

# ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ

Экономический научный журнал

## В НОМЕРЕ

### ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Анализ текущей ситуации, экономическая составляющая процесса, влияние на процесс оспаривания решений Верховного Суда, риски возникающие при оспаривание

### ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

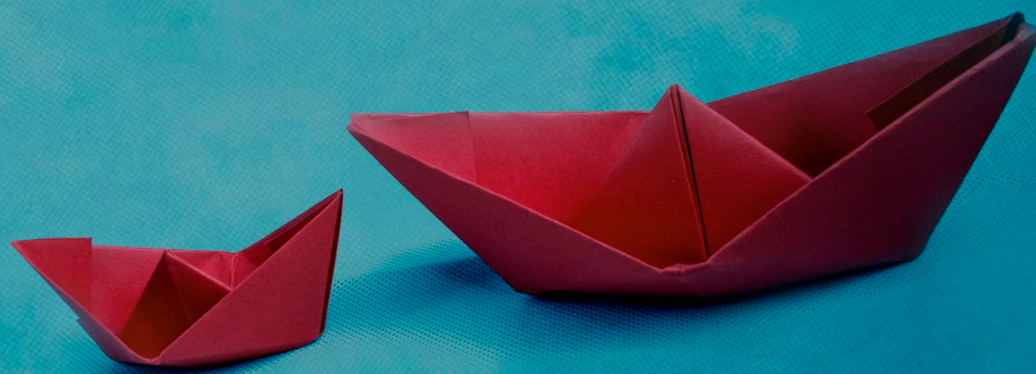
Как оценить платежеспособность предприятия

### БИЗНЕС-МОДЕЛИРОВАНИЕ

Можно ли построить загородный дом и выгодно продать его

### ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

Самозанятые от А до Я



Investment Evaluation  
Economic scientific magazine

Выпуск №1 (15) 2020 г.

**Учредитель издания**

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономико-правовой экспертизы собственности» (ООО «ЦЭПЭС»).

Адрес: 141090, Московская область, г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, д. ¼, офис L.

**Редакционный совет**

**Барамзин К.Н.**, кандидат технических наук, генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Центр экономико-правовой экспертизы собственности».

**Сидорович А.В.**, доктор экономических наук, Директор Казахстанского филиала МГУ им. Ломоносова, профессор кафедры государственной политики факультета политологии МГУ им. Ломоносова.

**Тарануха Ю.В.**, доктор экономических наук, профессор кафедры политической экономии экономического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова.

**Хубиев К.А.**, доктор экономических наук, профессор кафедры политической экономии экономического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова.

**Дураковский А.П.**, кандидат технических наук, доцент, руководитель Межкафедрального учебно - научного центра информационной безопасности факультета «Кибернетика и информационная безопасность» НИЯУ МИФИ.

**Жук В.Д.**, кандидат технических наук, финансовый директор Фармацевтической производственной компании ФармВИЛАР.

**Зубенко В.А.**, кандидат экономических наук, доцент кафедры мировой экономики экономического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова

**Иванов А.Н.**, кандидат экономических наук, MBA (финансы), управляющий партнер Goldburg Investments LTD.

**Игнатов С.И.**, кандидат экономических наук, управляющий директор Goldburg Investments LTD.

**Кунашева Д.Б.**, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Казахстанского филиала МГУ им. Ломоносова.

**Невский С.И.**, кандидат экономических наук, доцент кафедры истории народного хозяйства и экономических учений экономического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова.

**Никитина Н.И.**, кандидат экономических наук, доцент кафедры политической экономии экономического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова.

**Орынбасарова С.Е.**, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Казахстанского филиала МГУ им. Ломоносова.

**Прокофьева М.А.**, кандидат экономических наук, доцент, МГУ им. Ломоносова.

**Торицын И.В.**, кандидат технических наук, старший научный сотрудник, заместитель председателя комитета по экономическим вопросам совета депутатов городского округа Королев М.О.

**Хохлов Н.В.**, кандидат физико-математических наук, начальник управления корпорации «ГазЭнергоСтрой».

**Редакционная коллегия**

**Гаврилин Н.П.**, к.т.н., начальник отдела интеллектуальной собственности ЗАО «Компания НЭП».

**Горбач Г.Г.**, преподаватель кафедры экономики Казахстанского филиала МГУ имени М.В. Ломоносова.

**Ильин А.А.**, к.т.н., ЗАО «Компания НЭП».

**Лекаркина Т.Н.**, к.б.н., старший научный сотрудник, научный стаж в сфере микробиологии 43 года, работала редактором во Всероссийском Институте Научной и Технической Информации РАН.

**Панов Г.А.**, к.м.н., заведующий кафедрой китайской медицины Института восточной медицины РУДН.

**Постоюк Н.А.**, к.фарм.н., старший научный сотрудник Центра фармакопеи и международного сотрудничества.

**Похильный Е.Ю.**, к.э.н., заместитель финансового директора ООО «ЦОФ «Анжерская», аттестованный ФСФР специалист в области финансовых рынков, специалист, по оценке стоимости предприятия.

**Баева Ю.В.**, заместитель заведующего кафедрой экономики Казахстанского филиала МГУ имени М.В. Ломоносова

**Голованов И.С.**, инженер-исследователь Института органической химии

им. Н.Д. Зелинского Российской академии наук.

**Крахалев В.С.**, Zend Certified Engineer, специалист по информационным технологиям и информационной безопасности, Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ».

**Рябков А.С.**, специалист по информационным технологиям, информационной безопасности.

**Пьетро Де Мартини Уголотти**, магистр наук, руководитель проекта компании «Tecnimont Civil Construction», Милан, Италия.

**Одэ Фабье**, магистр экономики, Финансовая группа «Turenne Lafayette», Париж, Франция.

---

#### Главный редактор:

Лекаркина Н.К., к.э.н., заместитель генерального директора Центра экономико-правовой экспертизы собственности.

#### Заместитель главного редактора:

Барамзин Н.К., заместитель генерального директора по информационным технологиям ООО «ЦЭПЭС», специалист по комплексному

обеспечению информационной безопасности автоматизированных систем, специалист по оценке стоимости предприятия, специалист в области бухгалтерского учета и аудита.

#### Литературный редактор:

Барамзина А.М.

---

© Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономико-правовой экспертизы собственности», 2020.

Свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл №ФС77-63024 от 10 сентября 2015 г., выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).

**Адрес редакции:** 141090, Московская область, г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, д. 1/4 офис L, редакция журнала Экономический научный журнал «Оценка инвестиций».

Интернет-сайт: [www.esm-invest.com](http://www.esm-invest.com)

Электронная почта: [info@esm-invest.ru](mailto:info@esm-invest.ru)

#### Facebook:

<https://www.facebook.com/esminvest>

<https://www.facebook.com/otsenk/>

#### Instagram:

[www.instagram.com/Cepes.Financial\\_system](http://www.instagram.com/Cepes.Financial_system)

#### Яндекс.Дзен:

[zen.yandex.ru/esm\\_invest](http://zen.yandex.ru/esm_invest)

Редакция оставляет за собой право дополнительно привлекать к рецензированию научных статей профильных специалистов, в зависимости от тематики присылаемых работ.

Перепечатка или иное воспроизведение материалов допускается только с согласия редакции.

Number №1 (15) 2020 г.

### The founder of the publication

CEPES. Address: 141090 Russian Federation, Moscow region, Korolev, md. Jubilee, Pioneerskaya st., 1/4, office L.

### Editorial council

**Baramzin K.N.**, Candidate of Engineering Sciences, CEO CEPES.

**Sidorovich A.V.**, Doctor of Economics, professor, Moscow State University of Lomonosov.

**Taranukha Y.V.**, Doctor of economic Sciences, Professor, Faculty of Economics, Lomonosov Moscow State University.

**Hubiev K. A.**, Doctor of economic Sciences, Professor, Faculty of Economics, Lomonosov Moscow State University.

**Durakovskiy A.P.**, Candidate of Engineering Sciences, Associate Professor, National Research Nuclear University «MEPhI».

**Zhuk V.D.**, Candidate of Engineering Sciences, Financial Director FPK FarmVILAR.

**Zubenko V.A.**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Lomonosov Moscow State University.

**Ivanov A.N.**, Candidate of Economic Sciences, MBA (Finance), managing partner of Goldberg Investments LTD.

**Ignatov S.N.**, Candidate of Economic Sciences, managing director of Goldberg Investments LTD.

**Kunasheva D.B.**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Kazakhstan branch of Lomonosov Moscow State University.

### Editorial Board

**Gavrilin N.P.**, Candidate of Engineering Sciences, head of intellectual property Department The company NEP.

**Gorbach G.G.** Lecturer at the Department of Economics, Kazakhstan branch of Lomonosov Moscow State University.

**Ilyin A.A.**, Candidate of Engineering Sciences, ZAO «The company NEP».

**Lekarkina T.P.**, Candidate of Biological Sciences, senior researcher. Has a 43 years scientific experience in the field of Microbiology. Worked as an editor at the Russian Institute for

Nevsky

**Nikitina N. I.**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Faculty of Economics, Lomonosov Moscow State University.

**Nevsky S.I.** Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Faculty of Economics, Lomonosov Moscow State University.

**Orynbasarova S.E.** Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Kazakhstan branch of Lomonosov Moscow State University.

**Prokofieva M.A.**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Moscow State University of Lomonosov.

**Toritsyn I.V.**, Candidate of Engineering Sciences, senior researcher, deputy chairman of the Committee on Economic Affairs of the Board of Deputies of the urban district Korolev of Moscow Region.

**Khokhlov N.V.** Candidate of Physico-Mathematical Sciences, Head of department in Corporation «Gazenergostroy».

Scientific and Technical Information (VINITI RAS).

**Panov G.A.**, Candidate of Medical Sciences, head of the Department of Chinese medicine in Peoples' Friendship University of Russia.

**Postoyuk N.A.**, Candidate of Pharmaceutical Sciences, senior researcher at the Center pharmacopoeia and international cooperation.

**Pokhily E.Y.**, certified FSFR expert in the field of financial markets, specialist valuation of enterprise, graduate student management Drafts and programs REU them. GV Plekhanov.

**Golovanov I.S.**, engineer-researcher at the Institute of Organic Chemistry ND Zelinsky Russian Academy of Sciences.

**Krahalev V.S.**, Zend Certified Engineer, expert on information technology and information security, National Research Nuclear University «MEPhI».

**Ryabkov A.S.**, expert on information technology and information security, Scientific-implementation enterprise «BOLID».

**Pietro De Martini Ugolotti**, Master of Science, Civil and Structural Engineer - Geotechnical Specialist and Project Leader - Tecnimont Civil Construction, Milano, Italy.

**Fabien Odet**, Master of Economics, Financial turenne lafayette group, Paris, France.

---

**Chief Editor:**

Lekarkina N.K., Candidate of Economic Sciences, Deputy Director, CEPES.

systems, specialist valuation of enterprise, specialist in accounting and auditing.

**Deputy Chief Editor:** Baramzin N.K., Deputy General Director for IT CEPES, specialist in complex information security of automated

**Literary editor:** Baramzina A.M.

---

© CEPES, 2020

The certificate of registration of mass media Эл №ФС77-63024 from 10 September 2015, issued by the Federal Supervision Agency for Information Technologies and Communications (Roskomnadzor).

**Address of the editorial office:** 141090 Russian Federation, Moscow region, Korolev, md. Jubilee, Pioneerskaya st., 1/4, office L. editorial office of economical science magazine «Investment evaluation».

Web-site: [www.esm-invest.com](http://www.esm-invest.com)

E-mail: [info@esm-invest.ru](mailto:info@esm-invest.ru)

**Facebook:**

<https://www.facebook.com/esminvest>

<https://www.facebook.com/otsenk/>

**Instagram:**

[www.instagram.com/Cepes.Financial\\_system](http://www.instagram.com/Cepes.Financial_system)

**Yandex Zen:**

[zen.yandex.ru/esm\\_invest](http://zen.yandex.ru/esm_invest)

**Redaction reserves the right to additionally involve reviewing of scientific papers by specialists, depending on the subject of the submitted works.**

**Reprinting or other reproduction is permitted only with the consent of the publisher.**

### *Уважаемые читатели!*

Наступила весна 2020 года, а вместе с ней и тревоги, связанные с непонятным и загадочным вирусом. Вместе с тем, понимая, что жизнь продолжается, и материалы нашего журнала и сайта востребованы читателями, мы представляем пятнадцатый номер Журнала «Оценка инвестиций»!

В прошлом году особенно актуальными были темы, связанные с оспариванием кадастровой стоимости. Ни для кого не секрет, что, как правило, кадастровая стоимость в значительной степени превышает рыночную - что делать в этом случае? Возникшая в период оспаривания тема двойного налогообложения недвижимости так до сих пор и не решена.

Этим и другим вопросам посвящены статьи рубрики «Оспаривание кадастровой стоимости».

Мы видим высокую популярность нашего on-line проекта «Финансовый анализ».

В рубрике «Финансовый анализ» мы продолжаем разбирать особенности финансовых коэффициентов, их трактовку, влияние на общие выводы о финансовом состоянии предприятия. В этом номере речь пойдет о коэффициенте быстрой ликвидности в финансовом анализе: что это такое, на что влияет, какое должно быть значение?

Бизнес моделирование всегда остается в приоритете наших тем. Это непосредственно связано с оценкой инвестиционной привлекательности проектов. В этом номере мы публикуем материалы о возможности и эффективности инвестирования в строительство загородной недвижимости в Краснодарском крае.

В рубрике «Экономика предприятия» мы впервые публикуем материалы о самозанятости людей. Полагаем, что самозанятые люди и их деятельность – это неотъемлемая часть экономики страны. Поскольку государство ищет условия взаимодействия с этим кластером экономики, наш автор рассмотрел условия работы, возможные виды деятельности и ограничения для применения специального налогового режима для самозанятых, проанализировал порядок оформления самозанятости, условия работы организаций и ИП с самозанятыми.

Мы стали выпускать больше материалов в рубрике «Заметки», поскольку иногда у наших авторов бывают интересные мысли, которыми хочется делиться с читателями каждый день, а не только два раза в год. Рубрика «Заметки» обновляется каждый день.

Мы выпустили «Справочник типовых рыночных корректировок» - инструмент для профессиональных оценщиков. В нем мы отразили тенденции и основные соотношения, характерные для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области за 2015 – 2020 гг.

Мы приглашаем заинтересованных исследователей к публикации своих материалов на страницах нашего журнала. Как и прежде, журнал - это площадка для обмена научным и

практическим опытом в сфере экономических исследований, а также исследований на стыке наук.

Выражаю благодарность авторам номера, редакционной коллегии, коллективу редакции за их упорный труд в создании журнала.

*С уважением*  
*Главный редактор*  
*Экономического научного журнала*  
*«Оценка инвестиций»*  
*кандидат экономических наук*  
*Лекаркина Надежда Константиновна*

05.20

# е ценка



Инновационный  
Онлайн-сервис  
оценки  
коммерческой  
недвижимости в  
Москве

## ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ ОЦЕНКА БИЗНЕСА ОНЛАЙН

Финансовый  
анализ  
предприятия  
онлайн





## СОДЕРЖАНИЕ НОМЕРА

<b>Рубрика Оспаривание кадастровой стоимости</b> .....	<b>10</b>
К вопросу оспаривания кадастровой стоимости. Часть 3 .....	11
Оспаривание кадастровой стоимости 2020 .....	18
<b>Рубрика Финансовый анализ</b> .....	<b>26</b>
Коэффициент быстрой ликвидности в финансовом анализе: что это такое, на что влияет, какое должно быть значение? .....	27
<b>Рубрика Бизнес моделирование</b> .....	<b>35</b>
Можно ли построить загородный дом и выгодно продать его в 2020 году (на примере Адлерского района, г. Сочи, Краснодарский край) .....	36
<b>Рубрика Экономика предприятия</b> .....	<b>45</b>
Самозанятые .....	46

**РУБРИКА**  
**ОСПАРИВАНИЕ**  
**КАДАСТРОВОЙ**  
**СТОИМОСТИ**

*Барамзин Константин Николаевич*  
Генеральный директор ООО «ЦЭПЭС»  
ученая степень – кандидат технических наук  
адрес электронной почты – [bkn@esm-invest.com](mailto:bkn@esm-invest.com)

## **К ВОПРОСУ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.**

### **ЧАСТЬ 3**

**Аннотация.** Статья содержит результаты анализа текущей ситуации с оспариванием кадастровой стоимости, влиянием на процесс оспаривания решений Верховного Суда, позиций судов относительно учета налога на добавленную стоимость в составе рыночной и кадастровой стоимости, понятие стоимости в пользовании.

**Ключевые слова:** оспаривание кадастровой стоимости, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, стоимость в пользовании.

**Baramzin K.N.**  
*General Director CEPES*  
*Scientific degree - Candidate of Technical Sciences*  
*e-mail - bkn@esm-invest.com*

## THE QUESTION OF CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE.

### PART 3

**Annotation:** The article contains the results of the analysis of the current situation with the challenge of cadastral value, the impact on the process of challenging the decisions of the Supreme Court, the positions of the courts on the accounting of value added tax as part of the market and cadastral value, the concept of value in use.

**Keywords:** the contestation of the cadastral value, market value, cadastral value, value-in-use.

## К ВОПРОСУ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.

## ЧАСТЬ 3

**Аннотация.** Статья содержит результаты анализа текущей ситуации с оспариванием кадастровой стоимости, влиянием на процесс оспаривания решений Верховного Суда, позиций судов относительно учета налога на добавленную стоимость в составе рыночной и кадастровой стоимости, понятие стоимости в пользовании.

Ключевые слова: оспаривание кадастровой стоимости, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, стоимость в пользовании.

**Annotation.** The article contains the results of the analysis of the current situation with the challenge of cadastral value, the impact on the process of challenging the decisions of the Supreme Court, the positions of the courts on the accounting of value added tax as part of the market and cadastral value, the concept of value in use.

Key words: the contestation of the cadastral value, market value, cadastral value, value-in-use.

Настоящая статья является логическим продолжением ранее опубликованных (в 2016 и 2019 г.г.) статей, касающихся вопросов оспаривания кадастровой стоимости и отношения к НДС в составе стоимости [1,2].

В оценочном сообществе продолжаются дискуссии в отношении того, что является верным при оценке рыночной стоимости недвижимости, нужно или ненужно включать НДС в рыночную стоимость.

На мой взгляд, опубликованная в Журнале «Имущественные отношения в РФ» статья уважаемых членов оценочного сообщества Н.П. Баринова, Ю.В. Козыря, А.А. Слуцкого «Учет НДС при оценке рыночной стоимости имущества. Обобщение мнений оценщиков-методологов» в полной мере отразила

мнение профессионалов и показала, что в настоящее время существует вполне сложившаяся методологическая позиция: «...эта методологическая позиция может быть сформулирована следующим образом: рыночная стоимость не включает НДС, связанный со сделкой» [3].

Учитывая то, что при проведении судебных оценочных экспертиз многократно приходилось сталкиваться с различными точками зрения судей на позицию учета или не учета НДС в рыночной стоимости мнение профессионалов важно. Важно еще и потому, что есть иное мнение относительно НДС в рыночной стоимости, а именно, что оценка рыночной стоимости должна проводиться *безотносительно включения или не включения в состав рыночной стоимости НДС*.

Позиция представления стоимости объектов капитального строительства (ОКС) без учета НДС неоднократно подтверждалась определениями Верховного Суда РФ: от 15 февраля 2018 № 5-КГ17-258; от 9 августа 2018 г. №5-КГ18-96; от 29 ноября 2018 г. № 5-КГ18-276; от 16 января 2019 г. № 5-КГ18-274; от 13 июня 2019 г. № 5-КА19-6; от 13 ноября 2019 г. № 5-КА19-35 и Определением Конституционного Суда РФ от 30.09.2019 N 2604-О.

Новое определение Верховного суда РФ от 5 февраля 2020 г. № 5-КА19-66 по вопросу включения НДС в кадастровую стоимость было принято по делу собственника пяти помещений в московском бизнес-центре ООО «Арт формат». Верховный суд не согласился с кассационной жалобой правительства Москвы с просьбой оставить в силе стоимость с НДС, по которой и принял решение, вернув дело в апелляционную инстанцию. По мнению вице-президента Российского общества оценщиков Е.И. Неймана, которое он высказал в своем

интервью РБК, Определение Верховного суда «не упоминать НДС всуе» все оценщики должны воспринять как указание не включать НДС и выдавать очищенную от налога стоимость [4].

Таким образом, в настоящее время доминирует мнение, что **НДС не должен быть в составе рыночной стоимости**, определяемой для целей определения кадастровой стоимости.

Хотя законодательство об оценочной деятельности не регламентирует определения рыночной стоимости с НДС или выделения НДС, само определение рыночной стоимости в 135-ФЗ трактуется как *«...наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке...»*, то есть 135-ФЗ говорит о цене сделки.

Поскольку определение *наиболее вероятной цены* производится на основе рыночных данных (предложения о продажах используются в сравнительном подходе, а предложения об аренде в доходном подходе), то, очевидно, что таким образом определяется наиболее вероятная цена, по которой недвижимость может быть отчуждена (то есть цена предполагаемой сделки или цена, которую заплатит покупатель).

В свою очередь, по общему правилу сделки по реализации (отчуждению) объектов недвижимости коммерческого назначения (или прав) по рыночной стоимости могут являться объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость [5].

В Налоговом кодексе РФ уделено значительное внимание расчету НДС и налоговой базы, относительно которой НДС начисляется.

Так, при отчуждении недвижимого имущества или передаче имущественных прав в соответствии с п. 1 ст. 168 НК РФ **налогоплательщик дополнительно к цене** (тарифу), передаваемых имущественных прав обязан предъявить к оплате покупателю этих имущественных

прав **соответствующую сумму налога** (то есть, покупатель, приобретая соответствующие права на недвижимость, оплачивает именно ту сумму, которую оценщик определил в соответствии с определением 135-ФЗ).

А это означает, что полученная в соответствии с определением 135-ФЗ наиболее вероятная цена состоит из двух частей: рыночной цены (налоговой базы) и суммы налога (НДС).

Это в полной мере подтверждает и положение пункта 1 статьи 154 НК РФ: **налоговая база при реализации** налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), **исчисленная исходя из рыночных цен** с учетом акцизов (для подакцизных товаров) **и без включения в них налога**.

Исходя из приведенных рассуждений можно сформировать соотношения:

$$\text{Стоимость сделки (наиболее вероятная цена)} = \text{Налоговая база, исчисленная исходя из рыночных цен} \times (1 + \text{НДС})$$

$$\text{Налоговая база, исчисленная исходя из рыночных цен} = \text{Стоимость сделки (наиболее вероятная цена)} / (1 + \text{НДС})$$

Представляя значение рыночной стоимости, рассчитанное в рамках определения 135-ФЗ, но **без НДС**, оценщик и определяет **налоговую базу, исчисленную исходя из рыночных цен**, то есть рыночную стоимость недвижимого имущества в пользовании. Такая позиция была изложена в Определении Верховного Суда РФ от 15 февраля 2018 № 5-КГ17-258 *«Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость»*.

Это в полной мере соответствует Международным стандартам оценки, где **не включение** транзакционных издержек,

к которым относятся и налоги, в состав рыночной стоимости отражено в гл. 210.1. *«Большинство видов стоимости представляют собой расчетную цену обмена актива безотносительно затрат продавца на осуществление продажи или затрат покупателя на покупку и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате каждой из сторон в результате непосредственного совершения сделки»* [6].

Дополнительно хотелось бы обратить внимание на то, что есть иное мнение относительно НДС в рыночной стоимости, а именно, что оценка рыночной стоимости должна проводиться *безотносительно включения или не включения в состав рыночной стоимости НДС*. Достаточно часто суды формулируют вопрос к экспертам: *«изменится ли рыночная стоимость объектов капитального строительства в случае ее определения безотносительно наличия или отсутствия в ее составе НДС»*.

Понятия *«рыночная стоимость, безотносительно наличия или отсутствия в ее составе НДС»* в законодательстве об оценочной деятельности нет.

Вместе с тем, подобная трактовка рыночной стоимости содержится в письме Минэкономразвития России от 12.10.2017 г. № Д22и-1031, где прописано, что *«величина рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС»*.

Полагаю, что это ошибочное мнение, поскольку методически неправильным является игнорирование указания на наличие или отсутствие НДС в запрашиваемых (фактических) ценах объектов-аналогов [3] в рамках

сравнительного и доходного подходов, поскольку влияние *наличия или отсутствия НДС в ценах предложений* на количественный результат оценки стоимости весьма существенно.

Не исследовать наличие НДС в ценах объектов аналогов нельзя, поскольку НДС не будет ценообразующим фактором только в том случае, если изначально все параметры (цены, расходы и пр.) принимать без его учета в их составе [7]. Аналогичного результата (исключения НДС из состава ценообразующих факторов) можно добиться, если проводить первоначально все расчеты с НДС, а в последующем выделять его из состава рассчитанной стоимости.

Применяя к оценке недвижимости методологию Минэкономразвития России (*рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС, то есть безотносительно НДС*) на вопрос суда *«изменится ли рыночная стоимость объектов капитального строительства в случае ее определения безотносительно наличия или отсутствия в ее составе НДС»* можно ответить утвердительно. *Стоимость, полученная при таком подходе, будет находиться в интервале от минимального значения (когда НДС не учитывается в составе объектов аналогов) до максимального (когда НДС учитывается в составе объектов аналогов)*.

Вместе с тем, практически любая стоимость, полученная по принципу *«безотносительно наличия или отсутствия в ее составе НДС»*, не будет соответствовать определению рыночной стоимости в трактовке 135-ФЗ (*отсутствие анализа наличия/отсутствия налога в исходной информации приведет скорее всего к занижению стоимости*). Также эта стоимость не будет соответствовать и **налоговой базе, исчисленной исходя из рыночных цен при реализации** недвижимости, поскольку в ее состав будет входить налог, что противоречит пункту 1 статьи 154 НК РФ.

Таким образом, решая задачу определения рыночной стоимости для целей определения кадастровой стоимости и представляя значение рыночной стоимости, рассчитанное в рамках определения 135-ФЗ, но **без НДС** оценщик и определяет **налоговую базу, исчисленную исходя из рыночных цен**, то есть рыночную стоимость недвижимого имущества в пользовании. Такая позиция

была изложена в Определении Верховного Суда РФ от 15 февраля 2018 № 5-КГ17-258 «Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость».



## Библиографический список

1. Барамзин К.Н. К вопросу оспаривания кадастровой стоимости. //Журнал «Оценка инвестиций». -2016. №1.
2. Барамзин К.Н. К вопросу оспаривания кадастровой стоимости. Часть 2. //Журнал «Оценка инвестиций». -2019. №14.
3. Баринов Н.П., Козырь Ю.В., Слущкий А.А. Учет НДС при оценке рыночной стоимости имущества. Обобщение мнений оценщиков-методологов. // Журнал «Имущественные отношения в РФ». -2019. №5 (212).
4. Верховный суд принял решение по делу «о налоге с налога» на недвижимость. РБК. Экономика, 25 февраля 2020 г. Интернет издание <https://www.rbc.ru/economics/25/02/2020/5e4d6ffb9a79476254fcb2c8>
5. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2020 г. № 5-КА19-66.
6. Международные стандарты оценки (МСО). Пер. с англ. И.Л. Артеменков и др. М.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2019.
7. Карцев П.В. Рыночная стоимость и НДС. Правовые и методологические аспекты. Доклад на методическом семинаре РОО 12.02.2020 г.

**Филиппов Никита Владимирович**  
Заведующий МГКА  
«Бюро адвокатов «Де-юре»  
адрес электронной почты – [filippov@de-ure.ru](mailto:filippov@de-ure.ru)

## ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ 2020

**Аннотация.** Настоящая статья представляет собой прикладное исследование оспаривания кадастровой стоимости в 2020 г., в соответствии с которым предлагается специальный порядок оспаривания, в рамках которого изложена не только правовая основа, но и приведена экономическая составляющая самого процесса, которые в совокупности позволяют оценить все риски лица, оспаривающего кадастровую стоимость в 2020 г.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, рыночная стоимость, налог на имущество.

*Filippov N.V.*  
*The Head of MSBA Bar*  
*Association De-jure*  
*e-mail - filippov@de-ure.ru*

## **THE CONTESTATION OF THE CADASTRAL VALUE IN 2020**

**Annotation:** This article is an applied research on a contestation of the cadastral value in 2020, which contains the special order of contest based not only on legal framework but also on economic components that cumulatively enable all the risks of claimant in 2020.

**Keywords:** cadastral value, market value, wealth tax, property tax.

## ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ 2020

Правообладатели объектов недвижимости (земельных участков, зданий, строений и т.д.), имеющих высокую кадастровую стоимость, заинтересованы в её снижении, в том числе путём справедливой индивидуальной оценки рыночной стоимости.

К оспариванию кадастровой стоимости правообладателей, как правило, подталкивают две основные причины:

- кадастровая стоимость учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу, налогу на имущество организаций и налогу на имущество физлиц;

- кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки без учёта индивидуальных (специфических характеристик) каждого объекта.

С 1 января 2019 года был изменен порядок применения кадастровой стоимости при налогообложении недвижимости (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»).

Законом введены единые правила применения кадастровой стоимости при определении налоговой базы по земельному налогу, налогу на имущество

организаций и налогу на имущество физлиц.

С 2019 года налогообложение недвижимости осуществляется только на основании кадастровой стоимости, внесенной в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости), а также, на основании решения комиссии при Росреестре или по решению суда, в случае её изменения.

Ранее, до 1 января 2020 года, кадастровая оценка и оспаривание кадастровой стоимости могли осуществляться согласно двум разным порядкам, предусмотренным разными Федеральными законами. Это Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) и Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ).

Переходный период (период одновременного действия двух порядков) существовал с 01.01.2017 по 31.12.2019.

С 1 января нынешнего года кадастровая оценка и её оспаривание осуществляются исключительно на основании Закона № 237-ФЗ.

В соответствии с ч. 1 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и

физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

Согласно ч. 3-4 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании.

Заявление об оспаривании может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости, определенной в результате проведения новой государственной кадастровой оценки или по итогам оспаривания кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, или в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч. 1 ст. 22 ФЗ о кадастровой оценке, результаты

определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Судопроизводство по оспариванию кадастровой стоимости ведётся по Кодексу административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ).

Условно порядок оспаривания кадастровой стоимости можно разделить на 3 этапа:

1. Оценка перспективы снижения кадастровой стоимости (включая оценку налоговой экономии);
2. Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости (при наличии перспектив);
3. Оспаривание кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и/или оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке.

1. Прежде чем приступить к оспариванию результатов определения кадастровой стоимости необходимо оценить экономическую выгоду правообладателей.

Многим собственникам кажется, что все расходы по оспариванию кадастровой стоимости ограничатся

оплатой услуг, по досудебной оценке, и оплатой государственной пошлины за рассмотрение судом соответствующего заявления.

На практике же всё выглядит гораздо сложнее ввиду наличия нескольких расходных статей, а также ввиду того, что процентная ставка по налогу не является статичной и увеличивается в зависимости от периода налогообложения.

Рассмотрим всё на примере «условного» объекта, принадлежащего юридическому лицу, расположенного в городе Москве и имеющем кадастровую стоимость по состоянию на 01.01.2018, внесённую в ЕГРН, в размере 100 000 000 рублей.

В соответствии со статьей 18 Закона № 237-ФЗ сведения о кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Акт об утверждении кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования (статья 15 Закона № 237-ФЗ).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 02.07.2013 N 17-П, нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации об утверждении кадастровой стоимости в той части, в какой они порождают правовые последствия для налогоплательщиков, действуют во времени в том порядке, какой определен статьей 5 Налогового кодекса Российской Федерации.

Указанной статьей предусмотрено, что акты законодательства о налогах вступают в силу по истечении одного месяца со дня их официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по соответствующему налогу. Согласно положениям НК РФ налоговый период для вышеуказанных налогов определяется как календарный год.

Таким образом, дата начала применения кадастровой стоимости определяется датой вступления в силу акта, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости, а не датой фактического внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, утвержденные в 2018 году, внесенные в ЕГРН на основании актов субъектов

Российской Федерации, вступивших в силу 1 января 2019 года, подлежат применению для целей исчисления налога с 1 января 2019 года вне зависимости от даты их фактического внесения в ЕГРН.

Государственная кадастровая оценка проводится 1 раз в три года, но не реже 1 раза в пять лет, за исключением городов федерального значения — Москва, Санкт-Петербург, Севастополь, в них нельзя переоценивать недвижимость чаще, чем раз в два года. В связи с этим, кадастровая стоимость, определённая по объектам недвижимости в г. Москве по состоянию на 01.01.2018, будет применяться для целей налогообложения в 2019 и 2020 годах.

Как уже было указано ранее, процентная ставка по налогу не является статичной и увеличивается в зависимости от периода налогообложения.

В связи с тем, что обозначенный «условный» объект находится в городе Москве и принадлежит юридическому лицу, помимо НК РФ применению подлежит Закон г. Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций».

В соответствии с ч. 2 ст. 2 указанного закона, налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, в 2019 и 2020 годах

устанавливается в размере 1.6% и 1.7% соответственно.

Таким образом, сумма налога до оспаривания в 2019 и 2020 годах суммарно составит 3 300 000 рублей (1 600 000 + 1 700 000).

С учётом того, что по результатам оспаривания в среднем кадастровая стоимость снижается на 30% (составит 70 000 000 рублей по результатам оспаривания), сумма налога после оспаривания составит 2 310 000 рублей (1 120 000 + 1 190 000).

То есть, после снижения кадастровой стоимости на 30% правообладатель нашего «условного» объекта мог бы рассчитывать на экономию в размере 990 000 рублей.

Однако, как было указано ранее, количество расходных статей несколько больше, чем обычно предполагают правообладатели.

При подаче административного иска об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в суд правообладатель объекта в силу взаимосвязанных положений пункта 4 части 2 статьи 246 и пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ обязан представить отчет о рыночной стоимости объекта оценки, составленный на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости. Отсутствие отчета является безусловным основанием для оставления

заявления без движения в соответствии со статьей 130 КАС РФ, а в случае не устранения указанных в определении судьи недостатков - основанием для его возвращения (пункт 7 части 1 статьи 129, части 4 и 5 статьи 246 КАС РФ).

В среднем по рынку стоимость такого отчёта, составленного на бумажном и электронном носителе, составляет 80 000 рублей.

Кроме того, при оспаривании кадастровой стоимости суд, как правило, назначает судебную экспертизу. Перед экспертами ставится два основных вопроса: соответствует ли отчет о рыночной стоимости объекта оценки, составленный на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость, положениям законодательства и в случае, если не соответствует, то какова рыночная стоимость по состоянию на дату оспаривания.

При этом оплата судебной экспертизы возлагается на лицо, заявившее ходатайство о назначении судебной экспертизы, которым, как правило, выступает административный истец, поскольку в силу ч. 5 ст. 247 КАС РФ обязанность доказывания наличия оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости лежит именно на нем.

Стоимость проведения экспертизы выражается в «твёрдой» денежной сумме и

никак не привязана к кадастровой стоимости.

В среднем в Москве стоимость экспертизы составляет 100 000 рублей.

Также важно иметь в виду, что, если в штате нет юриста, правообладателю может потребоваться помощь специалиста с высшим юридическим образованием, так как участвовать в судопроизводстве по административным делам может только лицо, имеющее высшее юридическое образование.

Расходы на представительство в среднем составляют также 100 000 рублей.

В конечном итоге, сумма экономии за два налоговых периода снижается до 710 000 рублей (990 000 (сумма налоговой экономии) – 280 000 (сумма расходов) = 710 000).

При этом, в качестве примера была взята идеальная ситуация, когда объект недвижимости имеет достаточно высокую кадастровую стоимость и высок процент снижения в результате оспаривания.

Конечная сумма налоговой экономии правообладателей будет снижаться пропорционально стоимости объекта до оспаривания и проценту снижения стоимости по результатам оспаривания.

2. Помимо указанного выше отчета о рыночной стоимости объекта оценки, составленного на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая



стоимость объекта, и документов, указанных в ст. 126 КАС РФ, к административному исковому заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости прилагаются (ч. 2 ст. 246 КАС РФ):

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;


3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

К административному исковому заявлению могут быть приобщены иные документы и материалы, подтверждающие требования административного истца, например выписка из Единого государственного реестра недвижимости

об основных характеристиках оспариваемого объекта.

Важно отметить, что в соответствии с положениями Закона № 237-ФЗ, в отличие от положений Закона № 135-ФЗ, для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным, но такое обращение и не исключается из возможных вариантов по оспариванию кадастровой стоимости (административный порядок). В этом случае, правообладателю объекта недвижимости надлежит подать заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в Управление Росреестра по г. Москве с перечнем документов, аналогичных при подаче искового заявления в суд.

Как правило, комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по г. Москве выносит Решение об отказе в пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости, если его рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, уменьшается на 30 и более процентов, что и влечет необходимость в последующем обращении правообладателя в судебный орган для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его действительной рыночной стоимости.

An aerial, sepia-toned photograph of a city, likely New York City, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and a river. A hot air balloon is floating in the sky over the city. The image is used as a background for the title.

# РУБРИКА ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

*Амелина Татьяна Владимировна*  
*Генеральный директор компании «Невская Перспектива»*  
*сайт - nperspektiva.ru*  
*адрес электронной почты – spb@nperspektiva.ru*

## **КОЭФФИЦИЕНТ БЫСТРОЙ ЛИКВИДНОСТИ В ФИНАНСОВОМ АНАЛИЗЕ: ЧТО ЭТО ТАКОЕ, НА ЧТО ВЛИЯЕТ, КАКОЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ЗНАЧЕНИЕ?**

**Аннотация.** В статье подробно рассмотрены один из самых эффективных методов оценки платежеспособности предприятия – коэффициент быстрой ликвидности, а также способы расчета данного показателя. Представлены примеры оценки успешности бизнеса двух предприятий из разных сфер деятельности.

**Ключевые слова:** финансовый анализ, оценка, показатели, сравнение данных, платежеспособность, ликвидность.

*Amelina T.V.*  
*CEO «Nevskaya Perspektiva»*  
*Chief Editor*  
*Web-site - nperspektiva.ru*  
*e-mail – spb@nperspektiva.ru*

## **QUICK LIQUIDITY RATIO IN FINANCIAL ANALYSIS: WHAT IS IT, WHAT DOES, WHAT SHOULD BE THE VALUE?**

**Abstract.** The article discusses in detail one of the most effective methods for assessing the solvency of an enterprise - quick ratio, as well as methods for calculating this indicator. Examples of evaluating the business success of two enterprises from different fields of activity are presented.

**Keywords:** financial analysis, assessment, indicators, data comparison, solvency, liquidity.

## КОЭФФИЦИЕНТ БЫСТРОЙ ЛИКВИДНОСТИ В ФИНАНСОВОМ АНАЛИЗЕ: ЧТО ЭТО ТАКОЕ, НА ЧТО ВЛИЯЕТ, КАКОЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ЗНАЧЕНИЕ?

Как проверить возможности предприятия вовремя и в полном объеме выполнять свои кредитные обязательства перед партнерами? Как определить тенденцию развития компании в кратком и среднесрочном периодах? Для решения этих задач можно воспользоваться методом расчета коэффициента быстрой ликвидности, подтвердившим эффективность в определении платежеспособности бизнеса.

Что такое коэффициент быстрой ликвидности?

Это математически высчитанный финансовый показатель, равный сумме текущих высоколиквидных активов, поделенной на сумму краткосрочных обязательств. Нередко можно также увидеть его названия QR, Quick Ratio, Acid test, коэффициент «кислотного теста», коэффициент строгой ликвидности или показатель срочной ликвидности.

К высоколиквидным активам относятся дебиторская задолженность в краткосрочном периоде, количество денег и финансовые вложения, которые должны принести доход в ближайший период, например, ценные бумаги. Краткосрочными обязательствами является вся кредиторская задолженность бизнеса.

Если обобщить, то данный коэффициент будет показывать, может ли

компания поменять свои активы на наличные деньги, и как быстро это сделает, чтобы иметь возможность рассчитаться с кредиторами и партнерами.

Одно из необычных названий этого показателя платежеспособности во многих государствах – «кислотный тест» – взято из практики. Этот термин связан с применением кислоты шахтерами в качестве теста породы на наличие в ней золота. Если найденный металл успешно показывал определенную реакцию с кислотой, значит, в нем содержится золото. Данное понятие перекочевало в сферу экономики для определения важной составляющей работы компании.

Часто QR еще разделяются на несколько более мелких и уточняющих базовых категорий: рентабельность, инвестиционный рычаг, устойчивость в финансовом плане, платежеспособность, ликвидность, перспективы рынка и эффективность.

Для чего используют данный показатель?

Рассмотрим самые частые причины применения коэффициента быстрой ликвидности:

- Для кредитных компаний. Самое частое использование этот коэффициент получил для определения того, насколько быстро предприятие

отдаст займ, и сможет ли платить по счетам в дальнейшем.

· Внутреннее использование.

Для руководства предприятия жизненно важно знать, исходя из реальных цифр, насколько эффективна деятельность бизнеса и не нуждается ли какая-либо его отрасль в модернизации.

· Сравнение данных о компаниях. Применяется, когда важно определить лидера отрасли, твердо стоящего на ногах. Большие и маленькие компании сами делают подобный анализ для выявления уязвимых сторон своего бизнеса и своевременного реагирования на ситуацию.

Особенностью Quick Ratio является то, что он не учитывает размер предприятия и специфику его работы. Поэтому при анализе рассчитанных значений показателя нужен профессиональный анализ факторов работы в сфере деятельности бизнеса.

Как посчитать этот коэффициент?

Коэффициент быстрой ликвидности можно вычислить, исходя из показателей бухгалтерского баланса компании по приведенной ниже формуле:

Коэффициент быстрой ликвидности = (краткосрочная дебиторская задолженность + инвестиции на короткий срок + денежные средства) / текущие обязательства.

Или, как вариант расчета, можно использовать следующую формулу:

Коэффициент быстрой ликвидности = (оборотные активы - товарно-материальные запасы - другие prepaid активы) / текущие обязательства.

Второй вариант применяется в том случае, когда в бух. балансе не даются отдельно значения быстрых активов.

Как трактовать полученную цифру?

Этот коэффициент результатов работы компании показывает, насколько она платежеспособна на данный момент и будет в ближайшем будущем. Обычно описанный выше вариант расчета по одной из формул производится на протяжении некоторого времени, чтобы данных для анализа было больше. Также подключается фактор текущей оценки условий отрасли, в которой работает компания.

Если QR отображает платежеспособность, то, с одной стороны, это значит, что чем выше полученное из расчетов значение, тем богаче предприятие, но не все так однозначно. Ведь показатели коэффициента у разных отраслей не могут быть одинаковыми, например, услуги няни со значением 1,4 – это хороший показатель, так как понятно, что размер материальных запасов будет практически нулевым. В то же время, для крупной производственной компании коэффициент текущей ликвидности со значением немного больше единицы будет отличным показателем платежеспособности.

Кажущееся хорошее положение компании при высоком QR может свидетельствовать о недополученной прибыли из-за неэффективного использования инвестированных кредитных средств или слишком больших вложений в оборотный капитал. Возможно, эти дополнительные денежные средства можно было бы направить на финансирование интересных проектов или выплат акционерам в качестве процентов по дивидендам.

С другой стороны, низкий коэффициент, сильно отличающийся от среднеотраслевого, может показывать не только высокий уровень риска ликвидности предприятия из-за нехватки высоколиквидных активов, но и говорить о менее выгодном положении компании среди конкурентов. Такое бывает, например, при сравнении с другими предприятиями отрасли, у которых есть доступ к льготному кредитованию или другим недорогим источникам краткосрочного финансирования. Тогда QR будет выше у той компании, которая имеет больше возможностей простого и выгодного получения инвестирования.

Также важно трактовать значение коэффициента быстрой ликвидности с учетом сезонных изменений в среде бизнеса, где это важно. Тогда анализ нужно будет произвести по балансовым отчетам за год или даже больше, где будет видно, что в определенное время

показатель становится выше, а не в сезон – ниже. Это связано с изменением уровня выручки компании, а значит и колебанием величины оборотных активов.

С учетом всех перечисленных и многих других более узкопрофильных факторов анализа, отраженных в финансовых показателях работы предприятия, можно сказать, что низкий уровень Quick Ratio будет указывать на такие проблемы:

- продажи продукции или услуг компании начали снижаться;
- у компании имеется много кредитов;
- оплата счетов, возникающих при работе предприятия, происходит слишком быстро;
- имеется большая просроченная дебиторская задолженность.

Для самого предприятия важно постоянно сохранять примерно одинаковое значение коэффициента, увязанное со спецификой деятельности данного бизнеса. Так, если бизнес-среда компании нестабильна, нужно держать показатель на максимально высоком уровне. Если же сфера деятельности более устойчива к резким перепадам денежных потоков, то значение QR может быть относительно невысоким. Стабильность коэффициента будет указывать на то, что компании удастся держать здоровый баланс между причиной появления риска ликвидности и риском потери.

В целом можно сказать, что проведение финансового анализа с помощью Quick Ratio покажет наибольшую эффективность для предприятий производственного сектора, у которых запасы составляют большую часть текущих активов. В таком случае потенциальные инвесторы могут проанализировать с достаточной точностью возможность предприятия в будущем вернуть с процентами свои вложенные средства.

Рекомендованные и проблемные значения коэффициента быстрой ликвидности

Единой системы оценок положительного или отрицательного показателя уровня коэффициента нет, но, отталкиваясь от практики, величина должна быть больше 0,7-1,5 (в зависимости от отрасли работы бизнеса) для реалий отечественного рынка. Для стран Европы часто указывается нормальное значение равным 1. Но, как было сказано выше, величина может коррелироваться на теперешнюю ситуацию в сфере деятельности и при сравнении с другими компаниями.

Классический показатель коэффициента 1 будет указывать на тот факт, что активы предприятия равны пассивам на данный момент. Более высокий показатель этого значения показывает, что у компании имеются свободные средства, а значит, она

способна быстро выплатить все свои кредиты инвесторам без продажи долгосрочных активов. Если размер QR равен 2, соответственно, предприятие имеет текущих обязательств в 2 раза меньше, чем активов на их погашение. Это обычно хороший показатель для инвестора, что бизнес успешно развивается, а продукция пользуется спросом у потребителей, то есть, компания вполне способна будет погасить задолженность по вложенным в нее средствам.

Если коэффициент Asid test для предприятия любой сферы деятельности ниже 0,7, то для кредиторов это яркий показатель того, что активы недостаточно покрывают обязательства компании перед кредиторами.

Обобщим все возможные величины из «кислотного теста»:

- Менее 0,7 – большой риск утраты кредиторов, так как инвестиции делаются под большой процент в соотношении с имуществом компании.

- 0,7-1 – наилучший показатель, оптимальная возможность увеличения количества инвесторов для предприятия и удачного вложения денежных средств в компанию для кредиторов.

- Больше 1 – скорость оборота активов компании увеличивается, платежеспособность бизнеса растет.

Если рассматривать динамику изменения QR, то значительное колебание



этого показателя будет указывать на такие характеристики работы компании:

- Увеличение – деятельность предприятия приносит хорошую прибыль, есть возможность для расширения бизнеса за счет кредитных средств.

- Быстрое увеличение – происходит большое накопление денежных средств, не используемых в деятельности компании, поэтому снижается рентабельность.

- Снижение – выплаты по заемным средствам могут быть проблемными, инвесторы слабо финансируют деятельность бизнеса.

- Стабильное состояние – компания работает стабильно, есть

тенденция к застою. Нужно расширять производство за счет заемных средств.

Тенденция изменения коэффициента поможет не только для оценки предприятия потенциальным инвестором, но и самой компании в качестве объективной оценки своей работы, например, за год.

Пример определения коэффициента быстрой ликвидности

Чтобы было понятнее, как считается и анализируется Quick Ratio, разберем вариант с близкими к реальным исходными данными компании. В таблице ниже указаны все нужные для расчетов ведомости из балансового отчета ООО «Шахтер» за три года (суммы указаны в миллионах рублей):

**Таблица 1**

**Пример расчета коэффициента быстрой ликвидности для ООО «Шахтер»**

Код	Статья баланса	2015 г.	2016 г.	2017 г.
1250	Денежные средства	725	427	419
1230	Дебиторская задолженность, по которой ожидаются платежи за следующие 12 месяцев	4838	3156	5095
1240	Краткосрочные вложения	620	1123	1225
1500	Текущие обязательства	9981	7912	11254
QR		0,61948	0,59479	0,59880

Из полученных значений Quick Ratio можно сделать вывод, что в динамике за последние годы компания испытывает нехватку средств на покрытие кредитных обязательств. Инвесторы и клиенты бизнеса будут испытывать к данному бизнесу меньший интерес по причине возможной потери платежеспособности в

недалекой перспективе. С другой стороны, видно, что по каким-то причинам рост динамики ООО «Шахтер» после падения в 2015 году начал восстанавливаться, поэтому стоит рассмотреть и другие показатели финансовой деятельности компании.

Теперь рассмотрим пример более успешной компании ОАО «IT-Stalker», данные также приведены в таблице, все

денежные активы указаны в миллионах рублей:

Таблица 2

**Пример определения коэффициента быстрой ликвидности для компании ОАО «IT-Stalker»**

Код	Статья баланса	2015 г.	2016 г.	2017 г.
1250	Денежные средства	3,2	4,7	5,2
1230	Дебиторская задолженность, по которой ожидаются платежи за следующие 12 месяцев	9,8	13	11,1
1240	Краткосрочные вложения	12,6	13	12,8
1500	Текущие обязательства	14,9	16,2	15,4
QR		1,71812	1,89506	1,88961

Здесь можно сделать вывод о том, что предприятие успешно развивается и его продукция востребована на рынке. Денег вполне хватает для покрытия всех кредитных обязательств, бизнес привлекателен для инвесторов и работает стабильно последние три года.

По представленным примерам видно, что, имея реальные значения из бухгалтерской

отчетности, можно путем несложных расчетов провести анализ успешности бизнеса за определенный период. А в кооперации с анализом обстоятельств работы компании, особенностей рынка и производственного цикла значение коэффициента быстрой ликвидности дает возможность спрогнозировать динамику развития предприятия на будущие периоды.



An aerial, sepia-toned photograph of a city, likely New York City, with a hot air balloon floating in the sky. The city's buildings and streets are visible from a high angle, and the balloon is positioned in the upper right quadrant of the image.

# РУБРИКА БИЗНЕС МОДЕЛИРОВАНИЕ

*Исаева Анна Владимировна*  
коммерческий директор ООО «АСК Инжиниринг»  
ученая степень – кандидат филологических наук  
адрес электронной почты - ask-engineering@list.ru  
сайт - www.genplans.ru

## **МОЖНО ЛИ ПОСТРОИТЬ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ И ВЫГОДНО ПРОДАТЬ ЕГО В 2020 ГОДУ (НА ПРИМЕРЕ АДЛЕРСКОГО РАЙОНА, Г. СОЧИ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ)**

**Аннотация.** На примере Адлерского района г. Сочи (Краснодарский край) рассмотрим, сколько стоят земельные участки и каковы будут затраты на строительство дома в массовом ценовом сегменте рынка, чтобы оценить перспективы выгодной продажи данного объекта.

**Ключевые слова:** строительство, инвестиции, инвестиционный проект, финансовая модель, личные финансы.

*Isaeva A.V.*  
*commercial director «ASK engineering» Ltd*  
*Ph.d.*  
*e-mail - ask-engineering@list.ru*  
*www.genplans.ru*

**IS IT POSSIBLE TO BUILD A COUNTRY HOUSE AND SELL IT  
PROFITABLY IN 2020 (ON THE EXAMPLE OF THE ADLER DISTRICT,  
SOCHI, KRASNODAR REGION)**

**Abstract.** On the example of the Adler district of Sochi (Krasnodar region), let's consider how much land plots cost and what will be the cost of building a house in the mass price segment of the market in order to assess the prospects for a profitable sale of this object.

**Keywords:** construction, investment, investment project, financial model, personal finance.

## МОЖНО ЛИ ПОСТРОИТЬ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ И ВЫГОДНО ПРОДАТЬ ЕГО В 2020 ГОДУ (НА ПРИМЕРЕ АДЛЕРСКОГО РАЙОНА, Г. СОЧИ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ)

Территория Большого Сочи всегда привлекала переселенцев со всех регионов России, а после проведения Олимпиады 2014 года интенсивность потока т.н. «климатических беженцев» значительно выросла. К уникальному для нашей страны благоприятному климату самых северных в мире субтропиков прибавились следующие преимущества:

- развитая инфраструктура;
- наличие объектов туризма и олимпийского наследия;
- новые рабочие места;
- всесезонность комфортного отдыха: море и зимние виды спорта;
- хорошая транспортная доступность: недорогое и регулярное авиа- и железнодорожное сообщение, современный аэропорт и новый вокзал в Адлере.

В последние годы Сочи негласно стал третьей столицей России: здесь проводятся встречи на высшем уровне, масштабные спортивные и культурные мероприятия, для чего чаще задействуются объекты Олимпийского парка, расположенные в Имеретинской низменности. Вот почему из всех районов Сочи именно Адлер стал своего рода деловым центром, а значит – и недвижимость здесь ценится несколько выше. Этому способствуют в т.ч. и близость аэропорта, наличие современного

вокзала, а также удобное сообщение с Красной Поляной.

Начиная с 2008 года цены на недвижимость в Сочи стабильно повышаются. Например, за последние 7 лет средняя стоимость жилья в многоквартирных домах выросла, по разным оценкам, в два раза и более и сегодня составляет от 90 000 до 130 000 руб./кв. м.

Земельные участки и индивидуальные жилые дома за последние 5 лет также не отстают. Причем загородная недвижимость для многих покупателей является наиболее предпочтительным вариантом, ведь стоимость дома с участком сегодня сравнима со стоимостью средней квартиры площадью 45-70 кв. м.

Вот почему на настоящий момент в Адлерском районе наблюдается повышенный спрос на земельные участки т.н. «массового сегмента» в таких районах, как Бестужевское, Верино, Черешня, Молдовка, Веселое, Липники, Высокое и др. Села и СНТ в них расположены на расстоянии от 5 до 10 км от моря и улицы Ленина – центральной транспортной артерии Адлера. Этот путь даже с учетом гористой местности и неудовлетворительного качества сельских дорог преодолевается на машине за 10-20 минут. Средняя цена на землю сегодня здесь колеблется в диапазоне от 200 000 до 400 000 руб. за сотку, таким образом,

участок площадью 5-6 соток обойдется покупателю в сумму от 1 000 000 до 2 500 000 руб. в зависимости от многих факторов, среди которых главную роль играют:

- вид на море;

- инженерные коммуникации (в первую очередь, централизованное водоснабжение);
- наличие инфраструктуры поблизости (магазины, школы);
- транспортная доступность (автобусное сообщение, наличие подъездных путей);
- рельеф местности.



**Фото 1. Вид на село Бестужевское (Адлерский район г. Сочи)**

***Особенности земельных участков в Адлерском районе г. Сочи***

Для тех покупателей недвижимости, которые не знакомы со спецификой региона, станут открытием следующие факты.

- Сочи является сейсмически активной зоной, землетрясения здесь – явление нередкое. В этой связи строительство домов даже из самонесущих материалов (кирпич, газоблок) не желательно вести без монолитного каркаса.
- Земля в гористой местности крайне неустойчива, а потому фундаменты обязательно возводить только на сваях, забуренных в коренную породу (аргелит).
- На участках со сложным рельефом и со значительным уклоном обязательно возведение подпорных стен из монолитного железобетона.

- Централизованное водоснабжение в сельской местности организовано далеко не везде. Большинство сел и СНТ не имеют водопровода, и жители пользуются привозной водой. Бурение собственной скважины на воду затруднено по причине глубокого залегания водоносного слоя. Но даже в тех местах, где можно пробурить скважину, качество воды оставляет желать лучшего.
- После Олимпиады в Сочи были газифицированы даже самые удаленные районы, а потому проведенная в поселке газовая магистраль на стоимости участка сильно не отражается. Доведение газа до домовладения в любом случае стоит очень дорого – от 150 000 руб. и выше!

Выбор подходящей земли для строительства дома значительно

осложняется вышеперечисленными факторами, недорогие участки – до 1 000 000 руб. – находятся в поселках без централизованного водоснабжения, имеют сильный уклон, затрудняющий не только строительство, но и использование территории, и, как правило, расположены в низине или в ущельях, а потому не могут похвастаться живописным видом. Кроме того, к таким участкам зачастую отсутствуют и подъездные пути. Высоким спросом эти объекты не пользуются, срок их экспозиции достаточно долог, цена на них быстро не растет. Вот почему для строительства дома на продажу необходимо тщательно выбирать локацию, которая станет в дальнейшем гарантией его ликвидности.

В этой статье мы рассмотрим процесс строительства дома в т.н. массовом ценовом сегменте (стоимость дома с участком до 8 000 000 руб.) и не будем касаться объектов классов «элит», «премум» и «де люкс».

***Построить дешево – продать дорого!***

Построить объект с минимальными затратами и продать его по максимально

возможной цене – заветная мечта любого девелопера. В Сочи бизнес частных застройщиков постоянно наращивает обороты, а потому более или менее удачные земельные участки, позволяющие построить дом и продать его по цене, сопоставимой с квартирой, раскупаются очень быстро.

Покупатели домов, построенных специально на продажу, подвергаются высоким рискам. Опасность для них кроется, прежде всего, в низком качестве строительства и используемых материалов. Для снижения себестоимости застройщики нередко экономят на стеновых материалах и используют:

- шлакоблоки;
- керамзитные блоки;
- пенобетон низкого качества.

Зачастую можно наблюдать несоблюдение технологий строительства и отсутствие в построенных домах:

- свай,
- монолитного каркаса,
- гидроизоляции фундаментов и др.



**Фото 2. Монтаж опалубки для подпорной стены**





**Фото 3. Подпорная стена из монолитного железобетона.  
Несоблюдение геометрии**



**Фото 4. Проверка монолитной конструкции лазерным уровнем.  
Отклонение от вертикали**

Покупатели, рассматривающие объекты деревянного домостроения (каркасные технологии, брус, бревно), должны понимать, что из-за повышенной влажности в Сочи дома из дерева становятся намного более требовательными к обслуживанию и нуждаются в ежегодной пропитке антигрибковыми составами как снаружи, так и изнутри.

Качественные объекты, построенные с соблюдением всех норм и технологий из востребованных стеновых материалов, сегодня в дефиците, а потому ценятся намного выше.

### ***Как правильно построить ликвидный дом в Адлере?***

Итак, для того чтобы построить ликвидный жилой объект в Сочи вообще и

в Адлере в частности нужно соблюсти следующие условия.

- Найти сравнительно ровный участок, желательно с видом на море или горы, с хорошей транспортной доступностью и водоснабжением.
- Построить качественный дом, отвечающий требованиям большинства потенциальных покупателей (площадью от 100 до 250 кв. м. с универсальными архитектурными и планировочными решениями из популярных стеновых материалов).
- Обустроить участок: выполнить вертикальную планировку, при необходимости возвести подпорные стены, смонтировать забор и ворота.

- Попасть в наиболее востребованную ценовую категорию – **до 8 000 000 руб.** (дом с участком).

Учитывая все эти условия, становится понятно, что купить участок, обустроить его, построить дом и уложиться в требуемый ценовой диапазон, получив при этом коммерческую выгоду, очень сложно, привлекая строительную компанию. Сделать это реально, лишь застраивая участок самостоятельно, т.н. «хозспособом», выступая в качестве прораба и нанимая строительные бригады

или отдельных рабочих на зарплату или сдельно. Владелец участка, не имеющий строительного образования и соответствующей квалификации, едва ли справится с этой задачей без найма специалиста, оказывающего услуги технадзора, или строительного контроля.

**Сколько стоит дом построить?**

Рассмотрим ориентировочную стоимость основных видов работ и этапов строительства двухэтажного дома общей площадью около 130 кв. м. из газоблока с монолитным каркасом.

**Таблица 1**

**Основные виды работ и затраты на их производство**

№ п/п	Вид работ/этап	Примечание	Стоимость (руб.) работа + материалы
1.	Обустройство подпорной стены	Монолитный железобетон	100 000 -150 000
2.	Выравнивание участка		20 000
3.	Сваи (9 шт.)	Глубиной от 2 до 12 м	180 000 – 200 000
4.	Фундаментная плита 8X8 м	Толщина 25-30 см	180 000 – 200 000
5.	Коробка дома	Монолитный каркас + газоблок	1 200 000
6.	Кровля	Металлочерепица	200 000
7.	Окна, двери		150 000
8.	Наружная отделка	Штукатурка, декоративные элементы.	200 000
9.	Забор, ворота	Профнастил	100 000
10.	Септик (ЛОС)	На 3-4 чел.	60 000 – 80 000
11.	Наружные сети водопровода и канализации		80 000
12.	Инженерное оборудование	Котел, бойлер	70 000*
13.	Кондиционеры	4-5 шт.	100 000*
	<b>ИТОГО:</b>		<b>2 470 000 – 2 750 000</b>

Итак, строительство «коробки» дома 130 кв. м. без сложных конструктивных решений и благоустройство участка площадью 5-6 соток обойдется в среднем в сумму (округленно) от **2 500 000 до 2 800 000 руб.** в зависимости от характеристик участка и набора услуг.

При заказе тех же услуг в строительной компании к данной стоимости необходимо прибавить

рентабельность фирмы, которая в строительстве составляет в среднем от **20 до 30%**, таким образом, сумма, затраченная на строительство, может вырасти до **3 700 000 руб.**

**Как продавать дом: с внутренней отделкой или без нее?**

Этот вопрос нередко встает перед застройщиками не только индивидуальных, но и многоквартирных

домов. И дать на него однозначный ответ не получится.

Есть очевидные плюсы и минусы обоих вариантов. Рассмотрим основные.

### Минусы готовой внутренней отделки домов на продажу

- Внутренняя отделка повышает стоимость дома не прямо пропорционально, нередки случаи, когда дома с отделкой и без нее продаются по сопоставимой цене. В этой связи застройщики домов эконом- и комфорт-классов выполняют самую дешевую отделку, которая чаще всего не устраивает покупателей, а потому заведомо обречена на демонтаж.
- Требования, предъявляемые покупателями к дизайну интерьера, сильно разнятся, угадать их вкусы и предпочтения практически нереально, в этой связи внутренняя отделка, подлежащая демонтажу, для будущего собственника дома скорее станет обременением, а не преимуществом.
- Качественно выполнить недорогую внутреннюю отделку – задача не из легких, ошибки и недочеты на этом этапе бросаются в глаза даже неискушенным в вопросах строительства людям.
- За внутренней отделкой дома строители часто скрывают недостатки общестроительных работ и монтажа коммуникаций, что вызывает лишние вопросы и сомнения у покупателей.

**Плюс готовой внутренней отделки домов на продажу** только один: существует такая категория покупателей, для которых важно приобрести жилье под ключ, т.е. полностью готовое к заселению. Внутренняя отделка удовлетворяет потребности тех, кто не хочет тратить время, нервы и силы на строительные монтажные работы.

Сколько же будет стоить внутренняя отделка дома? В среднем нужно закладывать на этот этап сумму из расчета **6 000 – 10 000 руб.** за 1 кв. м. общей площади дома в зависимости от видов отделочных материалов и сложности дизайнерских решений. Таким образом, для дома площадью 130 кв. м. стоимость внутренней отделки составит от **780 000 до 1 300 000 руб.** С учетом материалов в нее войдут:

- черновая отделка;
- чистовая отделка;
- разводка инженерии;
- монтаж и подключение инженерного оборудования (насосы, котел, бойлер, сантехприборы и пр.).

Как и в случае с общестроительными работами, при заказе данных услуг в строительной компании, сумма вырастет ориентировочно на **20-30%** и составит от **950 000 до 1 700 000 руб.**

### Подведем итоги

Затраты на покупку и благоустройство участка, возведение дома с наружной и внутренней отделкой составят от **5 300 000 до 6 100 000 руб.** При

продаже такого объекта за **8 000 000 руб.** рентабельность от затратной части составит **от 30 до 50%**, что считается неплохим показателем эффективности для бизнеса даже с учетом инфляции, дисконтирования средств, возможных рисков и непредвиденных расходов, ведь реализовать подобный проект можно в течение 7-10 месяцев.

При заказе услуг в строительной компании себестоимость объекта вырастет до **6 000 000-7 000 000 руб.**, соответственно и рентабельность понизится до **14-30%**, что, учитывая возможные риски и непредвиденные расходы, уже не может считаться хорошим показателем эффективности.

Один из возможных вариантов повышения ликвидности загородного объекта – строительство т.н. дуплекса – дома на две семьи. Одна его секция площадью от 80 до 100 кв. м. может стоить **от 5 000 000 до 6 500 000 руб.**

Территория Большого Сочи и Адлерского района в частности, в отличие от многих других регионов России, пока еще имеет хороший потенциал для инвестиций в частное домостроение. Сумма **8 000 000 руб.** за дом 130 кв. м. на участке 5-6 соток вполне адекватна и конкурентоспособна, поскольку стоимость квадратного метра в нем равна 61 000 руб., что в два раза дешевле квартиры. При высоком качестве строительства и хорошей локации участка срок экспозиции объекта составит в среднем 5-9 месяцев. Построить дом на **30-50%** дешевле этой цены вполне реально, если застройщик является профессионалом и владеет спецификой региона. В противном случае можно нанять специалиста по организации строительства и технадзору, который обойдется как минимум в 2 раза дешевле услуг строительной компании.



# РУБРИКА ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

*Самитов Марат Рустэмович*  
*руководитель бухгалтерской компании Авирта*  
*адрес электронной почты – [samitovmr@ooovirt.ru](mailto:samitovmr@ooovirt.ru)*  
*telegram канал- [tlg.name/ooovirta](https://t.me/ooovirta)*  
*сайт - [ooovirt.ru](http://ooovirt.ru)*

## САМОЗАНЯТЫЕ

**Аннотация.** Автор статьи изучает особенности оформления самозанятости на территории Российской Федерации. В статье рассмотрены условия работы, возможные виды деятельности и ограничения для применения специального налогового режима для самозанятых в России. Проанализирован порядок оформления самозанятости, условия работы организаций и ИП с самозанятыми, а также даны ответы на наиболее актуальные вопросы, возникающие в связи с оформлением самозанятости на территории России.

**Ключевые слова:** самозанятость, регистрация самозанятых, налог на профессиональный доход, специальный налоговый режим, самозанятые.

*Samitov M.R.*  
*CEO of Avirta*  
*e-mail – info@finoko.ru*  
*telegram channel: tlg.name/oooavirta*  
*Web-site - ooovirt.ru*

## SELF-EMPLOYMENT

**Abstract.** This article examines the features of registering as a self-employed in the Russian Federation. The author studies the conditions for working as a self-employed, possible activities, and limitations on the application of the special tax regime for self-employed in Russia. The article analyzes the process of registering as a self-employed, investigates how organizations and individual entrepreneurs work with self-employed, as well as answers the most relevant questions about registering as a self-employed in Russia.

**Keywords:** self-employment, registering as a self-employed, professional income tax, special tax regime, self-employed.

## SELF-EMPLOYMENT

Самозанятость от А до Я

Вот уже почти год как в четырех регионах России действует режим самозанятости для физлиц и ИП. С 2020 года к эксперименту присоединятся еще 19 регионов. Режим простой и выгодный, но и у самозанятых, и у тех, кто с ними работает, по-прежнему возникает много вопросов. В этой статье проведем подробный обзор по налогу на профессиональный доход и дадим ответы на частые вопросы.

Как работает самозанятый

Условия работы просты и понятны. Человек скачивает приложение «Мой налог» и регистрируется в нем как плательщик налога на профессиональный доход. Для этого не нужно оформлять никаких бумаг и ходить в налоговую инспекцию, все делается через мобильное приложение «Мой налог», либо в личном кабинете налогоплательщика на официальном сайте ФНС России, либо в специальном приложении банка. Такое есть у Сбербанка и у других банков.

Как только самозанятый получает деньги за товар или услугу, он оформляет в приложении «Мой налог» или банковском приложении чек и передает его клиенту в бумажном или электронном виде, или дает считать QR-код.

Принимать деньги можно как угодно – наличкой, на карту физлица, на расчетный счет, электронными деньгами.

Если деньги получили от юрлица или ИП – нужно указать в чеке его ИНН. Данные покупателей-физлиц вносить в чек не нужно.

Чек выдают сразу, если получили деньги наличными или через электронные средства платежа. Если деньги перевели на расчетный счет, чек выдают не позднее 9 числа следующего месяца.

Ставки налога:

- 4% с доходов от физлиц;
- 6% с доходов от юрлиц и ИП.

Первое время вы будете платить меньше, т.к. есть налоговый вычет в размере 10 тысяч рублей. Налог будет 3% и 4% соответственно, пока не исчерпаете все 10 тысяч рублей вычета.

Налог платят только с поступлений. Никаких вычетов расходов не предусмотрено: ни на материалы, ни на аренду, и на оплату услуг подрядчиков и субподрядчиков и т.д.

Считать налог самостоятельно не нужно. До 12 числа каждого месяца налоговики через приложение «Мой налог» присылают уведомление с суммой налога за прошедший месяц с учетом вычета, и до 25 числа его нужно оплатить.

Самозанятый не должен:

- платить страховые взносы;
- покупать кассу. Чеки выдаются через приложение и касса для этого не нужна;
- сдавать декларации;



- открывать расчетный счет в банке (письмо ФНС России № СД-4-3/7496 от 19 апреля 2019г.).

Вот такой простой и удобный способ легализовать свои доходы без лишней бюрократии и затрат.

#### Нормативная база

Основной нормативный документ – Федеральный закон № 422-ФЗ от 27 ноября 2018 г. Именно он вводит режим самозанятости и правила работы. Помимо этого, есть целый ряд разъясняющих писем Минфина и ФНС, некоторые из них приведем в этой статье.

Регионы, включенные в эксперимент

В 2019 году это Москва, Московская область, Калужская область и республика Татарстан.

С 2020 года к эксперименту присоединяются:

- Санкт-Петербург
- Волгоградская область;
- Воронежская область;
- Ленинградская область;
- Нижегородская область;
- Новосибирская область;
- Омская область;
- Ростовская область;
- Самарская область;
- Сахалинская область;
- Свердловская область;
- Тюменская область;
- Челябинская область;
- Красноярский край;
- Пермский край;
- Ненецкий автономный округ;

- Ханты-Мансийский автономный округ – Югра;
- Ямало-Ненецкий автономный округ;
- Республика Башкортостан.

Предприниматели и физлица, которые ведут деятельность на территории этих регионов, могут стать плательщиками налога на профессиональный доход.

При регистрации самозанятый сам выбирает место ведения деятельности из регионов, включенных в эксперимент. Причем вести деятельность помимо указанного при регистрации он может в любом другом регионе, даже не включенном в эксперимент.

Какую деятельность можно вести в качестве самозанятого

Можно продавать товары собственного производства и оказывать любые услуги. Самозанятыми могут стать фотографы, репетиторы, пекари, няни, слесари, маляры, копирайтеры, маркетологи, юристы, мастера маникюра и т.д. Можно также сдавать в аренду жилые помещения.

Главное – вести деятельность на территории региона, включенного в эксперимент и укладываться в ограничения, предусмотренные законом о самозанятых.

Ограничения для применения НПД

Они прописаны в статье 4 закона № 422-ФЗ.

Самозанятым нельзя:

1. Продавать подакцизные товары и товары, подлежащие обязательной маркировке.

2. Перепродавать товары и имущественные права. Исключение – продажа имущества, которое самозанятый использовал для личных (домашних нужд).

3. Заниматься добычей и (или) реализацией полезных ископаемых.

4. Нанимать работников.

5. Вести деятельность по договорам поручения, комиссии или агентских договоров.

6. Оказывать услуги по доставке товаров и принимать платежи за эти товары в интересах других лиц.

*По 5 и 6 пунктам есть одно ограничение. Можно применять НПД, если самозанятый принимает от покупателей платежи через кассу, которая зарегистрирована на продавца товара.*

7. Совмещать самозанятость с другими налоговыми режимами (ОСНО, ЕНВД, УСН, ПСН, ЕСХН). Этот пункт касается индивидуальных предпринимателей, которые перешли на НПД.

8. Зарабатывать больше, чем 2,4 миллиона рублей в год. Причем по месячному доходу ограничений нет. Самозанятый может заработать все 2,4 миллиона за один месяц, главное, чтобы потом до конца календарного года поступлений не было и годовой доход остался в пределах лимита.

Если эти ограничения не соблюдаются, быть плательщиком НПД нельзя. А если человек нарушил эти ограничения уже будучи самозанятым, например, заработал больше 2,4 миллиона рублей или занялся перепродажей товаров, он теряет право на НПД и налоги ему пересчитают. Физлицо заплатит с доходов НДФЛ, а ИП – НДФЛ и НДС.

Самозанятость и работа по трудовому договору

Человек может работать по трудовому договору и одновременно быть самозанятым, это не запрещено (письмо ФНС № СД-4-3/17127 от 28 августа 2019 г.). Главное – не оказывать услуги как самозанятым своему нынешнему работодателю или бывшему в течение двух лет со дня увольнения (статья 6 закона 422-ФЗ). Это ограничение ввели для того, чтобы работодатели не сэкономили на НДФЛ и взносах, переводя своих сотрудников на самозанятость.

Причем если человек работал на фирму не по трудовому, а по гражданско-правовому договору, никаких ограничений нет. Он может стать самозанятым и оказывать услуги той же фирме не дожидаясь истечения двух лет (письмо Минфина России № 03-11-11/52382 от 15 июля 2019 г.).

Самозанятость и ИП

Можно быть одновременно в статусе ИП и самозанятым. Для ИП налог на профессиональный доход – это один из вариантов налогового режима, такой же

как ОСНО, УСН, ЕНВД и ПСН. Предприниматель, который перешел на НПД, сохраняет статус ИП и может работать на тех же условиях, что самозанятые-физлица, то есть платить налог по тем же ставкам (4% и 6%), не применять кассу, не платить страховые взносы и не сдавать декларации. Но и ограничения все те же – нельзя перепродавать товары, нанимать работников, зарабатывать больше 2,4 млн. руб. в год.

Порядок перехода ИП на самозанятость прописан в письмах от 30.01.2019 № СД-4-3/1520, 10.01.2019 № СД-4-3/101.

Чтобы ИП перейти на НПД, нужно сделать следующее:

1. Зарегистрироваться как плательщик НПД в приложении «Мой налог».
2. В течение месяца после этого отправить уведомление об отказе от УСН, ЕНВД или ЕСХН (если применяли спецрежимы). Для этого нужно отправить в ИФНС:
  - форму № 26.2-8 для УСН. Обратите внимание, отказаться от УСН в общем случае можно только с начала года. В случае перехода с УСН на НПД это ограничение не действует – отказаться можно в любое время года;
  - форму ЕНВД-4 для ЕНВД;
  - форму № 26.1-7 для ЕСХН.

При этом предприниматель будет считаться прекратившим применение

спецрежима со дня постановки на учет в качестве плательщика НПД.

Если ИП применял ОСНО, ему нужно просто зарегистрироваться в приложении «Мой налог».

Про переход с патентной системы на НПД в нормативных документах ничего не сказано. Если ИП на ПСН хочет стать самозанятым, ему придется дождаться окончания действия патента.

ИП, который перешел на самозанятость, может работать только в рамках этого режима. Совмещать его с другими режимами нельзя.

Страховые взносы ИП за текущий год нужно будет заплатить только за ту часть года, когда ИП числился на другом режиме.

Если ИП нарушит ограничения и «слетит» с НПД, он сможет снова применять спецрежимы УСН, ЕСХН или ЕНВД. Для этого ему нужно будет подать соответствующее уведомление в течение 20 дней с даты снятия с учета в качестве плательщика НПД.

Если у предпринимателя уже есть действующие договоры с клиентами, после перехода на самозанятость перезаключать их нужно только если только изменились существенные условия. Для ваших контрагентов в работе ничего не меняется кроме того, что после перехода на НПД предприниматель обязан после каждого перечисления денег формировать чек в приложении и отправлять его клиенту. Без

этого чека контрагент не сможет включить оплату в расходы.

Ошибкой будет думать, что чек контрагенту не обязателен, если есть другие подтверждающие документы – договор, акт и т.д. Без чека клиент самозанятого не сможет принять расходы к учету. Это прямо прописано в статьях 8 и 9 закона 422-ФЗ и в письме ФНС России от 20.02.2019 N СД-4-3/2899@. При этом неважно, в каком статусе самозанятый – физлицо или ИП. Чек обязателен всегда.

Если существенные условия договора ИП с контрагентом в связи с переходом на НПД меняются, Минфин рекомендует оформить дополнительное соглашение. Например, если цена товара и услуг включала НДС, а теперь как самозанятый ИП перестал быть плательщиком НДС (письмо ФНС № СД-4-3/2899@ от 20.02.2019).

#### Самозанятость и госзакупки

Государство планирует допустить самозанятых к госзакупкам, но только по 223-ФЗ. По 44-ФЗ самозанятые в закупках участвовать не смогут.

На рассмотрении в Госдуме находится соответствующий законопроект, который уже прошел третье чтение. По задумке для самозанятых будут те же льготы, что и для малого и среднего бизнеса.

Как организациям и ИП работать с самозанятыми

Если вы пользуетесь услугами самозанятого, то должны платить ему только оговоренное вознаграждение. НДФЛ и страховые взносы платить за него не нужно, и неважно, ИП это или физлицо. Самозанятый сам заплатит налог с тех денег, которые вы ему перечислите.

Но вы должны убедиться, что это действительно самозанятый, иначе если окажется, что у физлица статуса самозанятого нет, вы должны будете заплатить и НДФЛ, и страховые взносы за него.

Чтобы проверить статус, воспользуйтесь сервисом на сайте ФНС. Введите ИНН ИП или физлица и дату, на которую хотите узнать статус. Сервис выдаст вам информацию, является ли человек плательщиком налога на профессиональный доход. В идеале нужно проверять статус перед каждой оплатой.

В договоре с самозанятым нужно прописать, что исполнитель является плательщиком НПД, и что он обязан выдавать чеки и сообщать об изменении статуса. Потому что если исполнитель-физлицо перестанет быть самозанятым, а вы об этом не узнаете и будете продолжать ему платить, такие платежи уже будут облагаться страховыми взносами и НДФЛ.

Вот примерная формулировка пунктов договора с самозанятым:

## 6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Исполнитель является плательщиком налога на профессиональный доход (НПД).
- 6.2. При снятии с учета в качестве плательщика НПД, Исполнитель обязуется в трехдневный срок уведомить Заказчика в письменном виде.
- 6.3. Исполнитель передает Заказчику – в электронном или бумажном виде – чек, сформированный в специальном приложении ФНС, на сумму, указанную в Акте выполненных работ.
- 6.4. Исполнитель обязуется покрыть все фактически понесенные расходы Заказчика, возникшие при нарушении Исполнителем п.6.2. и п.6.3. настоящего Договора.

### Рис. 1. Пример пунктов договоров

Это подстрахует вас от проблем, если самозанятый не выдаст чек или не сообщит об изменении статуса.

Еще одна мера предосторожности – убедитесь, что вы не единственный клиент у самозанятого. Потому что если он оказывает услуги только вам, вас будут подозревать в том, что на самом деле самозанятый – ваш штатный сотрудник, и так вы экономите на налогах и взносах.

Работать с самозанятым выгоднее, чем нанимать людей по договорам ГПХ. Но не пытайтесь заменить штатных сотрудников самозанятыми. По информации с сайта ФНС, налоговая служба и Роструд будут проводить совместные проверки работодателей, которые фактически нанимают самозанятых в качестве своих работников. Если нарушение будет доказано, компанию ждут доначисления и штрафы.

Ответственность за нарушения

Если нарушить порядок и сроки передачи сведений о расчетах в ИФНС, самозанятого оштрафуют на 20 процентов от суммы расчета. За повторное

нарушение, совершенное в течение шести месяцев, штраф будет равен сумме расчета.

Часто задаваемые вопросы

Можно ли быть самозанятым, если живешь не в регионе эксперимента, но оказываешь услуги дистанционно?

Пример: Иван интернет-маркетолог и удаленно оказывает услуги клиентам по всей России. Он живет в Новороссийске. Этот регион не включен в эксперимент по самозанятости, и там такого режима нет. Но у Ивана есть клиенты из Москвы, Питера и Казани, где самозанятость есть. Может ли Иван стать самозанятым на этом основании и указать в качестве места ведения деятельности один из этих регионов?

Однозначного ответа на этот вопрос долго не было, хотя многие смельчаки из других регионов регистрировались и работали. В законе о такой ситуации ничего не сказано, а чиновники никак не могли определиться, поэтому ответы были обтекаемыми. Потом Минфин выпустил письмо № 03-11-11/68809 от 6 сентября

2019 г., из которого четко следовало, что так делать нельзя. В письме говорится, что имеет значение местонахождение именно исполнителя, а не заказчика.

Но потом налоговики поменяли позицию. В последнем письме № СД-4-3/23424 от 18 ноября 2019г. ФНС пишет, что можно по своему усмотрению регистрироваться по месту нахождения либо исполнителя, либо заказчика. В письме есть приписка, что с Минфином такая позиция согласована.

Отсюда вывод, что Иван и ему подобные могут регистрироваться самозанятыми даже живя не в регионе эксперимента, если у них есть хотя бы один клиент из экспериментального региона. Нужно просто указать местом ведения деятельности один из этих регионов. Причем вести деятельность можно будет не только в этом регионе, но и в любом другом.

Может ли стать самозанятым гражданин другого государства?

Чтобы стать самозанятым, нужно иметь гражданство России или являться гражданами государств – членов ЕАЭС (Республика Казахстан, Беларусь, Армения, Кыргызская Республика). Для граждан других государств закон 422-ФЗ регистрацию не предусматривает.

Гражданам государств – членов ЕАЭС для получения возможности зарегистрироваться в качестве плательщика НПД нужно получить ИНН, а затем и доступ к личному кабинету

налогоплательщика на официальном сайте ФНС России. Зарегистрироваться только на основе паспортных данных, как гражданам России, у них не получится.

Может ли несовершеннолетний стать плательщиком НПД?

Если он уже зарегистрирован в качестве ИП (а это возможно при соблюдении определенных условий и ограничений), то может.

Если несовершеннолетний – физлицо без статуса ИП, он может стать самозанятым, если:

- обрел дееспособность в полном объеме в связи с вступлением в брак (пункт 2 статьи 21 ГК РФ);
- есть письменное согласие законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя на совершение сделок (пункт 1 статьи 26 ГК РФ);
- объявлен полностью дееспособным (эмансипация) по решению органа опеки и попечительства либо по решению суда (статья 27 ГК РФ).

Подтверждение: письмо ФНС России № СД-4-3/2440 от 13 февраля 2019г.

Можно ли оказывать услуги гражданам клиентам из других государств?

Можно, такого запрета в законе нет.

Подтверждение: письмо Минфина России № 03-11-11/68560 от 5 сентября 2019г.).

При получении денег от иностранного юрлица нужно в приложении выбрать тип реализации

«Юридическому лицу или ИП», отметить «Иностранная организация» и указать ее наименование.

Подтверждение: письмо ФНС от 19 апреля 2019 года N СД-4-3/7497.

Может ли применять НПД гражданин или ИП, который находится в состоянии банкротства?

Может, такого ограничения в законе тоже нет.

Подтверждение: письмо Минфина России № 03-11-11/68560 от 5 сентября 2019 г.).

Можно ли пересчитать налог, если самозанятый вернул деньги клиенту?

Да, можно провести корректировку переданных сведений, если представить через мобильное приложение «Мой налог» или уполномоченных операторов пояснения с указанием причин такой корректировки.

Подтверждение: п. 8 письма ФНС № СД-4-3/2899 от 20 февраля 2019г.

Засчитывается ли работа самозанятого в пенсионный стаж?

Нет, пока человек работает как самозанятый, пенсионные отчисления за него не идут и стаж не растет. Если только он параллельно не работает по трудовому договору – тогда пенсионные взносы

платит за него работодатель. Самозанятый добровольно может вступить в отношения с Пенсионным фондом и делать отчисления, тогда будет идти трудовой стаж (п. 1 ст. 7, ст. 29 Федерального закона № 167-ФЗ от 15 декабря 2001г.).

Могут ли самозанятые привлекать подрядчиков и субподрядчиков?

В законе 422-ФЗ прямо прописан запрет для самозанятых на наем сотрудников по трудовым договорам. Запрета на привлечение подрядчиков и субподрядчиков по договорам ГПХ в законе нет. Но нужно иметь в виду, что если самозанятый привлечет по договору ГПХ физлицо, он должен будет заплатить за него страховые взносы. Если при этом самозанятый имеет статус ИП, то помимо взносов должен будет заплатить за исполнителя и НДФЛ.

Поскольку режим самозанятости еще новый и судебной практики пока нет, не на все вопросы есть ответы. Если вы столкнулись с нестандартной ситуацией, обратитесь с официальным запросом в свой налоговый орган. Если будете действовать на основе разъяснений, которые налоговики дали именно вам, избежите штрафов.

05.20

# е ценка



Инновационный  
Онлайн-сервис  
оценки  
коммерческой  
недвижимости в  
Москве

## ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ ОЦЕНКА БИЗНЕСА ОНЛАЙН

Финансовый  
анализ  
предприятия  
онлайн

