

УДК/UDC 332.02

Совершенствование оценки стоимости объектов недвижимого имущества физических лиц для целей налогообложения в условиях трансформационной экономики

Селезнева Екатерина Валерьевна
магистрант кафедры экономики и финансов
Пермский национальный исследовательский политехнический университет
г. Пермь, Россия
e-mail: e.v.selezneva2020@gmail.com

Осипова Мария Юрьевна
кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и финансов
Пермский национальный исследовательский политехнический университет
г. Пермь, Россия
e-mail: osipova.mu@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена проблеме совершенствования методов оценки стоимости объектов недвижимого имущества физических лиц для целей налогообложения в условиях трансформационной экономики. Анализируются положения законодательства о налогообложении недвижимости физических лиц, а также судебная практика, которая связана с проблемами применения методики определения кадастровой стоимости. Рассматривается величина налоговой нагрузки в разных регионах страны, отмечаются регионы с профицитным и дефицитным бюджетом. Авторы приходят к выводу о том, что механизм налогообложения жилой недвижимости в Российской Федерации на сегодняшний день несовершенен и, несмотря на внедряемые новации в части оценки стоимости помещений и возможности снижения кадастровой стоимости, существенная часть граждан предпочитает использовать схемы уклонения от уплаты налогов.

Ключевые слова: оценка стоимости объектов недвижимости, имущество физических лиц, налогообложение недвижимого имущества, трансформационная экономика.

Improvement of the value estimation of real estate property of individuals for tax purposes in the conditions of a transformation economy

Selezneva Yekaterina Valeryevna
student in the master's programme of the Department of Economics and Finance
Perm National Research Polytechnic University
Perm, Russia
e-mail: e.v.selezneva2020@gmail.com

Osipova Mariya Yuryevna
Candidate of Law, assistant professor
Perm National Research Polytechnic University
Perm, Russia
e-mail: osipova.mu@mail.ru

Abstract

The article is devoted to the problem of improving methods for assessing the value of real estate objects of individuals for tax purposes in a transformational economy. The article analyzes the provisions of the legislation on the taxation of real estate of individuals, as well as judicial practice, which is associated with the problems of applying the methodology for determining the cadastral value. The size of the tax burden in different regions of the country is considered, regions with a surplus and deficit budget are noted. The authors come to the conclusion that the mechanism of taxation of residential real estate in the Russian Federation is currently imperfect and, despite the innovations introduced in terms of assessing the value of premises and the possibility of reducing the cadastral value, a significant part of citizens prefer to use tax evasion schemes.

Key words: real estate appraisal, property of individuals, taxation of real estate, transformational economy.

Оценка стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения — это важная функция системы управления в народном хозяйстве. Она оказывает большое влияние на формирование финансово-хозяйственных взаимосвязей граждан и государства. В большинстве стран мира налогообложение имущества связано с объектами недвижимости и их рыночной стоимостью, что, в свою очередь, зависит от тенденций в экономике государств.

Субъекты Российской Федерации являются самостоятельными и относительно независимыми с точки зрения экономики, т. е. у субъекта имеются собственные источники дохода. На сегодняшний день фискальная и регулирующая функции имущественного налогообложения в экономике страны в целом и отдельно регионов недооценены. Это является следствием несовершенства механизма имущественного и земельного налогообложения как физических, так и юридических лиц. Главная проблема в этой области — отсутствие систематизированного подхода к налогообложению и связанных с ним операций.

Предмет налогообложения может быть оценен как массово, так и индивидуально. Индивидуальная оценка обладает преимуществом перед

массовой в том, что оценщик может максимально учесть все особенности недвижимого имущества. Это отражается на стоимости объекта налогообложения: она является наиболее достоверной, объективной.

Однако оценить все объекты индивидуальным способом невозможно, поскольку на огромное количество недвижимого имущества потребовалось бы не менее большое число оценщиков, работа которых должна контролироваться и достойно оплачиваться, чтобы избежать коррумпированности в этой сфере. Это может привести к превышению расходов на администрирование и обеспечение процессов налогообложения имущества над поступлениями в бюджет от него [1].

Именно поэтому большинство стран используют массовую оценку стоимости объектов недвижимого имущества. Стоит обратить внимание на то, что этот способ оценки не учитывает такие индивидуальные характеристики, как степень износа, необходимость проведения ремонтных работ, наличие или отсутствие внутренних удобств и другие, но налогоплательщик имеет право оспорить результат экспертизы, поэтому массовую оценку можно считать наиболее практичной и применяемой.

Согласно Федеральному закону от 4 октября 2014 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации “О налогах на имущество физических лиц”» с 1 января 2020 г. налог на имущество начисляется только с кадастровой оценочной стоимости, что относится к массовому виду оценки [2].

Что касается основ налогообложения недвижимости физических лиц, ключевым событием в российском правовом поле стоит считать введение в действие гл. 32 Налогового кодекса Российской Федерации (далее по тексту — НК РФ) в 2015 г., закрепившей сущность, структуру и элементы уплаты данного типа налогов [3]. Исследователь Н. А. Гаврилова считает данное нововведение одним из ключевых для развития современной российской налоговой системы: «Переход на налог на недвижимость является важным шагом и с точки зрения

гармонизации общих правил налогообложения имущества, применяемых в различных международных налоговых системах» [4].

До введения указанной нормы налог на недвижимость рассчитывался без дифференциации на физических и юридических лиц, что создало три большие сложности, полностью не нивелированные до сих пор:

1. Проблемы в ведении кадастрового и налогового учета объектов недвижимости. Проблема заключалась в том, что данные, поступающие в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), не всегда коррелировали с данными Федеральной налоговой службы России (далее по тексту — ФНС России) из-за наличия большого числа объектов недвижимости без прав собственности.
2. Проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости. До 2009 г. вопросы кадастровой оценки недвижимости находились в ведении Роснедвижимости, позже реорганизованной в Росреестр, однако объемы работ были велики и не могли реализовываться одним министерством, что повлекло за собой частичный перенос данной функции с федерального на региональный уровень. После принятия Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [5] право кадастровой оценки недвижимости закреплено за государственными бюджетными учреждениями субъектов федерации, для которых разработано два типа методических указаний кадастровой оценки недвижимости, условия применения которых неочевидны даже в настоящее время. Так, ст. 21 указанного Федерального закона содержит оговорку о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости, принадлежащего физическому лицу, может быть изменена в меньшую сторону для исправления «методологической ошибки» [3] — фактически для нивелирования разрыва между кадастровой стоимостью объекта и его номинальной оценкой согласно действующим методологическим указаниям (Приказ Минэкономразвития от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке») [6]. При расчете кадастровой стоимости объектов

недвижимости существует и иная проблема — адекватность ее исчисления. Как отмечает Е. А. Кирова, «органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают некий средний уровень кадастровой стоимости, который не всегда адекватен рыночным реалиям» [7]. В результате на практике кадастровая стоимость объектов недвижимости часто оказывается завышенной и прослеживается закономерность: чем более «богатый» и менее дотационный регион страны, тем больше разрыв между кадастровой и рыночной стоимостью недвижимости (в Москве — до 50%) [8].

3. Проблемы расчета налоговых ставок и льгот по ним. По общему правилу уровень налоговых ставок и льгот регулируется НК РФ, но региональные и местные власти имеют право корректировать данные ставки в определенном диапазоне, а также формировать собственные пакеты налоговых льгот. Однако С. П. Коростелев указывает: «Как правило, местные власти устанавливают ставки по максимальным значениям, исходя из соображений пополнения местных бюджетов» [9]. Это приводит к естественному замедлению роста экономики, поскольку налогообложение недвижимости «по верхней границе» привело к распространенному восприятию данного налога как типично фискального, и физические и юридические лица вместо своевременной его уплаты зачастую ищут способы его минимизировать не вполне законными средствами.

Несмотря на указанные проблемы, стоит отметить, что введение в действие гл. 32 НК РФ в целом стало большим шагом к созданию более справедливой системы налогообложения в стране — в первую очередь благодаря внедрению механизма кадастровой оценки стоимости имущества физических лиц (а не на основании инвентаризационной стоимости, как было ранее), а также созданию единого структурированного подхода к механизму взимания налогов с имущества физических лиц. Так, согласно 399 ст. НК РФ налогообложение имущества физических лиц на сегодняшний день устанавливается на таких уровнях [3]:

- 1) НК РФ;

- 2) нормативные правовые акты представительных органов муниципального образования или законодательных органов городов федерального значения — Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

До 2020 г. в стране был переходный этап от инвентаризационной стоимости к кадастровой, который обоснован тем, что была необходимость в определении кадастровой стоимости большого количества недвижимости физических лиц. Некоторые регионы смогли определить кадастровую стоимость объектов недвижимости раньше обозначенных сроков, поэтому им была предоставлена возможность начислять налог исходя из кадастровой оценки, в то время как в других регионах по-прежнему использовалась инвентаризационная стоимость.

Сложившаяся ситуация привела к тому, что некоторые налогоплательщики регионов, где в качестве налоговой базы использовалась инвентаризационная стоимость, самостоятельно определив кадастровую стоимость своего объекта, пришли к выводу, что размер платежа, рассчитанный на основе инвентаризационной стоимости, значительно выше. Налоговые органы и суды отказывали налогоплательщикам в пересчете, что, по мнению налогоплательщиков, нарушало их права на равное и справедливое налогообложение. Результатом обращения граждан в Конституционный Суд Российской Федерации стало Постановление от 15 февраля 2019 г. № 10-П, в котором указано, что во избежание несправедливого налогообложения недвижимости граждан возможно использование уже исчисленной кадастровой стоимости объекта, даже если она еще не используется официально в субъекте Российской Федерации [10]. Это позволило гражданам, имеющим в собственности недвижимость, пересчитать свои налоги за 2017–2019 гг.

Разница между расчетом по кадастровой и инвентаризационной стоимости в следующем:

1. Определение налоговой базы по кадастровой стоимости предполагает расчет на основании данных, имеющихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на момент начала налогового

периода. При этом соблюдаются ряд условий (см. рис. 1). В тех случаях, когда после применения льгот и региональных налоговых вычетов значение налоговой базы отрицательно, при исчислении налога оно принимается как равное нулю.

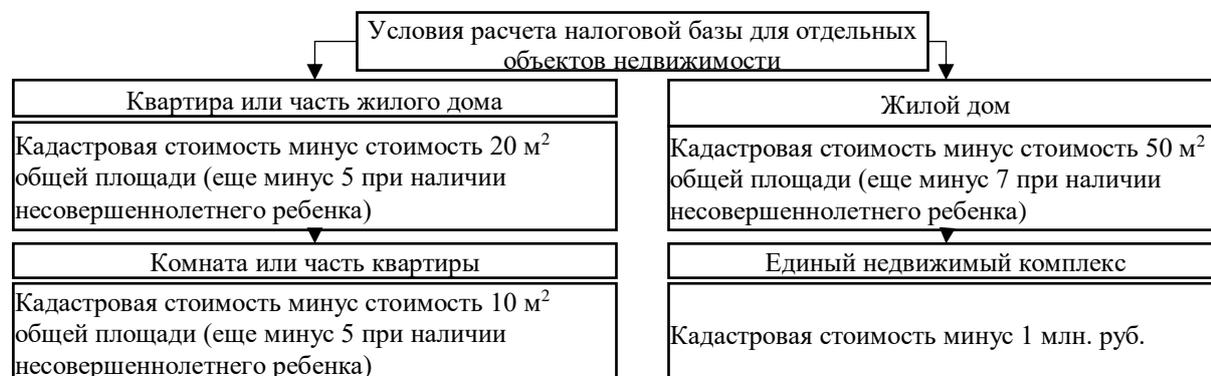


Рисунок 1 — Условия расчета налоговой базы для отдельных объектов недвижимости

2. По инвентаризационной стоимости определение налоговой базы происходило иным образом: в налоговые органы централизованно подавались данные об инвентаризационной стоимости объектов недвижимости и с учетом коэффициента-дефлятора рассчитывалась налоговая база и сумма налога. С 1 января 2020 г. согласно Федеральному закону от 4 октября 2014 г. № 284-ФЗ расчет налога на имущество физических лиц по инвентаризационной стоимости не производится.

Налоговые ставки, как отмечалось ранее, устанавливаются муниципальными образованиями или городами федерального значения. Значения налоговых ставок приведены в табл. 1. Данные значения могут быть увеличены решениями местных органов власти, либо увеличены, но не более чем в 3 раза.

Значения ставок налога на недвижимое имущество физических лиц

Размер ставки, %	Случаи применения
0,1	Жилые дома и их части, квартиры и их части, комнаты, объекты незавершенного строительства (жилые дома), единые недвижимые комплексы (с жилыми домами), машино-места и гаражи, сооружения ихозпостройки площадью до 50 м ²
2	Объекты с кадастровой стоимостью выше 300 млн руб.
0,5	Иные объекты налогообложения

Таблица 1

Порядок расчета налога на недвижимое имущество физических лиц по кадастровой стоимости выражается следующей формулой [11]:

$$N = (N1 - N2) * K + N2, \text{ где} \tag{1}$$

N — сумма налога, которую налогоплательщику необходимо уплатить;

N1 — сумма налога, рассчитанная исходя из базы налогообложения;

N2 — сумма налога, рассчитанная исходя из инвентаризационной стоимости;

K — коэффициент.

Размеры указанного коэффициента приведены в табл. 2 [3].

Размеры коэффициентов, которые применяются для расчета налога на недвижимость физических лиц

Размер коэффициента	Случаи применения
0,2	Первый налоговый период при определении налоговой базы по кадастровой стоимости
0,4	Второй налоговый период при определении налоговой базы по кадастровой стоимости
0,6	Третий налоговый период при определении налоговой базы по кадастровой стоимости

Таблица 2

В случае если показатель N2 больше показателя N1, приведенная выше формула не применяется и налог исчисляется по общим правилам. Порядок и сроки уплаты налога не содержат каких-либо особых требований к плательщику: налог уплачивается до 1 декабря следующего налогового периода по месту

нахождения объекта недвижимости [3] (поскольку относится к местным налогам, поступления от которых идут в муниципальные бюджеты и бюджеты городов федерального значения).

В качестве основных проблем, осложняющих налогообложение недвижимости физических лиц, авторы выделяют несколько категорий, одной из которых является нерегулярность мониторинга рынка недвижимости. М. Р. Мягких указывает, что типичная российская практика заключается в применении «метода переписи», т. е. разового мониторинга рынка с массовой оценкой объектов недвижимости для решения какой-либо локальной задачи (приведения системы в соответствие вновь изданному нормативному правовому акту и пр.) [12]. Подобные меры нельзя назвать эффективными, поскольку данные об объектах недвижимости быстро устаревают, и их актуализация необходима в реальном времени в т. ч. и для целей корректного налогообложения.

Еще одной проблемой является недостаток специалистов по оценке недвижимости в администрациях муниципального уровня, на что указывает И. Г. Щербакова [13]. Это объясняется в первую очередь частым недостатком бюджетных средств на содержание в штате подобных сотрудников, хотя важность их деятельности признается многими главами администраций. Во многом в отсутствие корректировок кадастровой стоимости недвижимости «на местах» и происходят вышеописанные разовые переоценки объектов, формирующие разрывы в стоимости и необоснованное завышение предлагаемых к уплате налоговых сумм, что заставляет граждан обращаться в суды и коммерческие юридические организации для проведения независимой оценки.

Собственник недвижимости уплачивает налог не только на тот объект, в котором фактически проживает, но и на недвижимость, которая передана в аренду иным физическим лицам [14]. Несложно предположить, что факт сдачи жилой недвижимости в аренду является одним из часто скрываемых собственниками от ФНС России для экономии на уплате налога. Для примера стоит привести статистику по Москве за 2016–2019 гг.: разрыв между законной

сдачей жилья в аренду и черным рынком почти четырехкратный (рис. 2) [15].

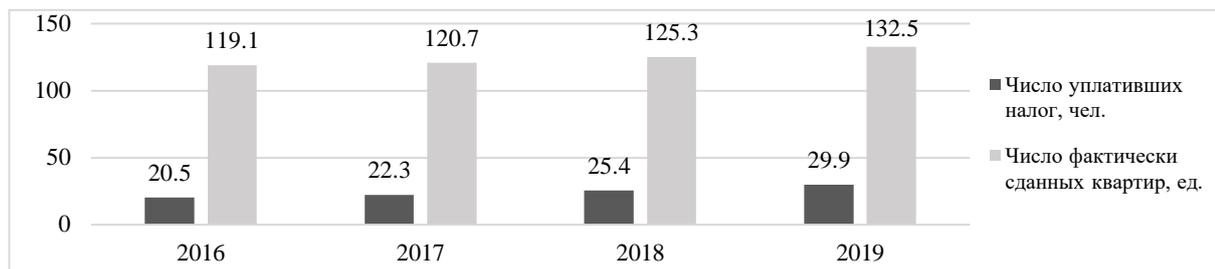


Рисунок 2 — Число лиц, уплативших налог в связи со сдачей жилой недвижимости в аренду, и число фактически сданных квартир (Москва, 2016–2019 гг.)

Интерес собственников в сокрытии факта аренды недвижимости понятен — в зависимости от формы налогообложения размер ставки составляет 6–30% рентного дохода, и осуществлять подобные платежи экономически невыгодно. Виды налоговых отчислений по договорам аренды жилых помещений следующие:

- 1) 13% — «стандартная» ставка НДФЛ, сумма налога рассчитывается после подачи декларации, налог платится однократно ежегодно;
- 2) 6% — если собственник недвижимости зарегистрировался как индивидуальный предприниматель на упрощенной системе налогообложения (сумма налога плюс страховые взносы плюс взносы в фонд социального страхования; налог уплачивается поквартально);
- 3) 30% — если собственник жилого помещения не является налоговым резидентом России (налог уплачивается однократно ежегодно);
- 4) патент на аренду жилых помещений — нефиксированный, зависит от площади сдаваемой в аренду недвижимости и (особенно) от ее месторасположения, покупается сроком на 1 год.

Графически механизм уплаты налога приведен на рис. 3.



Рисунок 3 — Механизм уплаты налога в связи с заключением договора аренды жилых помещений

На сегодняшний день ФНС России тестирует систему электронного отслеживания «серых» договоров аренды для выявления неплательщиков и возмещения налоговой недоимки в бюджет. В Москве подобный проект в пилотном режиме реализует Департамент информационных технологий, анализирующий популярные сервисы аренды жилья с использованием механизмов Big Data [16]. В иных регионах страны подобные системы пока находятся в стадии разработки, но в целом представляются довольно эффективным инструментом сбора данных о неплательщиках (при условии их законного использования и соблюдения законодательства о защите персональных данных).

Стоит рассмотреть такой аспект, как величину налоговой нагрузки в разных регионах страны. Поскольку при начислении налога на недвижимость по кадастровой стоимости региональные власти исходят из текущего экономического состояния субъекта федерации, логично было бы предположить, что ставки выше (и, соответственно, меньше льгот) в регионах-реципиентах с дотационными бюджетами. Однако, как отмечают участники рынка, на практике это не соответствует действительности. Так, И. Вишневская резюмирует: «Представления... о том, что налог вводился в регионах, где все плохо с региональными бюджетами и их срочно нужно пополнять, не соответствуют

полученным данным» [17].

Для примера стоит проанализировать величину налоговой ставки в нескольких столицах регионов России, отобранных по принципу «донор/реципиент», т. е. имеющих профицитные и дефицитные бюджеты соответственно (рис. 4) [18].

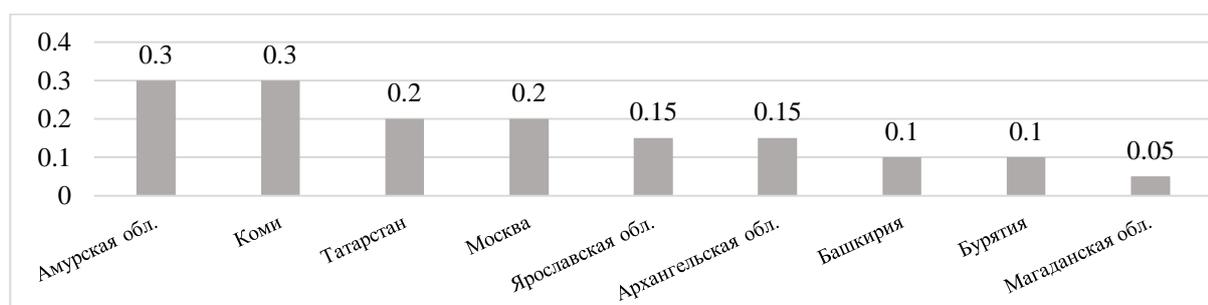


Рисунок 4 — Величина налоговой ставки в некоторых региональных центрах России с профицитным/дефицитным бюджетом

Можно заметить, что величина налоговой ставки плохо коррелирует с наполняемостью бюджета региона, например, глубоко дотационная Магаданская область имеет минимальную ставку налога на жилую недвижимость, хотя и нуждается в пополнении бюджета. Конечно, есть вероятность, что подобная мера является неким социальным активом, поддерживающим лояльность жителей и привлекающим новых людей для постоянного проживания в регионе, но в таком случае ее стоит сочетать с каким-либо дополнительным пакетом льгот и региональных программ, но этого не происходит. Подобная ситуация прослеживается и в иных субъектах-донорах — Бурятии, Ярославской и Амурской областях и пр.

Если дополнить анализ налоговых ставок количественным перечислением региональных льгот по уплате физическими лицами налога на недвижимость, можно отметить еще более экономически нерациональное распределение (рис. 5) [18]. Для сравнения в схему добавлен пример Тверской области, максимально использующей данный регуляторный механизм.

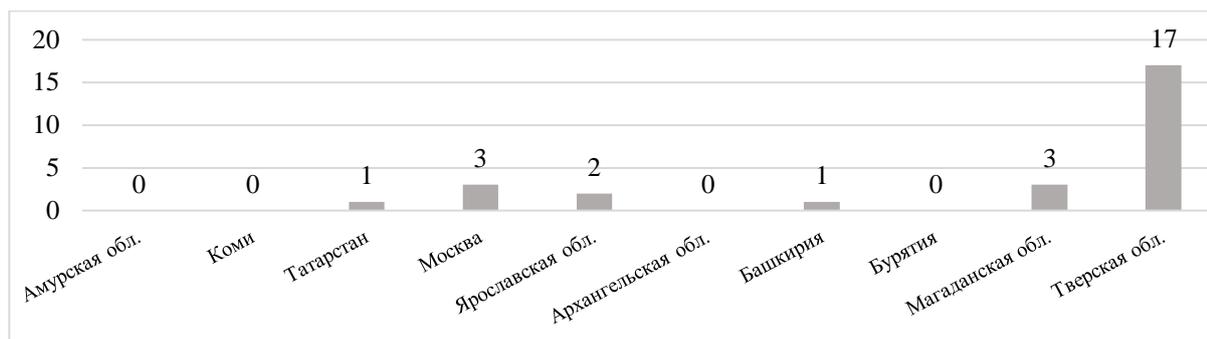


Рисунок 5 — Количество региональных льгот по уплате физическими лицами налога на недвижимость в некоторых региональных центрах России с профицитным/дефицитным бюджетом

Отраженный на рис. 5 «разброс» является следствием расхождения стратегии региональной налоговой политики с общей экономической стратегией большинства рассмотренных регионов — очевидно, что налоговые поступления от физических лиц малы и в процентном, и в абсолютном отношении, вследствие чего власти многих субъектов федерации уделяют стимулированию их взимания недостаточное внимание, сосредоточиваясь на более амбициозных бизнес-проектах, зачастую связанных с энергетической сферой.

Возвращаясь к вопросу правового регулирования налогообложения жилой недвижимости, стоит проанализировать предлагаемую частью исследователей инициативу введения единого налога на недвижимость, объединяющего налог на имущество физических лиц и земельный налог. Как указывает Р. В. Баташев, «введение единого налога на недвижимость предусматривалось как основа укрепления финансовой самостоятельности местных бюджетов» [19].

Математически подобная норма реализовывалась бы довольно просто: к кадастровой стоимости жилой недвижимости прибавлялась бы стоимость земельного участка и сооружений и на основании общей суммы рассчитывался бы единый налог по усредненной ставке. Преимуществом такой новации исследователи считают простоту уплаты налога — гражданам больше не нужно было бы отдельно уплачивать налоги на жилые помещения и участки, а в случае оспаривания стоимости объекта процесс проходил бы более быстро. Кроме того, подобный подход упростил бы механизм сопоставления налоговых ставок с

реальными доходами населения, в настоящий момент достаточно «размытый» из-за значительной дифференциации налогов как по отраслевому признаку, так и по иерархическому (т. е. принадлежности к федеральному, региональному или муниципальному уровням).

Однако позиция Центрального банка Российской Федерации (далее по тексту — ЦБ РФ), ФНС России и Министерства финансов Российской Федерации пока не позволяет говорить о реализации подобного проекта: «У нас долго не будет единого налога на недвижимость — это наша общая позиция: Минфина, ФНС и Минэкономразвития. У нас будет отдельный налог на имущество и земельный налог» [20]. Законодатель исходит из убеждения, что мотивировать граждан на самостоятельное переоформление принадлежащего им имущества в единый имущественный комплекс будет затруднительно.

Кроме того, первые результаты перехода к оценке жилой недвижимости по кадастровой стоимости уже дали результаты и признаны экономически эффективными (рис. 6), поэтому радикально менять существующий порядок налогообложения не спешит ни ФНС России, ни ЦБ РФ [21].

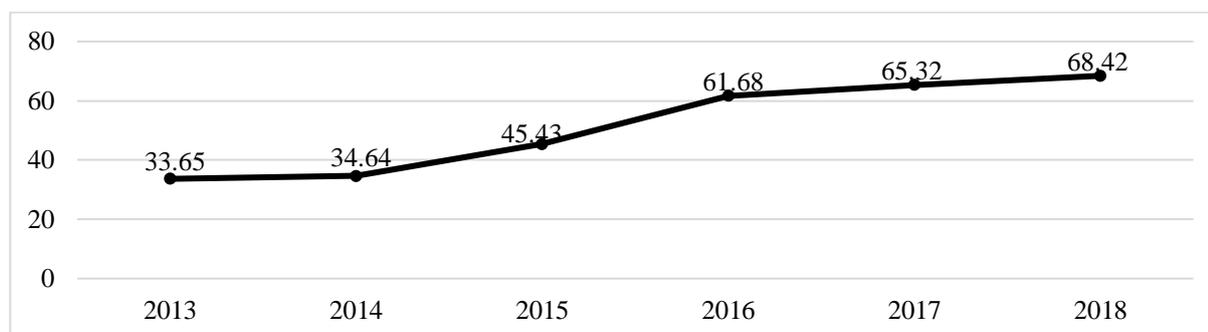


Рисунок 6 — Результаты перехода к оценке жилой недвижимости по кадастровой стоимости

На сегодняшний день создается оптимальная концепция существования и развития региональных налогов. В результате проведенного исследования современного состояния законодательства и практического его применения в области налогообложения недвижимого имущества мы пришли к следующим немаловажным выводам:

1. Учитывая все вышеперечисленные неопределенности и изъяны по взиманию налогов на недвижимое имущество на основе кадастровой стоимости, <http://epomen.ru/issues/2021/58/Epomen-58-2021.pdf>

можно утверждать, что у данного способа есть и достоинства, и недостатки. Идея налогообложения недвижимости в соответствии с ее кадастровой стоимостью положительна, т. к. целью являлось справедливое и объективное взимание налогов. Однако называть ее идеальной, к сожалению, пока нельзя, поскольку на сегодняшний день невозможно при помощи массовой оценки определить стоимость налогооблагаемого недвижимого имущества приблизительно равной рыночной. Причиной этому можно назвать большое количество оцениваемых объектов.

2. На формирование современного вида всей системы налогообложения имущества физических лиц оказало значительное влияние введение в действие гл. 32 НК РФ, закрепившей основы уплаты данного типа налогов. Несмотря на эту законодательную новацию, система налогообложения пока несовершенна и содержит существенные изъяны как в части определения размера кадастровой стоимости недвижимости, так и в плане регулирования размеров налоговых ставок и льгот (неоднократно корректировавшихся ранее). В результате современная система налогообложения имущества физических лиц представляется скорее некоей основой для создания более эффективной модели — как в нормативно-правовом, так и в технологическом отношении — чем законченным «продуктом», прозрачным для контроля и удобным для налогоплательщика.

3. Механизм налогообложения жилой недвижимости в России пока несовершенен и, несмотря на внедряемые новации в части оценки стоимости помещений, существенная часть граждан предпочитает скорее использовать схемы уклонения от уплаты налогов, чем разработанные законодателем способы пополнения бюджетов. Отчасти в подобном положении дел виноваты региональные власти, не заинтересованные разрабатывать локальные пакеты налоговых льгот и стимулировать население к пользованию ими вследствие малого объема данных налоговых поступлений.

Список литературы

1. Пепеляев С. Г., Попов П. А., Косов А. А. Налоговое право. Особенная часть. М.: Просвещение, 2017. 736 с.
2. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»: Федеральный закон Российской Федерации от 04.10.2014 № 284-ФЗ // СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/ (дата обращения: 05.07.2020).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 17.07.2020).
4. Гаврилова Н. А. Налогообложение имущества и перспективы введения налога на недвижимость в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 12 (111). С. 6–13. С. 7.
5. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221380&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.6380897436756641#031461601867340505> (дата обращения: 17.07.2020).
6. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 № 46860) // СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/ (дата обращения: 17.07.2020).
7. Кирова Е. А., Захарова А. В., Дементьева М. А. Совершенствование налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации // Вестник университета. 2020. № 1. С. 108–113. С. 110.
8. Москвичам пересчитали по кадастру. Жителям отдаленных районов столицы придется платить больше // Коммерсантъ: информационно-аналитическое издание. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3125413> (дата обращения: 17.07.2020).
9. Коростелев С. П. Концептуальные проблемы налогообложения недвижимости в Российской Федерации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7 (190). С. 58–69. С. 61.
10. По делу о проверке конституционности статьи 402 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15.02.2019 г. №10-П // СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318345/ (дата обращения: 05.07.2020).
11. Налог на имущество физических лиц // ФНС России: официальный сайт. URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/nnifz/> (дата обращения: 17.07.2020).
12. Мягих М. Р. Управление недвижимостью на основе развития системы налогообложения // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2019. № 2-1. С. 34.
13. Щербакова И. Г., Хрипко Г. А. Проблемы налогообложения имущества физических лиц в Удмуртской Республике // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2020. Т. 30. Вып. 1. С. 72–77. С. 74.
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // СПС «Консультант Плюс» URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 17.07.2020).

15. Евдокимов Н. Почему собственники жилья в Москве отказываются платить налог на доход // Vc.ru: информационно-аналитический портал. URL: <https://vc.ru/flood/42620-pochemu-sobstvenniki-zhilya-v-moskve-otkazyvayutsya-platit-nalog-na-dohod> (дата обращения: 14.07.2020).
16. Федорова Н., Баленко Е., Копалкина Е. Власти Москвы решили выявлять «серую» аренду квартир при помощи big data // РБК: информационно-аналитический портал. URL: <https://www.rbc.ru/business/20/07/2018/5b508bb59a7947b1f3f535f3> (дата обращения: 14.07.2020).
17. Вишневецкая И. В каком регионе самый большой налог на недвижимость // Информационное агентство «Финмаркет». URL: <http://www.finmarket.ru/main/article/4420273> (дата обращения: 16.07.2020).
18. Налоговая перегрузка (Рейтинг регионов по величине налога на недвижимость) // Официальный сайт «News2: информационно-аналитический портал». URL: <https://news2.ru/story/508662/> (дата обращения: 16.07.2020).
19. Баташев Р. В. Тенденции реформирования налогообложения недвижимости как предпосылка введения единого налога на недвижимость // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 12-3 (39). С. 17–21. С. 19.
20. Набиуллина Э. Налог на недвижимость в ближайшие годы вводиться не будет // Audit-it.ru: информационно-аналитический портал. URL: <https://www.audit-it.ru/news/account/387566.html> (дата обращения: 16.07.2020).
21. Клоков Е. А. Реформа налогообложения недвижимого имущества физических лиц: от ожиданий к первым результатам (часть II) // Научный вестник Омской академии МВД России. 2018. № 3 (70). С. 66–75. С. 68.

References

1. Pepelyaev S. G., Popov P. A., Kosov A. A. Tax law. The special part. M.: Education, 2017. 736 p.
12. On amendments to articles 12 and 85 of part one and part two of the Tax Code of the Russian Federation and the recognition as invalid of the Law of the Russian Federation "On taxes on property of individuals": Federal Law of the Russian Federation dated 04.10.2014 No. 284-FZ // Consultant Plus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/ (access date: July 05, 2021).
13. Tax Code of the Russian Federation (part 2) of 05.08.2000 No. 117-FZ // Consultant Plus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (access date: July 17, 2020).
2. Gavrilova N. A. Property taxation and prospects for introducing real estate tax in Russia // Property relations in the Russian Federation. 2010. No. 12 (111). Pp. 6–13. P. 7.
14. On the state cadastral valuation: Federal Law of 03.07.2016 No. 237-FZ (as amended on 29.07.2017) // Consultant Plus. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221380&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.6380897436756641#031461601867340505> (access date: July 17, 2020).
15. On the approval of guidelines on the state cadastral valuation: Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 05/12/2017 No. 226 (as amended on 09/09/2019) (Registered in the Ministry of Justice of Russia on 05/29/2017 No. 46860) // SPS Consultant Plus URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/ (access date: July 17, 2020).
3. Kirov E. A., Zakharova A. V., Dementyeva M. A. Improvement of taxation of real estate of individuals in the Russian Federation // Bulletin of the University. 2020. No. 1. Pp. 108–113. P. 110.

16. Muscovites were counted according to the inventory. Residents of remote areas of the capital will have to pay more // Kommersant: information and analytical publication. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3125413> (access date: July 17, 2020).

4. Korostelev S. P. Conceptual problems of taxation of real estate in the Russian Federation // Property relations in the Russian Federation. - 2017. No. 7 (190). Pp. 58–69. P. 61.

17. In the case of checking the constitutionality of Article 402 of the Tax Code of the Russian Federation in connection with a citizen's complaint: Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 15.02.2019, No. 10-P // Consultant Plus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318345/ (access date: July 17, 2020).

18. Tax on property of individuals // FTS of Russia: official website. URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/nnifz/> (access date: July 17, 2020).

5. Myagkikh M. R. Real estate management based on the development of the taxation system // International Journal of Applied Sciences and Technologies Integral. 2019. No. 2-1. P. 34.

6. Shcherbakova I. G., Khripko G. A. Problems of taxation of property of individuals in the Udmurt Republic // Bulletin of the Udmurt University. Series "Economics and Law". 2020. Vol. 30. Iss. 1. Pp. 72–77. P. 74.

7. Civil Code of the Russian Federation (part one) of November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on 12/16/2019, as amended on 05/12/2020) // Consultant Plus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (date of access: 17.07.2020).

19. Evdokimov N. Why homeowners in Moscow refuse to pay income tax // Vc.ru: information and analytical portal. URL: <https://vc.ru/flood/42620-pochemu-sobstvenniki-zhilya-v-moskve-otkazyvayutsya-platit-nalog-na-dohod> (access date: July 17, 2020).

20. Fedorova N., Balenko E., Kopalkina E. The Moscow authorities decided to identify “gray” apartment rent using big data // RBC: information and analytical portal. URL: <https://www.rbc.ru/business/20/07/2018/5b508bb59a7947b1f3f535f3> (access date: July 17, 2020).

21. Vishnevskaya I. In which region is the largest real estate tax // Information Agency "Finmarket". URL: <http://www.finmarket.ru/main/article/4420273> (access date: July 17, 2020).

8. Tax overload (Rating of regions by the amount of real estate tax) // Official site "News2: information and analytical portal". URL: <https://news2.ru/story/508662/> (date of access: 16.07.2020).

9. Batashev R. V. Trends in the reform of real estate taxation as a prerequisite for the introduction of a single tax on real estate // International Journal of Humanities and Natural Sciences. 2019. No. 12-3 (39). Pp. 17–21. P. 19.

22. Nabiullina E. Real estate tax in the coming years will not be introduced // Audit-it.ru: information and analytical portal. URL: <https://www.audit-it.ru/news/account/387566.html> (access date: July 17, 2020).

10. Klovov E. A. Reform of taxation of real estate of individuals: from expectations to first results (part II) // Scientific Bulletin of the Omsk Academy of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2018. No. 3 (70). Pp. 66–75. P. 68.