

0-792866

На правах рукописи



Пылаева Алена Владимировна

**Совершенствование системы
налогообложения в условиях развития
кадастровой оценки недвижимости**

Специальность: 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит



АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Нижний Новгород – 2010

КГФЭИ		
Входящий №	58701-308	
« 01 »	06	2010 г.

Работа выполнена в Нижегородском государственном архитектурно-строительном университете

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Дмитриев Михаил Николаевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Поляков Николай Федорович

кандидат экономических наук, доцент
Новожилова Татьяна Николаевна

Ведущая организация: ГОУ ВПО Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарева

Защита состоится 24 июня 2010 г в 16 часов на заседании диссертационного совета Д.212.166.18 при Нижегородском государственном университете им. Н.И. Лобачевского по адресу 603600, г.Нижний Новгород, ул. Б.Покровская, д.37, Финансовый факультет ННГУ, ауд. 315.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского».

Электронная версия автореферата размещена на сайте: <http://www.unn.ru>

Автореферат разослан 24 мая 2010 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат экономических наук,
профессор



НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000712772

В.Н. Ясенев

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Проблемы налогообложения традиционно относятся к числу наиболее острых дискуссионных тем, находящихся в центре внимания государства и общества. Определение главных элементов налога, включающих объект и субъект налогообложения, источник налога, налоговую базу, ставку и льготы - это способ решения посредством налогов социальных, экономических и политических задач существования и развития общества.

В налоговой системе особое место занимают налоги на недвижимость. Визуальная определенность, стабильность и долгосрочность существования, обязательная государственная регистрация, а также высокие стоимостные параметры, формирующиеся в условиях свободного рынка, предопределяют повышенный интерес государства к недвижимости. Именно поэтому налог на недвижимое имущество – один из основных исторически сложившихся налогов во всех развитых странах мира.

Эффективное налоговое воздействие на экономическую деятельность налогоплательщиков должно инициировать процессы и создавать условия рационального использования земли и находящихся на ней зданий, строений, сооружений. Существующая в России система имущественного налогообложения, включающая в себя налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц, не отвечает подобному принципу и в большей степени служит фискальным целям, нежели задачам общеэкономического характера. Раскрытию доходного потенциала имущества препятствует применение устаревших стоимостных показателей, занижающих реальную величину налоговой базы.

В настоящее время активно прорабатывается вопрос введения налога на недвижимость взамен действующих налогов на землю и имущество. Оценка объектов недвижимости по рыночной стоимости является одним из существенных аспектов налоговой реформы. Для ее определения необходимо разработать порядок, нормы и правила проведения оценки недвижимости в целях налогообложения.

Согласно Земельному и Налоговому кодексам, налоговой базой для начисления земельного налога в Российской Федерации является кадастровая стоимость земельных участков, определяемая на основе рыночной стоимости в процессе государственной кадастровой оценки. Соответственно, для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях налогообложения будет проводиться государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (далее – ГКООН).

Совершенствование системы налогообложения недвижимости и развитие государственной кадастровой оценки объектов недвижимости приобретают особую актуальность и определяют выбор темы и направления диссертационного исследования.

Разработанность темы исследования. Современные проблемы налогообложения в условиях социально-экономических преобразований при переходе к рыночной экономике нашли свое отражение в работах М.Ю. Березина, И.В.Горского, М.В. Мишустина, Н.Ф. Полякова, О.И. Мамруковой, Е.Ю.Жидковой, И.А. Майбурова, З.А. Клокович, Е.Н. Евстигнеева, М.Е. Косова, В.Г. Панскова, Л.И. Прониной, А. Б. Паскачева, Т. Ф. Юткиной, Д.Г. Черника, И.А. Перонко, Л. П. Павловой, А.З. Дадашева, Е.Б. Шуваловой, С.А. Мальшева, Н.Н. Мамыкиной и др.

Вопросы оценки недвижимости в целях налогообложения рассмотрели в научных работах Д. Фридман, Н. Ордуэй, Д. Эккерт, Р. Олми, Д. Малме, Д. Янгмен, А. Мюллер. Основоположниками оценки недвижимости в целях налогообложения в Литве стали Р. Раманаускас и А. Багдонавичюс, в Белоруссии - С. Шавров и О. Березовская. Среди российских ученых, занимающихся проблемами оценки недвижимости, следует назвать А.Г. Грязнову, М.А.Федотову, А.В. Севостьянова, В.А. Прорвича, А.П. Ромма, Е.И. Тарасевича, Ю.В. Козыря, Г.М. Стерника, А.С.Паламарчук и др.

Математический аппарат, применяемый в работах по оценке недвижимости в целях налогообложения, представлен в работах Р. Глаудеманса, С.В Грибовского. Социальным проблемам применения результатов оценки в целях налогообложения уделила внимание А. Алексене. Методические вопросы оценки земель различного назначения для налогообложения рассмотрены в работах В.А. Махта, В.Б. Безрукова, В.М. Чабина.

Несмотря на то, что вопросы налогообложения и государственной кадастровой оценки недвижимости являются предметом активного обсуждения на международных конференциях и в периодической печати, многие аспекты этой проблемы остаются недостаточно проработанными и изученными, а именно: проблемы правового определения и формирования объекта налогообложения и объекта оценки; отсутствие законодательного определения понятий «государственная кадастровая оценка» и «система государственной кадастровой оценки»; неоднозначность классификации объектов недвижимости в целях налогообложения; отсутствие методики анализа социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы недвижимости; проблемы методического и информационного обеспечения системы налогообложения недвижимости и т.д.



Объектом исследования является государственная кадастровая оценка недвижимости, рассматриваемая как средство определения налогооблагаемой базы недвижимости.

Предметом исследования является система налогообложения недвижимости.

Цель диссертационного исследования заключается в совершенствовании системы налогообложения недвижимости посредством развития государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Задачи диссертационного исследования:

- 1) определить принципы создания и виды обеспечения ГКООН как средства определения налогооблагаемой базы недвижимости, уточнить понятийный аппарат;
- 2) определить и структурировать информационное пространство межсистемного взаимодействия для развития информационного обеспечения системы налогообложения недвижимости;
- 3) усовершенствовать технологию выполнения работ по ГКООН, составить перечень работ и трудозатрат для создания производственного обеспечения работ;
- 4) разработать диапазоны значений коэффициентов качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости для налогообложения;
- 5) разработать методику анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения для развития методического обеспечения системы налогообложения недвижимости.

Методологической и информационной базой исследования явились: монографии, научные статьи зарубежных и отечественных авторов в области налогообложения недвижимости, налогового планирования и оценки в целях налогообложения; фундаментальные положения теории налогообложения и налоговой политики; федеральные законы РФ, постановления Правительства РФ и субъектов РФ; методические и технические рекомендации Министерства финансов, Министерства имущественных отношений, Федерального агентства кадастра объектов недвижимости; международные и российские стандарты оценки; материалы международных и российских конференций; отчетные материалы реализации международных проектов; Internet ресурсы; данные, полученные автором в ходе собственных исследований.

Основные методы исследования. Для разработки и обоснования положений диссертации применялись современные экономико-математические и статистические методы: сравнительный анализ, системный анализ, статистический анализ, факторный анализ, регрессионный анализ; моделирование с помощью специального программного обеспечения; экспертные оценки, в том числе экспертное заключение о качестве системы

ГКООН посредством определения качества (зрелости) ее процессов; составление графиков и диаграмм и др.

Диссертация выполнена в соответствии с пунктами 2.10, 7.1, 7.8 паспорта специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» ВАК РФ.

Научная новизна исследования состоит в следующем:

- 1) определены принципы создания и виды обеспечения ГКООН как средства определения налогооблагаемой базы недвижимости, уточнен понятийный аппарат;
- 2) определено и структурировано информационное пространство межсистемного взаимодействия для совместного функционирования системы налогообложения недвижимости с информационными системами государственного кадастра недвижимости, единого государственного реестра прав, геоинформационными системами на основе единых классификаторов (в т.ч. КЛАДР);
- 3) усовершенствована технология выполнения работ по ГКООН за счет введения блока экономического анализа применения результатов ГКООН в налогообложении, на основании которой составляется перечень работ и оцениваются трудозатраты на выполнение работ по ГКООН;
- 4) разработаны диапазоны значений коэффициентов качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости для налогообложения;
- 5) разработана методика анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения для развития методического обеспечения системы налогообложения недвижимости в части проверки качества расчета налогооблагаемой базы, оценки налогового потенциала территории, учета фактической способности налогоплательщиков к уплате налога.

Теоретическая и практическая значимость исследования

Теоретическая значимость исследования состоит: в разработке методики анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения; разработке программы обучения по теме «Налогообложение на основе государственной кадастровой оценки недвижимости», состав дисциплин которой можно использовать в процессе подготовки кадров в ВУЗах, в системе повышения квалификации и переподготовки кадров по дисциплинам «Оценка недвижимости», «Налогообложение недвижимости». Практическая значимость исследования состоит в предложении новых подходов к оценке качества расчета налогооблагаемой базы, оценке налогового потенциала территории. Практическую значимость результаты исследований имеют для субъектов оценочной деятельности, занимающихся государственной кадастровой оценкой недвижимости; для финансистов, анализирующих последствия применения результатов

государственной кадастровой оценки; для специалистов налоговой службы, применяющих результаты оценки в налогообложении. Основные предложения могут быть полезны в законотворческой деятельности при внесении дополнений и изменений в нормативные акты по формированию финансовых основ местного самоуправления, налогообложения, основ налогового планирования.

Апробация работы. Теоретические положения и практические результаты докладывались и обсуждались на международных и российских конференциях:

- 1) 2003 г. - международная конференция «Введение системы массовой оценки на основе рыночной стоимости для налогообложения недвижимого имущества», Литва, г. Вильнюс;
- 2) 2005 г. –международная конференция «Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения», Россия, г. Москва;
- 3) 2007 г. - научно-практический семинар с международным участием «Кадастровая оценка коммерческих и промышленных земель, расположенных за пределами населенных пунктов», Белоруссия, г.Минск;
- 4) 2007 г. - Шестая международная научно-практическая конференция «Государственное регулирование экономики. Региональный аспект.», Россия, г. Нижний Новгород.
- 5) 2008 г.- I Международный конгресс «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России», Россия, г. Москва.

Идеи и предложения апробировались:

- в период с 2002 по 2007 гг. - в процессе выполнения работ по государственной кадастровой оценке различных категорий земель в Свердловской, Тульской, Кировской, Нижегородской, Кемеровской, Ивановской, Амурской и др. областях;
- в период с 2007 по 2009 гг. - в Кемеровской, Тверской областях и в республике Татарстан в рамках выполнения проекта «Разработка и тестирование системы массовой (кадастровой) оценки в Российской Федерации». Результаты реализованы в виде расчета налогооблагаемой базы на основании кадастровой стоимости объектов недвижимости в Кемеровской и Тверской областях, республике Татарстан.

Основные положения диссертации используются автором в преподавательской деятельности:

- с 2000 г. по настоящее время - в программах переподготовки для преподавания дисциплин по теме «Государственная кадастровая оценка различных категорий земель» в учебно-научном центре «Земля» Российской академии государственной службы (г. Москва), учебном центре ФГУП ФКЦ «Земля» (г. Москва) и его филиалах в гг.Таганрог, Ярославль, Нижний Новгород;

- с 2004 г. по настоящее время – в программе дневного отделения для преподавания дисциплины «Оценка земли и недвижимости» студентам 5 курса Института архитектуры и градостроительства ННГАСУ, г. Нижний Новгород.
- С 2009 г. - в программе переподготовки для преподавания дисциплины по теме «Государственная кадастровая оценка недвижимости» в Институте экономики недвижимости при ГОУ ВПО «Государственный университет – Высшая школа экономики», г. Москва.

Публикации. По результатам исследований опубликовано 12 работ, общим объемом 5,5 п.л. (авторских – 5 п.л.), в том числе 6 из них в соответствии с перечнем ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, рекомендуемых ВАК.

Структура и объем диссертации. Диссертация содержит введение, три главы, заключение и 9 приложений; содержательная часть состоит из 144 страниц, включает 15 таблиц, 21 рисунок.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, степень разработанности проблемы, определены предмет и объект исследования, сформулированы цель, задачи и методология исследования, определена научная новизна и практическая значимость работы.

В первой главе определены и систематизированы принципы, цели и задачи налогообложения недвижимости и ГКООН на современном этапе развития системы налогообложения недвижимости, уточнен понятийный аппарат, проанализированы международные и российские стандарты по оценке недвижимости для налогообложения.

Во второй главе обоснована необходимость реформирования системы налогообложения и развития ГКООН. Разработана методика анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в качестве налогооблагаемой базы объектов недвижимости.

В третьей главе представлена практическая реализация разработок диссертационного исследования на примере реализации проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации». Целью проекта являлась разработка системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации для налогообложения недвижимости и ее тестирование в четырех субъектах Российской Федерации - в Кемеровской, Калужской, Тверской областях и Республике Татарстан в период с 2007 г. по 2009 г. Диссертант выполнял функции координатора проекта.

В заключении диссертации обобщаются основные выводы и предложения по результатам проведенного исследования.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. В целях развития системы налогообложения недвижимости определены принципы создания и виды обеспечения ГКООН как средства определения налогооблагаемой базы недвижимости, уточнены понятия «кадастровая стоимость объектов недвижимости», «государственная кадастровая оценка объектов недвижимости», введено понятие «система государственной кадастровой оценки недвижимости».

Налог на недвижимость является ключевым компонентом сбалансированной и справедливой налоговой системы многих стран мира. Системы массовой оценки недвижимости являются важным элементом систем налогообложения недвижимости, целью их разработки является обеспечение функционирования и совершенствования системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости. Формирование, становление и развитие систем массовой оценки недвижимости вызвано положительным развитием систем налогообложения в странах, где введен налог на недвижимость и в качестве базы налога выбрана стоимость недвижимости, что в настоящее время характерно и для России. В российском контексте аналогом международного понятия «массовая оценка недвижимости в целях налогообложения» является понятие «государственная кадастровая оценка объектов недвижимости».

Автором диссертационного исследования проанализированы и систематизированы принципы, цели и задачи налогообложения недвижимости и оценки недвижимости в целях налогообложения на современном этапе развития системы налогообложения недвижимости, проанализированы международные и российские стандарты по оценке недвижимости в связи с планируемыми изменениями системы налогообложения. *Обоснованы основные принципы создания и развития ГКООН: принципы налогообложения, принцип системности и принципы качества (ISO).* Реализация принципов налогообложения обеспечивает целесообразность ГКООН, реализация принципов системности гарантирует прочность и устойчивость ГКООН, реализация принципов качества обеспечивает адаптацию, развитие и совершенствование ГКООН.

В целях совершенствования понятийного аппарата и предметной области ГКООН диссертантом уточнены понятия «кадастровая стоимость объектов недвижимости», «государственная кадастровая оценка объектов недвижимости», введено понятие «система государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

Для формулировки понятий «кадастровая стоимость объектов недвижимости», «государственная кадастровая оценка объектов недвижимости» использованы определения, содержащиеся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды

стоимости (ФСО №2) », проекте закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»». Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» содержит следующее определение: «При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения». Из приведенного определения неясно, о каких методах массовой оценки рыночной стоимости идет речь. В процессе определения кадастровой стоимости не всегда применяются методы массовой оценки рыночной стоимости. Так, методика определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения гостиниц, электростанций, входящих в состав категории земель «земли населенных пунктов», предполагает индивидуальную оценку объектов. Также возникает противоречие с определением кадастровой стоимости как рыночной стоимости, так как определение кадастровой стоимости не соответствует определению рыночной стоимости, приведенному в ФСО №2.

Анализ нормативно-правовой базы и стандартов оценки выявил отсутствие в явном виде определения понятия «система государственной кадастровой оценки недвижимости», однако этим понятием часто оперируют, не раскрывая его содержания, когда говорят и пишут о государственной кадастровой оценке недвижимости. Для формулировки понятия «система государственной кадастровой оценки недвижимости» диссертант использовал в качестве основы понятие «система», приведенное в энциклопедическом словаре Нагаева Р.Т. «Недвижимость» (Землеустройство и кадастр недвижимости. Градостроительство и архитектура. Экономика недвижимости и земельное право), изданном в 2005 г.: «Система – множество взаимодействующих элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, составляющих целостное образование; некоторая условность, состоящая из взаимозависимых частей, каждая из которых вносит свой вклад в характеристики целого».

В связи с вышеизложенным, диссертант предлагает следующие понятия:

«Кадастровая стоимость объекта недвижимости – стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

«Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости – определение кадастровой стоимости объектов недвижимости».

«Система государственной кадастровой оценки объектов недвижимости – совокупность элементов, обеспечивающих осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости» (рис. 1).

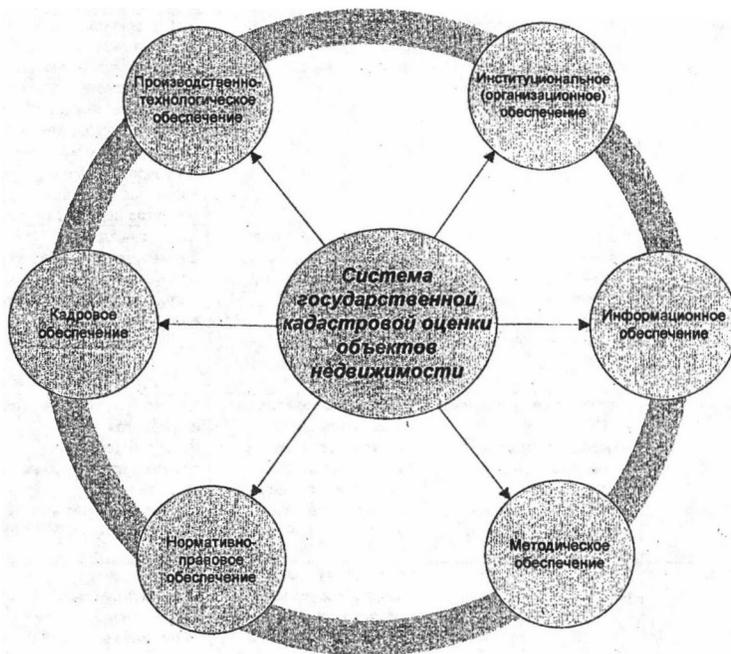


Рис 1. Виды обеспечения ГКООН

Предлагаемые понятия раскрывают кадастровую оценку как деятельность, процесс определения кадастровой стоимости, в них содержится определение результата функционирования системы ГКООН. – кадастровая стоимость недвижимости. Понятия акцентируют внимание на системность и целостность государственной кадастровой оценки недвижимости. Введенные понятия, по мнению диссертанта, в полной мере раскрывают сущность ГКООН, соответствуют современному этапу развития массовой оценки в целях налогообложения на международном и российском уровнях.

Применяя системный подход и опираясь на введенное определение системы ГКООН, диссертант структурирует и исследует систему ГКООН, выявляет проблемы и обосновывает необходимость развития видов обеспечения ГКООН в целях совершенствования системы налогообложения недвижимости (табл. 1).

Проблемы и направления развития видов обеспечения ГКООН в целях совершенствования системы налогообложения недвижимости

Вид обеспечения	Проблема	Предложения по устранению	Реализация (вклад автора)
Нормативно-правовое	Отсутствие целостной законодательной базы, неточность понятий	Уточнение существующих понятий, введение новых понятий	Уточнение понятий «кадастровая стоимость объектов недвижимости», «государственная кадастровая оценка объектов недвижимости», введение понятия «система государственной кадастровой оценки объектов недвижимости»
Методическое	Отсутствие методики анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения	Предложения по анализу социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения	Методика анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения
Информационное	Неполнота информации в ГКН, межведомственное взаимодействие, отсутствие геоинформационной системы кадастровой оценки	Формирование единого информационного пространства, формирование геоинформационной системы кадастровой оценки	Состав и структура единого информационного пространства, функционирующего на основе единых идентификаторов и классификаторов (КЛАДР)
Математическое	Сложность моделей расчета	Применение понятно интерпретируемых моделей расчета	Применение мультипликативной модели расчета с выделением в явном виде стоимости единицы площади типового объекта оценки
Технологическое и производственное	Отсутствие оценки трудоемкости проведения работ по ГКООН	Предложения по оценке трудоемкости выполнения работ по ГКООН	Оценка трудоемкости выполнения работ по ГКООН
Институциональное (организационное)	Фрагментарность элементов организационного обеспечения	Формирование организационного обеспечения	Разработка организационной схемы выполнения работ
Кадровое	Отсутствие стандарта специальности/специализации «Государственная кадастровая оценка недвижимости»	Определение стандарта специальности/специализации «Государственная кадастровая оценка недвижимости»	Разработка программы обучения по курсу «Налогообложение на основе государственной кадастровой оценки недвижимости»

2. Определено и структурировано информационное пространство межсистемного взаимодействия для совместного функционирования информационного обеспечения системы налогообложения недвижимости с информационными системами государственного кадастра недвижимости, единого государственного реестра прав, геоинформационными системами на основе единых классификаторов (в т.ч. КЛАДР).

Информационным обеспечением системы налогообложения являются система учета объектов недвижимости, система регистрации прав в целях определения субъектов налогообложения, система государственной кадастровой оценки недвижимости. Каждая система определяет объект недвижимости по-своему, рассматривая его как объект учета, объект права, объект обращения на рынке недвижимости, объект территории, объект оценки и объект налогообложения. Для того чтобы соединить различные описания объектов недвижимости и обеспечить преемственность, целостность и устойчивость межведомственного взаимодействия в целях налогообложения, необходимо создать единое информационное пространство на основе универсальной идентификации объектов и системы согласованных классификаторов (рис.2.). Диссертантом сформулировано предложение об использовании классификатора адресов России (далее – КЛАДР) в качестве федерального информационного ресурса, обеспечении ведения и актуализации КЛАДР, обеспечении внесения кода КЛАДР в информационные системы.

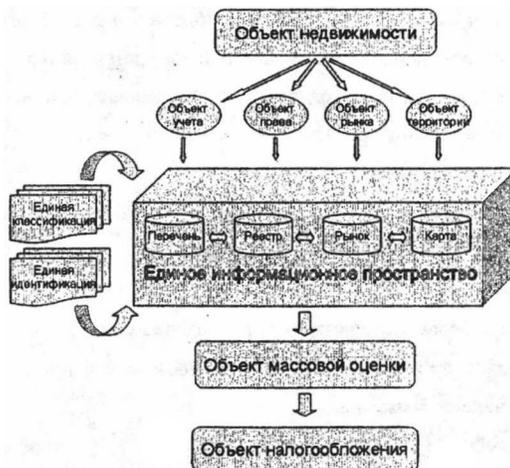


Рис.2. Единое информационное пространство

3. Усовершенствована технология выполнения работ за счет введения блока экономического анализа применения результатов ГКООН в налогообложении, на основании которой составлен перечень работ и оценены трудозатраты на выполнение работ по ГКООН.

Необходимость создания технологического и производственного обеспечения обусловлена промышленным характером и объемом работ по ГКООН. По состоянию на октябрь 2009 года, по данным Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (далее – ФАКОН), на учете в Едином государственном реестре земель состоит порядка 70 миллионов земельных участков. Количество объектов капитального строительства составляет порядка 210 – 220 миллионов: практика учета показывает, что количество объектов капитального строительства, как правило, в три раза больше количества земельных участков. Необходимость оценки такого количества объектов влечет за собой необходимость формирования технологического и производственного обеспечения: создания технологии промышленного масштаба, контроля этапов проведения работ, подготовки календарных планов, оценки трудоемкости и разработки сметной стоимости выполнения работ.

Технологию проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, представленную в Технических рекомендациях по ГКОЗ населенных пунктов, утвержденных приказом ФАКОН от 29.06.2007 №П/0152, автором диссертационного исследования предлагается выполнять следующим образом, представленным на рис. 3. Вкладом автора является введение блока анализа социально-экономических последствий результатов ГКООН. Экономический анализ необходим для проверки адекватности рассчитанной стоимости объектов налогообложения уровню цен на рынке недвижимости и оценки налогового потенциала развития территории.

В целях формирования производственного обеспечения системы ГКООН автором диссертационного исследования предлагается следующий перечень работ:

- Подготовительные и организационные работы;
- Анализ рынка недвижимости, сбор сведений, формирование картографического материала;
- Формирование перечня объектов оценки;
- Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости ;
- Проведение анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения;
- Сопровождение работ.

4. Определены диапазоны значений коэффициентов качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости для налогообложения.

Анализ методического обеспечения работ по кадастровой оценке недвижимости показал, что в качестве статистических моделей для определения кадастровой стоимости используются уравнения регрессии. Математическими критериями, выполнение которых обязательно для применения регрессионных моделей и рассчитанных на их основе стоимостей, являются критерии адекватности, определяющие близость расчетной и введенной стоимости - коэффициент определенности и среднеквадратичная ошибка.

Коэффициент определенности R^2 представляет собой квадрат коэффициента корреляции между фактической и расчетной стоимостью объекта, определенной с помощью регрессионной модели. Альтернативное название R^2 – коэффициент детерминации.

Коэффициент определенности рассчитывается по следующей формуле (1):

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - \bar{Y})^2}, \text{ где} \quad (1)$$

N – количество объектов;

Y_i – фактическая стоимость 1 кв.м. i -того объекта;

\hat{Y}_i – расчетная стоимость 1 кв.м. i -того объекта;

\bar{Y} – средняя фактическая стоимость 1 кв.м объекта.

Среднеквадратичная ошибка рассчитывается по следующей формуле (2):

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{N - 1}}, \text{ где} \quad (2)$$

N – количество объектов;

Y_i – фактическая стоимость 1 кв.м. i -того объекта;

\hat{Y}_i – расчетная стоимость 1 кв.м. i -того объекта.

В совокупности коэффициент определенности и среднеквадратичная ошибка определяют адекватность статистической модели и возможность ее применения.

Технические рекомендации по ГКООН содержат следующие указания: R^2 может

принимать значение от 0,65; σ – от 0,35. Это допустимые, но не оптимальные значения коэффициентов. Учитывая применение кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы, следует усилить критерии адекватности, получать и применять модели более высокого качества. Диссертант предлагает ввести следующую градацию значений коэффициентов, приведенную в табл. 2.

Таблица 2

Диапазоны значений коэффициентов качества статистических моделей

Значение коэффициентов	Выводы	Рекомендации
$R^2 \geq 0,65$ $\sigma \leq 0,35$	Допустимые значения коэффициентов	Модель применима, значения коэффициентов качества допустимы. Рекомендуется продолжить процесс построения моделей с целью улучшения коэффициентов качества и приближения полученной с их применением кадастровой стоимости к рыночной стоимости
$R^2 \geq 0,75$ $\sigma \leq 0,25$	Рекомендуемые значения коэффициентов	Модель адекватна и применима, значения коэффициентов качества оптимальны. Возможно продолжить процесс построения моделей с целью улучшения коэффициентов качества и приближения полученной с их применением кадастровой стоимости к рыночной стоимости
$R^2 \geq 0,85$ $\sigma \leq 0,15$	Предельные значения коэффициентов	Модель адекватно отображает зависимость стоимости от ценообразующих факторов, коэффициенты качества близки к предельным значениям. Полученные с помощью модели кадастровые стоимости объектов близки к рыночным

Предлагаемое диссертантом усиление требований к коэффициентам качества моделей позволит получать с их помощью наиболее близкую к рыночной кадастровую стоимость. Налогооблагаемая база будет максимально приближена к рыночной стоимости объектов налогообложения, что послужит повышению эффективности налогообложения недвижимости и улучшению социального восприятия кадастровой стоимости как налогооблагаемой базы.

5. Разработана методика анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения для развития методического обеспечения системы налогообложения недвижимости в части проверки качества расчета налогооблагаемой базы, оценки налогового потенциала территории, учета фактической способности налогоплательщиков к уплате налога.

Социальная значимость работ по ГКООН обусловила необходимость проведения анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения, для проведения которого предлагается следующая методика (рис. 4).

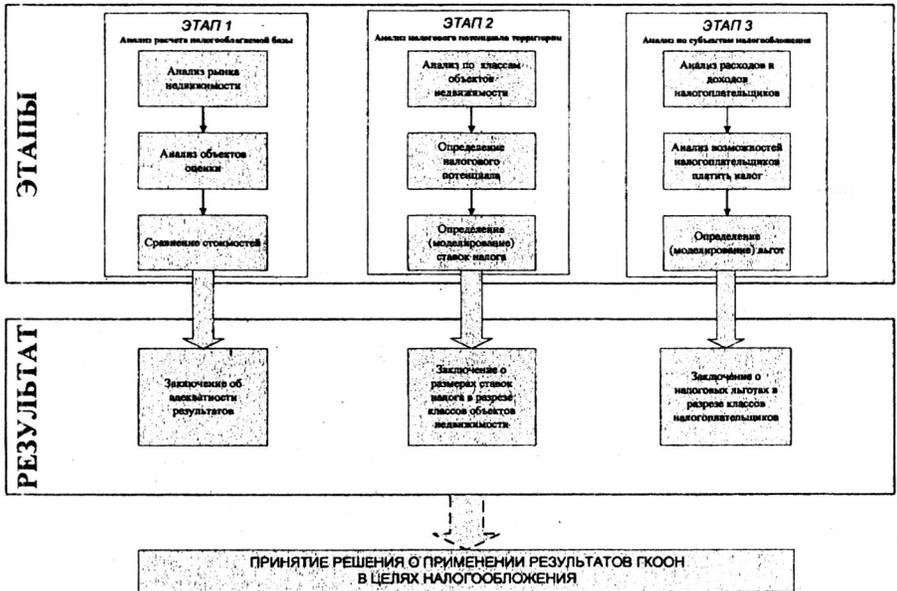


Рис.4. Концептуальная модель анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в налогообложении

Этап 1. Анализ расчета налогооблагаемой базы. Анализ расчета налогооблагаемой базы – это проверка качества расчета кадастровой стоимости объектов налогообложения. Она включает в себя анализ адекватности стоимостей и анализ зависимости кадастровой стоимости объектов налогообложения от факторов стоимости. Анализ адекватности стоимостей подразумевает сравнительный анализ стоимостей объектов оценки и объектов обращения на рынке недвижимости – объектов-аналогов. Для проведения сравнительного анализа стоимостей необходимо выполнить анализ рынка недвижимости и анализ результатов ГКООН. Сопоставимость стоимостей обеспечивается достижением установленных значений математических критериев (коэффициента определенности R^2 и среднеквадратичной ошибки σ) и подтверждается одинаковым характером зависимостей исходной и расчетной стоимостей от ценообразующих факторов. Анализ выполняется для тех классов объектов налогообложения, которым соответствуют развитые сегменты рынка недвижимости и существует достаточная информация для применения метода построения статистических моделей и определения функциональной зависимости кадастровой стоимости от факторов стоимости.

Анализ зависимости стоимости объектов налогообложения от факторов. Соблюдение математических критериев достаточно математикам, однако

налогоплательщикам необходимо понятным им языком объяснять сопоставимость результатов. Диссертант предлагает, при обязательном соблюдении математических критериев, проводить исследование зависимости рыночной и кадастровой стоимостей объектов оценки от ценообразующих факторов.

Анализ зависимости стоимости объектов налогообложения от факторов необходим для подтверждения предположений и ожиданий, сформированных в результате анализа рынка недвижимости и полученных на его основе зависимостей стоимости объектов-аналогов от факторов. Логично предположить, что изменение факторов влечет за собой понятно интерпретируемое изменение стоимости, поэтому наглядное отображение зависимостей повышает доверие к результатам оценки.

Каждому классу объектов недвижимости, сформированному по принципу функционального использования, соответствуют свои основные ценообразующие факторы. В процессе диссертационного исследования на основе анализа работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в 12 субъектах Российской Федерации, работ по государственной кадастровой оценке земель промышленности в 27 субъектах Российской Федерации и работ по кадастровой оценке недвижимости в 4 субъектах Российской Федерации, выявлены следующие основные ценообразующие факторы в разрезе классов объектов недвижимости:

- факторы, характеризующие местоположение объектов недвижимости (удаленность от центра, от основных транспортных магистралей, обеспеченность социальной и инженерной инфраструктурой);
- факторы, характеризующие качество объектов недвижимости (материал стен, год постройки, этаж/этажность, физический износ).

Большинство из этих факторов присутствуют как в объектах обращения на рынке недвижимости, так и в объектах оценки (согласно ст. 7 Федерального закона №221 «О государственном кадастре недвижимости»), это учетные характеристики объектов недвижимости в кадастре недвижимости). Для анализа непротиворечивости результатов оценки рекомендуется исследовать и интерпретировать зависимость стоимости объектов от основных ценообразующих факторов.

Соблюдение математических критериев является необходимым условием, а адекватная зависимость рассчитанной стоимости от ценообразующих факторов – достаточным условием контроля качества для применения результатов оценки в качестве налогооблагаемой базы.

Этап 2. Анализ налогового потенциала территории. Способность к самофинансированию территориального образования определяет уровень бюджетной

обеспеченности, способности производить максимальный объем собственных доходов для полноценного финансирования собственных расходов. Центральное место в системе финансового обеспечения занимает бюджетный потенциал. Налоговый потенциал, являясь основной частью бюджетного потенциала, участвует в формировании собственной ресурсной базы территории, обеспечивая движение финансовых потоков, адекватное потребностям социально-экономического развития. Анализ налогового потенциала проводится с целью определения ставки налога в разрезе классов объектов недвижимости, достаточной для решения задач функционирования и развития территории на долгосрочный период действия результатов оценки в качестве налогооблагаемой базы недвижимости. В основу определения границ налогового потенциала территории положены нормы Бюджетного кодекса РФ, определяющие состав и источники доходов бюджетов, нормы налогового законодательства, устанавливающие предельные значения налоговых ставок и льгот.

В зависимости от причин, инициирующих проведение анализа налогового потенциала территории, возможны два варианта определения налоговой ставки. Первый, наиболее распространенный вариант, применяется в тех случаях, когда изменение налогооблагаемой базы происходит вследствие актуализации результатов расчета кадастровой стоимости недвижимости. Актуализация проводится не чаще, чем раз в пять лет, но не реже, чем раз в три года, по причине изменения уровня цен на рынке недвижимости, который влияет на кадастровую стоимость объектов налогообложения. Второй вариант применим в тех случаях, когда изменяется налоговое законодательство в части внесения изменений в порядок определения налогооблагаемой базы. Так, например, возможное изменение Налогового кодекса в части использования в качестве налогооблагаемой базы кадастровой стоимости недвижимости вместо инвентаризационной стоимости повлечет за собой необходимость изменения законодательно установленных ставок, применяемых в настоящее время к инвентаризационной стоимости недвижимости. В этом случае необходимо рассчитать максимальные ставки налога для последующего законодательного утверждения.

Вариант 1. Анализ налогового потенциала территории вследствие актуализации результатов расчета кадастровой стоимости недвижимости. Анализ проводится с целью определения типа планируемого налогового потенциала территории. Для проведения анализа необходимо выбрать анализируемый уровень бюджета и анализируемый класс объектов налогообложения.

Для определения типа планируемого налогового потенциала территории выполняются следующие действия:

- 1) Определяется анализируемая административно-территориальная единица;
- 2) Определяется анализируемый класс объектов налогообложения;
- 3) В выбранном классе сортируются виды функционального использования объектов налогообложения в порядке убывания получаемых от них налоговых поступлений. Анализ начинается с основных по налоговым поступлениям видов функционального использования объектов налогообложения, для этого выбирается конкретный j -тый вид функционального использования объектов налогообложения.
- 4) Определяется планируемая ставка j -того вида функционального использования, при которой расчетная сумма планируемого налога совпадает с расчетной суммой действующего налога по формуле (3):

$$CT_{план_j} = \frac{CT_{действ_j} * \sum_{i=1}^N KC_{действ_{ij}}}{\sum_{i=1}^N KC_{план_{ij}}}, \text{ где} \quad (3)$$

$CT_{план_j}$ – планируемая ставка j -того вида функционального использования,

$CT_{действ_j}$ – действующая ставка j -того вида функционального использования,

$KC_{план_{ij}}$ – планируемая кадастровая стоимость i -того объекта налогообложения j -того вида функционального использования,

$KC_{действ_{ij}}$ – действующая кадастровая стоимость i -того объекта налогообложения j -того вида функционального использования,

N – количество объектов налогообложения в административно-территориальной единице по j -тому виду функционального использования.

Формула расчета планируемой ставки определяется условием равенства суммарных расчетных налоговых поступлений в действующем и планируемом периодах.

- 5) Определяется планируемый налоговый потенциал административно-территориальной единицы в j -том виде функционального использования объектов налогообложения по формуле (4):

$$НП_{план_j} = CT_{план_j} * \sum_{i=1}^N KC_{план_{ij}} \quad (4)$$

- 6) Определяется предельный налоговый потенциал административно-территориальной единицы в j -том виде функционального использования объектов налогообложения по формуле (5):

$$НП_{max_j} = CT_{max_j} * \sum_{i=1}^N KC_{план_{ij}}, \quad \text{где} \quad (5)$$

CT_{max_j} – максимальная ставка налога для j-того вида функционального использования, определенная Налоговым кодексом Российской Федерации.

- 7) Проводится классификация планируемого налогового потенциала (табл.3.) в зависимости от соотношения планируемого и предельного налоговых потенциалов для j-того вида функционального использования.
- 8) Расчет налогового потенциала последовательно выполняется для всех видов функционального использования объектов налогообложения. Для этого для каждого из них выполняется описанная последовательность действий с пункта 4 по пункт 7. После окончания расчета анализируется планируемый налоговый потенциал класса объектов налогообложения.
- 9) Расчет налогового потенциала последовательно выполняется для всех классов объектов налогообложения. Для этого для каждого из них выполняется описанная последовательность действий с пункта 2 по пункт 6. После окончания расчета проводится классификация планируемого налогового потенциала территории (табл.3.) в зависимости от соотношения планируемого и предельного налоговых потенциалов.

Классификация налогового потенциала территории проводится в зависимости от соотношения планируемого и предельного налоговых потенциалов.

Таблица 3

Классификация планируемого налогового потенциала территории

№п/п	Соотношение налоговых потенциалов	Выводы
1	$\frac{НП_{план_j}}{НП_{max_j}} \geq 0,9$	Недостаточный планируемый налоговый потенциал территории в рассматриваемом виде разрешенного использования
2	$0,7 \leq \frac{НП_{план_j}}{НП_{max_j}} < 0,9$	Критичный планируемый налоговый потенциал территории в рассматриваемом виде разрешенного использования
3	$0,3 \leq \frac{НП_{план_j}}{НП_{max_j}} < 0,7$	Средний планируемый налоговый потенциал территории в рассматриваемом виде разрешенного использования
4	$\frac{НП_{план_j}}{НП_{max_j}} < 0,3$	Высокий планируемый налоговый потенциал территории в рассматриваемом виде разрешенного использования

Значения диапазонов определены экспертным путем на основании анализа данных о ставках земельного налога, применяемых в субъектах РФ к кадастровой стоимости земельных участков наиболее значимой в налогообложении категории земель «Земли населенных пунктов». Налоговая база в разрезе категорий земель выглядит следующим образом: 82,2% приходится на категорию земель «Земли населенных пунктов», занимающую всего 1,2% общей площади РФ; 9,2% – на земли сельскохозяйственного

назначения (занимают 25% общей площади РФ); 4,5% – на земли лесного фонда (занимают 68,9 % общей площади РФ).

Недостаточный налоговый потенциал указывает на отсутствие собственной доходной базы бюджета в части анализируемого вида разрешенного использования. Такие территориальные образования характеризуются малым количеством и низкой кадастровой стоимостью объектов налогообложения. Критичный налоговый потенциал говорит о предельном значении и практически отсутствующей возможности увеличения ставки налога. Средний налоговый потенциал позволяет увеличивать ставку налога в краткосрочном периоде. Высокий налоговый потенциал обеспечивает возможность повышения ставки налога в течение полного срока действия результатов кадастровой оценки в целях обеспечения роста собственной доходной базы бюджета. Если учесть, что фактические поступления налога значительно ниже планируемых вследствие применения налоговых льгот и недобросовестности налогоплательщиков и ставки налога в течение срока действия результатов кадастровой оценки увеличиваются, то в перспективе доходную базу бюджета сформируют только территории со средним и высоким налоговым потенциалом.

Вариант 2. Анализ налогового потенциала вследствие внесения законодательных изменений в порядок определения налогооблагаемой базы. Анализ состоит из двух этапов. На первом этапе анализ выполняется на федеральном уровне с целью определения максимальных ставок налога. На втором этапе выполняется анализ планируемого налогового потенциала территории с целью определения типа налогового потенциала по изложенной выше методике (вариант 1).

Для определения максимальных ставок выполняются следующие действия:

- 1) Выбираются наиболее типичные и наиболее подготовленные по состоянию информационных ресурсов субъекты Российской Федерации (далее – СРФ), на примере которых будут рассчитаны максимальные ставки.
- 2) Выбираются все или наиболее типичные административно-территориальные образования (далее – АТО).
- 3) Определяются анализируемые классы объектов налогообложения. Для анализа выбирается конкретный класс объектов налогообложения.
- 4) В выбранном классе сортируются виды функционального использования объектов налогообложения в порядке убывания получаемых от них налоговых поступлений. Анализ начинается с основных по налоговым поступлениям видов функционального использования объектов налогообложения, для этого выбирается конкретный j-тый вид функционального использования объектов налогообложения.

- 5) Определяется максимальная ставка налога для административно-территориальной единицы в j -том виде функционального использования объектов налогообложения по формуле (6). Формула расчета планируемой максимальной ставки определяется условием равенства суммарных расчетных налоговых поступлений в действующем и планируемом периоде.

$$СТ_{\max. \text{план. АТО}_j} = \frac{СТ_{\max. \text{действ}_j} * \sum_{i=1}^N ИС_{\text{действ}_i}}{\sum_{i=1}^N КС_{\text{план}_i}}, \text{ где} \quad (6)$$

$СТ_{\max. \text{план. АТО}_j}$ – максимальная планируемая ставка j -того вида функционального использования в анализируемой административно-территориальной единице;

$СТ_{\max. \text{действ}_j}$ – максимальная действующая ставка j -того вида функционального использования, определенная Налоговым кодексом Российской Федерации;

$КС_{\text{план}_j}$ – планируемая кадастровая стоимость i -того объекта налогообложения j -того вида функционального использования;

$ИС_{\text{действ}_i}$ – действующая инвентаризационная стоимость i -того объекта налогообложения j -того вида функционального использования;

N – количество объектов налогообложения в административно-территориальной единице по j -тому виду функционального использования.

- 6) Расчет максимальных ставок последовательно выполняется для всех видов функционального использования объектов налогообложения. Для этого для каждого из них выполняется последовательность действий, изложенная в пунктах 4 и 5. После окончания расчета анализируются изменения максимальных ставок.
- 7) Расчет максимальных ставок последовательно выполняется для всех классов объектов налогообложения. Для этого для каждого из них выполняется последовательность действий с пункта 3 по пункт 6. После окончания расчета анализируются изменения максимальных ставок.
- 8) Расчет максимальных ставок последовательно выполняется для всех административно-территориальных единиц. Для этого для каждого из них выполняется описанная последовательность действий с пункта 2 по пункт 7. После окончания расчета анализируются изменения максимальных ставок и выбирается максимальная из всех ставок, рассчитанных в разрезе видов функционального использования объектов налогообложения в административно-территориальных единицах по формуле (7).

$$CT_{\max. \text{план. СРФ}}_j = \text{MAX}\{CT_{\max. \text{план. АТО}1}, \dots, CT_{\max. \text{план. АТО}n_j}\}, \text{ где } (7)$$

$CT_{\max. \text{план. СРФ}}_j$ – максимальная ставка налога по j-тому виду функционального использования, определенная в анализируемом СРФ;

N – количество рассматриваемых АТО.

- 9) Расчет максимальных ставок последовательно выполняется для всех СРФ. Для этого для каждого из них выполняется описанная последовательность действий с пункта 1 по пункт 8. После окончания расчета анализируются изменения максимальных ставок и выбирается максимальная из всех ставок, рассчитанных в разрезе видов функционального использования объектов налогообложения в СРФ по формуле (8).

$$CT_{\max. \text{план. РФ}}_j = \text{MAX}\{CT_{\max. \text{план. СРФ}1}, \dots, CT_{\max. \text{план. СРФ}n_j}\}, \text{ где } (8)$$

$CT_{\max. \text{план. РФ}}_j$ – максимальная ставка налога по j-тому виду функционального использования, подлежащая законодательному утверждению в Налоговом кодексе РФ;

N – количество рассматриваемых СРФ.

Определение максимальных ставок налога возможно в рамках реализации пилотных проектов в субъектах Российской Федерации. В настоящее время наиболее подготовлены для проведения эксперимента Кемеровская, Тверская, Калужская области, республика Татарстан. В указанных субъектах реализованы пилотные проекты, в результате которых рассчитана кадастровая стоимость недвижимости и сформированы информационные ресурсы для расчета максимальных ставок налога в Российской Федерации.

Этап 3. Анализ по субъектам налогообложения. Изменить компонентный состав налогоплательщиков и численность объектов налога без изменения самой сущности и характерных особенностей налога невозможно, однако варьирование параметров налоговой ставки в установленных пределах и разветвленность перечня налоговых льгот не затрагивают фундаментальную основу налогового механизма и не нарушают экономическую сущность налога в целом, в связи с чем характеристики именно этих элементов способны оказать прямое влияние на потенциально возможный объем доходов от взимания отдельно взятого налога. Поэтому дифференцирование обременительного эффекта производится с помощью системы налоговых ставок и перечня налоговых льгот.

Анализ по субъектам налогообложения проводится в разрезе социальных классов, групп налогоплательщиков, а также выборочно по налогоплательщикам, с целью предотвращения возможных социальных напряжений и определения налоговых льгот.

В процессе анализа по социальным группам и отдельным налогоплательщикам:

- рассматриваются доходы и расходы налогоплательщиков;
- анализируется возможность налогоплательщиков платить начисленный налог;
- определяются (моделируются) льготы.

Первоочередное внимание должно быть уделено основным по численности видам использования объектов недвижимости. В перечне объектов оценки Кемеровской области объекты жилого фонда составляют 90 %, объекты нежилого фонда – 10 %; в Республике Татарстан объекты жилого фонда составляют 88 %, объекты нежилого фонда – 12 %; в Тверской области объекты жилого фонда составляют 85,5 %, объекты нежилого фонда – 11,5 %; в Калужской области объекты жилого фонда составляют 93 %, объекты нежилого фонда – 7 %. Поэтому в первую очередь рекомендуется анализировать объекты жилого фонда – квартиры и индивидуальные жилые дома. Собственниками указанных объектов являются физические лица, более половины которых составляют пенсионеры, поэтому именно для этой социальной категории в первую очередь необходимо проводить анализ по субъектам налогообложения.

Основные результаты и выводы, вытекающие из проведенного диссертационного исследования, сводятся к следующему:

- 1) В целях совершенствования системы налогообложения недвижимости определены принципы создания и виды обеспечения ГКООН как средства определения налогооблагаемой базы, уточнены понятия «кадастровая стоимость объектов недвижимости», «государственная кадастровая оценка объектов недвижимости», введено понятие «система государственной кадастровой оценки недвижимости».
- 2) Определено и структурировано информационное пространство межсистемного взаимодействия для совместного функционирования системы налогообложения недвижимости с информационными системами государственного кадастра недвижимости, единого государственного реестра прав, геоинформационными системами на основе единых классификаторов (в т.ч. КЛАДР). Сформулировано предложение об использовании классификатора адресов России (КЛАДР) в качестве федерального информационного ресурса, приведены рекомендации по актуализации КЛАДР и внесению кода КЛАДР в информационные системы.
- 3) Усовершенствована технология выполнения работ по ГКООН за счет введения блока экономического анализа применения результатов ГКООН в целях налогообложения, на основании которой составляется перечень работ и оцениваются трудозатраты на выполнение работ по ГКООН.
- 4) Разработаны диапазоны значений коэффициентов качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости для налогообложения.

- 5) Разработана методика анализа социально-экономических последствий применения результатов ГКООН в целях налогообложения для развития методического обеспечения системы налогообложения недвижимости в части проверки качества расчета налогооблагаемой базы, оценки налогового потенциала развития территории, учета фактической способности налогоплательщиков к уплате налога.

3. ПУБЛИКАЦИИ

Основные положения диссертации отражены в 12 публикациях, общим объемом 5,5 п.л. (авторских – 5 п.л.), в том числе в изданиях, рекомендованных ВАК РФ:

- 1) Пылаева А.В. Анализ нормативно-правового обеспечения учета объектов недвижимости в целях налогообложения / А.В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.-2008.- № 6.-С.41-45 (0,25 п.л.).
- 2) Пылаева А.В. Система массовой оценки недвижимости как средство эффективного управления территорией / В.Б. Безруков, Ю.Л. Коваль, А.В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- 2009. - № 3.- С.83-84 (0,12 п.л., в т.ч. авторских 0,06 п.л.).
- 3) Пылаева А.В. Эволюция понятия «кадастровая оценка» в Российской Федерации / А.В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- 2009. - № 10.- С.31-33 (0,2 п.л.).
- 4) Пылаева А.В. Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития государственной кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- 2010.- № 2. - С. 40-43. (0,3 п.л.).
- 5) Пылаева А.В. Методика анализа социально-экономических последствий применения результатов кадастровой оценки недвижимости в целях налогообложения / А.В. Пылаева // Приволжский научный журнал. - 2010. - №1. - С. 195-200 (0,5 п.л.).
- 6) Пылаева А.В. О реализации проекта "Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости» / В.Б. Безруков, А.В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации.- 2010. - № 3. - С. 24-29 (0,375 п.л., в т.ч. авторских 0,25 п.л.).

В других изданиях:

- 7) Пылаева А.В. Практические рекомендации по выполнению работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений. / Д.В. Господчиков, А.В. Пылаева, А.В. Устинов // Уч. пособие к практ. занятиям. 2003.- С.1-45 (2,8 п.л., в т.ч. авторских 2,6 п.л.).

- 8) Пылаева А.В. Вопросы кластеризации в процедуре государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений вне черты поселений / В.Б. Безруков, Д.В. Господчиков, А.В. Пылаева // Информационный бюллетень Ассоциации служб кадастра – Приволжье – 2003.-С.44-47 (0,25 п.л., в т.ч. авторских 0,125 п.л.).
- 9) Пылаева А.В. Процедура кластеризации в методиках государственной кадастровой оценки земель/ А.В. Пылаева // Сборник трудов аспирантов и магистрантов Нижегородского архитектурно-строительного университета. Серия «Архитектура, экология».-Нижний Новгород: Изд-во ННГАСУ.- 2007 . -С.181-184 (0,19 п.л.).
- 10) Пылаева А.В. Опыт проведения в Российской Федерации государственной кадастровой кадастровой оценки земель в целях налогообложения / А.В. Пылаева // Государственное регулирование экономики. Региональный аспект. Материалы VI международной конференции. Том 1.-Нижний Новгород: Изд-во ННГУ. -2007.-С.317-320 (0,19 п.л.).
- 11) Пылаева А.В. Проблемы кадрового обеспечения государственной кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева // Проблемы многоуровневого образования. Материалы XIII Международной научно-методической конференции. - Нижний Новгород: Изд-во ННГАСУ.-2009 -С.12-14 (0,125 п.л.)
- 12) Пылаева А.В. Предпосылки введения налога на недвижимость в России/ А.В. Пылаева // Финансово-экономические процессы в условиях современного кризиса. Материалы Международной научно-практической конференции. - Нижний Новгород: Изд-во ННГУ. - 2009. -С.89-91 (0,16 п.л.)

Подписано в печать 30.04.10.г. . Формат 60x90/16

Бумага газетная. Печать трафаретная.

Объем 1 п.л. Тираж 100 экз. Заказ № 157 .

Отпечатано в полиграфическом центре

Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета,
603950, Н.Новгород, Ильинская,65.

