

УДК 332.025:631.147

Криницкая О.А.*кандидат экономических наук,
Институт проблем рынка и экономико-экологических исследований
Национальной академии наук Украины***Тютюнник Г.А.***аспирант
Института проблем рынка и экономико-экологических исследований
Национальной академии наук Украины*

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ИНСТИТУТА ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

CONCEPTUAL BASES OF THE INSTITUTE OF LANDS' MONEY ESTIMATION IN FOREIGN COUNTRIES

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены этапы становления денежной оценки. Проанализирован опыт развития денежной оценки на примерах западных стран и стран бывшего социалистического лагеря. Проиллюстрированы особенности института денежной оценки, её составляющие и отличительные черты. Подвергнуты анализу цена недвижимости и факторы влияния на её определение.

Ключевые слова: оценка, земля, рынок, стандарт, недвижимость.

АНОТАЦІЯ

У статті розглянуто етапи становлення грошової оцінки. Проаналізовано досвід розвитку грошової оцінки на прикладах західних країн і країн колишнього соціалістичного табору. Проілюстровано особливості інституту грошової оцінки, його складові і відмінні риси. Піддано аналізу ціна нерухомості та чинники впливу на її визначення.

Ключові слова: оцінка, земля, ринок, стандарт, нерухомість.

ANNOTATION

In the article the stages of formation of monetary value are described. The experience of monetary value on examples of Western countries and the countries of the former socialist union are analysed. The particular of the institute of monetary value, its components and distinctive features are illustrated. The price of real estate and the factors of influence on its definition are analysed.

Keywords: assessment, the land market, the standard property.

Постановка проблемы. Современные тенденции в сфере земельных отношений в странах Восточной Европы и стратегические цели по их усилению предусматривают переход от государственных и коллективно-общественных форм землевладения и землепользования в частные (индивидуальные или коллективно-долевые) формы [1, с. 7–15]. В большинстве стран, где сельскохозяйственные кооперативы находились в государственной собственности, сейчас происходит процесс почти полной приватизации, в некоторых из них этот процесс находится в завершающей стадии. Но есть и исключения.

В целом, как справедливо отмечают специалисты, стратегия преобразования земельных отношений ориентирована на рыночную концепцию, на проверенную мировой практикой модель с преобладанием частного землевладения, широкого кооперирования в основном в непроектных сферах (сбыт, снабжение, сервис и др.) [2, с. 5–13].

Поэтому можно утверждать, что регулирование рынка земель в Украине по реализации проекта должно осуществляться с учетом лучшего опыта развитых стран.

Анализ последних исследований и публикаций. Современные теоретические положения по формированию рыночных отношений в сфере землепользования и оценки земли нашли отражение в исследованиях ученых – аграриев и экономистов: Быстрякова И.К., Даниленко А.С., Добряка Д.С., Новаковского Л.Я., Дороша А.С., Котикова А.И., Кулинич В.В., Мартина А.Г., Палехи Ю.М., Саблука П.Т., Сохнич А.Я., Степени М., Третьяка А.М., Хвесик М.А., Щурика М.В. и др. [1–19; 21–22].

Цель статьи заключается в углублении теоретических и прикладных основ институционального обеспечения развития оценки земель в Украине.

Изложение основного материала исследования. Институт денежной оценки земель в зарубежных странах существует уже долгое время. Возник он в результате общих процессов формирования рыночных экономических отношений, частной собственности на землю и имущество, правовых основ существования рынка недвижимости. Так как капиталистические отношения в развитых странах Запада начали возникать еще в XVIII–XIX вв., денежная оценка земель имеет также не меньший срок. Ценным выступает опыт денежной оценки именно среди этих государств (США, Германия, Великобритания, Швеция, Франция и т.д.). Но не меньший интерес вызывают вопросы становления рынка земель и их оценки в странах бывшего социалистического лагеря (прежде всего в Чехии, Польше, Словакии, Венгрии), а также в бывших республиках СССР, которые получили лучшие результаты в рыночных преобразованиях (Латвия, Литва, Эстония).

Международные стандарты оценки были признаны международным сообществом, о чем свидетельствует включение в мае 1985 г. МКСОН в реестр Экономического и Социально-

го Совета ООН. Сейчас Стандарты оценки выражают общее мнение более 40 стран-участниц.

Чтобы обеспечить лучшую согласованность между различными профессиональными дисциплинами и избежать недоразумений, связанных с языковыми барьерами, Стандарты занимают вступительный раздел «Общие понятия и принципы оценки», который является основой для каждого из стандартов.

Международные стандарты оценки предполагают, несомненно, использование оценщиками законодательной и нормативной баз той страны, где они осуществляют свою деятельность [17, с. 8–10].

Прежде всего различают нормативную оценку, которая выполняет исключительно фискальные функции и направлена на определение размеров налога на землю, и рыночную (экспертную), которую применяют при осуществлении трансакций (купля-продажа, залог, наследование и т. д.).

Вторым важным отличием оценки земель в зарубежных странах является то, что земельный участок исследуют как неотъемлемую составляющую целостного имущественного комплекса и оценивают вместе со зданиями и сооружениями, расположенными на ней.

Третья особенность оценки земель заключается в дифференцированном подходе к нормативной оценке застроенных земель, земель сельскохозяйственного использования и земель лесного фонда.

На исключительное внимание заслуживает вопрос расчёта ставок земельного налога (налога на недвижимость). Среди большинства стран размеры налогов на недвижимость принимаются национальными законами и, как правило, выполняются органами власти общегосударственного или регионального уровня с разной степенью участия органов местного уровня. В некоторых англоязычных странах, таких как США и Канада, ставки налога на недвижимое имущество определяются на местном уровне, основываясь на суммах поступлений, и правительство стремится получить от взимания налогов [18, с. 27–30; 19, с. 12–15].

Соединенные Штаты Америки – федеративное государство с широкими полномочиями отдельных штатов, каждый из которых имеет свою Конституцию. Именно конституции штатов устанавливают процедуру оценки недвижимого имущества, включая как неотъемлемую часть земельные участки. Во всех штатах стоимость на недвижимое имущество определяется по действительной рыночной цене и по одинаковому образцу с сопоставимым имуществом. Настоящая рыночная цена – это цена, по которой имущество продают при соответствующем желании покупателя и продавца, при этом между покупателем и продавцом отсутствуют особые отношения. Одинаковый образец означает, что имущество, которое сравнивают в настоящей рыночной цене, нужно сопоставить в его оцененной стоимости.

Итак, настоящая рыночная цена выступает базой как для оценки недвижимости с целью ее продажи, залога, других трансакций, так и для определения нормативной базы оценки с целью налогообложения имущества.

Порядок оценки недвижимого имущества для примера можно рассмотреть на примере штата Виргиния (округ Фэрфакс). Непосредственно оценку недвижимости в округе проводит отдел недвижимости, который функционирует на базе бюро оценки местного органа самоуправления и отвечает за ежегодную переоценку всего недвижимого имущества в округе. Отдел отвечает за просмотр не только ранее выполненных оценок недвижимости, но и за оценку новых построенных объектов.

Начиная с 1977 г. бюро оценки использует автоматизированную систему оценки (САА) с использованием распространенных в Соединенных Штатах трех основных методов оценки недвижимости – стоимостного, регрессионного и традиционного (отслеживание стоимости объектов недвижимости во времени). После окончания процесса компьютеризированной оценки объектов недвижимого имущества эксперт сравнивает их и выбирает справедливую оценку.

Определенная таким образом рыночная стоимость имущества становится базой для определения ставки налога на недвижимое имущество. Облагают землю и улучшения, включая дома, другие сооружения и передвижные дома, которые используют как жилье. Налог устанавливается в соответствии с 100% определенной чистой рыночной стоимости по состоянию на 1 января текущего налогового года. В случае изменения оценки стоимости получают уведомления по почте. Существует четкий механизм проверки и обжалования оценки.

Ставки налога на недвижимое имущество устанавливаются весной местным органом самоуправления при принятии бюджета (в США налоги на недвижимость полностью остаются в местном бюджете).

В условиях активно действующего рынка недвижимости ежедневно в США выполняют сотни тысяч операций по трансакциям имущества, опирающихся на его рыночную оценку. Оценкой занимаются частные фирмы, информация о предложениях продажи и покупки объектов недвижимости публикуется в печати. Стоимость застроенных земель колеблется по стране достаточно существенно. Самая высокая стоимость 1 м² земли – в пределах больших мегаполисов.

Качественная оценка земель в США проводится по производительности сельскохозяйственных угодий. Продуктивность пашни определяют по урожайности основных сельскохозяйственных культур не менее чем за десять лет, а для засушливых районов – за более длительный период. Урожайность рассчитывают по данным опроса с использованием специальных анкет. Единой методики экономической оценки земель в США до сих пор не разработано. В наличии есть несколько

ко методов в некоторых регионах страны. Наиболее распространенным является метод оценки земель по чистому доходу от реализации сельскохозяйственной продукции.

Настоящая система денежной оценки в Соединенном Королевстве определяется особенностями и различиями на территории ее составляющих.

Первое, что является характерным элементом оценки, – это объект оценки. Как правило, в Великобритании оценивают недвижимость в совокупности с земельными участками, зданиями и сооружениями. Как и среди большинства стран, в Соединенном Королевстве функционируют одновременно две системы оценки: экспертная и нормативная. Экспертную применяют при осуществлении трансакций, нормативная выполняет чисто фискальные функции. Первая оценка базируется на мировом опыте и реагирует на колебания рынка. По фундаментальным подходам она очень схожа с той системой, которую вводят в Украине. Различия не очень четкие в отличие от нормативной оценки, принципы которой значительно отличаются от украинских.

В Соединенном Королевстве высоки другие налоги, поэтому человек, обладающий большой собственностью и платит эти налоги, не должен слишком отягощаться налогом на недвижимость. Это вызвано исторической особенностью формирования культурного наследия Соединенного Королевства – большинство старинных имений и замков достаточно дорогие, а наследники не всегда обладают достаточной прибылью для содержания их в надлежащем состоянии.

Другой весомый аргумент – это то, что людей, которые имеют подобную ценную недвижимость, недостаточно много в стране и не они составляют фундаментальную часть налогоплательщиков. Наряду с этим такая система воспринимается нацией как справедливая, результатом чего является ежегодная уплата 95% налогов.

Цены на недвижимость в населенных пунктах Великобритании колеблются довольно существенно, в зависимости от месторасположения объекта и рыночных факторов, влияющих на спрос и предложение.

Законодательство по вопросам определения рыночной стоимости земли в Германии было создано только в послевоенный период (50-е годы прошлого века). Фундаментальными документами, содействующими формированию системы оценки, стали Закон о ценовой статистике (1958 г.) и Строительный кодекс Германии (Baugesetzbuch, 1986 р.). Согласно Строительному кодексу, предусматривалось создание специальных экспертных комиссий по оценке земельных участков.

Правовой основой для определения рыночной стоимости городских земель наряду со Строительным кодексом стали также Федеральный порядок определения рыночной стоимости земельных участков (Wertermittlungsverordnung, 1988 г.) и соответствующие руководящие материалы (Wertermittlungsrichtlinien, 1991 р.).

В Швеции институт оценки земли и недвижимости существует давно. Система регистрации недвижимости в ее сегодняшнем виде была заложена в этой стране в 1875 г. Но еще задолго до этого (начиная с XVII в.) здесь проводился реестр земельных участков.

Сегодня, согласно данным Центрального правления данных недвижимости Швеции (Central Board for Real Estate Data), институциональная схема управления объектами недвижимости в Королевстве выглядит так (рис. 1).

Подразделение Министерства юстиции – Национальная судебная администрация несет ответственность за реализацию всех операций с земельными участками с помощью подчиненных ей 95 регистрационных земельных агентств. Национальная судебная администрация является единственной правомочной организацией по осуществлению земельных сделок. Именно здесь хранятся оригиналы всех транс-



Рис. 1. Схема управления объектами недвижимости в Швеции

Источник: составлено на основе [20, с. 4]

фертов, учреждений, а также копии правовых актов (titles), внесенных в регистрационные книги региональных отделений, которые не имеют компьютеризированных систем хранения информации. Компьютеризированные региональные отделения имеют связь с базой данных Центрального правления данных недвижимости, где эти правовые акты содержатся в электронном виде.

Картографическим компонентом Системы регистрации занимаются 55 регистрационных агентств недвижимости, которые полностью независимы от земельных агентств и подчинены Национальной геодезической службе, что, в свою очередь, является подразделением Министерства жилищного хозяйства и территориального плана Швеции.

Регистрационные агентства недвижимости контролируют геодезические операции с земельными участками и поддерживают реестр всех объектов недвижимости и земельных участков (Парсел) в государстве с целью их регистрации, налогообложения, статистики и т. д.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в Швеции существует правовое распределение функций по регистрации прав и регистрации объектов недвижимости.

Общее количество земельных участков (Парсел) в стране на конец 90-х годов составляло около 4 млн. единиц. Рынок земельных участков в Швеции довольно развит.

До 31 января 1989 г. в законодательстве Польши царил общественный принцип исключительной государственной собственности и заключался в том, что государство было единственным собственником всего имущества и имело относительно этого имущества все полномочия владельца. В 1990 г. в результате общественно-политических и экономических изменений, произошедших в стране, началась приватизация недвижимого имущества, находящегося в собственности государства. Данный процесс получил широкое развитие и в настоящее время полностью не завершился. Согласно польскому законодательству, все объекты недвижимости, которые составляют собственность соответствующего субъекта, формируют фонды недвижимости. На протяжении 1998–1999 гг. был создан фонд недвижимости Государственной казны, фонд недвижимости воеводств (аналог украинских областей), фонд недвижимости гмин (аналог административных районов) и фонд недвижимости (аналог сельских советов). Именно с помощью фондов недвижимости в Польше проводятся все операции с недвижимым имуществом, в том числе и с землей. Согласно закону, цену на недвижимость устанавливают на основе стоимости, определенной имуществом экспертом.

На основе стоимости недвижимых объектов, установленной после оценивания, цена недвижимости, которую установил эксперт, является основанием для:

– определения начальной цены торгов (на первых торгах – не ниже стоимости недвижимости, на других – не ниже 50% стоимости);

– определения цены недвижимости без торгов (не может быть ниже ее стоимости, установленной экспертом);

– определения размера налога;

– осуществления других сделок.

В Польше существует дифференцированная система налогообложения сельскохозяйственной недвижимости, лесного фонда и застроенной недвижимости (дома, здания, объекты инфраструктуры). Ставки налога для сельскохозяйственных и лесохозяйственных земель определяются на основе ежегодных нормативов, которые готовит польское правительство. Местные органы власти обладают широкими полномочиями по коррекции размера налога.

Методы, которые используют эксперты в процессе рыночной оценки недвижимого имущества в Польше, аналогичные тем, которые используются в экспертной оценке земельных участков в Украине. При этом оценка сельскохозяйственной недвижимости базируется на сельскохозяйственной таксации.

Правовые механизмы регулирования рынка земли в Литве, Латвии и Эстонии характеризуются многими сходными чертами, поэтому целесообразно рассмотреть их вместе.

Главной задачей реформы собственности, инициированной в странах Балтии, было достижение свободной торговли объектами недвижимости. С целью обеспечения эффективного управления реформой недвижимости и защиты прав собственников имущества (включая земельные участки) вводилась система кадастра недвижимости, тесно связанная с системой регистрации владельцев недвижимого имущества. Регистрацию недвижимости и прав на нее выполняют регистрационные офисы, подчиненные Министерству юстиции. Записи по факту регистрации того или иного права заносятся в поземельную книгу. Именно кадастровая информация выступает базой для оценки земли в республиках.

В странах Балтии имеются два вида денежной оценки земельных участков: кадастровая (нормативная) и экспертная (рыночная). Кадастровую оценку используют исключительно для целей налогообложения, а рыночную – для поддержки рынка земли.

В Латвии кадастровую оценку реализуют региональные управления Государственной земельной службы, экспертную – сертифицированные эксперты, работающие в фирмах, имеющих соглашение с Государственной земельной службой страны.

Кадастровую стоимость объектов недвижимости в Латвии утверждают специалисты Государственной земельной службы в порядке, определенном Кабинетом Министров на базе цен на недвижимость в период, предшествующий году оценки (по средней рыночной стоимости для определенного целевого использования

недвижимого имущества на конкретной территории). Не реже одного раза в пять лет проводят массовую переоценку недвижимости.

Кадастровую оценку выполняют отдельно по застроенным землям, сельскохозяйственным угодьям и лесам. В Литве за кадастровую оценку ответственна государственная служба земельного кадастра и недвижимости.

Рыночную оценку недвижимости в странах Балтии выполняют согласно методическим подходам, аналогичным введенным в экспертной оценке земель в Украине. В структуре операций с землей преобладают сельскохозяйственные угодья (до 50%) и жилая застройка (30%); по видам операций на долю покупки приходится 70–75%, аренды – 25–30%. Из общей площади земель большую долю составляют земли частной собственности (в Литве – 50,5% всей площади земель страны).

Рыночная стоимость земельных участков под жилой застройкой, коммерческого назначения, а также сельскохозяйственных угодий и облесненных земель значительно отличается согласно географическому размещению.

Выводы. Оценка собственности базируется на классической и современной экономике. Во многих странах до 40-х годов прошлого века были разработаны схожие принципы и методики оценки, впрочем, лишь во второй половине XX в. начал развиваться подход к понятию оценки как к профессии.

Некоторые национальные организации оценщиков в течение 60–70-х годов рассмотрели и опубликовали стандарты профессиональной практической деятельности для своих членов. В качестве примера их взяли и другие страны, да еще и разработали кодексы профессиональной этики. Содержание Стандартов объединили профессиональные требования и потребности рынка. В некоторых странах Стандарты полностью или частично были инкорпорированы в национальные законы и положения. Некоторые профессиональные организации реализовали контрольные и исполнительные процедуры, которые позволяют выражать свое суждение и лишают профессионального статуса члена организации в результате серьезного нарушения им Стандартов или связанных с ними этических норм.

В результате развития отмеченных процессов к концу 70-х годов стало очевидно, что расширение деятельности международных финансовых институтов и интеграция национальных рынков перешли на такую стадию, что возникла острая необходимость в выработке единых международных стандартов оценки.

На данный момент существует необходимость совершенствования земельной политики в Украине в направлении ее рыночной переориентации. В связи с тем, что Украина находится на стадии реализации развития земельных отношений, безусловно, есть смысл в соответствии с направлениями международной практики обеспечить в короткие сроки усиление институци-

ональной способности развития рынка земель за счет формирования и действенности финансовых институтов, рыночной инфраструктуры, экономико-правовых форм собственности, земельного администрирования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Пак Чж.В. Собственность на землю сельскохозяйственного назначения: сравнительный анализ опыта реформ в России и Республике Корея: дис. ... канд. экон. наук: спеу. 08.00.01 / Чж.В. Пак. – Москва, 2005. – 176 с.
2. Дорошенко А.П. Ефективність функціонування сільськогосподарських підприємств різних організаційно-правових форм: дис. ... канд. экон. наук / А.П. Дорошенко. – Харків, 2009. – 163 с.
3. Бистряков І.К. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан на напрямки вдосконалення / Бистряков І.К. [та ін.]; НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – К., 2002. – 135 с.
4. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні / А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик. – К.: Урожай, 2006. – 277 с.
5. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні: [монографія] / А.С. Даниленко; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2002. – 280 с.
6. Добряк Д.С. Економічне стимулювання суб'єктів сільськогосподарського землекористування за діяльність, пов'язану з охороною земель / Д.С. Добряк, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко // Землепорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 38–40.
7. Добряк Д.С. Класифікація та екологічнобезпечне використання сільськогосподарських земель / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, І.А. Розумний. – К.: Ін-т землеустрою УАН, 2001. – 307 с.
8. Добряк Д.С. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк. – К.: Урожай, 2010. – 136 с.
9. Дорош О.С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні: [монографія] / О.С. Дорош. – К., 2005. – 142 с.
10. Котикова О.І. Державна програма як інструмент реалізації земельної політики / О.І. Котикова // Інноваційна економіка. – 2012. – № 7(33). – С. 3–7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/inek/2012_7/3.pdf.
11. Котикова О.І. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: перспективи розвитку / О.І. Котикова, І.Ю. Власенко // Економіст. – 2013. – № 3. – С. 36–37.
12. Котикова О.І. Організаційно-економічні основи стійкого розвитку сільськогосподарського землекористування: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: спец. 08.00.03 / О.І. Котикова. – Миколаїв, 2011. – 479 с.
13. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія] / А.Г. Мартин. – К.: АграрМедіа Груп, 2011. – 252 с.
14. Мартин А.Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання / А.Г. Мартин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://crimeaconsul.ucoz.ru/publ/rozvitok_zemelnikh_vidnosin_v_ukrajini_u_serednostrokovij_perspektivi/1-1-0-4.
15. Мартин А.Г. Ринкова ціна землі в Україні / А.Г. Мартин, І.П. Манко // Вісн. аграр. науки. – 2005. – № 6. – С. 64–68.
16. Соловцова О.П. Розвиток первинного ринку землі в містах України: дис. ... д-ра экон. наук: спец. 08.00.03 / О.П. Соловцова. – Д., 2011. – 266 с.

17. Булигін С.Ю. Оцінка і прогноз якості земель / С.Ю. Булигін, А.В. Барвінський, А.О. Ачасова. – Х.: ХНАУ, 2006. – 262 с.
18. Стельмашук А.М. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: [навч. посіб.] / А.М. Стельмашук. – Тернопіль: ТАНГ, 2005. – 218 с.
19. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко [та ін.]. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
20. Infrastructure engineering [Electronic resource] – Mode of access: <http://www.ie.unimelb.edu.au/research/>.
21. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні / А.М. Третяк. – К.: ІЗ УУАН, 2001. – 50 с.
22. Ступінь М.Г. Оцінка земель: [навч. посіб.] / М.Г. Ступінь. – Львів: Новий світ-2000, 2005. – 307 с.