

# [13.03.2003] 0 налоге на недвижимость...

*Из интервью А.Жапарова, депутата ЗС ЖК КР, председателя Комитета по налогам, таможенным и другим сборам:*

*Корр.: Известно ли Вам, как будет определяться оценочная стоимость объектов недвижимости, по каким методикам? Насколько эти методики апробированы? Каково будет различие в оценке недвижимости жилого и коммерческого (производственного) назначения?*

*А.Ж.: Ответы на эти вопросы и являются одним из самых слабых мест законопроекта. Регистрация недвижимости завершена, точных данных нет, но насколько мне известно, 90% недвижимости внесены в единый реестр, кадастр.*

Теперь должна была быть проведена вторая часть этой работы: **оценка недвижимости** во всех городах республики. К сожалению, такой оценки дано не было. Сейчас правительство предлагает упрощенный вариант – ввести необлагаемый минимум, в частности, в Бишкеке предложен порог в сумме \$5 тыс. Все, что выше этой суммы облагается налогом до 1,5%, в зависимости от решения местных кенешей. Наш парламентский комитет предложил поднять порог до \$10 тыс. Очень много вопросов нерешено в отношении оценки недвижимости, поэтому в проекте решения нашего Комитета несколько депутатов признали, что перед тем, как принять этот закон, правительство должно разработать закон об оценке и оценочной деятельности. Когда будет принят этот закон, тогда станет ясно, по каким параметрам следует оценивать недвижимость. Опираясь на этот закон, каждый налогоплательщик сможет опротестовать сумму налога, которое ему выдвинуло местное самоуправление.

Есть много методик оценки помещений, в том числе метод по сложившемуся риэлтерскому рынку. Но вот вам простой пример: в одном доме на одном этаже живут бабушка, у которой давно не было ремонта, и «новый кыргыз», у него в квартире проведен евроремонт, бронированные двери, пластиковые окна. Как вы

будете оценивать эти квартиры? По предложению Минфина, они будут оценены одинаково. Будет ли это справедливо? Я думаю, что нет. Поэтому в Новгородской области в пилотном проекте России вывели формулу, в которой при оценке учитывается свыше 20 параметров и коэффициенты к ним. Если, допустим, отсутствует кондиционер, то снижают на один коэффициент, и методом исключения выходят на реальную сумму. Что и как будет в Кыргызстане – для меня загадка, несмотря на то, что я два года бьюсь над этим законом.

...Меня волнует вопрос – в состоянии ли горожане платить налог? Поэтому необходимо в связи с введением данного закона сразу определить механизм адресной помощи малообеспеченному населению.

Но я не думаю, что этот налог ударит по среднему слою, если мы сможем поднять в результате обсуждения в Жогорку Кенеше уровень порога до \$10 тыс. Налог коснется в основном богатых людей – это 2-3% от всего населения людей и с достатком выше среднего уровня, то есть 10% населения. Именно роль парламента в том и заключается, чтобы местные кенешы этот порог не смогли снизить.

...Разработчики проекта взяли самую большую риэлтерскую фирму «Абсолют», просмотрели по ее списку, сколько стоит 2-х-, 3-комнатная квартира в городе Бишкек. Выявили, что цена колеблется в районе \$5 тыс. и предложили: «Давайте возьмем такую исходную сумму». Я еще раз подчеркиваю, нет никакой методологии – сумма взята просто наобум.

Расчеты нам не представлены, но я тоже считаю, что размер суммы вычетов мал. При рассмотрении законопроекта в Комитете я хочу предложить увеличить его до 5 тыс. минимальных размеров зарплаты.

...Международный Валютный Фонд тоже не всегда просчитывает все, что он рекомендует. К сожалению, я еще не видел обоснования, почему нужно вводить именно такой налог. Эксперты просто приходят и говорят: «Надо ввести этот налог». А почему, сколько мы от этого получим, какая будет методология сбора, администрирование, какое наказание – этого никто не

разъясняет.

...Самое слабое место у Министерства финансов: оно предлагает законопроект, инициирует введение налога, но не дает никаких расчетов. У Минфина сегодня нет данных о том, сколько в Кыргызстане налогоплательщиков подпадет под действие этого закона. К примеру: 10 тыс. квартир оцениваются в \$15 млн. – доход планируем получить в бюджет города в размере \$250 тыс... Раз таких расчетов нет, людей начинает это пугать: каждый начинает видеть себя плательщиком этого налога. Прозрачности нет, а именно этот законопроект требует прозрачности. В этом законопроекте должно быть четко обозначена прозрачность движения средств, которые должны оставаться в местных бюджетах – деньги должны быть направлены строго только на нужды населения.

...Иногда мне кажется, что некоторые рекомендации МВФ носят чисто человеческий характер: я сказал – надо делать. К сожалению, переговорщики с нашей стороны тоже слабо ведут переговоры. Я думаю, что в отношениях с МВФ уже нужно вести себя не как ученик перед учителем, хотя бы как студент перед преподавателем. Осталось меньше двух лет до окончания трехлетней программы – мы должны разговаривать на равных, отстаивать свою точку зрения. После того, как МВФ уйдет, мы лишимся твердого плеча, на который можно опереться – получить международные транши, перекрыть бюджетные дыры. До того, как МВФ уйдет, мы должны выйти на такую фискальную систему, чтобы она не зависела от внешних инъекций, чтобы обеспечить средства на собственные расходы. Экономически должны стать независимыми...

*«Общественный рейтинг», 13 марта 2003*