

CZU: 332.6(478)

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ МНОГОЦЕЛЕВОГО КАДАСТРА

БУЗУ Ольга

Технический Университет Молдовы

Summary. The article deals with the institutional aspects of Real Property Valuation within the Multi-Purpose Cadastre System.

Key words: Real property valuation, Ad valorem property taxation, Assessed value, Cadastre value, Multi-purpose cadastre.

ВВЕДЕНИЕ

В Республике Молдова с 2007 года внедряется новая адвалорная (ad valorem – рассчитанная от стоимости) система налогообложения недвижимого имущества, основой которой является оценка недвижимого имущества, выполняемая в целях налогообложения. Эта оценка осуществляется в системе кадастра недвижимого имущества, по единой методологии в соответствии с Программой мероприятий по внедрению новой системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения [2]. Оценка недвижимого имущества для налогообложения в Республике Молдова концептуально начала формироваться в 90-х годах прошлого века одновременно с созданием кадастра недвижимого имущества. В настоящее время достигнуты определенные результаты в области налоговой оценки, но выявились и проблемы методологического и институционального характера. Выявление этих проблем и исследование возможных вариантов их решения являются целью настоящей статьи.

МЕТОДИКА И МАТЕРИАЛЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Методологической основой проведения исследования послужил диалектический подход, метод экономического сравнения, структурно-логический метод. В качестве материалов исследования было использовано законодательство Республики Молдова и других стран в области кадастра; научные публикации по тематике исследования, данные Агентства земельных отношений и кадастра Республики Молдова.

Согласно Закону о кадастре недвижимого имущества, кадастр в Республике Молдова является единой многофункциональной системой государственной регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, а также стоимостной оценки этих объектов [1]. Целью создания кадастра является идентификация, описание, оценка, регистрация недвижимости и прав на нее; защита государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимостью; создание системы защиты обладателей имущественных прав на объекты недвижимого имущества; создание открытой системы информирования участников рынка недвижимости, органов публичной власти, в том числе налоговых органов.

Сильной стороной многофункционального кадастра является создание единой базы данных в результате объединения функций кадастра недвижимого имущества и регистрации прав на объекты. При этом достигается сопоставимость данных системы кадастра и системы регистрации; любые изменения в методологии создания базы данных кадастра не требуют межведомственного согласования, а производятся внутри одной системы; единство базы данных требует меньших затрат по ее обслуживанию, позволяет экономить рабочее время, трудовые и финансовые ресурсы, связанные с ее созданием, обслуживанием, обновлением и обеспечением ее сохранности.

Существование единой системы кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество создает предпосылки для формирования на этой основе и системы налоговой оценки. Развитие этого вида оценки является сферой наибольшего внимания государства, поскольку затрагивает интересы всех владельцев объектов недвижимости, обеспечивает адекватную базу адвальной системы налогообложения недвижимости, внедряемой в настоящее время в Республике Молдова.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЯ

Для определения институциональных особенностей кадастра недвижимого имущества в стране, автор диссертации исследует системы организации кадастра, регистра прав и оценки недвижимого имущества в целях налогообложения в странах СНГ, Центральной и Восточной Европы [4] и приходит к следующим выводам:

- во всех исследуемых странах происходит интегрирование систем кадастра и регистрации прав на недвижимость в единую систему кадастра. Создание такой системы рекомендуется экономической комиссией ООН и подтверждается тенденциями интеграции, характерными для многих стран;

- наличие в стране единой системы кадастра создает предпосылки для формирования на ее основе и системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения;

- наличие многофункционального кадастра служит предпосылкой создания единой базы данных о недвижимом имуществе, что способствует экономии всех видов ресурсов, необходимых для создания, обслуживания и дальнейшего развития системы.

Проведенное исследование убедительно доказывает, что Программа создания кадастра недвижимого имущества [3], так же как и Программа мероприятий по внедрению новой системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения не были выполнены в срок. Создание кадастра недвижимого имущества планировалось завершить в 2011 году, а выполнение оценки всех видов объектов недвижимого имущества для налогообложения – к 2012 году. Однако, обе программы в настоящее время не завершены

Республика Молдова является одной из немногих стран, где создана единая система многофункционального кадастра. Нами исследована взаимосвязь юридической и экономической составляющих кадастра недвижимого имущества, рассмотрены возникающие при этом информационные потоки, выполнен анализ результатов внедрения новой системы оценки (табл. 1).

Таблица 1. Взаимосвязь процессов массовой регистрации объектов недвижимого имущества, массовой оценки и новой системы налогообложения

Вид объектов недвижимого имущества	Количество объектов	Массовая первичная регистрация (период времени)	Дата оценки	Новая система налогообложения (год внедрения)
Квартиры	335 000	2000-2002	1 июня 2004	2007
Индивидуальные жилые дома в городах	175 000	2001-2003	1 июня 2005	2007
Гаражи	50 000	2006 - 2007	1 июня 2007	2010
Коммерческие и промышленные объекты	90 000	Регистрация в процессе оценки	1 июня 2009	2010
Земли сельскохозяйственного назначения, в т.ч.: - с расположенными на них строениями - огороды - дачные участки; - земли сельхозназначения	4 030 000 30 000 920 000 80 000 3 000 000	 2009-2010 Не выполнена 2006-2007 1998-2003	 1 июня 2011 Не выполнена 1 июня 2007 Не выполнена	 2012 Не применяется 2010 Не применяется
Жилые дома в селах	1000 000	Зарегистрировано 550 000 объектов	Не выполнена	Не применяется
Объекты специального назначения, прочие объекты	20 000	Частично зарегистрированы (спорадическая регистрация)	Не выполнена	Не применяется

Источник: составлена автором на основе данных Агентства земельных отношений и кадастра Республики Молдова

В процессе исследования автором были выявлены и систематизированы проблемы институционального, организационного, финансового характера, повлиявшие на сроки завершения создания единой системы кадастра. Ряд обстоятельств помешали завершению в намеченные сроки Программы создания кадастра:

- возникновение новых приоритетов в развитии страны;
- длительный период создания кадастра, что привело к восприятию этого процесса как обычного, рутинного вида работ;
- необходимость финансирования в течении длительного времени работ по созданию кадастра стала вызывать негативное отношение к нему государственных лиц, от которых зависело принятие соответствующих решений;
- в условиях постоянного дефицита средств государственного бюджета чиновники высокого ранга не видели в создании кадастра экономической отдачи, а социальные и экономические эффекты считали делом весьма отдаленной перспективы.

Перечисленные выше причины задержали развитие кадастра в Республике Молдова как минимум на 7 лет, так как в период 2003 - 2010гг. работы по первичной массовой регистрации не финансировались. Развитие кадастра осуществлялось только по пути селективной регистрации, проводившейся по обращению граждан и экономических агентов. Но даже при этом кадастр недвижимого имущества Республики Молдова, является лучшей кадастровой системой, созданной в странах СНГ, и одной из наиболее передовых систем кадастра в Европе. Согласно данным Всемирного Банка, среди 183 стран Молдова в течении 2009-2011 гг. постоянно занимала 18-19 место в области регистрации недвижимого имущества. Для сравнения: США в этой сфере занимают 16 место, а Швеция – 20 [5].

С 2011 года возобновляется финансирование работ по созданию кадастра недвижимого имущества, но работы осуществляются медленными темпами.

Автором был выполнен анализ особенностей оценки недвижимого имущества в целях налогообложения в системе кадастра, ее преимущества и недостатки, связанные с институциональной организацией (табл.2.).

Таблица 2. Преимущества и недостатки новой системы налоговой оценки недвижимого имущества

Преимущества	Недостатки
Неразрывная связь с кадастром, первичность создания кадастра	Влечет за собой невозможность выполнить оценку объектов, незарегистрированных в кадастре
Высокая достоверность результатов оценки, благодаря достоверности исходных данных об объектах и их правообладателях	Достоверность исходных данных относительна: 1. не проводится мониторинг объектов недвижимости; 2. излишне либеральное законодательство не обязывает экономических агентов регистрировать принадлежащее им имущество; 3. большой объем незаконного строительства
Оптимальная институциональная организация – сочетание в одной системе кадастровых работ, работ по регистрации и оценке, уникальная база данных	Многokратно усиливаются неточности и ошибки в исходных данных, которые проявляются, как правило, на этапе налогообложения недвижимого имущества
Экономия финансовых ресурсов по сравнению с индивидуальной оценкой	Отсутствие адекватного механизма финансирования. Финансирование только за счет госбюджета, хотя выгоды получают местные бюджеты
Возможность выполнять оценку большого количества объектов в сжатые сроки	Затягивание выполнения кадастровых работ не позволяет воспользоваться этим преимуществом налоговой оценки
Возможность объективного анализа рынка	Анализ выполняется эпизодически; не создана единая базы данных о сделках; в договорах купли-продажи часто не указываются реальные цены
Стоимость, оцененная для налогообложения по на дату оценки соответствует рыночной с погрешностью до 10-15%%.	Результаты оценки устаревают, переоценка не проводится (не принято политическое решение, не утверждены нормативные документы о переоценке в целях налогообложения)

Оценка недвижимого имущества в целях налогообложения основана на информационной базе кадастра недвижимого имущества и не может быть завершена раньше, чем будет выполнена регистрация в системе кадастра всех объектов недвижимого имущества. оценка в целях налогообложения выполняется поэтапно, по видам объектов недвижимого имущества. В настоящее время остаются не оцененными для целей

налогообложения следующие виды объектов недвижимого имущества: индивидуальные жилые дома с приусадебными участками в селах, земли сельскохозяйственного назначения, объекты специального назначения и объекты, принадлежащие органам центрального и местного публичного управления. Все объекты перечисленных выше категорий должны быть первоначально зарегистрированы, а потом оценены для налогообложения.

ВЫВОДЫ

В заключении можно сделать следующие выводы и обобщения:

1. В Республике Молдова создана новая система оценки недвижимого имущества в целях налогообложения.

2. Институционально эта система развивается совместно с кадастром недвижимого имущества.

3. Сформировавшаяся институциональная структура оценки в составе многофункционального кадастра имеет неоспоримые преимущества организационного, технологического, экономического характера. Однако при этом многократно увеличивается влияние субъективных факторов на качество системы.

4. Внедрение новой системы оценки сопряжено с рядом проблем, среди которых наиболее значительная – отставание работ по регистрации объектов недвижимого имущества от работ по оценке, что вызывает необходимость технологических простоев оценщиков.

Замедление темпов выполнения Программы по внедрению новой системы оценки для налогообложения вызывает ряд проблем экономического и социального характера: устаревание результатов оценки, необходимость актуализации данных кадастра, углубление противоречий, связанных с нарушением принципа справедливого распределения налогового бремени, недополучение налоговых доходов местными бюджетами.

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон Республики Молдова о кадастре недвижимого имущества, № 1543 от 25.02.1998. In: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, art.318.

2. Постановление Правительства об утверждении программы мероприятий по внедрению новой системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения, № 670 от 09.06.2003. In: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2003, nr.123-125, art.744.

3. Постановление Правительства о некоторых мерах по созданию кадастра недвижимого имущества, № 1030 от 12.10.1998. In: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 96, art. 996.

4. БУЗУ, О.В. Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы (монография). Кишинэу: Tehnica-Info, 2012. 274 p. ISBN 978-9975-63-338-3.

5. Doing Business 2012. Disponibil: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2012>