

## Раздел VI

### ФИНАНСЫ И БАНКОВСКОЕ ДЕЛО

ГОРЮШКИН А.А.  
ИЭОПП СО РАН, г. Новосибирск

#### ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РОССИИ

Появление в России права собственности на объекты жилой недвижимости повлекло за собой развитие рынка жилья и введение ранее не взимаемого налога на имущество.

Некоторые экономисты называют существующую систему налогообложения имущества довольно удачной. Однако данный налог взимается с весьма низкой условной стоимости жилья, определяемой в БТИ, и имеет множество налоговых льгот, т.е. слабо выполняет фискальную цель. Кроме того, в такой системе возникают парадоксальные ситуации: Налог на квартиру, приватизированную в первые годы после принятия соответствующего законодательства (1994-95 гг.) и не участвовавшую в рыночном обороте, может составить 150 рублей в год, в то время как владельцу квартиры, приобретенной недавно по рыночной цене, придется выплатить несколько тысяч рублей. Причем, особенно сильно эти парадоксы проявляются в крупных городах-миллионниках, и, безусловно, в Москве.

Подобная проблема наиболее эффективно решается введением рыночной налоговой оценки. Однако возникают сомнения: отражает ли рыночная цена сегодня реальную стоимость жилья? Это важно, поскольку вводить налог на недвижимость можно лишь в том случае, когда он «привязан» к ее реальной стоимости, т.е. когда рынок жилья станет здоровым и прозрачным.

Оторванная от рыночных реалий система налоговой оценки способствует:

- 1) возникновению опасных социальных перекосов из-за высокой дифференциации размеров налога на жилье;
- 2) формированию серьезных деформаций на рынке жилья – инвестиционный пузырь, который изымает из рыночного оборота

значительный объем качественного жилья, тем самым, вызывая искусственный дефицит жилья и неадекватный рост цен на него.

Эффективный способ снижения цен на жилье в рамках борьбы с ценовым пузырем - введение дифференцированного налога на недвижимость. Прогрессивная шкала налога может существенно снизить инвестиционную привлекательность жилья и повысить его доступность нуждающемуся населению, и, что более важно, приведет к росту реального, а не инвестиционного спроса на жилье, оздоровив весь российский рынок недвижимости.

Таким образом, введение эффективной системы массовой рыночной оценки возможно только после наведения порядка на рынке жилья. Но ее создание может осложнить ряд препятствий:

1) администрирование налога – это дорогое и сложное дело: правильное исчисление налога требует сбора, переработки и периодической актуализации огромного объема информации и предполагает не только наличие высокой квалификации персонала, но и создание автоматизированной системы учета и мониторинга информации об объектах недвижимости;

2) на сегодня в системе оценки рыночной стоимости недвижимости отсутствует общая методология проведения массовой оценки. В основном это объясняется разной степенью развития рынка жилья на различных территориях, что, безусловно, усложнит формирование единой системы массовой оценки для целей налогообложения жилья, учитывающей особенности территорий.

3) налог на недвижимость обычно не учитывает текущие доходы населения, что может вызвать дополнительные социальные проблемы. Их решение потребует создания системы льготного налогообложения и оперативного управления налоговыми ставками с учетом социально-экономических реалий конкретного муниципального района.

4) массовая оценка недвижимости требует создания эффективной системы защиты стоимости жилья (законодательная база, система досудебных апелляционных инстанций и т.п.). Так, в развитых странах обжалование оценки имущества, произведенной для целей налогообложения, является обычной практикой адвокатов, специализирующихся в этой области.

Только при решении перечисленных проблем налог на недвижимость может стать ключевым компонентом в развитии

муниципальных территорий и способствовать прозрачности и оздоровлению рынка жилья, но его введение даст положительный эффект только при условии тщательной проработки всех деталей.

ЗАЙКОВА А.А.  
ИЭОПП СО РАН, г. Новосибирск

## ПРИМЕНЕНИЕ ИНСТРУМЕНТАРИЯ ТЕОРИИ КАТАСТРОФ К ОПИСАНИЮ ФИНАНСОВЫХ КРИЗИСОВ

Развитие рыночных механизмов функционирования российской экономики неизбежно должно привести к усилению явлений, связанных с цикличностью деловой активности. Таким образом, следует смириться с тем фактом, что периоды быстрого роста будут сменяться периодами замедления роста и даже сокращения производства. Взаимосвязь рынка и цикличности, в большинстве случаев, определяется тем фактом, что в условиях рыночной экономики решения принимаются многими экономическими агентами независимо и в результате могут накопиться такие диспропорции, устранение которых невозможно без сокращения производства или других кризисных явлений.

Необходимость разработки методик ранней идентификации финансовых кризисов диктуется не только мировым, но и российским опытом. Всем хорошо известны масштабы и негативные последствия, еще до конца не закончившегося, кризиса 2008 года:

1. девальвация рубля хотя она и не такая резкая как в 1998 году, но она оказала существенное влияние на доходы населения. То есть, результатом девальвации стало значительное снижение доходов населения на фоне роста цен на товары и услуги;

2. влияние финансового кризиса в России на себе ощутили почти все предприятия, особенно ориентированные на экспорт. Компании с миллионными оборотами, в условиях кризиса заморозили многие инвестиционные программы, начали всеми возможными путями сокращают расходную часть своего бюджета, что, в свою очередь, влечет за собой массовое увольнение и сокращение рабочих мест;