

УДК 336.226. 212.1

## ОБОСНОВАННОСТЬ ЗНАЧЕНИЙ ЗОНАЛЬНОГО КОЭФФИЦИЕНТА В МОДЕЛИ НАЛОГООБЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. БИШКЕКА

*И.В. Лукашова*

Дан анализ значений зонального коэффициента, используемого в модели расчета налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости г. Бишкека, за период 2010–2014 гг.

*Ключевые слова:* налогооблагаемая стоимость жилой недвижимости; значения зонального коэффициента.

---

## THE VALIDITY OF THE ZONAL COEFFICIENT VALUES AT THE MODEL OF THE TAXABLE VALUE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE IN BISHKEK

*I. V. Lukashova*

It is shown the analysis of the zonal coefficient values used in the model of taxable of residential real estate property cost in Bishkek for the period 2010-2013.

*Keywords:* taxable real estate property cost, zonal coefficient values.

В Кыргызской Республике начиная с 2010 г. производится сбор налога на жилую недвижимость, не используемую для осуществления предпринимательской деятельности. Этот налог является местным и предназначен для финансового обеспечения функций местного самоуправления.

В таблице 1 представлены объемы и доля налога на жилую недвижимость в доходной части государственного бюджета и бюджета г. Бишкека.

Из таблицы видно, что доля налога на жилую недвижимость в государственном бюджете Кыргызской Республики ничтожно мала и на протяжении четырех лет практики взимания налога не превышает 0,1 %. Большая часть налога<sup>1</sup> приходится на г. Бишкек, но и здесь его доля мала, не превышает 1 % от бюджета города.

На налогооблагаемую стоимость жилой недвижимости в г. Бишкеке, в соответствии с действующим Налоговым кодексом Кыргызской Республики, оказывают воздействие следующие факторы: материал стен, возраст и площадь жилья, а также зональный коэффициент, учитывающий местоположение жилья в городе.

$$HC = C \times P \times Kz, \quad (1)$$

где  $HC$  – налогооблагаемая стоимость, сом.;

<sup>1</sup> От 90 до 94 % в разные годы.

$C$  – налогооблагаемая стоимость одного квадратного метра площади жилья, зависящая от материала стен и возраста строения, сом./м<sup>2</sup>;

$P$  – общая площадь жилья, уменьшенная на площадь, не подлежащую налогообложению, м<sup>2</sup>;

$Kz$  – зональный коэффициент.

Органы местного самоуправления г. Бишкека могут оказывать влияние на налогооблагаемую стоимость жилой недвижимости только посредством зонального коэффициента ( $Kz$ ), значения которого ежегодно принимаются Постановлением Бишкекского городского кенеша<sup>2</sup>, и только в рамках, установленных Правительством по согласованию с профильным комитетом Жогорку Кенеша Кыргызской Республики<sup>3</sup> и закрепленных в Налоговом кодексе. Другие факторы, оказывающие влияние на налогооблагаемую стоимость, жестко закреплены в Налоговом кодексе<sup>4</sup> и не могут быть произвольно изменены органами местного самоуправления.

<sup>2</sup> Постановление, действующее на момент подготовки статьи, – № 14 от 2 апреля 2013 г.

<sup>3</sup> Не могут быть ниже 0,3 и выше 1,2.

<sup>4</sup> Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 17 октября 2008 года № 231 (в редакции от 18 июля 2014 г. № 141).

Таблица 1 – Объемы и доля налога на жилую недвижимость в бюджетах Кыргызской Республики и г. Бишкека

	Кыргызская Республика			г. Бишкек		
	Налог, млн сом.	Доходы госбюджета, млн сом.	Доля налога в бюджете, %	Налог, млн сом.	Бюджет города, млн сом.	Доля налога в бюджете, %
2010	46,97	58 013	0,08	44,19	4 812	0,92
2011	57,46	77 880	0,07	53,54	6 030	0,89
2012	43,38	87 008	0,05	40,76	5 820	0,70
2013	66,86	101 922	0,07	60,08	6 301	0,95

Таблица 2 – Динамика изменения значений зонального коэффициента в ценовых зонах г. Бишкека

Номер зоны	2010 г.	2011 г.	2012–2013 <sup>1</sup> гг.
1	3	1,2	1,2
2	2,625	1,125	1,2
3	2,175	0,675	1,2
4	2,4	0,9	1,2
5	2,4	0,9	1,2
6	2,4	0,9	1,2
7	2	0,5	1,2
8	1,95	0,45	1,125
9	1,95	0,45	0,8
10	1,95	0,45	1
11	2,175	0,675	1,2
12	1,5	0,3	1,2
13	1,95	0,45	1,2
14	1,95	0,45	1,2
15	1,5	0,3	0,8
16	1,95	0,45	1
17	1,5	0,3	1,2
18	1,95	0,45	1
19	1,5	0,3	0,8
20	1,5	0,3	0,6

Рассмотрим ценовые зоны<sup>2</sup> г. Бишкека и динамику изменения значений зонального коэффициента за период взимания налога на жилье в г. Бишкеке.

Первое зонирование г. Бишкека, которое можно считать предвестником ценового, было проведено в 1989 г. Город был разбит на 20 экономико-планировочных зон. С тех пор неоднократно проводились различные мероприятия, направленные

<sup>1</sup> В 2013 г. и до 15.11.2014 г. зональные коэффициенты не менялись. См.: Постановление Бишкекского горкенера от 30 июня 2011 г. № 238; от 12 июня 2012 г. № 318; от 2 апреля 2013 г. № 14 “Об утверждении экономико-планировочных зон города Бишкек и значений зонального коэффициента Кз”.

<sup>2</sup> В Постановлении Бишкекского горкенера они называются стоимостными зонами.

на оценку стоимости городской территории по полученным в 1989 г. зонам<sup>3</sup>.

Из таблицы 2 видно, что ежегодно (в течение трех лет) производились существенные изменения значений зонального коэффициента, в то время как на рынке жилой недвижимости существенных изменений, которые могли бы реально сдвинуть значения зонального коэффициента относительно друг друга, не происходило.

Для корректного анализа следует учесть, что в 2010 и 2011 гг. использовался временный порядок расчета налога на жилую недвижимость, минуя этап расчета налогооблагаемой стоимости.

$$H = BH \times Kz, \quad (2)$$

где  $H$  – размер налога;

$BH$  – базовый размер налога;

$Kz$  – зональный коэффициент.

Влияние на налоговые сборы в 2012 г. оказали не только измененные значения зонального коэффициента, но и переход на другую методику расчета налогооблагаемой стоимости в целом.

Как следует из таблицы 2 и рисунка 1, в 2010 г. значения зонального коэффициента находились в диапазоне [1,5; 3], при этом соотношение значений зонального коэффициента в самой дорогой зоне (№ 1) и в самой дешевой (№ 20) составляло 2:1 и все значения зонального коэффициента были повышающими.

В 2011 г. это соотношение изменилось и составило 4:1, при этом значение коэффициента в самой дорогой зоне упало с 3 до 1,2, а в самой дешевой – с 1,5 до 0,3. Несмотря на падение, дифференциация значений коэффициента между зонами стала больше соответствовать реальному положению дел на рынке жилья г. Бишкека.

Однако при переходе в 2012 г. к налогооблагаемой стоимости жилья, рассчитываемой по формуле (1), которая была нацелена на выведение из-под налогообложения квартир общей площадью до 80 м<sup>2</sup> и домов – до 150 м<sup>2</sup>, использование

<sup>3</sup> Размеры зон, находящихся на границах г. Бишкека, увеличиваются в связи с увеличением территории города, а количество зон не меняется в течение 25 лет.

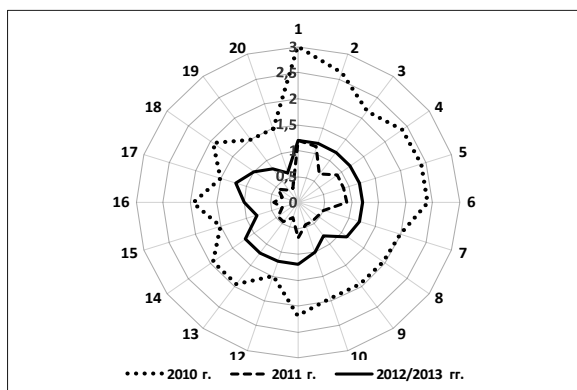


Рисунок 1 – Динамика изменения значений зонального коэффициента за период 2010–2013 гг.

установленных в 2011 г. значений зонального коэффициента привело бы к резкому уменьшению налогооблагаемой стоимости недвижимости, и, как следствие, к уменьшению сбора налога от жилья, расположенного в разных зонах, от 2,5 до 5 раз<sup>1</sup>. Очевидно, что такие значения зонального коэффициента не отвечали целям введения налога на недвижимое имущество, в силу чего в 2012 г. Постановлением Бишкекского городского кенеша значения зонального коэффициента были пересмотрены и увеличены в 19 зонах из 20<sup>2</sup>. Соотношение между максимальным и минимальным значениями коэффициента вернулось к пропорции 2:1. При этом если в 2011 г. понижающие значения коэффициента были в 18 зонах из 20, то в 2012 г. – только в четырех.

Прирост значений зонального коэффициента в 2012 г. составил от 0 до 300 % уровня 2011 г. (рисунок 2), а сами значения достигли максимально разрешенной Налоговым кодексом величины в 12 зонах из 20<sup>3</sup>. Одиннадцать зон (в основном, это зоны компактного проживания людей, так называемые спальные районы) сравнялись по относительной ценности с центральной, исторической частью города. Больше всех “пострадали” зоны № 12 и 17, прирост значений коэффициента в которых необоснованно достиг 300 %. В 2013 г. значения зонального коэффициента не менялись.

<sup>1</sup> Дополнительно следует отметить, что в 18 зонах из 20 значения коэффициента стали иметь понижающий характер. Обычно зональный коэффициент принимает значения в промежутке от 0 до 1 или от 1 в большую сторону. Это соответствует логике относительной стоимости недвижимости в зонах.

<sup>2</sup> До 1,2.

<sup>3</sup> В 2011 г. только в одной зоне.

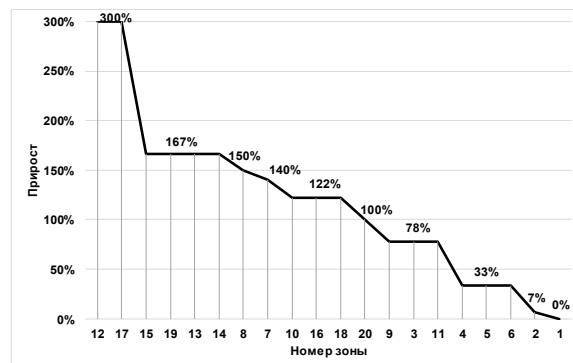


Рисунок 2 – Прирост значений зонального коэффициента в 2012 г. относительно 2011 г. в разрезе зон

Поступившие в 2013 г. в бюджет г. Бишкека 60,08 млн сом. в виде налога от жилого недвижимого имущества опять вернули на повестку дня вопрос об изменении значений зональных коэффициентов в сторону их увеличения. Так, в апреле 2014 г. на заседании Комитета по бюджету и финансам Жогорку Кенеша Кыргызской Республики был рассмотрен проект закона “О внесении изменений в Налоговый кодекс Кыргызской Республики”. Согласно предлагаемым поправкам, депутатам Бишкекского городского кенеша дается право устанавливать значения зонального коэффициента от 0,6 до 3<sup>4</sup>. Депутаты указанного выше Комитета одобрили вносимые изменения в Налоговый кодекс КР. Однако в октябре 2014 г. на заседании Комитета по экономической и фискальной политике Жогорку Кенеша Кыргызской Республики это предложение было заблокировано и отправлено на доработку.

Таким образом, анализ изменения значений зонального коэффициента за период 2010–2014 гг. выявил следующее:

- с 2010 по 2012 г. ежегодно происходило изменение значений зонального коэффициента;
- в постановлениях городского кенеша “Об утверждении экономико-планировочных зон города Бишкек и значений зонального коэффициента Кз” за период 2011–2013 гг. отсутствуют обоснования значений зонального коэффициента, а также их изменений;
- сокращение числа значений зонального коэффициента, а также диапазона его вариации

<sup>4</sup> <http://www.kenesh.kg/RU/Pages/ViewNews.aspx?id=8&NewsID=16833>. Депутаты одобрили вносимые изменения в Налоговый кодекс КР.

привело к разрыву с рыночной ситуацией на рынке жилой недвижимости города;

- особенность действующих значений зонального коэффициента такова, что все спальные районы города, независимо от их местоположения, уравниваются по своей стоимостной привлекательности с историческим центром города;
- значения зонального коэффициента объективно не обусловлены, что позволяет произвольно манипулировать ими;
- применение значений зонального коэффициента выше значения 1,2 сдерживается действующим Налоговым кодексом КР;
- предпринятые Минфином Кыргызской Республики действия по внесению изменений в Налоговый кодекс в части изменения диапазона

значений зонального коэффициента тормозятся в Жогорку Кенеше КР.

Для снятия вопросов, связанных с необоснованностью значений зонального коэффициента, диапазоном его изменения, а также в целях предотвращения использования зонального коэффициента как инструмента манипуляции налоговыми сборами необходимо провести ценовое зонирование городской территории на основе статистической обработки многомерных рыночных данных по параметрам жилой недвижимости и рассчитать объективно обусловленные значения зонального коэффициента.

Пересмотр значений зонального коэффициента проводить не чаще чем один раз в пять лет, что следует законодательно закрепить в качестве поправки в Налоговый кодекс КР.