Налоговому кодексу в зависимости от величины расчетного чистого дохода с соответствующего земельного угодья, установленного Правительством Республики Армения. В отношении особенностей определения налоговой базы по налогу на имущество в Армении А.А. Маргарян отмечает необходимость разработки информационного сервиса для минимизации ошибок в расчете кадастровой стоимости недвижимости с помощью методов сравнения и экономико-математического моделирования [17].

С 1 января 2021 г. в Армении изменилась методика кадастровой оценки недвижимости, тарифы на налоги увеличились в 2–3 раза и рассчитываются на основе значений, приближенных к рыночной стоимости недвижимости. Данные изменения были внесены из-за того, что в республике кадастровая стоимость имущества была заниженной по сравнению с рыночной, следовательно, налог на имущество был очень низкий. В соответствии с Законом Республики Армения «О внесении изменений и дополнений в Налоговый кодекс Республики Армения» от 29 июня 2020 г. № ЗР-321 были установлены новые шкалы для базы налога на недвижимость, а для некоторых единиц недвижимости – новые ставки. Кроме того, изменилась система зонирования, в зависимости от которой устанавливается ставка налога. В результате количество территориальных зон увеличилось. При этом обратим внимание, что для предотвращения резкого повышения налогового бремени предусмотрен поэтапный переход к новой системе налогообложения.

Беларусь

В Республике Беларусь действуют земельный налог и налог на недвижимость, который взимается с капитальных строений. Сумма налога на недвижимость рассчитывается как произведение налоговой базы и налоговой ставки. Налоговой базой для налога на недвижимость юридических лиц является остаточная стоимость имущества по данным бухгалтерского учета, для арендованных объектов – стоимость объекта арен-

¹ Закон Республики Армения от 04.10.2016 г. «Налоговый кодекс Республики Армения» // ARLIS. Armenian legal information system. URL: <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=137404> (дата обращения: 12.02.2021).

ды, указанная в договоре. Для физических лиц налоговая база определяется на основании оценки, выполненной территориальным органом государственной регистрации по заказам местного исполкома. Эта стоимость корректируется ежегодно налоговым органом при помощи коэффициентов переоценки. Ставка налога на недвижимость устанавливается на уровне 0,2 % – в отношении жилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах для физических лиц, имеющих два и более жилых помещения в многоквартирных и (или) блокированных жилых домах, или на уровне 0,1% – для иных объектов недвижимости. По решению местных Советов депутатов вышеуказанные ставки могут быть уменьшены или увеличены (не более чем в два раза).

Годовая сумма земельного налога рассчитывается как произведение налоговой базы и соответствующих ставок земельного налога. Налоговой базой для земель сельскохозяйственного назначения является их площадь, для остальных земель – кадастровая стоимость земельных участков. Кадастровая оценка земель в Республике Беларусь проводится не реже одного раза в четыре года, для земель сельскохозяйственного назначения – не реже чем раз в десять лет. Данные оценки корректируются ежегодно с учетом существующего состояния земель. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь инициирует кадастровую оценку земель, которая проводится и финансируется из средств республиканского бюджета. Сведения о кадастровой стоимости вносятся в регистр стоимости земель и земельных участков. Правила проведения кадастровой оценки установлены государственными стандартами и инструкциями. В стандарте указано, что кадастровая оценка осуществляется при помощи моделирования рынка на основании сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах, и построении модели оценки, основанной на этих данных. Ставки земельного налога устанавливаются в процентах или в фиксированной сумме в белорусских рублях, в зависимости от функционального использования земельных участков и от того, какая налоговая база

(кадастровая стоимость или площадь земельного участка) применяется при исчислении земельного налога. Ставки земельного налога могут варьироваться от 0,025 %, или 11,49 белорусских рублей (для жилой многоквартирной зоны), до 3 %, или 172,13 белорусских рублей (для автомобильных рынков и игорных заведений).

Также в отношении Республики Беларусь подчеркнем, что В.А. Тулько, исследуя проблемы и перспективы развития налога на недвижимость в стране, отмечает, что все они связаны с увеличением налоговых ставок и налоговой нагрузки на налогоплательщиков [18].

Казахстан

В Республике Казахстан действуют: 1) налог на имущество с налоговой базой, определяемой для юридических лиц как среднегодовая стоимость амортизируемых активов (1/13 от суммы остаточных стоимостей имущества на первое число каждого месяца и первое число месяца следующего налогового периода), а для физических лиц – как стоимость объектов недвижимости на 1 января каждого года; 2) земельный налог с налоговой базой в виде площади участка¹. Стоимость объектов недвижимости определяет Государственная корпорация «Правительство для граждан» – как произведение базовой стоимости одного квадратного метра недвижимости, полезной площади, коэффициентов физического и функционального износа, коэффициента зонирования и изменения месячного расчетного показателя. Налоговой базой по земельному налогу является площадь земельного участка или земельной доли при общей долевой собственности. При этом полного исключения стоимости земельного участка не происходит, она влияет на величину налога посредством налоговой ставки. Например, для земель сельскохозяйственного и промышленного назначения ставка налога зависит от балла бонитета (количественный показатель оценки качества природного объекта) и является прогрессив-

¹ Закон Республики Казахстан от 25.12.2017 г. № 121-VI «Налоговый кодекс Республики Казахстан» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=33745225 (дата обращения: 12.02.2021).

ной. Для земель населенных пунктов ставка зависит от категории населенного пункта и является наиболее высокой для города республиканского значения – г. Алматы – 28,95 тенге за один квадратный метр площади (по данным на 01.04.2021 г.)¹. Далее по нисходящей шкале – для столицы, городов областного и районного значения, других категорий. Самая низкая ставка налога установлена для села – 0,48 тенге. Т.Л. Ищук и А.С. Баймухаметова считают, что определение налоговой базы по критерию площади облегчает налоговое администрирование, так как ее проще определить, чем стоимость участка [19]. Также следует отметить, что кадастровая оценка земельных участков определяется исключительно для сдачи их в аренду². В заключение отметим, что в исследовании А. Тажиханова обосновывается неэффективность системы налогообложения Казахстана и ее последствия с позиции роли налогов как важнейших структурных элементов экономики. [20].

Кыргызстан

По налоговому законодательству Кыргызской Республики для исчисления налога на имущество по объектам недвижимости используется налогооблагаемая стоимость одного квадратного метра, которая рассчитывается исходя из оценочной стоимости, установленной Налоговым кодексом Кыр-

гызстана³, в зависимости от материала стен, года ввода объекта в эксплуатацию и других коэффициентов, учитывающих местоположение, тип недвижимости и др. В качестве налоговой базы для земельного налога используется площадь участка. Базовые ставки земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями устанавливаются Налоговым кодексом и зависят от местоположения земельного участка и его вида (пастбища, сенокосы, многолетние насаждения, пашня богарная и орошаемая). Ставки земельного налога за использование земель населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения зависят от численности населения региона, где расположен участок. Также для дифференцирования ставок применяются зональный коэффициент, зависящий от особенностей экономико-планировочных зон, и коэффициент коммерческого использования: понижающий коэффициент применяется для земель под объектами социальной инфраструктуры и повышающий – для иных коммерческих объектов (магазины, рынки, офисы, сооружения рекламы).

Анализируя эффективность налога на жилую недвижимость, И.В. Лукашова отмечает неэффективность введенного в 2010 г. налога за счет отсутствия механизмов, учитывающих инфляцию [21]. М.Ш. Рысалиева, рассматривая перспективы развития имущественного налогообложения в Кыргызской Республике, акцентирует внимание на незначительности бюджетных доходов от поступления налога на имущество, однако подчеркивает важность его мультипликативного эффекта, особенно в части содействия легализации «теневых» доходов, и считает, что создание эффективной системы администрирования налога перспективно для развития рыночной экономики [22]. По ее мнению, низкая собираемость земельного налога и высокий уровень недоимок связаны с убыточностью сельскохозяйственной отрасли в республике, наличием необоснован-

¹ *Постановление* Правительства Республики Казахстан от 02.09.2003 г. № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1044003 (дата обращения: 12.02.2021).

² *Закон* Республики Казахстан от 20.06.2003 г. № 442-П «Земельный кодекс Республики Казахстан» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1040583 (дата обращения: 12.02.2021); *Постановление* Правительства Республики Казахстан от 02.09.2003 г. № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1044003 (дата обращения: 12.02.2021).

³ *Закон* Кыргызской Республики от 17.10.2008 г. № 230 «Налоговый кодекс Кыргызской Республики» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30355506 (дата обращения: 12.02.2021).

ных льгот и освобождений от уплаты налога землепользователей, а также отсутствием стимулирующей составляющей к эффективному использованию земель [23]. Л.Г. Баранова и В.С. Федорова, анализируя экономические последствия изменения имущественного налогообложения на макро- и микроуровне, делают вывод о том, что малейшее изменение в налогообложении имущества оказывает заметный эффект на стабилизацию бюджетных доходов, увеличение (снижение) административной и налоговой нагрузки на предприятия в Республике Кыргызстан [24].

Молдова

Налоговый кодекс Республики Молдова¹ предусматривает только налог на недвижимое имущество с оцененной (кадастровой) стоимостью для определения налоговой базы без самостоятельного выделения земельного налога. Для определения стоимости типовых объектов и специфических (нетиповых) объектов недвижимого имущества законодательство регламентирует использование различных видов оценки: массовую оценку для однотипных объектов или индивидуальную оценку – для специфических [25]. Оценку проводят территориальные кадастровые органы. Переоценка недвижимого имущества осуществляется территориальными кадастровыми органами один раз в три года за счет средств государственного бюджета. Для оценки используется массив данных о сделках по продаже объектов недвижимости, формируемый государственными органами. Эти данные вносятся в кадастровую систему *VALUECAD*, обрабатываются, и для каждой категории недвижимого имущества выбираются объекты-эталон, для разработки модели оценки (в основном используется метод сравнения продаж). Определение стоимости оцениваемых объектов происходит автоматически на основании введенных характеристик объекта.

Ставка имущественного налога в части минимального и максимального значения в процентах от налогооблагаемой базы опре-

делена Налоговым кодексом. Конкретная ставка устанавливается ежегодно представительным и правомочным органом местного публичного управления. Кроме того, в законе прописаны категории лиц, освобождающиеся от уплаты налога, с указанием предельной стоимости такого недвижимого имущества, предназначенного для жилья, в муниципиях, включая населенные пункты, входящие в их состав, в городах и селах (коммунах), в пределах которой предоставляется освобождение от уплаты налога на недвижимое имущество. Также для жилой недвижимости площадью более 120 квадратных метров и оцененной стоимостью более 1,5 млн леев (5,4 млн руб.) в Республике Молдова действует поимущественный налог с повышенной налоговой ставкой.

Рассматривая вопросы совершенствования оценки недвижимого имущества в целях налогообложения, О. Бузу отмечает ряд недостатков существующей налоговой системы Молдовы, такие как отсутствие массовой регистрации недвижимого имущества, несовершенная процедура ввода в эксплуатацию новых объектов, большой объем нелегального строительства, недостаточная квалификация специалистов-оценщиков, отсутствие базы данных о реальных сделках с объектами недвижимого имущества [26].

Россия

В Налоговом кодексе Российской Федерации установлено три налога на недвижимость – земельный налог и налоги на имущество физических и юридических лиц². Для исчисления земельного налога с 2005 г. используется кадастровая стоимость земли. Для исчисления налога на имущество физических лиц базой является инвентаризационная стоимость недвижимости, скорректированная на ежегодно обновляемый коэффициент-дефлятор, или кадастровая стоимость (если такое решение принято субъектом РФ), а для юридических лиц – среднегодовая стоимость имущества (1/13 от суммы остаточных стоимостей имущества на первое число каждого месяца и на первое

¹ Закон Республики Молдова от 24.04.1997 г. № 1163 «Налоговый кодекс Республики Молдова» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30398075 (дата обращения: 12.02.2021).

² Федеральный закон от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 12.02.2021).

число следующего налогового периода) или кадастровая стоимость для отдельных объектов недвижимости (в основном это крупные торговые и административные центры). Следует отметить, что для определения кадастровой стоимости недвижимости необходимо использовать Федеральный стандарт оценки № 4¹ и Федеральный закон, регулирующий оценочную деятельность².

По данным сайта Росреестра³, зная кадастровый номер земельного участка, достаточно легко получить информацию о его кадастровой стоимости. Иная ситуация складывается с объектами недвижимости, массовая кадастровая оценка которых проводится государственными бюджетными учреждениями, созданными специально для этих целей в настоящее время. Кадастровая стоимость для целей налогообложения предполагает определение наиболее вероятной цены приобретения недвижимости. При этом если методы массовой оценки неприменимы из-за особенностей оцениваемого объекта, возможно использование индивидуальной оценки.

Анализ литературных источников показывает, что не все эксперты положительно оценивают нововведения в области налогообложения недвижимости в РФ. Так, Д.Ю. Жукова, изучая будущее налога на недвижимость в России, отмечает постепенный рост сумм налога, взимаемых с налогоплательщиков [27], а Н.М. Турбина негативно характеризует перевод кадастровой оценки в государственные структуры [28]. Р.Т. Куданов, рассматривая перспективы замены трех налогов на недвижимость одним, в качестве основной проблемы отказа от данного предложения называет отсутствие единой методики кадастровой оценки

недвижимости [29]. Е.С. Вылкова в качестве направлений совершенствования имущественного налогообложения в России отмечает важность достижения баланса интересов государства и налогоплательщиков, необходимость снижения задолженности по имущественным налогам и значимость практико-ориентированной обоснованности льгот по налогам [30]. С.П. Коростелев считает, что в РФ в области налогообложения имущества имеется ряд концептуальных проблем, что привело к утрате социальной и регулирующей функций, являющихся определяющими для системы налогообложения. Фискальный характер налогов на имущество привел к резко негативному отношению налогоплательщиков к реализуемым изменениям налогообложения недвижимости [31]. С.В. Грибовский, оценивая качество кадастровой оценки недвижимости для целей налогообложения, основной проблемой видит приближенный характер массовой кадастровой оценки, обусловленный невозможностью визуального осмотра всех объектов недвижимости и учета всех ценообразующих факторов. Основной причиной неточности оценки, по его мнению, является низкий уровень качества данных информации, находящейся в ЕГРН [32]. В.А. Шишкина и Н.А. Хушт рассматривают результаты проводившегося в период с 1996 по 2005 г. эксперимента по введению единого налога на недвижимость с акцентом на важных российских особенностях, усложняющих данный процесс, – наличие огромной территории с неравномерно развитыми региональными рынками недвижимости и существенно различающимися доходами населения в субъектах РФ. Они полагают, что в современных условиях для сокращения рисков негативных последствий введения единого налога подобный эксперимент целесообразно повторить [33].

Таджикистан

В Республике Таджикистан действуют земельный налог и налог на объекты недвижимости. Налоговой базой для земельного налога является площадь земельного участка, для налога на объекты капитального строительства – общая площадь объекта, для подвальных помещений и мансард –

¹ Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/ (дата обращения: 12.02.2021).

² Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 12.02.2021).

³ Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 12.02.2021).

50 % общей площади. Ставка налога на объекты недвижимости определяется в зависимости от занимаемой объектом площади и целей его использования в размере от 3 до 25 %, а также от величины регионального коэффициента в разрезе городов и районов – от 0,09 до 1,0. По объектам недвижимости, расположенным в зонах развития туризма и отдыха, ставки налога устанавливаются в двукратном размере от указанных¹.

Ставки налога с одного гектара земли с учетом кадастровых зон и видов угодий каждые пять лет устанавливаются Правительством Республики Таджикистан и ежегодно индексируются в соответствии с уровнем инфляции за предыдущий календарный год. Также существует система повышающих коэффициентов для земельных участков свыше 800 квадратных метров – при превышении до 1 200 квадратных метров ставка налога на превышающую площадь принимается в двукратном размере. Если земельный участок более чем 2 000 квадратных метров, дополнительно к повторному превышению применяется пятикратное увеличение налоговой ставки.

Изучая современное состояние налогообложения имущества в Республике Таджикистан, исследователи отмечают высокий уровень налогового бремени [34; 35], сложное налоговое администрирование [36; 37], низкую собираемость налогов [38], высокий уровень теневой экономики [39].

Узбекистан

В Республике Узбекистан, как и в России, установлены три имущественных налога². Налоговая база для юридических лиц определяется как среднегодовая стоимость имущества (1/12 от суммы остаточных стоимостей каждого объекта недвижимости на последнее число каждого месяца отчетного периода), а для физических лиц – кадастро-

вая стоимость недвижимости, в случае отсутствия которой принимается условная стоимость в размере от 84 млн сум (563 тыс. руб.) до 210 млн сум (1,4 млн руб.) в зависимости от местонахождения имущества. Расчет кадастровой стоимости недвижимости основан на использовании данных о восстановительной стоимости в базисных ценах 1991 г. из сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений, которая умножается на коэффициент ежегодной индексации, учитывающий изменения индекса цен на строительные материалы в предыдущем году по данным, предоставленным Государственным комитетом Республики Узбекистан по статистике с учетом территориальных поправочных коэффициентов и коэффициентов износа. Для земельного налога налоговой базой является площадь земельного участка, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, для которых налоговой базой является нормативная стоимость, определяемая Узбекским государственным научно-проектным институтом «Уздаверлойиха» Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру³.

И. Ниязметов, С. Воронин, Б. Корабоев и Д. Угай, рассуждая о пути реформирования налога на имущество в Республике Узбекистан, пришли к выводу о недостаточной эффективности действующих механизмов налогообложения имущества, превышении расходов на налоговое администрирование над фискальным значением налога на имущество, взимаемого с физических лиц [40].

С учетом вышеизложенного в таблице приведены результаты сравнительного анализа особенностей определения налоговой базы налогов на недвижимость в странах СНГ.

¹ Закон Республики Таджикистан от 17.09.2012 г. № 901 «Налоговый кодекс Республики Таджикистан» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31270626 (дата обращения: 12.02.2021).

² Закон Республики Узбекистан от 25.12.2007 г. № ЗРУ-136 «Налоговый кодекс Республики Узбекистан» // Юрист. URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30421027 (дата обращения: 12.02.2021).

³ Приложение № 21 к Постановлению Президента Республики Узбекистан от 27.12.2016 г. № ПП-2699 «О прогнозе макроэкономических показателей и параметрах государственного бюджета Республики Узбекистан на 2017 год» // Законодательство стран СНГ. URL: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=92582 (дата обращения: 12.02.2021).

**Сравнительный анализ особенностей определения налоговой базы налогов
на недвижимость в странах СНГ***

**Comparative analysis of the real estate taxable income determination
in the CIS countries**

| Страны | Земельный налог | | Налог на имущество/недвижимость | |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| | юридическое лицо | физическое лицо | юридическое лицо | физическое лицо |
| Азербайджан | Sзу | Sзу | ОСср | Сон |
| Армения | ЗУкс (для с/х земель – ЧДр) | ЗУкс (для с/х земель – ЧДр) | ОНкс | ОНкс |
| Беларусь | ЗУкс (для с/х земель – Sзу) | ЗУкс (для с/х земель – Sзу) | СИост | ОНос по государственной оценке |
| Казахстан | Sзу | Sзу | ААср | Стоимость, определяемая ежегодно |
| Киргизия | Sзу | Sзу | $1 \text{ м}^2 (\text{нс}) \times \text{Сон}$ | $1 \text{ м}^2 (\text{нс}) \times \text{Сон}$ |
| Молдова | СИоц (кадастровая) | СИоц (кадастровая) | СИоц (кадастровая) | СИоц (кадастровая) |
| Россия | ЗУкс | ЗУкс | ОНкс, в случае отсутствия ОНср | ОНкс |
| Таджикистан | Sзу | Sзу | Сон | Сон |
| Узбекистан | Sзу (для с/х земель – НС) | Sзу (для с/х земель – НС) | ОНср | ОНкс |

* Условные обозначения, использованные в таблице: Sзу – площадь земельных участков; Сон – площадь объектов недвижимости; СИост – остаточная стоимость имущества; СИоц – оцененная стоимость имущества; НС – нормативная стоимость; $1 \text{ м}^2 (\text{нс})$ – налогооблагаемая стоимость одного квадратного метра; ЗУкс – кадастровая стоимость земельного участка; ОСср – среднегодовая стоимость основных средств; ААср – среднегодовая стоимость амортизируемых активов; ОНср – среднегодовая стоимость объекта недвижимости; ОНос – оценочная стоимость объекта недвижимости; ОНкс – кадастровая стоимость объекта недвижимости; ЧДр – расчетный чистый доход.

Согласно результатам сравнительного анализа определение налоговой базы налогов на недвижимость в странах СНГ производится на основе:

1. Кадастровой или иной формы государственной оценки. Кадастровая оценка недвижимости – процесс трудоемкий, требующий системного подхода. Для проведения кадастровой оценки необходима разработка стандартов оценки, выбор грамотных специалистов-оценщиков, наличие большого объема данных. Достаточно часто проведение массовой кадастровой оценки усложняется плохим качеством информации, используемой для расчетов [41], что, в свою очередь, может привести к искажению стоимости объектов недвижимости.

2. Среднегодовой или остаточной стоимости объекта недвижимости. Определение налоговой базы по налогу на имущество на основании данных бухгалтерской отчетности не представляет существенных трудностей. Однако этот вариант не отражает реальную рыночную стоимость объекта не-

движимости, поскольку налоговая база зависит от величины затрат на приобретение недвижимости и обоснованности определения срока ее полезного использования. Также существенное влияние на величину налоговой базы будет оказывать выбранный способ начисления амортизации.

3. Площади объекта недвижимости. Этот способ определения налоговой базы также достаточно просто применять на практике. Вместе с тем его использование вынуждает законодателя вводить дифференцирование налоговых ставок в зависимости от местоположения объектов недвижимости, поскольку применение единой налоговой ставки при налогообложении двух качественно отличающихся объектов равной площади, находящихся на разных территориях, не является справедливым.

Следует отметить, что статья 4 Главы 6 Модельного Налогового кодекса предполагает для налога на имущество следующую вариативность определения налоговой базы: кадастровая оценка, инвентаризационная

оценка, балансовая остаточная стоимость основных средств¹.

Что касается земельного налога, то для исчисления налоговой базы предусмотрено использование кадастровой стоимости и площади участка². Следовательно, использование среднегодовой стоимости имущества не соответствует правилам Модельного Налогового кодекса, что свидетельствует об отставании процесса гармонизации налогообложения в Азербайджане, Казахстане и Узбекистане согласно совместно принятому Модельному Налоговому кодексу СНГ.

На формирование налоговой системы оказывают существенное влияние экономические, исторические, политические факторы, которые могут как стимулировать, так и замедлять развитие и совершенствование налоговой системы стран СНГ. Разнообразие способов определения налоговой базы усложняет процессы совершенствования налогового законодательства единого экономического пространства СНГ в целом и Российской Федерации в частности.

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ ПРОБЛЕМ И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Ранее нами контурно были выявлены проблемы, характерные для налогообложения недвижимости в России в контексте сравнительного анализа национальных систем налогообложения стран СНГ. Конкретизируем далее данные проблемы, усложняющие процессы совершенствования

налогового законодательства РФ для определения направлений совершенствования налогообложения недвижимости в нашей стране.

Во-первых, в настоящее время определение налоговой базы по налогу на имущество является непрозрачным. Так, если в налогообложении земель РФ установлена единая налоговая база в виде кадастровой стоимости земельного участка, справедливость налоговой нагрузки достигается регулированием величины налоговых ставок на местном уровне, то в налогообложении имущества присутствует вариативность выбора налоговой базы, возложенная на регионы. В целом в российском налогообложении происходит постепенный перевод налогообложения имущества с налоговой базы, определяемой по данным бухгалтерского учета (среднегодовая стоимость), на налоговую базу, регулируемую государством (кадастровая стоимость). Однако до сих пор существует «несправедливость» имущественного налогообложения для юридических лиц, поскольку не все объекты недвижимости облагаются налогом по кадастровой стоимости и достаточно велика доля объектов, налог на имущество которых определяется по среднегодовой стоимости. Это ставит в неравные условия налогоплательщиков – юридических лиц.

Во-вторых, в информационных базах данных содержится большое количество ошибок. Переход со среднегодовой стоимости на государственную кадастровую оценку усложняется тем, что многие объекты недвижимости впервые в своей истории получили кадастровую оценку. Понимание кадастровой оценки как оценки массовой, осложненной большим количеством некачественной информации, вынуждает искать инструменты для повышения ее прозрачности. Следует отметить, что на государственном уровне происходит постоянная доработка нормативных актов, регулирующих эти вопросы. Так, в 2020 г. был принят Федеральный закон № 269-ФЗ³, который внес суще-

¹ *Постановление* двадцать восьмого пленарного заседания Межпарламентской Ассамблеи государств – участников СНГ от 31.05.2007 г. № 28-9 «Модельный Налоговый кодекс для государств – участников СНГ (Специальная часть: Глава 6. Налог на имущество)» // Консорциум «Кодекс»: электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/902053515> (дата обращения: 12.02.2021).

² *Постановление* двадцать восьмого пленарного заседания Межпарламентской Ассамблеи государств – участников СНГ от 31.05.2007 г. № 28-9 «Модельный Налоговый кодекс для государств – участников СНГ (Специальная часть: Глава 7. Земельный налог)» // Консорциум «Кодекс»: электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/902053515> (дата обращения: 12.02.2021).

³ *Федеральный закон* от 31.07.2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358790/ (дата обращения: 12.02.2021).

ственные изменения в Федеральные законы № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»¹ и № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»², а именно: сокращены сроки рассмотрения заявлений об исправлении ошибок в ЕГРН, регионы наделены возможностью массовых исправлений ошибок, а также уточнен перечень возможных к исправлению ошибок, обязанность исправлять которые была возложена на государственные бюджетные учреждения. При этом последние должны исправлять ошибки не только по тем объектам недвижимости, в отношении которых поступили заявления, но и по тем, на стоимость которых могла повлиять допущенная ранее неточность.

В-третьих, для региональных и местных налогов имеются различия в правилах их исчисления, приводящие к неравномерности распределения налогов между субъектами РФ. Территория Российской Федерации насчитывает 85 субъектов, более 20 тысяч муниципальных образований и более 150 тысяч населенных пунктов, значительно отличающихся друг от друга плотностью, количеством и качеством объектов недвижимости. Региональные рынки недвижимости значительно отличаются друг от друга специфической сегментацией, особенностями правового оформления сделок, уровнем ликвидности, динамикой колебания цен. Данные обстоятельства приводят к сложностям своевременного получения актуальной и достоверной информации о стоимости объектов недвижимости на территории РФ и далее к проблемам взимания и равномерности распределения налогов между субъектами РФ. Региональный характер налога на имущество организаций и местный характер налога на имущество физических лиц, а также земельного налога и возможность корректировки правил исчисления налогов

на региональном и местном уровне, с одной стороны, способствует индивидуализации подхода к налогоплательщикам, с другой – приводит к разночтениям в определении правил исчисления налога.

В-четвертых, недостаточно отработан механизм процедуры кадастровой оценки недвижимости. В 2020 г. в 76 субъектах РФ (из 85) проводилась государственная кадастровая оценка недвижимости, в начале 2021 г. результаты определения кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который ведет Росреестр. Ежегодно 3–4 % обращений в Росреестр связаны с вопросами государственной кадастровой оценки недвижимости, большинство из которых могут быть сняты повышением качества проведенной процедуры расчета стоимости.

Для получения справедливой кадастровой оценки, удовлетворяющей требованиям всех субъектов налоговой системы РФ, на наш взгляд, необходимо вести целенаправленную работу в следующих направлениях.

Первое – повышение удобства администрирования налога. Отметим, что первые шаги в этом направлении уже сделаны. Так, для налогоплательщиков – физических лиц сумму налога, используя данные ЕГРН, рассчитывает Федеральная налоговая служба. В случае выявления ошибок расчета (неверная величина налоговой базы, неверное применение налоговых льгот, неприменение налоговых льгот, «лишние» имущественные объекты и др.) налогоплательщик через Личный кабинет на сайте *nalog.ru* или в письменном сообщении описывает ошибку и ожидает ее исправления от ФНС. Администрирование налогообложения юридических лиц затруднено вариативностью налоговой базы. Если правильность исчисления налога при налоговой базе, определяемой как кадастровая стоимость, проверить очень легко, то при использовании среднегодовой стоимости имущества автоматическая проверка правильности определения налоговой базы затруднена. Более того, следует также учитывать величину затрат на приобретение недвижимости (например, в случае сделок между взаимозависимыми лицами и др.), способ начисления амортизации, правиль-

¹ Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 12.02.2021).

² Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 12.02.2021).

ность определения срока полезного использования объекта и другие факторы. Для дальнейшего совершенствования имущественного налогообложения необходимо осуществить окончательный переход на определение налоговой базы при помощи государственной кадастровой оценки, что позволит упростить проверку корректности исчисления налога.

Второе – обеспечение справедливости определения кадастровой стоимости имущества для целей налогообложения. Массовость проведения кадастровой оценки является причиной большого количества ошибок в расчете налоговой базы. Однако неверно только массовостью оценки объяснять ошибки расчета. Перевод данных ЕГРН на цифровые носители затруднен разнообразием данных, хранимых на бумажных носителях, некачественностью переноса данных на цифровые носители, большим объемом сведений, необходимых для расчета, колоссальным объемом информации, ранее хранимом на бумажных носителях и переносимом на цифровые носители. Для сокращения подобных ошибок государственной кадастровой оценки необходимо обеспечение постоянного контроля уровня качества информации на всех этапах работы с ней, в том числе при помощи информационных технологий.

Третье – исправление ошибок в системе ЕГРН. Помимо некорректно определенной государственной кадастровой стоимости имущества в отдельных случаях по объектам недвижимости кадастровая стоимость отсутствует либо данные объекта недвижимости не включены в ЕГРН и др. Требуется постоянный мониторинг информации, включенной в ЕГРН, в том числе через ее сопоставление с другими информационными базами данных.

Четвертое – упрощение использования льгот по налогам. Заявительный характер большинства льгот по налогу на недвижимость и отсутствие информации об условиях их предоставления ограничивает права собственников имущества и затрудняет возможность их использования. Перечень льгот, ставки налогов, критерии и порядок предоставления льгот по налогу на имуще-

ство или освобождение от уплаты налога отличаются в различных субъектах РФ. Налогоплательщики зачастую не имеют информации о наличии у них возможности использования тех или иных льгот и снижения налоговой нагрузки. По мнению авторов, необходимо распространить беззаявительный порядок предоставления налоговых льгот для большинства категорий налогоплательщиков, в первую очередь для физических лиц. Цифровые технологии позволяют автоматизировать процесс передачи всей необходимой информации для предоставления льгот из государственных регистрирующих органов, Пенсионного фонда, органов соцзащиты и другие в налоговые органы.

Пятое – постоянное информирование налогоплательщиков о правилах расчета имущественных налогов, возможных налоговых льготах, величине налоговых ставок, сроках уплаты налогов. Отсутствие «привычки» платить налог на имущество лишь усугубляет ситуацию. Физические лица привыкли к незначительности суммы налога, юридические лица – к уменьшающейся сумме налогового платежа, связанной с уменьшением среднегодовой стоимости имущества в связи с начислением амортизации. Разъяснение правил уплаты налогов, сокращение изменений в правилах исчисления налогов, своевременное и корректное информирование налогоплательщиков позволит повысить сознательность налогоплательщиков и увеличить собираемость налогов.

Шестое – повышение требований к специалистам государственных бюджетных учреждений, выполняющих государственную кадастровую оценку. Для выполнения работ по государственной кадастровой оценке необходимо привлечение высококвалифицированных специалистов-оценщиков, имеющих профильное образование и опыт практической работы, проходящих постоянное повышение квалификации, несущих персональную ответственность за результаты своей работы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В условиях современной экономики все экономические процессы имеют тенденцию к глобализации. Система налогообложения не является исключением. В таких условиях появляется возможность использования лучших зарубежных практик налоговых систем с целью повышения эффективности налогового администрирования и национальной налоговой системы в целом.

В данном исследовании проведен сравнительный анализ особенностей определения налоговой базы налогов на недвижимость в странах СНГ, который позволит разработать пути совершенствования налоговой политики России.

Реализуемый в Российской Федерации процесс перевода налоговой базы объектов недвижимости от среднегодовой стоимости

к кадастровой оценке соответствует общемировому тренду [42], повышая справедливость налогообложения. Для совершенствования системы налогообложения недвижимости в Российской Федерации необходимо повышение удобства налогового администрирования и простоты определения налоговой базы. Недостатки кадастровой оценки могут быть нивелированы путем повышения качества информационных данных, разработки цифровых инструментов для массовой оценки объектов недвижимости, оцифровки кадастровых данных, расширения объема информации, содержащейся в кадастре.

Дальнейшее исследование будет направлено на более подробный анализ правил определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости с целью устранения недостатков существующей методики оценки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Горский И.В. Модельный Налоговый кодекс СНГ как инструмент интеграции // Финансовый журнал. 2012. № 2. С. 31–36.
2. Клириков А.Г., Мошкова Г.Н. О налогообложении государств-участников СНГ // Экономика. Налоги. Право. 2014. № 4. С. 123–127.
3. Смирнов В.И. Налогообложение в странах Содружества Независимых Государств // Обеспечение экономической безопасности России в современных условиях. 2018. С. 389–392.
4. Пилипенко И.В., Пищик В.Я., Бунич Г.А. Переход к рыночной экономике и структурные реформы в государствах-членах Евразийского экономического союза. СПб.: Научное издание, 2019. 976 с.
5. Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Центральной Азии // Финансы и управление. 2016. № 2. С. 1–21. doi: 10.7256/2409-7802.2016.2.17578.
6. Григоров К.Н. Сравнительно-правовой анализ регулирования налогов на имущество организаций Республики Беларусь и Республики Казахстан // Финансовое право. 2015. № 5. С. 31–37.
7. Зозуля В.В., Журавлев П.Д. Гармонизация налоговых систем как способ ограничения налоговой конкуренции в условиях интеграции // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2014. № 23. С. 33–39.
8. Гусейнова Г.М. Тенденции развития налоговых и бюджетных систем стран СНГ // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2009. № 3. С. 49–57.
9. Голодова Ж.Г., Ранчинская Ю.С. Налогообложение недвижимого имущества стран СНГ // Международный бухгалтерский учет. 2014. № 37 (331). С. 11–22.
10. Кузнецов Л.Д. Актуальность изучения налоговых систем России и зарубежных стран // Юридическая наука. 2020. № 10. С. 125–128.
11. Косенкова Ю.Ю. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Социально-экономические явления и процессы. 2014. Т. 9, № 4. С. 61–64.
12. Симакова Е.К. Правовой режим налога на имущество физических лиц: российский и зарубежный опыт // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. 2016. № 2. С. 78–83.
13. Адигамова Ф.Ф., Орлова М.Е. Пути гармонизации налогового регулирования в странах СНГ и ЕАЭС // Вестник экономики, права и социологии. 2019. Т. 2, № 3. С. 6–12.
14. Зиядуллаев Н.С., Зиядуллаев У.С. 25 лет СНГ и евразийские интеграционные проекты: ожидания, разочарования и перспективы // Экономическая наука современной России. 2017. № 2 (77). С. 123–136.
15. Валиев Д.С., Хабарова И.А. История развития государственного кадастрового учета // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2018. № 4. С. 20–32.

16. Ахмедов М.М. Проблемы совершенствования механизмов применения налога на недвижимость в Азербайджане // Экономика и бизнес: теория и практика. 2016. № 2. С. 20–25.
17. Маргарян Р.А. Проблемы и перспективы имущественного налогообложения в Республике Армения // Налоги и налогообложение. 2019. № 1. С. 1–6. doi: 10.7256/2454-065X.2019.1.28721.
18. Тулько В.А. Проблемы и перспективы развития налога на недвижимость в Республике Беларусь // НИРС БГЭУ: сб. науч. ст. 2019. Вып. 8. С. 157–159.
19. Ицук Т.Л., Баймухаметова А.С. Особенности налогообложения физических лиц с имущества и прочих доходов в России и Казахстане // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2018. № 42. С. 139–160. doi: 10.17223/19988648/42/10.
20. Тажиханов А. Налогообложение недвижимости Республики Казахстан // Современные инновации. 2017. № 4 (18). С. 24–27.
21. Лукашова И.В. Сравнительный анализ фискальной эффективности действующего налога на жилую недвижимость и налоговых инициатив в Киргизской Республике // Налоги и налогообложение. 2018. № 2. С. 33–44. doi: 10.7256/2454-065X.2018.2.25439.
22. Рысалиева М.Ш. Перспективы развития имущественного налогообложения в Кыргызской Республик // Евразийское Научное Объединение. 2020. № 2 (3). С. 193–196.
23. Рысалиева М.Ш. О роли земельного налога в формировании доходов государственного бюджета Кыргызской Республики // Международный научно-исследовательский журнал. 2020. № 2-2 (92). С. 122–125. doi: 10.23670/IRJ.2020.92.2.057.
24. Баранова Л.Г., Федорова В.С. Экономические последствия изменений имущественного налогообложения на макро- и микроуровне // Экономические исследования и разработки. 2020. № 5. С. 7–12.
25. Бузу О.В., Гуцу В.Г., Гуцу Д.В. Кадастр недвижимого имущества в Республике Молдова: Опыт междисциплинарного исследования: монография. Кишинев: CEP USM, 2016. 154 с.
26. Бузу О. Совершенствование организации оценки недвижимого имущества в целях налогообложения в Республике Молдова // Economic growth in conditions of globalization. 2016. С. 119–122.
27. Жукова Д.Ю. Будущее налога на недвижимость // Теория и практика бухгалтерского учета и налогообложения. 2016. С. 74–80.
28. Турбина Н.М. Проблемы кадастровой оценки при взимании имущественных налогов // Актуальные вопросы совершенствования бухгалтерского учета, статистики и налогообложения организаций: материалы VIII междунар. науч.-практ. конф.: в 2 т.; Тамбов, 15 февраля 2019 г. Тамбов: Изд. дом «Державинский», 2019. Т. 2. С. 58–64.
29. Куданов Р.Т. Перспективы введения единого налога на недвижимое имущество в России // Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России: материалы XI Междунар. науч.-практ. конф. студентов, магистрантов, аспирантов, соискателей: сб. науч. ст.; Саратов, 26 апреля 2018 г. Саратов: Саратовский источник, 2018. С. 136–138.
30. Вылкова Е.С. Направления совершенствования имущественного налогообложения в Российской Федерации // Экономика. Налоги. Право. 2019. № 12 (1). С. 127–135. doi: 10.26794/1999-849X-2019-12-1-127-135.
31. Коростелев С.П. Концептуальные проблемы налогообложения недвижимости в Российской Федерации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7 (190). С. 58–69.
32. Грибовский С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9 (216). С. 24–29.
33. Шишкина В.А., Хуит Н.И. Практический опыт единого налогообложения недвижимости // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». 2020. № 6. С. 121–129. URL: <http://ntk.kubstu.ru/file/3079> (дата обращения: 12.02.2021).
34. Джурсаева Г.А. Налогообложение в Республике Таджикистан: проблемы и перспективы // Вестник Российско-Таджикского (Славянского) университета. 2018. № 2. С. 160–167.
35. Блиничкина Н.Ю. Налоговая политика Республики Таджикистан в ракурсе экономической безопасности: ошибки и перспективы // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире. 2018. № 23. С. 133–137.
36. Маъмуров А.М., Номанова А.С. Тенденции развития налогового администрирования в Таджикистане // Вестник Таджикского государственного университета права, бизнеса и политики. Серия общественных наук. 2014. № 1. С. 144–151.

37. Хамидова С.Х. Роль налоговой системы Республики Таджикистан в структуре национальной экономики // Вестник Таджикского национального университета. Серия социально-экономических и общественных наук. 2019. № 5-2. С. 20–26.

38. Нажмиидинов М.М., Надеждина С.Д. К вопросу об эффективности налоговой системы Республики Таджикистан // Актуальные направления научной мысли: проблемы и перспективы: сб. материалов VI Всерос. науч.-практ. (нац.) конф.; Новосибирск, 18–20 марта 2019 г. Новосибирск: Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», 2019. С. 303–312.

39. Джумабаев Х.К. Некоторые аспекты совершенствования налоговой системы Республики Таджикистан в условиях рыночной экономики // Вестник Таджикского национального университета. Серия социально-экономических и общественных наук. 2018. № 6. С. 123–127.

40. Ниязметов И., Воронин С., Коробоев Б., Угай Д. О пути реформирования налога на имущество в Республике Узбекистан // Общество и экономика. 2021. № 3. С. 30–43.

41. Дайнеко Л.В. Проблемы, возникающие при массовой кадастровой оценке недвижимости // Российские регионы в фокусе перемен: сб. докл. XI Междунар. конф.: в 2 т.; Екатеринбург, 17–19 ноября 2016. В 2-х томах. Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ, 2016. Ч. 2. С. 241–244.

42. Дементьева М.А., Захарова А.В., Кирова Е.А. Опыт налогообложения недвижимого имущества физических лиц в зарубежных странах и его применение в России // Вестник университета. 2019. № 1. С. 100–107. doi: 10.26425/1816-4277-2019-1-100-107.

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Людмила Владимировна Дайнеко – старший преподаватель кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина (Россия, 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19; e-mail: l.v.daineko@urfu.ru).

Наталья Вадимовна Гончарова – кандидат технических наук, доцент, доцент кафедры экономики и управления на металлургических и машиностроительных предприятиях, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина (Россия, 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19; e-mail: n.v.goncharova@urfu.ru).

Наталья Михайловна Караваева – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина (Россия, 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19; e-mail: n.m.karavaeva@urfu.ru).

Инна Игоревна Юрасова – старший преподаватель кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина (Россия, 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19; e-mail: i.i.iurasova@urfu.ru).

REFERENCES

1. Gorskii I.V. Model'nyi Nalогоvyi kodeks SNG kak instrument integratsii [CIS model tax code as an instrument of integration]. *Finansovy zhurnal* [Financial Journal], 2012, no. 2, pp. 31–36. (In Russian).

2. Klirikov A.G., Moshkova G.N. O nalogooblozhenii gosudarstv-uchastnikov SNG [Taxation in CIS countries]. *Ekonomika. Nalogi. Pravo* [Economy. Taxation. Law], 2014, no. 4, pp. 123–127. (In Russian).

3. Smirnov V.I. Nalogooblozhenie v stranakh Sodruzhestva Nezavisimykh Gosudarstv [Taxation in the Commonwealth of Independent States]. *Obespechenie ekonomicheskoi bezopasnosti Rossii v sovremennykh usloviyakh* [Economic Security in Russia in Modern Context], 2018, pp. 389–392. (In Russian).

4. Pilipenko I.V., Pishchik V.Ya., Bunich G.A. *Perekhod k rynochnoi ekonomike i strukturnye reformy v gosudarstvakh-chlenakh Evraziiskogo ekonomicheskogo soyuza* [Transition to the market economy and structural reforms in members states of the Eurasian Economic Union]. Saint Petersburg, Naukoemkie tekhnologii Publ., 2019. 976 p. (In Russian).

5. Lukashova I.V. Sravnitel'nyi analiz naloga na zhiluyu nedvizhimost' v stranakh Tsentral'noi Azii [Comparative analysis of tax on housing in the Baltic countries]. *Finansy i upravlenie* [Finance and Management], 2016, no. 2, pp. 1–21. (In Russian). doi: 10.7256/2409-7802.2016.2.17578.

6. Grigorov K.N. Sravnitel'no-pravovoi analiz regulirovaniya nalogov na imushchestvo organizatsii Respubliki Belarus' i Respubliki Kazakhstan [Comparative law analysis of regulation of company's property taxes in the Republic of Belarus and the Republic of Kazakhstan]. *Finansovoe pravo* [Financial Law], 2015, no. 5, pp. 31–37. (In Russian).
7. Zozulya V.V., Zhuravlev P.D. Garmonizatsiya nalogovykh sistem kak sposob ogranicheniya nalogovoi konkurentsii v usloviyakh integratsii [Harmonization of tax systems as a method of limitation of tax competition in conditions of integration]. *Natsional'nye interesy: priority i bezopasnost'* [National Interests: Priorities and Security], 2014, no. 23, pp. 33–39. (In Russian).
8. Guseinova G.M. Tendentsii razvitiya nalogovykh i byudzhetykh sistem stran SNG [Tendencies of tax and budgetary systems development of the CIS countries]. *Izvestiya Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta* [Bulletin of Saint Petersburg State University of Economics], 2009, no. 3, pp. 49–57. (In Russian).
9. Golodova Zh.G., Ranchinskaya Yu.S. Nalogooblozhenie nedvizhimogo imushchestva stran SNG [Taxation of real estate of citizens: Experience of the CIS countries]. *Mezhdunarodnyi bukhgalterskii uchet* [International Accounting], 2014, no. 37 (331), pp. 11–22. (In Russian).
10. Kuznetsov L.D. Aktual'nost' izucheniya nalogovykh sistem Rossii i zarubezhnykh stran [Relevance of studying the tax systems of Russia and foreign countries]. *Yuridicheskaya nauka* [Legal Science], 2020, no. 10, pp. 125–128. (In Russian).
11. Kosenkova Yu.Yu. Zarubezhnyi opyt nalogooblozheniya nedvizhimosti [Foreign practices of real estate taxation]. *Sotsial'no-ekonomicheskie yavleniya i protsessy* [Social-Economic Phenomena and Processes], 2014, vol. 9, no. 4, pp. 61–64. (In Russian).
12. Simakova E.K. Pravovoi rezhim naloga na imushchestvo fizicheskikh lits: rossiiskii i zarubezhnyi opyt [Legal regime of natural person's property taxation mode: Russian and foreign experience]. *Vestnik Sankt-Peterburgskoi yuridicheskoi akademii* [Vestnik of Saint Petersburg Juridical Academy], 2016, no. 2, pp. 78–83. (In Russian).
13. Adigamova F.F., Orlova M.E. Puti garmonizatsii nalogovogo regulirovaniya v stranakh SNG i EAES [Ways of harmonization of tax regulation in the CIS and EAEU countries]. *Vestnik ekonomiki, prava i sotsiologii* [The Review of Economy, the Law and Sociology], 2019, vol. 2, no. 3, pp. 6–12. (In Russian).
14. Ziyadullaev N.S., Ziyadullaev U.S. 25 let SNG i evraziiskie integratsionnye proekty: ozhidaniya, razocharovaniya i perspektivy [25 years of CIS and Eurasian integration projects: expectations, disappointments and perspectives]. *Ekonomicheskaya nauka sovremennoi Rossii* [Economics of Contemporary Russia], 2017, no. 2 (77), pp. 123–136. (In Russian).
15. Valiev D.S., Khabarova I.A. Istoriya razvitiya gosudarstvennogo kadastrivogo ucheta [History of state cadastral registration development]. *Mezhdunarodnyi zhurnal prikladnykh nauk i tekhnologii «Integral»* [International Journal of Applied Sciences and technologies “Integral”], 2018, no. 4, pp. 20–32. (In Russian).
16. Akhmedov M.M. Problemy sovershenstvovaniya mekhanizmov primeneniya naloga na nedvizhimost' v Azerbaidzhane [Improvement problems the mechanism of taxation of real estate in Azerbaijan]. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika* [Economy and Business: Theory and Practice], 2016, no. 2, pp. 20–25. (In Russian).
17. Margaryan R.A. Problemy i perspektivy imushchestvennogo nalogooblozheniya v Respublike Armeniya [Problems and future of the real estate taxation in the Republic of Armenia]. *Nalogi i nalogooblozhenie* [Taxes and Taxation], 2019, no. 1, pp. 1–6. (In Russian). doi: 10.7256/2454-065X.2019.1.28721.
18. Tul'ko V.A. Problemy i perspektivy razvitiya naloga na nedvizhimost' v Respublike Belarus' [Problems and future development of real estate taxation in the Republic of Belarus]. *NIRS BGEU: sbornik nauchnykh statei* [Scientific Resource of Belarus State University of Economics: Collection of Works], 2019, iss. 8, pp. 157–159. (In Russian).
19. Ishchuk T.L., Baimukhametova A.S. Osobennosti nalogooblozheniya fizicheskikh lits s imushchestva i prochikh dokhodov v Rossii i Kazakhstane [Features of taxation of individuals from property and other income in Russia and Kazakhstan]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika* [Tomsk State University Journal of Economics], 2018, no. 42, pp. 139–160. (In Russian). doi: 10.17223/19988648/42/10.
20. Tazhikhanov A. Nalogooblozhenie nedvizhimosti Respubliki Kazakhstan [Taxation of real estate in the Republic of Kazakhstan]. *Sovremennye innovatsii* [Modern Innovations], 2017, no. 4 (18), pp. 24–27. (In Russian).
21. Lukashova I.V. Sravnitel'nyi analiz fiskal'noi effektivnosti deistvuyushchego naloga na zhiluyu nedvizhimost' i nalogovykh initsiativ v Kirgizskoi Respublike [Comparative analysis of fiscal efficiency for the acting real estate tax and tax initiatives in the Kyrgyz Republic]. *Nalogi i nalogooblozhenie* [Taxes and Taxation], 2018, no. 2, pp. 33–44. (In Russian). doi: 10.7256/2454-065X.2018.2.25439.

22. Rysaliev M.Sh. Perspektivy razvitiya imushchestvennogo nalogooblozheniya v Kyrgyzskoi Respublike [Prospects for the development of property taxation in the Kyrgyz Republic]. *Evraziiskoe Nauchnoe Ob"edinenie* [Eurasian Scientific Association], 2020, no. 2 (3), pp. 193–196. (In Russian).
23. Rysaliev M.Sh. O roli zemel'nogo naloga v formirovanii dokhodov gosudarstvennogo byudzheta Kyrgyzskoi Respubliki [On the role of land tax in the formation of gains of the state budget in Kyrgyz Republic]. *Mezhdunarodnyi nauchno-issledovatel'skii zhurnal* [International Research Journal], 2020, no. 2-2 (92), pp. 122–125. (In Russian). doi: 10.23670/IRJ.2020.92.2.057.
24. Baranova L.G., Fedorova V.S. Ekonomicheskie posledstviya izmenenii imushchestvennogo nalogooblozheniya na makro i mikrourovne [Economic consequences of changes in property taxation at the macro and micro levels]. *Ekonomicheskie issledovaniya i razrabotki* [Economic Development Research Journal], 2020, no. 5, pp. 7–12. (In Russian).
25. Buzu O.V., Gutsu V.G., Gutsu D.V. Kadastr nedvizhimogo imushchestva v Respublike Moldova: Opyt mezhdistsiplinarnogo issledovaniya. Monografiya [Estate property cadaster in the Republic of Moldova: A case of interdisciplinary research. Monograph]. Kishinev, CEP USM Publ., 2016. 154 p. (In Russian).
26. Buzu O. Sovershenstvovanie organizatsii otsenki nedvizhimogo imushchestva v tselyakh nalogooblozheniya v Respublike Moldova [Better organization of real estate evaluation for taxation purposes in the Republic of Moldova]. *Economic Growth in Conditions of Globalization*, 2016, pp. 119–122. (In Russian).
27. Zhukova D.Yu. Budushchee naloga na nedvizhimost' [Future real estate taxation]. *Teoriya i praktika bukhgalterskogo ucheta i nalogooblozheniya* [Theory and Practice of Accounting and Taxation], 2016, pp. 74–80. (In Russian).
28. Turbina N.M. Problemy kadastrovoi otsenki pri vzimanii imushchestvennykh nalogov [Cadastral evaluation problems for property tax collection]. *Aktual'nye voprosy sovershenstvovaniya bukhgalterskogo ucheta, statistiki i nalogooblozheniya organizatsii. Materialy VIII mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii: v 2 tomakh. Tambov, 15 fevralya 2019 g.* [Relevant issues of better accounting, statistics, and taxation of organizations. Proceedings from VIII International Scientific Practical Conference: In 2 volumes. Tambov, 15 February 2019]. Tambov, Izdatel'skii dom «Derzhavinskii» Publ., 2019, vol. 2, pp. 58–64. (In Russian).
29. Kudanov R.T. Perspektivy vvedeniya edinogo naloga na nedvizhimoe imushchestvo v Rossii [Future possible introduction of common real estate tax in Russia]. *Aktual'nye problemy pravovogo, sotsial'nogo i politicheskogo razvitiya Rossii. Materialy XI Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii studentov, magistrantov, aspirantov, soiskatelei: sbornik nauchnykh statei. Saratov, 26 aprelya 2018 g.* [Relevant issues of law, social, and political development in Russia. Proceedings from XI International Scientific Practical Conference among students, Master's degree students, Postgraduates: Collection of scientific papers. Saratov, 26 April 2018]. Saratov, «Saratovskii istochnik» Publ., 2018, pp. 136–138. (In Russian).
30. Vylkova E.S. Napravleniya sovershenstvovaniya imushchestvennogo nalogooblozheniya v Rossiiskoi Federatsii [Improving the property taxation in the Russian Federation]. *Ekonomika. Nalogi. Pravo* [Economy. Taxation. Law], 2019, no. 12 (1), pp. 127–135. (In Russian). doi: 10.26794/1999-849X-2019-12-1-127-135.
31. Korostelev S.P. Kontseptual'nye problemy nalogooblozheniya nedvizhimosti v Rossiiskoi Federatsii [Conceptual problems of property taxation in the Russian Federation]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2017, no. 7 (190), pp. 58–69. (In Russian).
32. Gribovskii S.V. K voprosu o kachestve kadastrovoi otsenki ob"ektov nedvizhimosti dlya tselei nalogooblozheniya [On the question about the quality of cadastral evaluation of the property units for taxation purposes]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2019, no. 9 (216), pp. 24–29. (In Russian).
33. Shishkina V.A., Khusht N.I. Prakticheskii opyt edinogo nalogooblozheniya nedvizhimosti [Practical experience of unified real estate taxation]. *Elektronnyi setevoi politematicheskii zhurnal «Nauchnye trudy KubGTU»* [Scientific Works of the Kuban State Technological University], 2020, no. 6, pp. 121–129. Available at: <http://ntk.kubstu.ru/file/3079> (accessed 12.02.2021).
34. Dzhuraeva G.A. Nalogooblozhenie v Respublike Tadjikistan: problemy i perspektivy [Taxation in the Republic of Tajikistan: Problems and prospects]. *Vestnik Rossiisko-Tadjikskogo (Slavyanskogo) universiteta* [Bulletin of Russian-Tajik Slavonic University], 2018, no. 2, pp. 160–167. (In Russian).
35. Blinichkina N.Yu. Nalоговая политика respubliki Tadjikistan v rakurse ekonomicheskoi bezopasnosti: oshibki i perspektivy [Tax policy of the Republic of Tajikistan in the foreshortening of economic security: Errors and prospects]. *Fundamental'nye i prikladnye issledovaniya v sovremennom mire* [Fundamental and Applied Studies in Modern World], 2018, no. 23, pp. 133–137. (In Russian).

36. Ma"murov A.M., Nomanova A.S. Tendentsii razvitiya nalogovogo administrirovaniya v Tadjikistane [Tendencies of development in reference to tax administering in Tajikistan]. *Vestnik Tadjikskogo gosudarstvennogo universiteta prava, biznesa i politiki. Seriya obshchestvennykh nauk* [Bulletin of TSULBP. Series of Social Sciences], 2014, no. 1, pp. 144–151. (In Russian).

37. Khamidova S.Kh. Rol' nalogovoi sistemy Respubliki Tadjikistan v strukture natsional'noi ekonomiki [Role of tax system of the Republic of Tajikistan in the structure of the national economy]. *Vestnik Tadjikskogo natsional'nogo universiteta. Seriya sotsial'no-ekonomicheskikh i obshchestvennykh nauk* [Bulletin of Tajik National University. Series of Economic and Social Sciences], 2019, no. 5-2, pp. 20–26. (In Russian).

38. Nazhmiddinov M.M., Nadezhdina S.D. K voprosu ob effektivnosti nalogovoi sistemy Respubliki Tadjikistan [On the efficiency of the taxation system in the Republic of Tajikistan]. *Aktual'nye napravleniya nauchnoi mysli: problemy i perspektivy. Sbornik materialov VI Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi (natsional'noi) konferentsii. Novosibirsk, 18–20 marta 2019 g.* [Relevant Areas in Scientific Thought: Problems and Prospects. Collection of Materials from VI Russian Scientific Practical (National) Conference. Novosibirsk, 18–20 March 2019]. Novosibirsk, Novosibirskii gosudarstvennyi universitet ekonomiki i upravleniya "NINKh" Publ., 2019, pp. 303–312. (In Russian).

39. Dzhumabaev Kh.K. Nekotorye aspekty sovershenstvovaniya nalogovoi sistemy Respubliki Tadjikistan v usloviyakh rynochnoi ekonomiki [Some aspects of improving the taxation system in the Republic of Tajikistan in the context of market economy]. *Vestnik Tadjikskogo natsional'nogo universiteta. Seriya sotsial'no-ekonomicheskikh i obshchestvennykh nauk* [Bulletin of Tajik National University. Series of Economic and Social Sciences], 2018, no. 6, pp. 123–127. (In Russian).

40. Niyazmetov I., Voronin S., Koraboev B., Ugai D. O puti reformirovaniya naloga na imushchestvo v Respublike Uzbekistan [Ways of property tax reform in the Republic of Uzbekistan]. *Obshchestvo i ekonomika* [Society and Economics], 2021, no. 3, pp. 30–43. (In Russian).

41. Daineko L.V. Problemy, vznikayushchie pri massovoi kadastrvoi otsenke nedvizhimosti [Mass cadastral evaluation of real estate problems]. *Rossiiskie regiony v fokuse peremen. Sbornik dokladov XI Mezhdunarodnoi konferentsii. Ekaterinburg, 17–19 noyabrya 2016 g. V 2-kh tomakh.* [XI International Conference "Russian Regions in the Focus of Changes". Yekaterinburg, 17–19 November 2016. In 2 volumes]. Yekaterinburg, UMTs UPI Publ., 2016, vol. 2. pp. 241–244.

42. Dement'eva M.A., Zakharova A.V., Kirova E.A. Opyt nalogooblozheniya nedvizhimogo imushchestva fizicheskikh lits v zarubezhnykh stranakh i ego primenenie v Rossii [Experience of taxation of real estate of individuals in foreign countries and its application in Russia]. *Vestnik universiteta* [Vestnik Universiteta], 2019, no. 1, pp. 100–107. (In Russian). doi: 10.26425/1816-4277-2019-1-100-107.

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Liudmila Vladimirovna Daineko – Senior Lecturer at the Department of Economics and Management in Construction and Real Estate Market, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin (19, Mira st., Yekaterinburg, 620002, Russia; e-mail: l.v.daineko@urfu.ru).

Natalia Vadimovna Goncharova – Candidate of Engineering Sciences, Associate Professor at the Department of Economics and Management at Metallurgical and Machine-Building Enterprises, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin (19, Mira st., Yekaterinburg, 620002, Russia; e-mail: n.v.goncharova@urfu.ru).

Natalia Mikhailovna Karavaeva – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor at the Department of Economics and Management in Construction and Real Estate Market, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin (19, Mira st., Yekaterinburg, 620002, Russia; e-mail: n.m.karavaeva@urfu.ru).

Inna Igorevna Yurasova – Senior Lecturer at the Department of Economics and Management in Construction and Real Estate Market, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin (19, Mira st., Yekaterinburg, 620002, Russia; e-mail: i.i.yurasova@urfu.ru).

Статья поступила в редакцию 03.05.2021, принята к печати 23.06.2021

Received May 03, 2021; accepted June 23, 2021