

5 Еловой, И. А. Логистика : учеб.-метод. пособие / И. А. Еловой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Гомель : БелГУТ, 2011. – 165 с.

6 Леонович, И. И. Диагностика автомобильных дорог : учеб.-метод. пособие / И. И. Леонович, С. В. Богданович. – Минск : БНТУ, 2012. – 226 с.

*I. TSARENKOVA, PhD, Associate Professor  
Belarusian State University of Transport*

## **OPTIMIZATION OF THE INTERACTION ELEMENTS COROLLARY CARGO TRANSPORTATION SYSTEM**

Road is shown as part of cargo transportation system, which has a significant impact on the effectiveness of its work. A model-generated for the interaction of elements cargo transportation system by road.

Получено 28.09.2017

---

---

**ISSN 2225-6741. Рынок транспортных услуг  
(проблемы повышения эффективности).  
Вып. 10. Гомель, 2017**

---

УДК 336.226.221/.222

*В. И. ЧИРКОВ*

*Белорусский государственный университет транспорта*

## **КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рассмотрены основные виды налогообложения недвижимости в разных странах, особенности их установления и зависимость от рыночной цены (дохода) налогооблагаемой недвижимости. Показано влияние массовой оценки на различные виды налогооблагаемой недвижимости.

В современных рыночных условиях определение максимально точной стоимости недвижимости является актуальной задачей в решении различных экономических вопросов, в том числе и в системе налогообложения. Несмотря на наличие различных подходов и методов оценки, вопрос установления её максимально достоверной рыночной стоимости по-прежнему остаётся одним из важнейших в оценочной деятельности. Не менее важное место в установлении справедливой стоимости заняла и массовая оценка, которая также, несмотря на наличие методов по её проведению, требует дальнейшего изучения и доработки в использовании оценки больших групп недвижимости, схожих по основным параметрам. Согласно международным стандартам

оценки (МССО) базой массовой оценки является рыночная стоимость. Для проведения работ по определению такой стоимости создаются отдельные системы оценки.

Массовая оценка недвижимости – специальный подход к упрощённой оценке большой группы однородных объектов (например, квартир). Данная оценка производится с использованием определённых методик: для оцениваемого объекта определяется соответствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки. Процедуры массовой оценки подразумевают построение оценочных моделей, выраженных в виде уравнений, таблиц и схем, применения стандартных методик и статистического контроля качества выполняемых расчётов [1].

Одной из основных целей массовой оценки является максимально точное и доступное определение рыночной стоимости недвижимости для целей налогообложения. Нередко достаточно схожая недвижимость, имеющая незначительные параметры (факторы) отличия, при оценке получает рыночную стоимость с достаточно большими отклонениями. Максимально возможный уход от таких погрешностей может быть достигнут с использованием массовой оценки, базирующейся на сравнительном подходе. При этом следует учитывать, что данная оценка основывается на статистическо-аналитической выборке максимально однородных по большинству параметров объектам оценки.

Налогообложение в отношении недвижимости в различных странах имеет свои определённые правила, которые в свою очередь зависят от вида облагаемой недвижимости и прав на неё. Налогообложению (и в Республике Беларусь) подвержены жилые и нежилые дома, здания и сооружения, застроенные и незастроенные земельные участки. Условия взыскания налога и его размер зависят от различных факторов и законодательной базы страны, при этом выделяют системы налогообложения земельных участков, жилых домов и строений промышленного или иного хозяйственного назначения.

Налогообложение земельных участков зависит от их назначения и использования, а ставки налогов устанавливаются в процентах от кадастровой стоимости земельного участка. От налогов нередко освобождается недвижимость, находящаяся в государственной собственности, в собственности органов местного самоуправления, а также в собственности отдельных организаций, список которых устанавливается законодательно.

В разных странах система налогообложения имеет свои отличительные особенности.

В Китае налоги устанавливаются исходя из стоимости недвижимости, оценка которой проводится ежегодно. С 1 января 2009 года налог на недвижимость регламентируется Временными нормами и правилами КНР «О налоге на недвижимость». Налог на недвижимость уплачивается собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных в городской местно-

сти и используемых для ведения предпринимательской деятельности.

Налоговой базой на недвижимость является её первоначальная стоимость приобретения за вычетом 10–30 % стоимости. Размер вычета устанавливается народным правительством провинциального уровня. В первоначальную стоимость включается стоимость постоянных принадлежностей недвижимости и оборудования, которое установлено внутри объекта недвижимости и не может быть свободно перемещено (системы отопления, канализации, противопожарной безопасности, центральные системы кондиционирования воздуха, оборудование для компьютеризированного управления объектом недвижимости). При уплате налога на недвижимость с первоначальной стоимости налог составляет 1,2 %; при уплате налога на недвижимость с суммы арендных платежей – 12 %. Временными нормами и правилами определена недвижимость, которая освобождается от налога [4].

Облагается налогом и доход от использования недвижимости, размер которого в зависимости от полученного дохода может колебаться от 5 до 55 %.

В Великобритании налог на недвижимость является единственным местным налогом, поступления от которого составляют более 10 % от общего сбора, что считается наибольшим среди других стран Европы. При этом налог отличается для резидентов и нерезидентов, а также пользователя и владельца (физического или юридического лица). При приобретении недвижимости (домов, апартаментов, таунхаусов и земельных участков) в Великобритании в день окончания сделки покупателем оплачивается гербовый сбор (Stamp Duty Land Tax).

Налог на землю взимается при покупке жилой недвижимости. Ставка налога на землю в Великобритании для резидентов и нерезидентов страны определяется до 7 %. Подоходный налог с аренды или чистого дохода с недвижимости, сдаваемой в аренду в Великобритании, достигает до 45 % (для резидентов и нерезидентов) [2].

Налогообложение недвижимости во Франции кроме жилых помещений применяется к земельным участкам, делящимся на застроенные и незастроенные. В первом случае в зависимости от типа и предназначения недвижимости, её владелец ежегодно должен платить в бюджет следующие налоги:

- 1) налог на проживание, который варьирует от пяти до двадцати пяти евро за один квадратный метр;
- 2) налог на недвижимость – составляет от шести до тринадцати евро за один квадратный метр площади.

Плательщиком земельного налога всегда является владелец недвижимости независимо от того, кто в ней проживает. Налогооблагаемой суммой является кадастровая стоимость сооружения (земли) за вычетом расходов на его содержание.

Владелец жилья либо его арендатор обязан платить данные налоги только в том случае, если он занимает это помещение с самого начала года, то

есть, 1 января. Если он не проживает в жилом доме, то оплачивается только налог за недвижимость.

В разных странах существует своя политика налогообложения недвижимости, которая строится не только в принципах начисления налога непосредственно на неё и её доход, но и касательно её правообладания (рисунок 1). В основном общий подход к принципам налогообложения позволяет выделить те налоги, которые используются или могут использоваться в системе массовой оценки недвижимости.

Следует отметить, что налог на недвижимое имущество делится на три составляющие, применяемые в разных странах в соответствии с законодательством о налогообложении или утверждёнными местной администрацией правилами. К ним относятся: налог на здание, сооружение или жилое помещение с земельным участком или без земельного участка; налог на земельный участок без здания, сооружения или жилого помещения и налог недвижимость вместе с имеющимся в нём или на нём имуществом (оборудованием, насаждениями, постройками и т. п.).

На сегодня налог на недвижимость применяется почти в 130 странах, что вызывает необходимость не только всестороннего изучения и проведения оценки его базовых составляющих, но и применения различных методов и методологий для использования их в массовой оценке недвижимости [7]. Основные виды налогообложения в разных странах отображены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Налогообложение недвижимости в разных странах

В ФРГ система массовой оценки основывается на определении средней стоимости квадратного метра объекта недвижимости, зависящая от его ме-

стоположения. Определение стоимости производится независимой комиссией экспертов, в которую входят работники различных сфер деятельности, имеющие непосредственное отношение к стоимости недвижимости (оценщики, риэлторы, торговые агенты и др.), устанавливаемой путём простого индексирования. Основными функциями такой комиссии являются:

- ежегодный сбор информации о сделках с недвижимостью из различных источников;
- обобщение полученной информации;
- составление отчета о рыночной стоимости недвижимости;
- представление отчета в парламент.

Шведская налоговая система находится под руководством Министерства финансов Швеции, третьим по величине министерством после Министерства иностранных дел и Министерства промышленности. В Швеции государственным налогом на недвижимость (*statlig fastighetsskatt*) облагаются все виды недвижимости, которая может быть использована для проживания, в коммерческих и производственных целях. Налогообложение покупки недвижимости одинаковое как для граждан страны, так и для иностранных покупателей [6].

В Испании система массовой оценки недвижимости – это часть всеобъемлющей системы кадастровой информации (текстовой и графической), которая образует крупную базу данных обо всей городской и сельской собственности. Кадастровые стоимостные показатели определяются по рыночной стоимости в соответствии с полученным анализом рынка, который опирается на получаемую базу данных по сделкам. Для получения сопоставимых кадастровых стоимостных значений осуществляется координация деятельности по анализу рынков в пределах всей страны. Определяемая в процессе анализа и расчёта стоимость в дальнейшем используется в налогообложении.

Налогообложение недвижимости в Испании связано с земельными участками и строениями в пределах муниципального округа. Его базой является кадастровая стоимость, которая проверяется и корректируется каждые 8 лет кадастровым управлением (государственной структурой, которая занимается переписью, оценкой и переоценкой имущества), опираясь на рыночную стоимость земли и сооружений на ней. Ставки налога могут регулироваться муниципалитетами и использоваться для налогообложения доходов компаний подоходного налога физических лиц при сдаче недвижимости в аренду.

Рассматривая систему налогообложения в разных странах, видим, что основную ответственность за массовую оценку несут:

- муниципалитеты, государственная земельная служба или Служба государственных доходов – в Австралии, Эстонии, Литве, Латвии, Дании и Германии;

– генеральный оценщик правительства или национальный совет по оценке недвижимости – в США, Канаде, Великобритании, Гонконге, Новой Зеландии и Нидерландах;

– органы по управлению земельными ресурсами – Бельгия, Франция, Италия, Испания, Швеция);

– иные органы, такие как Государственный комитет по имуществу, Министерства по налогам и сборам, Министерство архитектуры и строительства в Республике Беларусь; Министерство финансов в Российской Федерации и другие.

Особенности налогообложения недвижимости и её массовой оценки в разных странах приведены в таблице 1.

Таблица 1 – **Налогообложение недвижимости в разных странах**

Страна	Структуры, ответственные за проведение оценки	Периодичность проведения оценки (кадастровой) земли и её участков для целей налогообложения	Виды налогообложения недвижимости
Республика Беларусь	Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство»)	4 года	1 Налог на землю. 2 Налог на жильё. 3 Капитальные строения (здания и сооружения) и их части. 4 Машино-места. 5 Имущества, используемого в личных целях или осуществления бизнеса
Российская Федерация	Структуры Росземкадастра. Оценочные организации, прошедшие соответствующий конкурс	Не реже 1 раза в 5 лет и не чаще 1 раза в 3 года	1 Налог на недвижимость находящуюся в собственности, в хозяйственном ведении или оперативном управлении физического или юридического лица. 2 Налог на имущество предприятий. 3 Налог на имущество, используемое в личных целях или для осуществления бизнеса
ФРГ	Независимая комиссия экспертов.	Ежегодно, применяется система индексации стоимости	1 Налог на недвижимое имущество. 2 Гербовый сбор. 3 Налог на землю. 4 Налог на доход от использования недвижимого имущества
Великобритания	Королевский институт сертифицированных оценщиков недвижимости	Один раз в 5 лет	1 Гербовый сбор (налог от продаж). 2 Налог на доход. 3 Муниципальный налог или налог на имущество (на владение недвижимостью)

Окончание таблицы 1

Страна	Структуры, ответственные за проведение оценки	Периодичность проведения оценки (кадастровой) земли и её участков для целей налогообложения	Виды налогообложения недвижимости
Китай	Государственными (ведомственными) организациями и оценочными компаниями	Ежегодно или каждые 2 года	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Налог на продажу недвижимости.</li> <li>2 Налог на переход права пользования или владения.</li> <li>3 Налог на пользование или владение земельным участком.</li> <li>4 Налог на доход от использования недвижимости</li> </ol>
США	Оценщиками, которые имеют лицензию (или сертификат) штата, на территории которого находится данный объект оценки	В разных штатах свои сроки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Налог на недвижимость.</li> <li>2 Передаточный налог.</li> <li>3 Налог на прирост капитала или налог на прибыль.</li> <li>4 Налог на доход от аренды.</li> <li>5 Удерживаемый налог (для иностранных инвесторов).</li> <li>6 Социальные налоги (при продаже недвижимости)</li> </ol>
Дания	Министерство налогов и сборов	Ежегодное	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Местный налог на некоммерческую недвижимость (базой налогообложения является земля).</li> <li>2 Гербовый сбор.</li> <li>3 Окружной налог на недвижимость.</li> <li>4 Местный налог на коммерческую недвижимость (без налога на землю)</li> </ol>
Швеция	Налоговая служба. (Органы по управлению земельными ресурсами)	6 лет	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Налог на недвижимость.</li> <li>2 Налог от продажи недвижимости (гербовый сбор).</li> <li>3 Налог на доход от недвижимости</li> </ol>
Италия	Государственные органы по управлению земельными ресурсами	10 лет	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Налог на недвижимое имущество.</li> <li>2 Гербовый сбор.</li> <li>3 Налог на ипотеку (регистрация недвижимости).</li> <li>4 Налог на приобретение недвижимости.</li> <li>5 Налог на доход от недвижимого имущества</li> </ol>

Особое место при массовой оценке недвижимости следует уделить различию в разных странах временного интервала рыночной оценки (переоценки) для целей налогообложения, которая проводится один раз в 8–20 лет (Австралия, Бельгия, Италия, Испания), один раз в 5–6 лет (Финляндия, Франция, Швеция). Кроме этого, во всех странах предусмотрена актуализация последних результатов массовой оценки в зависимости от состояния рыночной ситуации или по инициативе местных властей. В современных рыночных условиях, носящих глобальный характер, переоценка недвижимости реже чем один год начинает увеличивать отклонения в налогообложении от справедливой стоимости недвижимости, а следовательно, государство может либо недополучить налог, либо, наоборот, необоснованно его взыскать с владельца или пользователя недвижимости.

Проведённый в разных странах анализ налогообложения показывает не только наличие общих закономерностей налоговой системы в них, но и даёт возможность ещё раз увидеть важность использования массовой оценки в целях определения наиболее точной стоимости недвижимости и своевременного реагирования на её изменения на рынке.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 **Медведева, О. В.** Налогообложение недвижимости в Швеции / О. В. Медведева // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2010. – № 16.
- 2 **Медведева, О. В.** Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах / О. В. Медведева, И. В. Горский, Т. Г. Лебединская. – М. : Магистр : ИНФРА-М, 2010. – 176 с.
- 3 **Иваненко, Д. И.** Аспекты кадастровой оценки недвижимости: институциональный опыт зарубежных стран / Д. И. Иваненко // Имущественные отношения в РФ. – № 1 (148). – 2014.
- 4 **Линьфэй, Х.** Рынок земли Китая в новых экономических условиях / Х. Линьфэй // Проблемы теории и практики управления. – № 6/98.
- 5 **Грязнова, А. Г.** Оценка недвижимости / А. Г. Грязнова, М. Ф. Федотова. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
- 6 **Райнхольд, В.** Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения – российский и зарубежный опыт / В. Райнхольд, А. Ланкин // Экономические стратегии. – 2008. – № 2. – С. 124–131.
- 7 Налогообложение в Швеции // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2010. – № 16.
- 8 **Гусева, Д.** Куда движется налог с недвижимости / Д. Гусева, И. Скларова // Время новостей. – 2007. – № 51.

*V. CHIRKOV*

*Belarusian State University of Transport*

#### **CONCEPTUAL BASIS OF THE MASS ASSESSMENT TO DETERMINE THE TAX BASE FOR REAL ESTATE**

The article describes the main types of real estate taxation in different countries, especially their establishment and dependence on market price (income) taxable property. The influence of mass appraisal for various types of taxable property.

Получено 27.01.2017

---

---

**ISSN 2225-6741. Рынок транспортных услуг  
(проблемы повышения эффективности).  
Вып. 10. Гомель, 2017**

---

УДК 656.2.003

*С. Л. ШАТРОВ, канд. экон. наук, доцент*

*В. С. КИШКУН*

*Белорусский государственный университет транспорта*

**НАУЧНОЕ ОБОСНОВАНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЯ КАПИТАЛЬНЫМИ СТРОЕНИЯМИ,  
НЕЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗУЕМЫМИ  
В ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приводятся варианты распоряжения капитальными строениями железной дороги неиспользуемыми или неэффективно используемыми в хозяйственной деятельности. При обосновании направлений в качестве базового выбран критерий динамики капитала компании.

Капитальные строения – категория, являющаяся неотъемлемым компонентом деятельности компании как сферы производства, так и оказания услуг. Она занимает весомую долю активов и позволяет обеспечить базовые условия труда работника. Являясь пассивной частью основных средств организаций железнодорожного транспорта, капитальные строения согласно теории длинных волн Н. Д. Кондратьева относятся к циклу 40–60 лет обновления. Однако, с учетом новых технологий и используемых материалов, которые были внедрены в строительство за последние 90 лет существования указанной теории, можно утверждать, что интервал обновления этой группы основных средств следует увеличить еще на несколько десятков лет. При этом интенсификация производства, повсеместная автоматизация процессов, трансформация технологии, наблюдающиеся в последние годы приводят к тому, что у компаний с такой давней историей существования, как у железной дороги, возникает необходимость высвобождения из оборота такого рода активов.

С принятием Постановления Совета Министров Республики Беларусь № 957 от 06.11.2013 «О порядке и условиях утверждения перечня неиспользуемых (неэффективно используемых) капитальных строений (зданий, со-