

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
КЫРГЫЗСКО-РОССИЙСКИЙ СЛАВЯНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
им. Б.Н.ЕЛЬЦИНА**

Диссертационный совет Д 08.15.519

На правах рукописи
УДК 336.226.212.1

ЛУКАШОВА ИРИНА ВИКТОРОВНА

**МЕТОДОЛОГИЯ СИСТЕМНОГО ПОДХОДА
К НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ Г. БИШКЕК)**

08.00.10 – финансы, денежное обращение и кредит

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Бишкек 2016

Работа выполнена на кафедре «Математические методы и исследование операций в экономике» Кыргызско-Российского Славянского университета им. Б.Н. Ельцина

Научный консультант: доктор экономических наук, профессор
Исраилов Мукаш Исраилович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук
Джолдошева Тамара Юлдашевна

доктор экономических наук
Асизбаев Рустам Эмилжанович

доктор экономических наук, с.н.с.
Заяц Виктор Мефодиевич

Ведущая организация: Федеральное государственное
бюджетное учреждение науки
Институт экономики
Карельского научного центра
Российской академии наук

Защита состоится 1 февраля 2017 г. 12:00 на заседании диссертационного совета Д 08.15.519 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора (кандидата) экономических наук при Кыргызско-Российском Славянском университете им. Б.Н. Ельцина и Кыргызском национальном университете им. Ж. Баласагына по адресу: 720022, Кыргызская Республика, г. Бишкек, проспект Чуй, 6, корп. 14/213.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кыргызско-Российского Славянского университета им. Б.Н. Ельцина по адресу: 720000, г. Бишкек, ул. Киевская, 44.

Автореферат разослан 30 декабря 2016 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук



Ж.Б. Мырзахматова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Переход к рыночной экономике в Кыргызской Республике наряду со структурными изменениями экономики, обнищанием населения, появлением миграционного феномена и других страновых особенностей, обусловил и массовую приватизацию жилья. Последняя, в свою очередь, вызвала к жизни новые институты, направленные на становление и развитие рынка жилой недвижимости, и одновременно, привела к сокращению роли государства в обеспечении населения страны жильем и поддержании в надлежащем состоянии связанной с жильем инженерной и общественной инфраструктуры. Жилая недвижимость, перейдя в частные руки, переместилась из зоны социальной ответственности государства в зону фискальных отношений, так как стала привлекательным объектом налогообложения для пополнения местных бюджетов и финансирования расходов местного самоуправления.

Начиная с 2003 г., в Кыргызской Республике делаются попытки использовать фискальный потенциал жилой недвижимости через механизмы налогообложения, обеспечивающие паритет экономических интересов государства и населения. Однако, эти попытки натываются на проблемы социального, технического и административного характера. И хотя к 2016 г. накоплен некоторый опыт налогообложения жилья, можно констатировать, что:

- жилье является чрезвычайно сложным объектом налогообложения в силу большой социальной значимости и чувствительности, как на микро-, так и на макроуровне;
- многочисленные несистемные попытки изменить существующий порядок налогообложения, основанный на выведении абсолютного большинства объектов жилой недвижимости из-под налогообложения, усиливают негативное отношение к налогу на жилье в обществе;
- отсутствие средств в местных бюджетах на поддержание общественной инфраструктуры, имеющей отношение к жилью, приводит к ветшанию жилья, снижению его рыночной стоимости и появлению городских анклавов с низким социальным статусом;
- действующая методология налогообложения жилья усугубляет негативные процессы, как непосредственно, так и опосредованно влияющие на состояние жилья, в том числе через отстраненность владельцев жилья от ответственности за территорию проживания;
- поиск источников сокращения дефицита местных бюджетов с некоторой периодичностью возрождают идею реформирования действующего Налогового кодекса Кыргызской Республики,

направленную на вовлечение большего количества владельцев жилья в налоговые отношения;

- в целом, фискальный потенциал жилья практически не используется.

Таким образом, назрела необходимость, в разработке методологии системного подхода к налогообложению жилья, как самостоятельному, социально чувствительному объекту и внедрению принципиально новых моделей налогообложения жилья, базирующихся на четко сформулированных принципах и ожидаемых функциях, цель которых обеспечение паритета интересов собственников жилья и государства.

Связь темы диссертации с крупными научными и государственными программами. Тема диссертационной работы отвечает целям Национальной стратегии устойчивого развития Кыргызской Республики на период 2013-2017 гг.; связана с научным направлением «Моделирование рынка жилой недвижимости г. Бишкек», реализуемым с 2000 г. на кафедре математических методов и исследования операций в экономике Кыргызско-Российского Славянского университета.

Цель и задачи исследования. Цель исследования состоит в разработке методологии системного подхода к решению ряда взаимоувязанных научных задач, обеспечивающих теоретическую основу налогообложения жилья, а также разработки новой концепции налога на жилье и практических рекомендаций по ее реализации в Кыргызской Республике.

Основные задачи исследования объединены в следующие блоки:

- 1) Развить современную концепцию налогообложения жилья на основе синтеза общетеоретических воззрений на налогообложение и социально-экономических особенностей жилья для практического применения в системе налоговых отношений Кыргызской Республики:
 - проанализировать возможность применения системы общетеоретических принципов налогообложения к недвижимости и с учетом особенностей жилой недвижимости сформулировать принципы налогообложения жилья;
 - систематизировать функции налога и сформулировать функции, присущие налогу на жилье;
 - проанализировать истоки существующей парадигмы социальной несправедливости налогообложения жилья;
 - провести сравнительный анализ существующей практики налогообложения жилья в постсоветских странах в разрезе сформулированных принципов налогообложения.
- 2) Провести углубленный анализ современных и ретроспективных методологий налогообложения жилья на территории Кыргызской Республики и систематизировать пробелы действующей методологии:

- проанализировать подходы к налогообложению жилья, имевшие место в исторической ретроспективе;
- провести сравнительный анализ методологий налога на жилье, имевших место в новейшей истории;
- проанализировать действующую методологию налогообложения жилья в разрезе сформулированных принципов налогообложения жилья;
- выявить функции налога на жилье, порождаемые действующей методологией налогообложения жилья;
- очертить круг проблем, препятствующих созданию эффективной системы налогообложения жилья.

3) Разработать ключевые элементы методологии, основанные на системном подходе ко всем компонентам налогообложения жилья:

- на основе сформулированных принципов и функций налогообложения жилья разработать универсальную модель налога на жилье;
- оценить фискальный потенциал универсальной модели налога (на примере налогообложения жилья в г. Бишкек);
- разработать формализованный критерий оценки справедливости налогообложения жилья и провести сравнительную оценку справедливости действующей и универсальной моделей налога на жилье;
- разработать методику проведения ценового зонирования г. Бишкек для целей налогообложения жилья;
- сформулировать рекомендации по адаптации универсальной модели налога на жилье к условиям налоговой системы Кыргызской Республики.

Научная новизна полученных результатов. Разработана новая система налогообложения жилой недвижимости, построенная на системном подходе ко всем компонентам и учитывающая ее социально-значимые особенности. В результате чего:

- выявлена специфика налогообложения жилой недвижимости, обусловленная социальной чувствительностью и требованием социальной справедливости, в системе имущественного налогообложения физических лиц;
- уточнено содержание и сформулированы специальные принципы налогообложения применительно к жилой недвижимости;
- разработана концепция эффективного налогообложения жилой недвижимости и очерчен круг проблем, которые требуют обязательного разрешения для успешного внедрения положений концепции в современную систему налогообложения в Кыргызской Республике;

- разработана, с учетом анализа зарубежной и отечественной практики налогообложения, универсальная модель налога на жилье, основанная на базовом налоге с единицы общей площади жилья и не требующая предварительного проведения дорогостоящих процедур кадастровой оценки стоимости жилой недвижимости;
- разработана методика ценового зонирования селитебных территорий для целей налогообложения жилой недвижимости на основе многоступенчатой обработки больших баз данных разнотипной жилой недвижимости методами эконометрического и кластерного анализа;
- даны рекомендации по адаптации универсальной модели налога на жилье к условиям налоговой системы Кыргызской Республики и дальнейшему развитию налоговой политики по устранению диспропорций в налоговых доходах местных бюджетов, формируемых за счет поступлений налога на жилье.

Практическая значимость полученных результатов заключается в разработке методологии системного подхода к налогообложению жилья, учитывающей широкий спектр сопутствующих экономических и социальных задач, и универсальной модели налогообложения жилья, использование которых способно обеспечить выполнение всех функций налога на жилье, запрограммированных на этапе его проектирования. Выработанные в результате исследования решения могут быть применены при реформировании системы налогообложения жилья в Кыргызской Республике.

В «Центре оценки и экспертизы собственности Al-Star» была внедрена карта ценового зонирования территории г. Бишкек для целей оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, полученная на основе предложенной автором методики проведения ценового зонирования городских территорий (Акт внедрения представлен в диссертации).

Теоретические и методические разработки диссертации широко используются в Кыргызско-Российском Славянском университете при чтении авторских курсов «Массовая оценка и налогообложение недвижимости», «Экономико-математическое моделирование», «Анализ временных рядов» для студентов бакалавриата, магистратуры и аспирантуры.

Экономическая значимость полученных результатов. При внедрении в практику разработанной универсальной модели налогообложения жилья, минимальный прирост налога от жилой недвижимости по стране составит 1000 %.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту.

- Обоснование неправомерности использования рыночной стоимости в качестве базы налогообложения жилой недвижимости.

- Уточнение содержания и систематизация принципов налогообложения жилой недвижимости, как специфичного объекта налогообложения.
- Расширение перечня функций налога, обусловленных особенностями жилой недвижимости.
- Обоснование справедливости налогообложения жилой недвижимости.
- Недостатки методологии налогообложения жилой недвижимости в Кыргызской Республике.
- Формализованный инструментарий для оценки справедливости налогообложения жилой недвижимости.
- Авторская концепция универсальной модели налога на жилую недвижимость и анализ возможности ее применения в Кыргызской Республике.
- Оценка фискального потенциала жилой недвижимости г. Бишкек в разрезе универсальной модели налога.
- Направления совершенствования универсальной модели налога на жилую недвижимость и разработка методики ее адаптации к общей системе налогообложения Кыргызской Республики.
- Математическая постановка и обобщенная методика решения задачи ценового зонирования территории города для целей налогообложения жилой недвижимости.

Личный вклад соискателя. Предложена методология системного подхода к налогообложению жилья, включающая в себя: формулирование принципов налогообложения жилья и специальных функций налога на жилье; концепцию универсальной модели налога, основанной на мультипликативной функции параметров, оказывающих воздействие на рыночную стоимость жилья; проверку справедливости налогообложения по разработанному критерию значения дифференциала вертикальной равномерности; оценку налоговых поступлений; методику ценового зонирования городской территории для объективного учета местоположения жилой недвижимости на территории города; направления совершенствования универсальной модели; оценку фискального потенциала универсальной модели.

Апробации результатов диссертации. Основные положения и результаты диссертации получили одобрение на заседаниях, научно-практических конференциях, съездах и конгрессах:

- VIII международная конференция «Современные тенденции развития оценочной деятельности в России и за рубежом» (Москва, 2000);
- I Научно-практическая конференция по проблемам оценочной деятельности (Бишкек, 2001);
- Конференция Проекта земельных реформ в Кыргызстане (Бишкек, 2002);

- Конференция по подготовке к введению налога на недвижимое имущество по г. Бишкек при участии мэрии, городского Кенеша, Бишкекского Госрегистра, Бишкекглавархитектуры, Центра земельных реформ в Кыргызстане (Бишкек, 2003);
- Заседание городского Кенеша (Бишкек, 2003);
- Совместное заседание Комитета по бюджету и финансам и Комитета по налогам, таможенным и другим сборам Законодательного собрания Жогорку Кенеша Кыргызской Республики (Кой-Таш, 2003)
- VII Международный конгресс Российского общества оценщиков (Москва, 2004);
- V Международный конгресс оценщиков стран СНГ (Чолпон-Ата, 2006);
- X Международный конгресс оценщиков "Оценочная деятельность в условиях изменения мировой экономики" (Москва, 2008);
- I Всероссийский съезд оценщиков (Москва, 2013);
- Республиканский научно-практический семинар «Умный город» (Бишкек, 2013 г.);
- Круглый стол «Развитие научно-инновационной деятельности Кыргызско-Российского Славянского университета (Бишкек, 2014)
- Научный семинар кафедры «Математические методы и исследование операций в экономике» Кыргызско-Российского славянского университета (Бишкек, 2014-2016 гг.).

Кроме того, в 2003 г. автор являлся членом рабочей группы по разработке Положения «О порядке определения оценочной стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения». В настоящее время является действующим членом Совета по развитию оценочной деятельности при Министерстве экономики Кыргызской Республики. Принимает участие в подготовке нового Закона «Об оценочной деятельности».

Полнота отражения результатов диссертации в публикациях.

Основные положения и результаты диссертации представлены в 29 работах, опубликованных в журналах, изданных в Кыргызской Республике и за рубежом, и сборниках научных трудов. Некоторые результаты вошли в учебники и учебные пособия, в том числе с грифом Министерства образования Кыргызской Республики.

Структура и объем диссертации. Работа состоит из введения, пяти глав, заключения, четырех приложений и списка использованных библиографических источников, включающего 185 наименований. Работа изложена на 248 страницах, содержит 26 таблиц и 35 рисунков.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, сформулированы цели и задачи, раскрыта научная новизна, представлены практическая и экономическая значимость результатов, основные положения, выносимые на защиту, отражена апробация результатов работы.

В первой главе «Теоретико-методологические и концептуальные основы налогообложения жилой недвижимости» подчеркивается, что собственность постоянно находится в фокусе политики налогообложения. На основании классических трудов Алексеева А.А., Бунге Н.Х., Вагнера, А., Витте С.Ю., Исаева А.А., Милля Дж., Озерова И.Х., Селигмена Э., Сисмонди Ж., Смита А., Соколова А.А., Столыпина П.А., Тургенева Н.И., Эккерта Дж.К., Янжула И.И., результатов диссертационных исследований Матыева Н.С., Жапарова А.У., Шмелева Ю.Д., Мишустина М.В., Смирнова Д.А., Березина М.Ю., Стерника Г.М., Грибовского С.В. и др. авторов проведен комплексный анализ разработанности темы методологии системного подхода к налогообложению жилой недвижимости.

Проведенный анализ показал, что жилая недвижимость – это сложный многофункциональный объект, природа которого такова, что любые экономические процессы, которые прямо или косвенно затрагивают его – налогообложение, замена инженерной инфраструктуры, реформирование способа предоставления и оплаты коммунальных услуг порождают риски социально-экономических последствий как для конкретных индивидов и домохозяйств, так и для государства в целом.

Обстоятельно изучая базовые принципы налогообложения, сформулированные в трудах классиков и принципы налогообложения недвижимости, предлагаемые современной экономической мыслью, автор показал, что из шести широко известных принципов налогообложения недвижимости:

- объект налогообложения – земля, с расположенным на ней объектом жилой недвижимости;
 - налогооблагаемая стоимость базируется на рыночной стоимости объекта налогообложения;
 - расчет налогооблагаемой стоимости недвижимости осуществляется по модели массовой оценки рыночной стоимости недвижимости;
 - льготы предоставляются объектам недвижимости;
 - налог на недвижимость является местным;
 - ставка налога на недвижимость является переменной,
- только два последних, как в полной мере соответствующих, можно отнести к принципам налогообложения жилой недвижимости.

Уточняя, детализируя и расширяя принципы налогообложения автор сформулировал систему принципов налогообложения жилья:

- объектом налогообложения является объект жилой недвижимости, не используемый для осуществления предпринимательской деятельности;
- налог на жилую недвижимость платят все собственники жилья;
- налогооблагаемая стоимость учитывает различия в основных ценообразующих факторах объектов жилой недвижимости;
- расчет налогооблагаемой стоимости осуществляется по модели массовой оценки;
- льготы предоставляются малообеспеченным налогоплательщикам, имеющим в собственности жилую недвижимость, в виде необлагаемого минимума общей площади;
- налог на жилую недвижимость является местным;
- налог на жилую недвижимость является прогрессивным;
- ставка налога на жилую недвижимость является переменной;
- процедура расчета размера налога понятна налогоплательщику;
- налогоплательщик сам рассчитывает размер налога;
- способ оплаты налога удобен налогоплательщику;
- административные расходы, сопровождающие налог на жилую недвижимость, оптимизированы.

Подвергая критическому анализу теоретико-методологические основы налогообложения автор расширил базовые функции налога применительно к налогообложению жилья за счет побудительной и мультипликативной:

- побудительная функция - функция формирования общества заказчиков муниципальных услуг, оплачиваемых из средств налога на жилье и общественного контроля со стороны налогоплательщиков над целевым использованием средств от налога;
- мультипликативная функция – функция поддержания в надлежащем состоянии и развития общественной инфраструктуры за счет налога на жилье, приводящая к приросту рыночной стоимости жилья, расположенного на соответствующей территории.

Анализируя потенциальные издержки и выгоды налогоплательщиков, автор приходит к обоснованию вывода о том, что налогообложение жилья имеет справедливую основу, но в современной практике налогообложения учитывается парадигма негативного общественного отношения к налогообложению жилья, тормозящая процессы, в том числе направленные на реализацию функций налога.

Кроме того, в первой главе рассмотрена эволюция методологии и практики налогообложения жилой недвижимости на территории Кыргызской Республики более чем за 100 летний период времени.

Показано, что обозримый исторический опыт налогообложения недвижимости г. Бишкек, включает три периода:

- дореволюционный – до 1917 г. (г. Пишпек – уездный город Семиреченской области в составе Российской Империи);
- советский – с 1917 по 1991 г.; (г. Фрунзе – столица Киргизской ССР)
- современный – с 1991 г. по настоящее время (г. Бишкек – столица Кыргызской Республики).

В Российской империи второй половины XIX – начала XX в. земли поселений подлежали налогообложению вместе с расположенными на них зданиями и строениями.

Для доходной части городских бюджетов большое значение имел городской оценочный сбор, взимание которого с недвижимого имущества было предусмотрено Городовым положением 1892 г. Размер оценочного сбора определялся городскими думами в процентах от чистого дохода, при этом доходность недвижимого имущества определялась не по действительно получаемому доходу, а исходя из способности имущества приносить доход.

В самом начале формирования советской налоговой системы, вследствие национализации земли, было принято решение о разделении недвижимости на землю и строения. С 1917 по 1991 г. было введено в действие значительное число положений, инструкций и указов, регулирующих налогообложение. В конечном итоге налогообложение собственников жилья стало нормативным.

С момента обретения независимости введение налога на недвижимость в Кыргызской Республике можно разделить на четыре этапа:

- 2000 г. – 2004 г. – период активных действий по разработке методологии налога на недвижимость;
- 2005 г. – 2008 г. – потеря интереса к проблеме налогообложения недвижимости;
- 2009 г. – 2011 г. – действия Правительства по созданию прецедента введения налога на недвижимость;
- 2012 г. – настоящее время – стабилизация процессов расчета и сбора налога на недвижимость.

К 2011 г. в Кыргызской Республике накопились модели массовой оценки налогооблагаемой стоимости, которые, начиная с 2003 г., предлагались различными группами разработчиков, и в которых делались попытки учета многих требований, предъявляемых к результату. Результирующая оценка должна:

- базироваться на рыночной стоимости недвижимости;
- допускать переоценку;
- быть адекватной объекту недвижимости;

– быть легко понимаемой плательщиками налога и др.

В таблицах 1–4 приведены все предлагаемые для внедрения в практику налогообложения жилья модели налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости за период 2003-2011г.

Таблица 1 – Налогооблагаемая стоимость жилья, 2003 г.

	$A = S \cdot P \cdot K - V$
где	A – налогооблагаемая стоимость жилья, сом;
	S – общая площадь жилья, м ² ;
	P – средняя стоимость 1 м ² оцениваемого типа жилья в каждой оценочной зоне населенного пункта, определяемая на основании анализа рынка цен и утверждаемая местным кенешем, сом/м ² ;
	K – коэффициент физического износа жилья;
	V – вычет равный 5000 минимальных заработных плат ¹ .
Переоценка стоимости недвижимого имущества осуществляется не реже одного раза в пять лет, но не чаще одного раза в три года.	

Таблица 2 – Налогооблагаемая стоимость жилья, 2008 г.

	$A = P \cdot (S1 + S2 \cdot 0,3) \cdot K1 \cdot K2 - V$
где	A – налогооблагаемая стоимость жилья, сом;
	P – удельная стоимость жилья, сом/м ² , указанная в Налоговом кодексе;
	$S1$ – жилая площадь, м ² ;
	$S2$ – нежилая площадь, м ² ;
	$K1$ – коэффициент инфляции, учитывающий изменение стоимости жилья во времени;
	$K2$ – зональный коэффициент;
	V – вычет, равный 9000 минимальных расчетных показателей.
Переоценка не предусмотрена.	

Таблица 3 – Налогооблагаемая стоимость жилья, 2010 г.

	$A = P \cdot (S - S3) \cdot K2$
где	A – налогооблагаемая стоимость жилья, сом;
	P – удельная стоимость жилья, сом/м ² , указанная в Налоговом кодексе;
	S – общая площадь жилья, м ² ;
	$S3$ – площадь жилья, не подлежащая налогообложению, м ² ;
	$K2$ – зональный коэффициент;
Переоценка не предусмотрена.	

¹ 100 сом/мес. на 2003-2008 г.

Таблица 4 – Временный порядок расчета налога на жилье на период с 1 января 2010 года по 1 января 2012 года

	$F = BF \cdot K2$
где	F – размер налога;
	BF – базовый размер налога;
	$K2$ – зональный коэффициент.

В работе проведен подробный анализ всех составляющих моделей массовой оценки налогооблагаемой стоимости жилья, представленных выше. Сделан вывод, что за рассматриваемый период времени модель налогооблагаемой стоимости стала менее рыночной и более нормативной.

Однако, в целом, по результатам анализа моделей, можно констатировать, что организационно модели массовой оценки налогооблагаемой стоимости жилья 2008 и 2010 гг. являются более жизнеспособными, чем модель 2003 г., так как для них:

- не требуется специального уполномоченного органа для расчета величины налога;
- формулы расчета просты и не требуют специальной подготовки для проведения расчета владельцами жилья;
- величина налога незначительна относительно стоимости жилья.

В тоже время следует отметить, что налог на недвижимое имущество в Налоговом кодексе, действующем до 2009 г. заменен налогом на имущество в действующем Налоговом кодексе, в то время как рассмотренные модели имеют все признаки оценки недвижимости.

Таким образом, представленный в работе анализ более чем 100-летнего периода налогообложения жилья в г. Бишкек позволяет констатировать, что:

- в дореволюционный период соблюдались теоретические основы оценки налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости;
- в Советский период использовались нормативные оценки стоимости жилой недвижимости;
- современный период налогообложения жилой недвижимости в Кыргызской Республике характеризуется болезненным процессом перехода от нормативной оценки к оценке жилой недвижимости, основанной на иных принципах, при котором проявляются результаты как прогрессивного, так и регрессивного характера.

Несмотря на многочисленность и многоплановость научных публикаций, касающихся теории и практики жилья в целом, следует отметить недостаточную разработанность методологии налогообложения жилья, отсутствие системности во взаимоувязке принципов и функций налога, моделей налогообложения и инструментов оценки справедливости

при проектировании налогообложения такого сложного социально-экономического объекта.

Во второй главе «Анализ действующей методологии налогообложения жилой недвижимости в Кыргызской Республике» с высокой степенью детализации проведен анализ действующей методологии налогообложения жилой недвижимости в Кыргызской Республике, которая включает в себя следующие компоненты: формулировку понятия жилой недвижимости; модель массовой оценки налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости; льготы, относящиеся к объекту жилой недвижимости и к налогоплательщику; ставку налога на жилую недвижимость; функции налога.

Жилой недвижимостью в действующем Налоговом кодексе признаются жилые дома, квартиры, дачные дома, данные о принадлежности налогоплательщика к категории лиц, на которую распространяются дополнительные налоговые льготы.

Налог на жилую недвижимость является линейной функцией налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости

$$H=0,35\%*HC,$$

$$HC = C \cdot (П-П1) \cdot Kp \cdot Kз ,$$

где: H – налог;

HC – налогооблагаемая стоимость, сом;

C – налогооблагаемая стоимость жилья, зависящая от материала стен и возраста жилья, сом/м²;

$П$ – общая площадь жилья, м²;

$П1$ – площадь жилья, не подлежащая налогообложению, м²;

Kp – региональный коэффициент, учитывающий местонахождение жилья на территории Кыргызской Республики;

$Kз$ – зональный коэффициент, учитывающий изменение налогооблагаемой стоимости жилья в зависимости от его местоположения в гг. Бишкек, Ош, Джалал-Абад.

Как следует из модели, при расчете налогооблагаемой стоимости жилья учитывается шесть факторов, три из которых являются эндогенными по отношению к строению: общая площадь жилья; материал стен; возраст жилья. Три – экзогенными: местоположение населенного пункта на территории страны; размер населенного пункта; местоположение жилья в населенном пункте.

Анализ действующей методологии и множества значений коэффициентов реализующей ее модели выявил, что налог направлен только на собственников крупных жилых объектов. Очевидно, что такое положение дел связано с высокой социальной значимостью жилья и желанием исключить большую часть населения страны из непопулярных

процессов формирования доходов местных бюджетов за счет налогообложения жилья. Такой подход гарантирует низкий интерес общества к этому налогу, что в свою очередь позволяет маскировать существенные недостатки методологии налогообложения жилой недвижимости, которые проявляются в следующем:

- совместный учет льгот, предоставляемых всем объектам жилой недвижимости и дополнительно некоторым владельцам, имеющим на то основания, позволил прийти к оценочному выводу, что под налогообложение попадает 7,4 % всего жилья в стране, т.е. сведено к минимуму;

площадь жилья, выводимая из-под налогообложения, не связана ни с какими социальными нормами, при этом нелинейно связана с размером предназначенные для постоянного или временного проживания, не используемые для осуществления предпринимательской деятельности.

Для практического применения действующей модели массовой оценки налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости требуются следующие данные: общая площадь жилья, указанная в техническом паспорте недвижимого имущества налогоплательщика; строительный материал, преобладающий в стенах жилья; год ввода жилья в эксплуатацию; административно-территориальный район страны, в котором находится жилье; адрес жилья в гг. Бишкек, Ош и Джалал-Абад; официальная численность населения населенного пункта, на территории которого расположено жилье;

- населенного пункта и дает преференции владельцам домов по отношению к владельцам квартир (рисунок 1);

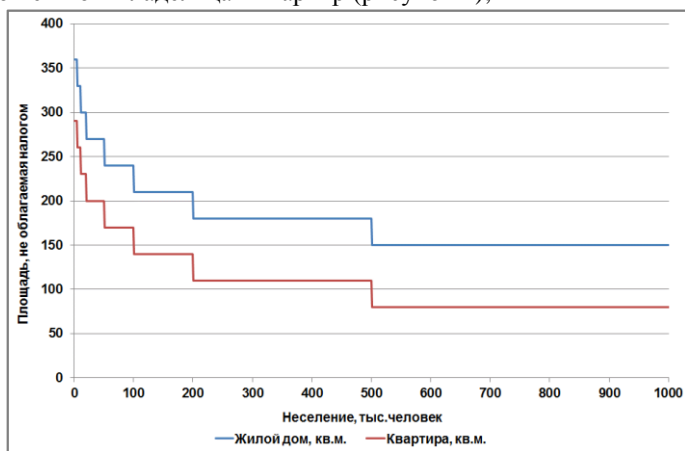


Рисунок 1 – Взаимосвязь размера населенного пункта и площади жилья, необлагаемой налогом

- региональный коэффициент не является обоснованным ни с точки зрения социальных (рисунок 2), ни с точки зрения экономических процессов, протекающих на территории Кыргызской Республики (рисунок 3);

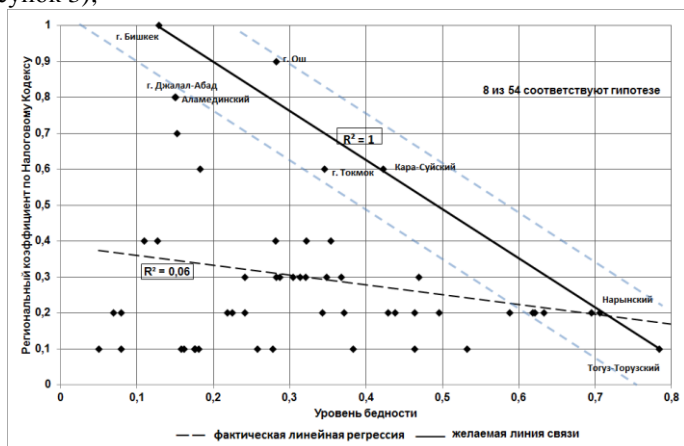


Рисунок 2 – Взаимосвязь уровня бедности и регионального коэффициента

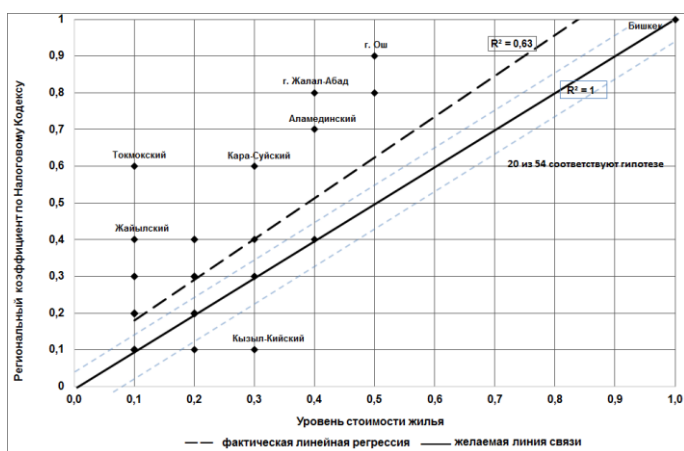


Рисунок 3 – Взаимосвязь уровня стоимости жилья и регионального коэффициента

- зональный коэффициент в г. Бишкек, значения которого за последние несколько лет, были существенно сглажены практически для всех жилых районов города (рисунок 4), потерял свое функциональное назначение, и не отражает реального вклада местоположения в налогооблагаемую стоимость жилой недвижимости;
- одновременное использование значений коэффициента зонирования больше и меньше единицы является неуместным для целей определения вклада местоположения в налогооблагаемую стоимость жилой недвижимости;
- в методологии расчета налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости не предусмотрена переоценка, а в модели – закрепление происходящих на рынке жилой недвижимости изменений с помощью специального коэффициента.

Дополнительно, к минусам методологии можно отнести используемую в модели стоимость одного квадратного метра площади жилья, зависящую от материала стен и возраста строения, как не отвечающую реалиям.

В тоже время, используемая методология обладает рядом неоспоримых преимуществ, так как была выстроена таким образом, что:

- позволила достаточно быстро запустить процесс введения налогообложения жилой недвижимости;
- не потребовала, специально проводимой кадастровой оценки стоимости жилой недвижимости;

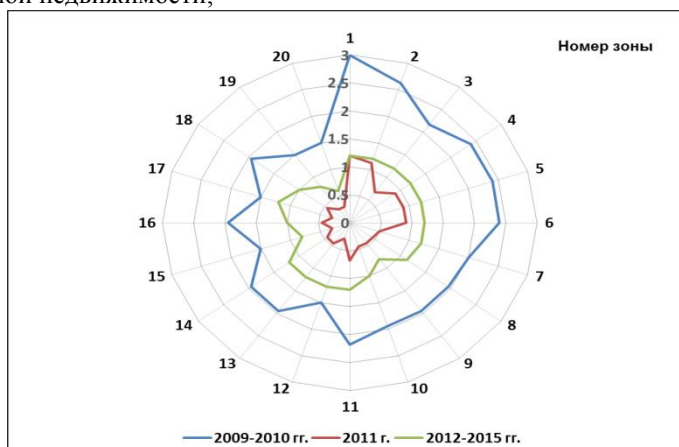


Рисунок 4 – Значения зонального коэффициента, 2009 – 2015 гг.

- предопределила расчет налога самими плательщиками, что обеспечило минимизацию затрат государственного бюджета, за счет сокращения административных расходов;
- обеспечила понимаемость налогоплательщиками спецификации модели налогооблагаемой стоимости.

Особенно эти преимущества заметны на фоне процессов налогообложения жилой недвижимости в Российской Федерации, приведших к огромным и неэффективным затратам трудовых и финансовых ресурсов, связанных с чрезвычайно большим объемом работ по кадастровой оценке объектов жилой недвижимости; непропорционально малым количеством специалистов, имеющих опыт осуществления массовой оценки; ограниченностью и смещенностью данных о реальных ценах продаж жилья или даже их отсутствием в некоторых поселениях, которые нужны для кадастровой оценки жилья на основе рыночной стоимости; отсутствием нормативно-правовой базы, позволяющей беспрепятственно осуществлять оценку любых объектов жилой недвижимости, находящейся в частной или долевой форме собственности; агрессивным нежеланием высокообеспеченных граждан регистрировать вновь построенное жилье, имеющее высокую стоимость; саботажем и волокитой чиновников по организации введения налога на жилую недвижимость, на основе рыночной стоимости, по причине обладания дорогой недвижимостью; коррупционными скандалами; судебными разбирательствами о признании оценок недействительными и др.

Для оценки возможностей налога при финансировании задач, решаемых местными органами власти, был проведен анализ, включающий в себя:

- определение места налога на жилье в иерархии налогов (рисунок 5);
- определение доли налога на жилье в налоговых доходах разного уровня (таблица 5);
- распределение сборов налога по территории Кыргызской Республики (рисунок 6);

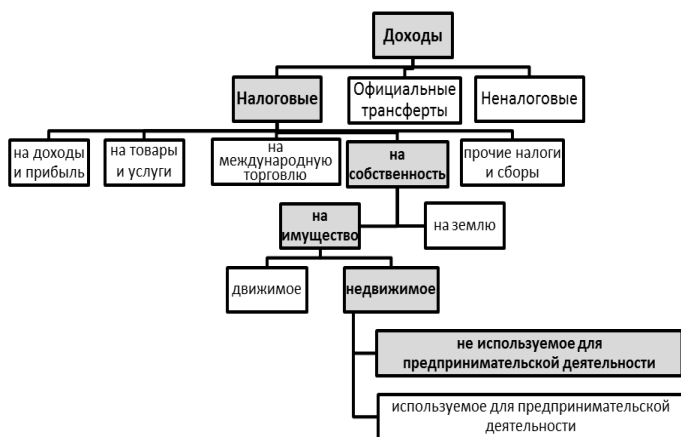


Рисунок 5 – Место налога на жилую недвижимость, в иерархии доходов Государственного бюджета Кыргызской Республики

Таблица 5 – Структура налоговых доходов государственного бюджета Кыргызской Республики, млрд. сом.

Наименование	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доходы госбюджета	58,01	77,42	86,77	101,8 0	119,3 8	128,2 9
Налоговые доходы	39,37	53,02	63,91	72,84	82,64	84,66
Налог на собственность	1,66	1,68	1,72	2,06	2,21	2,29
Налог на имущество	0,86	0,92	0,97	1,18	1,29	1,33
Налог на недвижимое имущество	0,46	0,49	0,41	0,56	0,62	0,64
Налог на жилую недвижимость	0,046	0,057	0,043	0,067	0,055	0,056

По данным Министерства финансов Кыргызской Республики, на долю города Бишкек, приходится львиная доля налога. В силу этого обстоятельства в работе была рассмотрена роль налога на жилье в решении задач, стоящих перед органами местного самоуправления только для г. Бишкек, так как вклад этого налога в местные бюджеты городов областного и районного значения ничтожно мал.

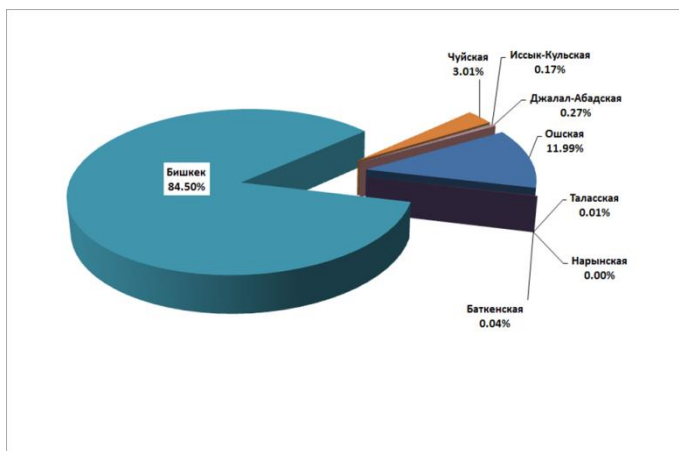


Рисунок 6 – Территориальная структура налоговых сборов от жилой недвижимости в 2015 г.

В Бишкеке за последние несколько лет был разработан ряд документов², в которых отмечено, что горожане должны иметь комфортные жилищные условия со всей жилищно-коммунальной инфраструктурой, включающей: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение жилья; наружное освещение улиц; лифтовое хозяйство жилья; видеонаблюдение на улицах и во дворах и др. При исследовании автору были доступны данные о направлении бюджетных расходов г. Бишкек на 2012 г. По данным Министерства финансов, бюджет г. Бишкек в 2012 г. составил 6,026 млрд. сом, из них налог на жилье – 40,76 млн. сом, или долю равную 0,68% в бюджете города. Собранные средства от налога на жилье могли бы покрыть лишь сезонное озеленение центра и серединной части столицы. Кроме того, в 2012 г. мэрией г. Бишкек было озвучено, что для поддержания городской инфраструктуры без учета ремонта дорог, электроснабжения и водоснабжения, необходимо 300 млн. сомов, что более, чем в 7 раз превышает объем анализируемых налоговых поступлений.

В краткосрочном периоде, непосредственно следующим за введением налога, недостатки методологии находились в тени самого факта его введения, а в среднесрочном стали проявляться в искажении функций налога:

² Концепция развития города Бишкек на период до 2025 года; Стратегические приоритеты развития города Бишкек на период 2014-2018 годы; Программа развития местного самоуправления Кыргызской Республики на 2013-2017 годы; Программа социально-экономического развития города Бишкек на 2014-2018 годы.

- фискальная функция – формальна и несостоятельна;
- регулирующая функция – не оказывает влияния на рынок недвижимости;
- распределительная функция – искажена, так как повсеместное освобождение владельцев жилья от уплаты налога не позволяет обеспечить качественное развитие инфраструктуры и, соответственно, равный доступ к ней;
- контролирующая функция – отсутствует, так как практически отсутствует налоговое бремя;
- побудительная функция – отсутствует, так как нет механизмов, способных побуждать малое количество плательщиков предъявлять спрос на муниципальные услуги, связанные с развитием территории города и нет механизмов, способных побуждать осуществлять общественный контроль над целевым использованием малых средств от налога на жилье;
- мультипликативная функция – отсутствует, так как низкие налоговые сборы не позволяют решить задачу развития общественной инфраструктуры и внести вклад в рост стоимости жилья.

Освобождение абсолютного большинства владельцев жилья от налога на недвижимое имущество искажает основную социальную задачу налога – участие владельцев жилья в развитии общественной инфраструктуры. А кажущаяся социальная справедливость, заключающаяся в том, что налог платят не все, а только владельцы крупной и недавно построенной недвижимости приводит к иждивенческим настроениям абсолютного большинства населения.

Таким образом, действующая методология налогообложения жилья направлена на формирование функций прямо противоположных теоретическим, а именно:

- фискальной несостоятельности;
- отстраненности от социальной ответственности владельцев жилья за территорию проживания;
- непричастности владельцев жилья к сохранению и развитию общественной инфраструктуры;
- попустительства в отношении контроля за целевым расходованием средств налога;
- иждивенчества и др.

В работе делается обоснованный вывод, что налогообложение жилья, в целом, и прогрессивность метода налогообложения, в частности, имеют справедливый характер. В качестве формального инструмента для оценки справедливости размера налога разработан дифференциал

вертикальной равномерности, который базируется на средних и средневзвешенных значениях доли налога в рыночной стоимости жилья.

$$VTD = \frac{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{T_i}{P_i}}{\frac{\sum_{i=1}^N T_i}{\sum_{i=1}^N P_i}},$$

где

VTD	–	дифференциал вертикальной равномерности
T_i	–	размер налога на i -тый объект жилья;
P_i	–	рыночная стоимость i -того объекта жилья;
N	–	количество объектов в выборке
$\frac{T_i}{P_i}$	–	доля налога в рыночной стоимости жилья
$\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{T_i}{P_i}$	–	среднее значение доли налога в рыночной стоимости жилья
$\frac{\sum_{i=1}^N T_i}{\sum_{i=1}^N P_i}$	–	средневзвешенное значение доли налога в рыночной стоимости жилья

С помощью значения дифференциала вертикальной равномерности (таблица 6) можно делать вывод о:

- регрессивности модели налогообложения – снижении доли налога в рыночной стоимости у дорогого жилья;
- прогрессивности – повышении доли налога в рыночной стоимости у дорогого жилья;
- пропорциональности – равенстве доли налога в рыночной стоимости у жилья разного по рыночной стоимости.

В работе был рассчитан VTD для действующей модели на основе случайной бесповторной выборки из 68 объектов жилья, продававшихся на рынке г. Бишкек летом 2015 г.

Таблица 6 – Значения VTD и их интерпретация

<i>VTD</i>	Интерпретация	Справедли вость	Тип
,98 -1,0	Равная доля налога в рыночной стоимости	Не соблюдается	Пропорциональный
< 0,98	Повышение доли налога в рыночной стоимости дорогого жилья относительно дешевого	Соблюдается	Прогрессивный
> 1,03	Снижение доли налога в рыночной стоимости дорогого жилья относительно дешевого	Не соблюдается	Регрессивный

До вычета необлагаемой налогом площади VTD был равным 0,99, что позволяет отнести используемую модель к несправедливой, так как не реализуется принцип прогрессивности, что хорошо видно из рисунка 7, где эффективная ставка налога падает с ростом рыночной стоимости.

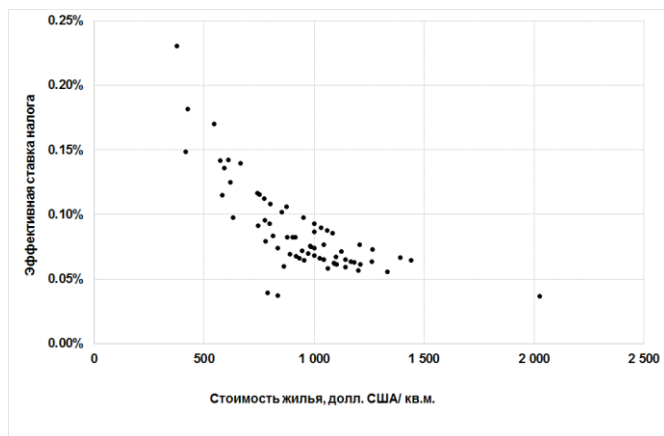


Рисунок 7 – Зависимость эффективной ставки налога от рыночной стоимости жилья, до вычета необлагаемой налогом площади

Однако, после применения вычета необлагаемой налогом площади, VTD принял значение 0,41, что искусственным образом сделало модель налогообложения прогрессивной. Такой подход к налогообложению жилья говорит о маскировке изъянов модели.

Проведенный анализ справедливости налогообложения на выборке показал, что хотя на практике принцип прогрессивности налогообложения жилья соблюдается, методологическая основа модели налогообложения не может быть признана справедливой.

В третьей главе «Сравнительный анализ практики налогообложения жилой недвижимости в постсоветских странах» представлено полноценное исследование методологий налога на жилье в постсоветских странах, сгруппированных по территориальному признаку, по состоянию на декабрь 2015 г., в качестве критериев для которого применены принципы налогообложения жилья, представленные в 1 главе диссертационного исследования.

Всесторонний анализ действующего законодательства и практики налогообложения жилья в постсоветских странах, включая и Кыргызскую Республику, выявил следующее:

- 13 из 15 стран бывшего Советского Союза, за исключением Туркмении и Эстонии, ввели налог на жилье;
- объем реализации принципов налогообложения жилья различен (рисунки 8,9);

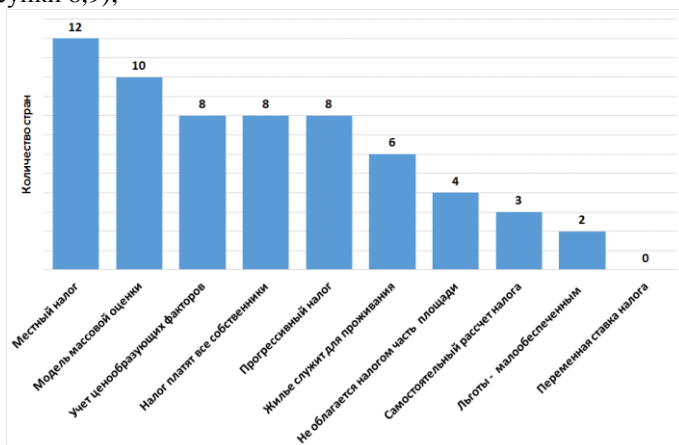


Рисунок 8 – Реализация принципов налогообложения жилья постсоветскими странами

- самые реализуемые принципы – местный статус налога и использование модели массовой оценки для расчета налогооблагаемой стоимости жилья или собственно налога;
- малореализуемые принципы – самостоятельный расчет налога собственником жилья и адресные льготы по критерию малообеспеченности;
- ни в одной стране не реализован принцип переменного статуса налога.

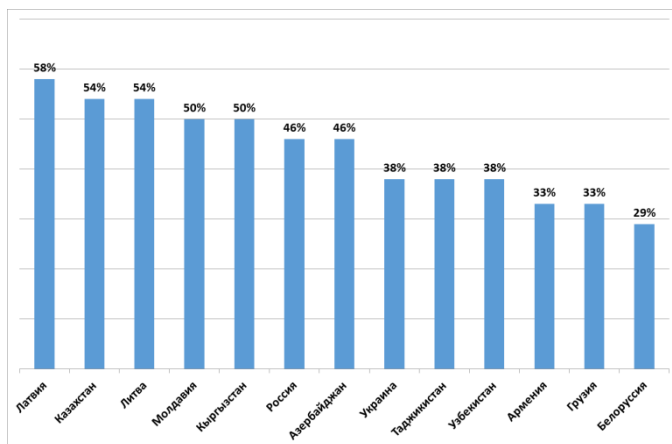


Рисунок 9 – Объем реализации принципов налогообложения жилья в постсоветских странах

В работе было отмечено, что страны, которые рассчитывали налогооблагаемую стоимость на основе рыночной, с помощью различных инструментов либо выводили большую часть собственников жилья из-под налогообложения, либо применяли мизерные ставки налога, что ставит под сомнение применение рыночной стоимости.

В целом, различия в налогообложении носят существенный характер.

В четвертой главе «Системный подход к налогообложению жилой недвижимости» описана с точки зрения системного подхода авторская концепция налога на жилье, включая ее центральную компоненту – модель налога. Предложен тезис – если жилье не обращается на рынке купли-продажи и с него не извлекается доход на рынке аренды, то нет оснований рассчитывать налогооблагаемую стоимость жилья на основе рыночной. В то же время, некоторые относительные величины, связанные с рыночной стоимостью жилья, могут стать основой для прямого расчета размера налога. Такой подход позволяет:

- отойти от практики определения размера налога, как доли от рыночной стоимости, которая является лишь некоторой условной мерой и может быть заменена более подходящей;
- не дискриминировать большинство населения, законодательно придавая жилью не свойственное ему назначение товара;
- снять социальное раздражение в обществе, возникающее из-за доминирующей парадигмы рыночной стоимости в системе налогообложения жилья;

- не портить репутацию массовой оценки стоимости жилья и методов, лежащих в ее основе, которые могут быть понятны лишь специалистам в области эконометрического моделирования;
- не нести судебных издержек, связанных с признанием ошибочными результатов массовой оценки стоимости жилья;
- предотвратить социальные последствия, связанные с ростом стоимости жилья и трудностью/невозможностью выплат возрастающих размеров налога, увязанных с рыночной стоимостью жилья, в то время как жилье не меняет свою потребительскую стоимость, а товаром назначено лишь законодательно.
- предотвратить недобор средств в местные бюджеты при падении стоимости жилья, что соответственно, вызовет падение размеров налога, увязанных с рыночной стоимостью жилья.

Учитывая все вышесказанное, развивая общие принципы налогообложения жилой недвижимости, сформулированные выше, был предложен ряд концептуальных предложений, позволяющих сделать налогообложение жилья в Кыргызской Республике многокритериально эффективным:

- налог на жилье является экономически необходимым для развития и поддержания общественной инфраструктуры в местах компактного проживания людей;
- налог на жилье является местным;
- объектом налогообложения является жилье, не используемое для предпринимательской деятельности;
- налог на жилье должны платить все владельцы жилья во всех населенных пунктах, так как общественная инфраструктура требует ухода и развития в любом населенном пункте;
- расчет налога осуществляется по модели массовой оценки;
- размер налога учитывает различия в основных ценообразующих параметрах объектов жилья;
- налог на жилье является прогрессивным;
- плательщик налога должен однозначно понимать, какие параметры жилья участвуют в расчете размера налога и какие источники данных являются правовыми;
- льготы объекту жилой недвижимости не предоставляются;
- размер налога должен опираться на платежеспособность населения, быть системным и непрерывным;
- льготы предоставляются малообеспеченным налогоплательщикам, имеющим в собственности жилую недвижимость в виде необлагаемого минимума общей площади;
- ставка налога на жилье является переменной;

- налог должен иметь законодательно закреплённое на местном уровне целевое назначение, которое определяется населением, и проходит общественное слушание;
- размер налога не должен быть долей рыночной стоимости жилой недвижимости и дискриминировать абсолютное большинство населения, которое не считает жилье товаром;
- изменение размера налога следует привязать к росту показателя уровня жизни населения;
- большая часть функций администрирования налога, должна быть возложена на владельца жилья. За налоговым органом остаются только контролирующие функции;
- органы местного самоуправления должны избавиться на своей территории от любых барьеров, усложняющих оплату налога.

В работе систематизированы основные препятствия по созданию эффективной системы налогообложения жилья.

Технические проблемы:

- отсутствие алгоритма имитационного моделирования, позволяющего произвести оценку налогооблагаемой стоимости 1 м² эталонного, сходного по конструктивным особенностям, жилого дома, построенного из различных материалов с учетом физического износа в зависимости от времени;
- отсутствие актуального ценового зонирования территорий городов и крупных населенных пунктов страны;
- ориентировка массовой оценки налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости на рыночную стоимость, модель которой статистически не разработана;
- отсутствие упрощенных моделей налога на жилую недвижимость на основе относительных различий в наблюдаемых параметрах жилья и выгод от местоположения;
- наличие понижающего регионального коэффициента;
- выведение больших площадей жилья из-под налогообложения;
- отсутствие коэффициента индексации.

Социальные проблемы:

- общее недоверие населения к органам местного самоуправления в части расходования налоговых поступлений;
- низкий размер собираемого налога на жилье не позволяет финансировать общественную инфраструктуру и не мотивирует к общественному контролю над его расходованием;
- существующая методология налогообложения сформировала функции налога, приведшие к искажению общественного сознания.

Предложенная в работе концепция налогообложения жилой недвижимости легла в основу построения универсальной модели налога, основная идея которой – прямой расчет налога без предварительного расчета налогооблагаемой стоимости жилья на основе рыночной и без прямого участия ставки налога.

$$H = BH \cdot P \cdot Km \cdot Kz \cdot Kn \cdot Ku$$

где ***H*** – размер налога;
BH – базовый налог;
P – общая площадь жилья, м²
Km – коэффициент материала стен с учетом возраста жилья;
Kz – зональный коэффициент;
Kn – коэффициент площади;
Ku – коэффициент индексации.

Для использования данной модели, необходима подготовительная работа со стороны Правительства Кыргызской Республики и органов местного самоуправления.

Правительству необходимо:

- установить значения коэффициента материала стен для жилья с разным материалом и разной степенью износа, на основе рыночных данных с актуализацией раз в N лет.
- пороговые значения базового налога и площади жилья для расчета коэффициента площади;
- ежегодно устанавливать коэффициент индексации налога на жилье на основе выбранной социальной выплаты;
- определить перечень категорий налогоплательщиков, освобожденных от налога на жилье и имеющих льготы.

Следует ежегодно публиковать таблицу значений коэффициента материала стен; пороговые значения площади жилья, и соответствующие им значения коэффициента площади; коэффициент индексации налога; перечень категорий налогоплательщиков, имеющих льготы, а также перечень льгот.

Органам местного самоуправления необходимо:

- через механизмы государственного социального заказа определять цели и направления расходования средств от налога на жилье на период от 1 до M лет.
- устанавливать базовый налог, приходящийся на 1 м² самого дешевого в населенном пункте жилья³. Базовый налог возьмет на себя функцию переменной ставки налога;

³ Самый дешевый материал стен и достаточно большой возраст.

- устанавливать значения коэффициента ценового зонирования населенного пункта с актуализацией раз в K^4 лет.

Ежегодно публиковать цели и направления расходования средств от налога на жилье, базовый налог, карту ценового зонирования и отчет о расходовании средств от налога за предыдущий.

Так как в Кыргызской Республике для налогообложения жилья используется мультипликативная модель по спецификации сходная с предлагаемой универсальной моделью, то это позволит без особых сложностей перейти от реализуемой модели к универсальной и совершенствовать ее в дальнейшем. Формально, если не учитывать недостатки, то переход к универсальной модели налога можно начать с расчета относительных значений коэффициентов на основе существующих величин. Дополнительно следует сконструировать коэффициент площади, который в диссертации представлен, как кусочно-линейная функция с использованием действующего вычета равного 80 м^2 для квартир в г. Бишкек.

$$Kn = [П/80] + 1$$

Где Kn – коэффициент площади;

$П$ – общая площадь жилья.

В работе произведены сравнительные значения фискального потенциала жилья г. Бишкек и Кыргызской Республики (таблица 7) в соответствии с действующей и предлагаемой методологией налогообложения жилья по данным на 2012 г.⁵

Таблица 7 – Сравнительные значения фискального потенциала жилья

	г. Бишкек	Кыргызская Республика
Собранный налог на жилье по действующей модели в 2012 г., млн. сом	40,76	43,38
Потенциальный налог на жилье, на основе универсальной модели налога, млн. сом	116,15	431,32

Применение универсальной модели даже при базовом налоге равном 1 сом/м^2 приводит к многократному росту налога, что является фискально выигрышным. При этом, происходит перераспределение налогового бремени, за счет вовлечения в налоговые отношения квартир

⁴ N, M, L, K – принимаемые на уровне Правительства и органов местного самоуправления значения временных интервалов.

⁵ Так как на это год в распоряжении автора была обширная база данных по жилью в г. Бишкек.

серийной планировки и старых домов усадебного типа малой площади, на сегодняшний день практически полностью освобожденных от налога и сокращения налогового бремени от нового жилья⁶.

Несмотря на то, что самый существенный вклад в рост налога дадут, в соответствии с универсальной моделью, старые серийные квартиры, построенные в советское время, максимальная налоговая нагрузка на серийную трехкомнатную квартиру не превысит 320 сом/год или 0,2 % от средней заработной платы за 2012 г.

Расчет VTD на той же выборке, что и для действующей модели, дал значение 0,68, что позволяет отнести универсальную модель к прогрессивной, т.е. к справедливой.

Предложенная в диссертации универсальная модель налога, в основном, базируется на коэффициентах, основой для расчета которых являются нормативы, закрепленные в Налоговом Кодексе и в Постановлении бишкекского городского Кенеша депутатов. Дальнейшее совершенствование универсальной модели налога может идти в различных направлениях, в том числе и в направлении использования экономически обоснованных значений коэффициентов и границ их возможного изменения с опорой на существующие социально-экономические условия. При этом:

- наличие значений зонального коэффициента и коэффициента материала стен улучшит распределительную функцию налога;
- обоснованность шага при расчете значений коэффициента площади усилит прогрессивность налога, одновременно придав ему признаки налога на роскошь;
- изменение размера базового налога сделает налоговый сбор переменным, в зависимости от целей и задач, стоящих перед органами местного самоуправления.

Таким образом, предложенная в диссертационном исследовании авторская концепция налогообложения включает универсальную модель прямого расчета размера налога на жилье, которая является достаточно простой, при этом:

- не искажает функции налога;
- выравнивает вклад каждого объекта в общий налоговый сбор, в зависимости параметров жилья;
- позволяет улучшить показатели справедливости размера налога.

И, наконец, приведенные в работе направления совершенствования универсальной модели налога позволят в большей степени соответствовать принципам налогообложения жилья.

Пятая глава посвящена математическому моделированию ценового зонирования городской территории.

⁶ На 30 - 40 % %

Исследование вопроса по истории и методологии ценового зонирования г. Бишкек показало, что:

- все ранее применяемые методики зонирования г. Бишкек исходили из того, что ценовые зоны были определены заранее, а затем внутри каждой зоны производился расчет значений зонального коэффициента;
- формальное количество ценовых зон в г. Бишкек не меняется на протяжении более чем 25 лет и равно 20;
- фактическое количество ценовых зон, определенное на основе различных значений зонального коэффициента равно 5;
- применяемый в действующей модели налогооблагаемой стоимости жилья зональный коэффициент не имеет объективно обусловленной оценки. Значения коэффициента – суть административные решения.

Для решения задачи ценового зонирования города была сделана математическая постановка и введен ряд допущений:

- рыночная стоимость жилья – интегрированный показатель, рассчитанный на конкретную дату, совместного и одновременного влияния всех ценообразующих факторов, относящихся как к параметрам самого жилья и преимуществ местоположения, так и к малоформализуемым предпочтениям участников рынка;
- эталонный объект – это 1 м² квартиры в кирпичном доме или 1 м² кирпичного дома усадебного типа возрастом 30 лет, оцененный на конкретную дату;
- вариация стоимости эталонного объекта недвижимости по территории города, полученная вследствие его перемещения, относится только к местоположению.

Математическая постановка задачи

- на территории г. Бишкек имеется 247 регистрационных кварталов $RK = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{247}\}$;
- каждый квартал описывается вектором характеристик $RK_i = \{X_i, Y_i, H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\}$, где X_i, Y_i – координаты центра тяжести квартала, в городской системе координат; $H_i = \{H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\}$ – характеристики квартала, описывающие характер и плотность жилой застройки, наличие и состав инженерной инфраструктуры, транспортную доступность и т.д.;
- множество $RK = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{247}\}$ требуется разбить на k кластеров $Z = \{Z_1, Z_2, \dots, Z_k\}$, так чтобы выполнялись условия:
 - $Z_i \neq \emptyset, i \in [1, k]$
 - $Z_i \cap Z_j = \emptyset, i \in [1, k]; j \in [1, k]; i \neq j$
 - $\bigcup Z_i = RK, i \in [1, k]$
- каждый кластер должен состоять из объектов, близких по метрике, а разные кластеры – существенно отличаться.

Для решения поставленной задачи необходимо:

- на множестве H_i определить алгоритм свертки вектора характеристик $\alpha: \{H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\} \rightarrow P_i$, позволяющий перейти к некоторой скалярной величине, численное значение которой будет являться интегрированным количественным обобщением всех характеристик, что уменьшит размерность вектора характеристик, с учетом местоположения, с $m+2$ до 3, а именно, $\alpha: \{X_b, Y_b, H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\} \rightarrow \{X_b, Y_b, P_b\}$;
- на множестве RK задать подходящую метрику – $\rho(RK_b, RK_j)$, определяющую сходство между регистрационными кварталами;
- выбрать алгоритм кластеризации β , переводящий множество регистрационных кварталов в множество кластеров – $\beta: RK \rightarrow Z$;
- выбрать критерий качества кластеризации – γ и провести кластеризацию с учетом выбранного критерия качества;
- перейти от кластеров $Z = \{Z_1, Z_2, \dots, Z_k\}$ к ценовым зонам. $CZ = \{CZ_1, CZ_2, \dots, CZ_n\}$, при этом количество кластеров не обязательно совпадать с количеством зон;
- определить n значений зонального коэффициента K_z .

Решением поставленной задачи стало разбиение г. Бишкек на 50 ценовых зон (рисунок 10) со значениями зонального коэффициента от 1 до 2,87.

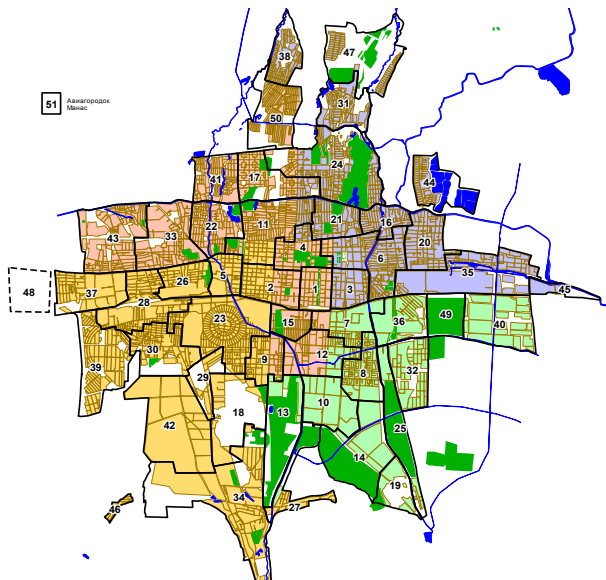


Рисунок 10 – Карта зонирования территории г. Бишкек

Дальнейшее совершенствование всех алгоритмов, разработанных для решения задачи, привело к разработке обобщенной методики ценового зонирования селитебных территорий, на которых есть развитый вторичный рынок жилья. Общая последовательность этапов методики проведения ценового зонирования представлена на рисунке 11.

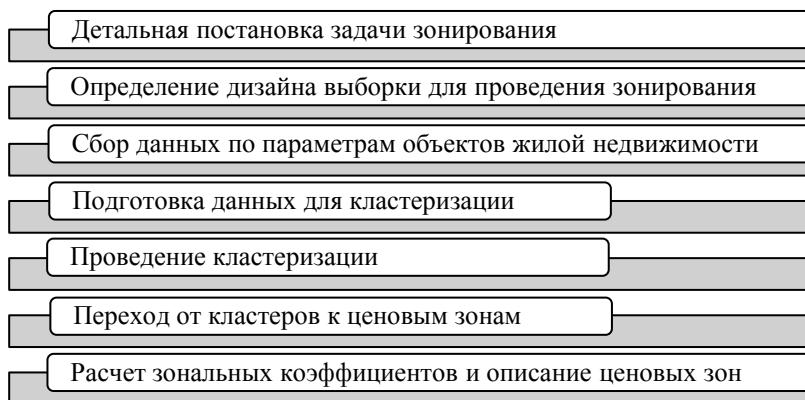


Рисунок 11 – Этапы проведения ценового зонирования

Наиболее важными с алгоритмической точки зрения являются этапы сбора и подготовки данных для кластеризации. Постановка задачи, определение дизайна выборки и проведение собственно кластеризации являются техническими этапами, не представляющими большой сложности.

Алгоритм сбора данных по параметрам объектов жилой недвижимости включает:

- Цифровую карту города со следующими обязательными слоями: границы города; планировочная сеть (Р – сеть), содержащая m регистрационных кварталов; административные районы; дороги и улицы; реки, водоемы. Другие слои могут дать уточняющую информацию, но не являются обязательными для описываемой методики.
- Продуктивную базу данных, содержащую N объектов жилой недвижимости, продающихся на открытом вторичном рынке, равномерно распределенных по территории города так, чтобы в каждый регистрационный квартал попало достаточное количество наблюдений. База данных должна иметь следующую структуру: идентификационный номер; дату внесения данных (для корректировки стоимости на дату внесения данных в базу данных); тип объекта (квартира, дом

усадебного типа, вакантный земельный участок); адрес (для привязки к цифровой карте города); год постройки (для корректировки стоимости на дату постройки); серию (для облегчения сбора параметров, описывающих недвижимость); общую площадь, м^2 (для оценки стоимости 1 м^2); материал стен (для корректировки стоимости на материал стен); площадь участка, м^2 (для извлечения стоимости земли из стоимости жилой недвижимости усадебного типа); стоимость предложения.

- Нанесенные на цифровую карту города объекты жилой недвижимости из базы данных.

Подготовка данных для кластеризации:

- Пусть имеется n типов распространенной городской жилой недвижимости.
- Определим n множеств кварталов, в которых присутствует один из распространенных типов недвижимости:

$RK^1 = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{k1}\}$ – множество кварталов, с 1-ым типом;

$RK^2 = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{k2}\}$ – множество кварталов, со 2-ым типом;

.....

$RK^n = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{kn}\}$ – множество кварталов, с n -ым типом жилой недвижимости.

Очевидно, что пересечение этих кварталов не пусто.

- Пусть найдется базовый квартал, в котором представлены n типов распространенной жилой недвижимости⁷.
- На основе выбранных типов жилой недвижимости в базовом квартале задается n эталонных объектов недвижимости, площадью 1 м^2 с определенным наперед заданным набором характеристик.
- Каждый объект жилой недвижимости из базы данных доводится до ближайшего по характеристикам эталонного объекта путем проведения ряда корректировок стоимости: на время сделки; на год постройки; на материал стен дома или серию квартиры; на площадь объекта.
- В случае если жилой объект имеет приусадебный участок, то предварительно проводится процедура экстракции стоимости земли из стоимости объекта.
- Проводится расчет относительного показателя стоимости для каждого объекта, для чего стоимость каждого полученного эталонного объекта делится на стоимость эталонного объекта соответствующего типа из базового регистрационного квартала. В результате вся территория города покрывается значениями показателя относительной стоимости,

⁷ Если такого квартала не находится, то задача усложняется и следует использовать несколько кварталов с пересечением части типов жилой недвижимости.

рассчитанными для каждого объекта жилой недвижимости. Если не находится квартал, в котором присутствуют все виды жилья, входящие в выборку, то процедура становится итерационной, а базовых кварталов становится несколько.

- Каждый объект жилой недвижимости⁸ описывается в трехмерной системе координат вектором характеристик, $R_i=(X_i, Y_i, P_i)$, $i \in [1, N]$, где P_i – относительный показатель стоимости жилой недвижимости, X_i, Y_i – пространственные координаты объекта жилой недвижимости в городской системе координат, i – номер объекта недвижимости, N – количество объектов в продуктивной базе данных.
- Рассчитываются средние значения координат для каждого из m регистрационных кварталов $RK=(\bar{X}_j, \bar{Y}_j, \bar{P}_j)$, $j \in [1, m]$; для координаты P – на основе относительных показателей стоимости всех попавших в квартал объектов жилой недвижимости. Эта процедура может быть заменена без потери общности на расчет медианного или любого подходящего среднего для всех объектов, попавших в регистрационный квартал; для координат X и Y – любым доступным способом рассчитываются координаты географического центра тяжести регистрационного квартала.
- Нормируются значения полученных координат, с целью использования равного веса у координат стоимости и у пространственных координат.

После описанного выше алгоритма подготовки данных для кластеризации проводится собственно кластеризация m точек в трехмерном пространстве любым из объективно подходящих методов.

Таким образом, математическая формализация задачи ценового зонирования городской территории и дальнейшее ее решение привели к разработке обобщенной методики, являющейся результатом объединения ряда алгоритмов многоступенчатого преобразования рыночной информации о стоимости предложения объектов жилой недвижимости, собранной на вторичном рынке из открытых источников на конкретную дату, в карту ценового зонирования, целевое назначение которой – учет относительных преимуществ местоположения при расчете налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости. Разработанная методика имеет важное отличие от предыдущих алгоритмов и методик, использовавшихся в практике зонирования г. Бишкек. Это отличие заключается в том, что разбиение городской территории на ценовые зоны представляет собой не исходный пункт алгоритма, а заключительный.

⁸ Без учета вакантных земельных участков.

ВЫВОДЫ

В диссертационном исследовании представлена авторская концепция налогообложения жилой недвижимости, построенная на системном подходе ко всем компонентам и учитывающая ее социально-значимые особенности, как на микро, так и на макроуровне. Концепция порождает новую систему налогообложения, для обеспечения целостности и непротиворечивости которой, была разработана теоретическая основа налогообложения жилой недвижимости, для чего она была выделена из состава недвижимости в целом.

Наиболее существенные теоретические результаты, полученные в результате исследования, заключаются в следующем:

- Показано, что жилая недвижимость – это сложный социально-чувствительный объект, природа которого такова, что любые экономические процессы, которые прямо или косвенно затрагивают его, порождают риски социально-экономических последствий, как для конкретных индивидов и домохозяйств, так и для государства в целом. Поэтому базовые принципы налогообложения, сформулированные в трудах классиков и принципы налогообложения недвижимости, сформулированные современной научной мыслью нельзя механистически переносить на налогообложение жилой недвижимости.
- Если жилье не обращается на рынке купли-продажи и с него не извлекается доход на рынке аренды, то неправомерно оценивать налогооблагаемую стоимость жилья, как долю ее рыночной стоимости. Однако некоторые относительные величины, связанные с рыночной стоимостью жилья, могут стать базой для расчета размера налога, минуя этап моделирования и расчета налогооблагаемой стоимости жилья на основе рыночной.
- Применительно к налогообложению жилья уточнено содержание базовых и сформулированы специальные принципы налогообложения; расширены базовые функции налога за счет побудительной и мультипликативной.
- Обосновано, что прогрессивное налогообложение жилья имеет справедливую основу, но, в существующей в постсоветских странах практике, учитывается парадигма общественного отношения к налогообложению жилья, тормозящая процессы эффективного налогообложения, в том числе направленные на реализацию сформулированных функций налога на жилье.
- Выявлено, что современный период налогообложения жилой недвижимости в Кыргызской Республике характеризуется болезненным процессом перехода от нормативной оценки налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости к оценке, основанной на рыночной

стоимости, при котором появляются разнонаправленные результаты как прогрессивного, так и регрессивного характера.

При критическом анализе действующей методологии налогообложения жилой недвижимости в Кыргызской Республике:

- Выявлено, что реализуемые в ней механизмы имеют существенные недостатки:
 - площадь жилья, выводимая из-под налогообложения, дает преференции владельцам домов по отношению к владельцам квартир;
 - региональный коэффициент не является обоснованным ни с точки зрения социальных, ни с точки зрения экономических процессов, протекающих на территории Кыргызской Республики;
 - зональный коэффициент в г. Бишкек, не дифференцирует вклад местоположения в налогооблагаемую стоимость жилой недвижимости.
- Обнаружены объективно сформированные негативные функции налога:
 - фискальной несостоятельности;
 - отстраненности от социальной ответственности владельцев жилья за территорию проживания;
 - непричастности владельцев жилья к сохранению и развитию общественной инфраструктуры;
 - отсутствия общественного контроля за целевым расходованием средств налога;
 - иждивенчества.
- Предложен формализованный математический инструмент для оценки вертикальной справедливости налогообложения, которая никогда ранее не подвергалась количественной оценке.

Исследование по совершенствованию налогообложения жилой недвижимости в Кыргызской Республике привело к следующим результатам:

- Предложена авторская концепция налогообложения жилой недвижимости и очерчен круг задач, которые на разных уровнях управления, требуют обязательного разрешения для внедрения положений концепции в современную практику налогообложения.
- Разработана универсальная модель налога на жилье, не требующая предварительного проведения процедур расчета налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости, основанная на базовом налоге с единицы общей площади и значениях относительных показателей параметров жилья, оказывающих статистически значимое воздействие на рыночную стоимость.

- Даны количественные оценки фискального эффекта от использования универсальной модели налога, относительно действующей, в разрезе г. Бишкек и Кыргызской Республики в целом.
- Сделана математическая постановка и решена задача ценового зонирования территории г. Бишкек для учета фактора местоположения жилья в универсальной модели налога.
- Разработана обобщенная методика ценового зонирования селитебных территорий на основе алгоритма многоступенчатой обработки, методами эконометрического и кластерного анализа, больших баз данных и преобразующего информацию из открытых источников о стоимости и параметрах разнотипной жилой недвижимости, предлагаемой на вторичном рынке, в карту ценового зонирования, целевое назначение которой – учет относительных преимуществ местоположения при расчете налога.
- Даны рекомендации по адаптации универсальной модели налога на жилье к условиям налогообложения в Кыргызской Республике и дальнейшему развитию налоговой политики в части устранения диспропорций в налоговых доходах местных бюджетов, формируемых за счет поступлений налога на жилье.

Таким образом, задачи, поставленные и решенные в рамках диссертационного исследования, показали необходимость и важность системного подхода, т.е. взаимоувязке всех компонентов методологии налогообложения жилья на этапе его проектирования, начинать которое надо с формулирования содержания планируемых функций налога и лишь затем строить модель налога, потенциально способную реализовать заданные функции с одновременной оценкой рисков нарушения принципов налогообложения жилья.

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Разработанные методология системного подхода к налогообложению жилья и универсальная модель налогообложения относятся к налоговым инициативам и могут быть полностью или частично применены государственными органами при решении задач, поставленных в Программе по переходу Кыргызской Республики к устойчивому развитию на 2013-2017 годы, а именно: для совершенствования налоговой политики и реформирования действующей системы налогообложения имущества в целях:

- увеличения налогооблагаемой базы;
- получения стабильных доходов местными бюджетами;
- выравнивания налоговой нагрузки на собственников жилья;

- оптимизации налоговых льгот.

Предложенная обобщенная методология ценового зонирования городских территорий для целей налогообложения жилья может быть применена:

- при зонировании городов Ош и Джалал-Абад, которые в соответствии с Налоговым кодексом Кыргызской Республики, при оценке налогооблагаемой стоимости жилья, используют зональный коэффициент;
- при разработке карт ценового зонирования для целей налогообложения недвижимости любого функционального назначения;
- для решения задачи определения рыночных ставок арендной платы за пользование государственными помещениями.

Представленное ценовое зонирование г. Бишкек может быть использовано:

- городским кенешем для устранения недостатков существующего ценового зонирования, используемого при налогообложении жилья в г. Бишкек;
- залоговыми отделами коммерческих банков, выдающих кредиты под залог недвижимости;
- оценочными компаниями.

Известная отечественная компания по оценке и экспертизе собственности ОсОО «Al-Star» внедрила разработанную карту ценового зонирования территории г. Бишкек в практику оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, методики которой могут быть также использованы и другими крупными городами страны.

Теоретические и методические разработки диссертации могут быть положены в основу для дальнейших научных исследований и внесены в учебные пособия для студентов вузов, занимающихся вопросами математического моделирования массовой оценки и налогообложения недвижимости.

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ:

Статьи в изданиях, входящих в «Перечень периодических изданий, рекомендованных ВАК КР для опубликования основных результатов диссертаций на соискание ученой степени доктора наук»

1. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В., Максумова, Н.Р. Рынок квартир в г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов Н.Р. Максумова // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2002. – №4. – С.30-35.
2. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Проблемы неравномерности, возникающие при массовой оценке недвижимости [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2003. – №1. – С.16-20.
3. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. , Батанов, А.В. , Казанцева, А.А. Относительная ценность городской земли [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.В. Батанов, А.А. Казанцева // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2003. – №1. – С.21-25.
4. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. , Батанов, А.В. Методика стоимостного зонирования территории г. Бишкек на основе кластерного анализа [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.В. Батанов // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2004. – №1. – С.9–16.
5. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Налогообложение недвижимости: законодательные основы и прогноз поступлений от налога на недвижимость в г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2005.– №4.– С.57-71.
6. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В., Оморова, А.Т. , Кисенков, А.Г. Анализ становления и развития рынка недвижимости в Кыргызской Республике [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.Т. Оморова, А.Г. Кисенков // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2006. – №4.– С.5-25.
7. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ фискальных и социальных преимуществ методик определения налогооблагаемой стоимости недвижимого имущества в Кыргызской Республике [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. –2010. – №1.– С.188-197.

8. Лукашова, И.В. Эволюция методологии налогообложения городских земель Кыргызстана (на примере г. Бишкек) [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2012. – №4. – С.68-73.
9. Лукашова, И.В. Эволюция учета местоположения при налогообложении городских строений в г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2012. – №6. – С.160-164.
10. Лукашова, И.В. Методологические особенности ценового зонирования территории г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2012. – №11. – С.102-105.
11. Лукашова, И.В. Анализ налоговых поступлений от недвижимого имущества, не используемого для осуществления предпринимательской деятельности в Кыргызской Республике (2010-2012 гг.) [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2013. – №5. – С.151-154.
12. Лукашова, И.В. Влияние методологии расчета налога на жилую недвижимость на основные функции налога [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2013. – №5. – С.154-157.
13. Лукашова, И.В. Совершенствование методологии расчета налога на жилье в Кыргызской Республике на примере г. Бишкек/И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2014.– №2. – С.25-30.
14. Лукашова, И.В. Взаимосвязь социально-экономического положения регионов Кыргызской Республики с региональным коэффициентом, учитываемым в модели налогооблагаемой стоимости недвижимого имущества [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2014.– №6. С.100-104.
15. Лукашова, И.В. Обоснованность значений зонального коэффициента в модели налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости г. Бишкека [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2015.– №3.– С.48-52.

Статьи в зарубежных периодических изданиях, индексируемых в РИНЦ

16. Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в новых странах Восточной Европы и России [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова // Наукоеведение. – 2016. – Т. 8, № 2. – URL : <http://naukovedenie.ru/PDF/128EVN216.pdf>.
17. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Центральной Азии [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова // Финансы и управление. – 2016. – № 2. – С. 1-21. – URL : http://e-notabene.ru/flc/article_17578.html.
18. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Закавказья [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова // Финансы и управление. – 2016. – № 2. – С. 22-37. – URL : http://e-notabene.ru/flc/article_17659.html.
19. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Балтии [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова // Наукоеведение. – 2016. – Т. 8, № 3. – URL : <http://naukovedenie.ru/PDF/19EVN316.pdf>.
20. Лукашова И.В. Принципы налогообложения жилой недвижимости [Текст]/ И.В. Лукашова // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 4. – С. 359 - 363.
21. Лукашова, И.В. Ценовое зонирование территории г. Бишкек для целей налогообложения жилья [Текст]/Лукашова И.В. // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 8. – С.625 – 634.
22. Лукашова, И.В. Социальная справедливость налогообложения жилой недвижимости и ее оценка [Текст]/Лукашова И.В. // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 9. – С.716 – 724.

Статьи в других зарубежных рецензируемых периодических изданиях

23. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Исследование рынка недвижимости на основе временных рядов стоимости [Текст] /И.В. Лукашова , Н.В. Мокроусов //Рынок земли; Киев.– 2002.– №2.– С. 44–48.
24. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. , Батанов, А.В. Методика стоимостного зонирования городской территории на основе кластерного анализа [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.В. Батанов //Рынок земли; Киев. – 2003.– №4-5. –С. 90–98.

25. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Налогообложение в Кыргызской Республике. Проблемы и перспективы [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов //Управління сучасним містом; Киев. – 2006.– № 1-2/1-6(21-22). – С.119–137.

Другие опубликованные работы автора

26. Принципы оценки недвижимости [Текст]: учебное пособие/ Н.С. Богубаев, А.И.Руденко, О.В. Руденко О.В., Н.С. Игнатенко, И.В. Лукашова, Н.И. Богубаева/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – Бишкек, 2003. –108 с.
27. Финансовый и инвестиционный анализ недвижимости [Текст]: учебное пособие/ Н.С. Богубаев, А.М. Тологонова, А. И.Руденко, И.В. Лукашова, Н.И. Богубаева/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – Бишкек, 2003. –108 с.
28. Оценка недвижимости [Текст]: учебное пособие для студентов экономических специальностей /А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – Бишкек: Изд-во «Ега-Басма», 2004. – 488 с.
29. Оценка недвижимости [Текст]: учебник/А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-ое. – Бишкек: Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

Лукашова Ирина Викторовнанын “Турак жай козголбос мүлкүнө салык салууга системалык мамиле кылуунун методологиясы (Бишкек шаарынын мисалында)” темасына жазылган 08.00.10 – финансы, акча жүгүртүү жана кредит адистиги боюнча экономика илимдеринин доктору илимий даражасын изденүү диссертациясынын РЕЗЮМЕСИ

Түйүндүү сөздөр: системалык мамиле кылуу, турак жайдын рыноктук баасы, коомдук инфраструктура, турак жайга салык салуу принциптери, турак жайга салык салуунун функциялары, тике бир калыптуулуктун дифференциалы, баалык зоналоосу, турак жайга салык салуунун методологиясы, универсалдуу салыктын модели.

Изилдөөнүн объектиси: турак жай козголбос мүлкү, изилдөө предмети – турак жайга салык салуу.

Изилдөөнүн максаты: Кыргыз Республикасында турак жайга салык салуунун жана анын жаңы концепциясынын теориялык-методологиялык негизин камсыз кылуучу жана өзара байланышкан илимий милдеттерди чечүүгө карата системалык мамиле кылуунун методологиясын иштеп чыгуу.

Теориялык-методологиялык негизи: козголбос мүлккө салык салуунун маселелери менен алектенген азыркы окумуштуулардын эмгектери, Россия империясында, Советтер Союзунда жана постсоветтик өлкөлөрдө турак жайды баалоо боюнча мыйзамдык документтер; Мамлекеттик программалар, Кыргыз Республикасынын министрликтеринин жана ведомстволорунун микроаалыматтары; Дүйнөлүк Банктын баяндамалары; эконометриялык жана кластердик талдоонун методдору.

Илимий жаңылыгы: турак жайга салык салуунун принциптери белгиленди; турак жайга салык салуунун жаңы концепциясы, турак жайга салыктын универсалдуу модели, аймактардын баалык зоналоо методикасы иштелип чыкты; Кыргыз Республикасынын салык системасынын шарттарына карата универсалдуу моделин ылайыкташтыруу боюнча сунуштар берилди.

Колдонуу даражасы: методикасынын автору тарабынан сунушталган Бишкек шаарынын аймагын баалык зоналоо картасы “AI-Star мүлктү баалоо жана экспертизадан өткөрүү борбору” ЖЧКсында колдонулат; диссертациянын теориялык иштелмелери Кыргыз-Россия Славян университетинде “Козголбос мүлктү массалык баалоо жана ага салык салуу” автордук курсун окууда колдонулат.

Колдонуу чөйрөсү: диссертациядагы корутундулар жана сунуштар Кыргыз Республикасында тарабынан жеке адамдардын мүлкүнө салык салууда; Ош жана Жалал-Абад шаарларында баалык зоналоону өткөрүүдө; козголбос мүлктү баалоо жана ага салык салуу курстарын окутууда колдонулушу мүмкүн.

РЕЗЮМЕ

диссертации Лукашовой Ирины Викторовны на тему: “Методология системного подхода к налогообложению жилой недвижимости (на примере г. Бишкек)” на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.10 – финансы, денежное обращение и кредит

Ключевые слова: системный подход, рыночная стоимость жилья, принципы налогообложения жилья, функции налогообложения жилья, дифференциал вертикальной равномерности, ценовое зонирование, методология налогообложения жилья, модель универсального налога.

Объект исследования: жилая недвижимость, предмет исследования – налогообложение жилой недвижимости.

Цель исследования: разработка методологии системного подхода к решению ряда взаимоувязанных научных задач, обеспечивающих теоретико-методологическую основу налогообложения жилья и новой концепции налога на жилье в Кыргызской Республике

Теоретико-методологическая основа: труды современных ученых, занимающихся вопросами налогообложения жилья; законодательные документы по оценке жилья в Российской империи, Советском Союзе и постсоветских странах; Государственные программы, микроданные министерств и ведомств Кыргызской Республики; доклады Всемирного Банка; методы эконометрического и кластерного анализа.

Научная новизна: сформулированы принципы налогообложения жилья; разработаны новая концепция налогообложения жилья, универсальная модель налога на жилье, методика ценового зонирования селитебных территорий; даны рекомендации по адаптации универсальной модели к условиям налоговой системы Кыргызской Республики.

Степень использования: в ОсОО «Центр оценки и экспертизы собственности Al-Star» используется карта ценового зонирования территории г. Бишкек для целей оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, разработанная на основе предложенной автором методики; теоретические разработки диссертации широко используются в Кыргызско-Российском Славянском университете.

Область применения: выводы и рекомендации, изложенные в диссертации, могут быть использованы в Кыргызской Республике при совершенствовании налогообложения жилья; при проведении ценового зонирования в гг. Ош и Джалал-Абад; оценочными компаниями, занимающимися вопросами оценки стоимости жилья; вузами, в которых экономика изучается оценка и налогообложение недвижимости.

ABSTRACT

Irina V. Lukashova dissertation on the topic: "The methodology of the system approach to residential property taxation (for example, Bishkek)" for the degree of doctor of economic sciences, specialty 08.00.10 - Finance, money circulation and credit

Key words: systematic approach, market cost of residential property, social infrastructure, taxation principles of residential property, residential property taxation functions, vertical equality differential, price zoning, residential property taxation methodology, model of universal tax.

Research object: residential property; research subject – residential property taxation.

Research purpose: working out systematic approach to the solution of a number of mutually connected scientific tasks which provide theoretical and methodological base of residential property taxation and new conception of residential property taxation in the Kyrgyz Republic.

Theoretical and methodological foundations: works of modern scientists engaged in problems of residential property taxation; legislative documents on residential property evaluation in Russian imperia, Soviet Union and post-Soviet countries; state programs, microdata of ministries and offices of the Kyrgyz Republic; World Bank reports; methods of econometric and cluster analyses.

Scientific novelty: special principles of residential property taxation were formulated; new conception of residential property taxation, an universal model of residential property tax, price zoning technique of residential territories for residential property taxation were developed; recommendations were given to adaptation of universal model to the conditions of taxation system of the Kyrgyz Republic.

Degree of usage. "Al Star" LLC "The center of evaluation and expertise property " uses the map of price zoning of territory of Bishkek city for evaluation of market cost of residential property objects. It was developed by the author of the price zoning technique of city territory; theoretical and methodical developments of the dissertation are widely used in Kyrgyz-Russian Slavic University for academic and methodical provision of the courses created by the author: "Mass evaluation and taxation of real estate" and also "Economic and mathematical modelling", "Time Series analysis".

Application area : conclusions and recommendations given in the dissertation can be used in central power bodies in the Kyrgyz Republic - for improve property taxation of physical entities, in organs of local management - for price zoning in cities Osh and Jalal Abad; in evaluation companies - for cost evaluation residential property; in high educational establishments - for deep study of real estate tax.

Подписано в печать 29.12.2016 г. Формат бумаги 60x84¹/₁₆.
Объем 2,5 п.л. Тираж 150 экз.
Отпечатано в типографии КРСУ
720048, г. Бишкек, ул. Горького, 2