

**Обоснование необходимости принятия (издания)
Указа Президента Республики Беларусь
”О кадастровой оценке недвижимого имущества“**

1. Цель и правовые основания подготовки проекта.

Законодательство Республики Беларусь определяет недвижимость комплексно, относя к ней землю и все, что прочно связано с землей. Однако отношения, связанные с землей, расположенными на ней капитальными строениями и иными недвижимыми вещами, регулируются разными нормами права.

В настоящее время в Республике Беларусь широко применяется система кадастровой оценки земель, земельных участков, что позволяет получать достоверную информацию об их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земель, земельных участков представляет собой усредненную рыночную стоимость, полученную по упрощенной технологии – массовым способом (без учета индивидуальных особенностей каждого земельного участка) на единую дату.

Результаты кадастровой оценки земель, земельных участков объединены в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра и используются как основа для практически всех платежей за землю: от арендной платы до выкупа земельного участка в частную собственность юридических лиц. С 2010 года кадастровая стоимость земель, земельных участков применяется для целей налогообложения.

Вместе с тем в современных условиях для принятия правильных и своевременных управленческих решений, как в сфере государственного управления, так и в сфере бизнеса, частной жизни возрастает потребность в получении актуальной, объективной, значимой информации о физических характеристиках, местоположении, правовом статусе и реальной (рыночной) стоимости не только земельных участков, но и расположенных на них зданий, сооружений и помещений.

Такой информации в должном объеме, необходимом для получения достоверных сведений о недвижимом имуществе и его реальной стоимости, сегодня нет. В силу заявительного принципа государственной регистрации остается неоформленным 20 – 25% недвижимого имущества граждан и юридических лиц.

Для принятия управленческих решений в различных сферах используются несколько видов стоимостей капитальных строений и изолированных помещений (балансовая, первоначальная, оценочная, остаточная и иные), определяемых по различным методикам и не всегда отражающих их объективную стоимость. Для ее получения часто необходимо проведение индивидуальной оценки стоимости, что влечет дополнительные затраты времени и средств.

В связи с этим назрела необходимость комплексной кадастровой оценки земельных участков и неразрывно связанных с ними иных объектов, включенных в гражданский оборот, как это делается во многих зарубежных государствах, например, Российской Федерации, Канаде, США, Литве, Латвии, Швеции и Нидерландах.

Получение информации о характеристиках и стоимости недвижимого имущества должно быть прозрачным, достаточно простым, быстрым и недорогим, а результат ее обработки – объективным.

Так, ранее в соответствии с Планом совместных действий Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка по структурному реформированию и повышению конкурентоспособности экономики Республики Беларусь (утратил силу, был утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10 октября 2013 г. №895/15) и Программой деятельности Правительства Республики Беларусь на 2016 – 2020 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2016 г. № 274, был реализован пилотный проект ”Массовое формирование и кадастровая оценка недвижимости на территории Кобринского района Брестской области и Советского района г. Минска“ (далее – пилотный проект) для определения целесообразности перехода к исчислению налога на недвижимость исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Основными целями пилотного проекта стали:

определение перспектив использования кадастровой стоимости единых объектов недвижимости для различных целей;

определение эффективности перехода на налогообложение единого объекта недвижимого имущества исходя из его кадастровой стоимости, основанной на рыночной информации;

выработка предложений по изменению ставок имущественных налогов в связи с изменениями налогооблагаемой базы.

В рамках пилотного проекта проведен комплексный анализ информации из различных информационных ресурсов и систем: государственного земельного кадастра, баз данных Министерства по налогам и сборам, коммунальных служб и иных. Собраны сведения о более чем 186 тысячах объектов недвижимости, из которых 80 % составили объекты жилой недвижимости и 20 % – нежилые. Аналогичное распределение характерно и для республики в целом.

При этом в Советском районе г. Минска выявлено около 5 % незарегистрированных объектов от их общего количества (92 465), в г. Кобрине и Кобринском районе, соответственно – 20 % и 26 % (41 181 и 52 802 соответственно).

С учетом этого можно предположить, что количество незарегистрированных объектов в стране может составить около 20 %.

Полученная в ходе формирования данных об объектах недвижимости информация позволила увеличить полноту данных об объектах недвижимости на пилотных территориях с 55 % до 90 %. С использованием разработанной в пилотном проекте классификации объектов недвижимости можно оперативно получать статистические выборки по видам недвижимости, делать анализ рынка недвижимости для принятия разнообразных управленческих решений.

На основе собранной информации проведена массовая кадастровая оценка единых сформированных объектов недвижимости.

В ходе пилотного проекта отработаны подходы и принципы построения моделей кадастровой оценки, которые могут лечь в основу масштабирования этих работ на территорию всей республики.

Полученные в пилотном проекте результаты кадастровой оценки недвижимого имущества были рассмотрены и высоко оценены Международными экспертами в области массовой оценки недвижимости миссии Всемирного банка в мае 2016 года. Ими выражена заинтересованность в сотрудничестве, оказании технической и, возможно, финансовой поддержки при принятии решения о создании системы массовой кадастровой оценки недвижимого имущества на всей территории Республики Беларусь.

Во исполнение Государственной программы "Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность" на 2021 – 2025 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 января 2021 г. № 55, в целях совершенствования регулирования имущественных отношений в Республике Беларусь подготовлен проект Указа Президента Республики Беларусь "О кадастровой оценке недвижимого имущества" (далее – проект Указа).

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

В соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь" (далее – Указ № 615) Президент Республики Беларусь определяет государственную политику в области оценочной деятельности в Республике Беларусь. Кадастровая оценка является разновидностью независимой оценки с определенными особенностями и спецификой проведения.

В связи с этим выбран нормативный правовой акт в форме Указа Президента Республики Беларусь.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

Проектом Указа предлагается провести работы по кадастровой оценке недвижимого имущества (как зарегистрированного в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости), так и не зарегистрированного в нем), объединенного в три группы (жилая многоквартирная недвижимость; жилая многоквартирная и блокированная недвижимость; нежилая недвижимость). Выбор такой последовательности проведения кадастровой оценки групп недвижимого имущества определен их пропорциональным соотношением в структуре недвижимого имущества.

При максимальной концентрации усилий работы по кадастровой оценке можно выполнить за 6 лет (до 31 декабря 2027 г.). Этот срок определен по результатам выполнения комплекса мероприятий пилотного проекта, привлечения к его реализации подчиненных Государственному комитету по имуществу (далее – Госкомимущество) организаций, а также исходя из накопленного опыта, времени и объемов работ проведения кадастровой оценки земель с 2003 – 2020 годы.

В России система массовой оценки недвижимости создается на протяжении последних 16 лет (мероприятия продолжаются), в Молдове на создание системы потребовалось – 13 лет (учтено только 30 % объектов), в Нидерландах – 27 лет, в Швеции – 30 лет, в Литве и Латвии – 12 лет.

Проект Указа разделяет понятия ”работы по кадастровой оценке недвижимого имущества“ и ”кадастровая оценка недвижимого имущества“.

Поскольку в настоящее время в республике отсутствует система регулярного получения сведений обо всем недвижимом имуществе (как зарегистрированном, так и незарегистрированном в установленном порядке) и его реальной стоимости на единую дату, проектом Указа предусматривается создание такой системы, что определяется как проведение работ по кадастровой оценке.

При их выполнении потребуется осуществить первоначальный (наиболее трудоемкий) сбор и систематизацию информации о недвижимом имуществе, создать государственную информационную систему регистра кадастровой стоимости недвижимого имущества (далее – ГИС ”Регистр кадастровой стоимости“) государственного земельного кадастра, государственный информационный ресурс ”Регистр кадастровой стоимости недвижимого имущества“ (далее – Регистр кадастровой стоимости), подготовить специалистов.

Для выполнения работ по кадастровой оценке планируется использовать результаты аэрофотосъемки территории страны и с ее помощью во взаимодействии с соответствующими государственными органами и организациями получить информацию об актуальных

характеристиках недвижимого имущества, его владельце, обеспеченности недвижимого имущества инфраструктурой, рыночной ситуации и влияющих на нее факторах. Результаты пилотного проекта показали, что затраты на эти мероприятия могут составить большую часть от всего объема затрат на выполнение работ по кадастровой оценке.

Проектом Указа регулируются основные вопросы организации проведения работ по кадастровой оценке на территории республики:

определяются сроки их выполнения, исполнитель, источники финансирования и компетенция заинтересованных лиц, основные требования к порядку и условиям уточнения кадастровой стоимости недвижимого имущества;

предусматривается создание комплекса программно-технических средств ГИС "Регистр кадастровой стоимости", Регистра кадастровой стоимости, в котором будут храниться результаты кадастровой оценки, а также проведение модернизации автоматизированной системы ведения единого регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – АИС РН) для целей выполнения Указа.

В целях обеспечения рационального расходования финансовых средств на проведение соответствующих мероприятий будут учтены функционирующие в системе организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организации по государственной регистрации) технические решения, способные выступить источником необходимых данных, а также будет проведена синхронизация данных регистра недвижимости и Регистра кадастровой стоимости. В связи с этим в рамках выполнения работ по кадастровой оценке недвижимого имущества будут предусмотрены необходимые для целей реализации настоящего Указа модернизация АИС РН, а также создание ГИС "Регистр кадастровой стоимости", включающее разработку программного обеспечения для массового формирования и кадастровой оценки.

Такой подход при планировании работ позволит не только обеспечить соблюдение требований к развитию государственных информационных систем с постепенным преобразованием их в отраслевые платформы, но и создаст возможность одновременного выполнения работ по:

разработке и модернизации прикладного программного обеспечения;

сбору и оцифровке информации;

постепенному и поэтапному наращиванию мощностей для хранения, обработки и передачи данных, а также по выполнению мероприятий по развитию системы безопасности информации.

Порядок использования ГИС "Регистр кадастровой стоимости", формирования и актуализации Регистра кадастровой стоимости, в том

числе с использованием общегосударственной автоматизированной информационной системы, и состав включаемых в Регистр кадастровой стоимости сведений определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Регистр кадастровой стоимости будет содержать идентификационные сведения о правообладателях недвижимого имущества, полученные в результате интеграции с регистром недвижимости, а также в ходе массового формирования, некоторые из которых согласно Закону Республики Беларусь от 21 июля 2008 г. № 418-З "О регистре населения" относятся к основным персональным данным физических лиц, а именно:

- идентификационный номер;
- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется);
- число, месяц, год рождения;
- данные о гражданстве (подданстве);
- данные о регистрации по месту жительства и (или) месту пребывания.

Идентификационные сведения о правообладателях недвижимого имущества необходимы для взаимодействия с информационными ресурсами Министерства по налогам и сборам.

Обработка необходимых для формирования и актуализации Регистра кадастровой стоимости персональных данных физических лиц осуществляются без их письменного согласия с соблюдением требований, определенных законодательством о персональных данных.

Выполнение работ по кадастровой оценке предлагается возложить на подчиненную Госкомимуществу республиканскую организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство" (далее – ГУП "Национальное кадастровое агентство"), имеющее опыт проведения работ по кадастровой оценке земель, земельных участков, индивидуальной оценке недвижимого имущества, реализации пилотного проекта и осуществления функций оператора по ведению государственных информационных систем, с привлечением на условиях субподряда для работ по массовому формированию недвижимого имущества организаций по государственной регистрации. Такое решение целесообразно, поскольку значительный объем этих работ будет связан с оцифровкой данных, содержащихся в бумажных архивах исключительно организаций по государственной регистрации, размещенных в различных регионах страны, а также с взаимодействием с местными органами власти и государственными организациями.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 14, пунктом 1 статьи 23 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З

”О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним“ организации по государственной регистрации:

осуществляют государственную регистрацию и техническую инвентаризацию в отношении недвижимого имущества, находящегося в пределах территории соответствующего регистрационного округа;

обеспечивают защиту документов регистра недвижимости от несанкционированного доступа, хищения, уничтожения. Для обеспечения сохранности документов, подлежащих постоянному хранению, в организациях по государственной регистрации создаются архивы.

Также пунктом 200 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11, определено, что инвентарные дела находятся на постоянном хранении в архиве соответствующей организации по государственной регистрации.

С учетом объема задач, которые предстоит реализовать в случае издания Указа, в целях экономии времени, обеспечения качества работ и единства технологии проведения кадастровой оценки недвижимого имущества приобретение работ по кадастровой оценке планируется осуществлять ГУП ”Национальное кадастровое агентство“ с применением процедуры закупки из одного источника.

Кадастровая оценка представляет собой процедуру определения кадастровой стоимости сформированного объекта недвижимого имущества по утвержденной модели кадастровой оценки и по состоянию на дату кадастровой оценки.

ГУП ”Национальное кадастровое агентство“ также наделяется правом привлечения в установленном порядке к выполнению работ по кадастровой оценке иных организаций. Предполагается, что часть таких работ будет выполняться организациями, входящими в систему Госкомимущества. Ими накоплен практический опыт при осуществлении кадастровой оценки земель и земельных участков, индивидуальной оценки недвижимого имущества, реализации пилотного проекта, а также при выполнении аэрофотосъемочных, землеустроительных, картографических работ. Организации, входящие в систему Госкомимущества, обладают необходимым кадровым и материально-техническим потенциалом, ведут государственные информационные ресурсы, которые будут являться источниками информации для проведения работ по кадастровой оценке. Наибольшее количество оценщиков, аттестованных на проведение оценки стоимости объектов недвижимого имущества, работает в организациях, подчиненных Госкомимуществу.

Дешифрирование и оцифровка контуров капитальных строений и границ земельных участков на основании данных дистанционного зондирования земель могут быть осуществлены с привлечением специалистов республиканского унитарного предприятия "Проектный институт Белгипрозем".

Проект Указа устанавливает обязанность государственных органов и иных государственных организаций предоставлять информацию, необходимую для проведения работ по кадастровой оценке, без взимания платы. При этом проектом также не предусматривается взимание платы и при распространении информации из Регистра кадастровой стоимости в режиме дистанционного доступа к этому ресурсу с использованием глобальной компьютерной сети Интернет, а также в иных случаях, установленных законодательными актами.

По аналогии с действующим регистром стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра информация Регистра кадастровой стоимости будет распространяться открыто, преимущественно посредством сети Интернет. Состав этой информации, с одной стороны, позволит получить из одного источника сведения о стоимости недвижимого имущества и факторах оценки, не обращаясь к различным источникам информации, а с другой стороны обеспечит нераспространение данных, предоставление которых ограничено или ущемляет права правообладателей. Одновременно проект Указа устанавливает возможность предоставления при необходимости информации из Регистра кадастровой стоимости в ином объеме, не противоречащем законодательству, в том числе, если для этого требуется специализированная обработка сведений Регистра кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости недвижимого имущества предполагается производить в ГИС "Регистр кадастровой стоимости" автоматически с использованием внесенных в регистр стоимости моделей кадастровой оценки и актуальных на дату расчета характеристик недвижимого имущества. При этом при изменении характеристик недвижимого имущества (пристройка, реконструкция и т.п.) пересчет его кадастровой стоимости в ГИС "Регистр кадастровой стоимости" будет осуществляться также автоматически.

После завершения работ по кадастровой оценке в целях актуализации сведений о кадастровой стоимости в отношении каждой группы недвижимого имущества (жилая многоквартирная недвижимость; жилая многоквартирная и блокированная недвижимость; нежилая недвижимость) достаточно проводить кадастровую оценку недвижимого имущества не реже чем через три года с даты последней кадастровой оценки соответствующей группы недвижимого имущества. Согласно проекту Указа датой кадастровой оценки является 1 июля года начала

работ по кадастровой оценке соответствующей группы недвижимого имущества.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения:

Принятие проекта Указа повлечет внесение изменений в статью 84 Кодекса Республики Беларусь о земле в части состава государственного земельного кадастра, а также в Указ № 615.

Так, согласно статье 154 Гражданского кодекса Республики Беларусь сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

При этом нормы Указа № 615, в том числе распространяются на переоценку основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке методом прямой оценки стоимости с привлечением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих оценочную деятельность, оценку стоимости излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвозмездно. В результате названных действий не наступают правовые последствия в виде возникновения, изменения или прекращения правоотношений.

Таким образом, проведение организацией переоценки имущества, оценки стоимости излишков активов не является совершением сделки либо юридически значимого действия.

С учетом правоприменительной практики во избежание неопределенности при толковании и однозначного понимания нормы проектом Указа предлагается внести изменение в подпункт 1.5 пункта 1 Указа № 615 в части исключения указания цели проведения оценки стоимости.

Внесение изменений в подпункт 1.8 пункта 1 обусловлено необходимостью распространения действия Указа № 615 в рамках проведения кадастровой оценки недвижимого имущества на оценку стоимости материальных историко-культурных ценностей либо культурных ценностей, которые составляют библиотечный фонд Республики Беларусь, Национальный архивный фонд Республики Беларусь или включенных в Музейный фонд Республики Беларусь, а также представленных в установленном порядке для придания им статуса историко-культурных ценностей.

В Положении об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденном Указом № 615 (далее – Положение об оценке), уточняется понятие ”результат независимой оценки“ в части, относящейся к кадастровой стоимости недвижимого имущества, для

приведения в соответствие с термином кадастровой стоимости недвижимого имущества, закрепленном в проекте Указа.

В пункте 7 Положения об оценке в целях применения единых подходов в вопросах подписания документов, составляемых по результатам проведения оценки стоимости, а также принимая во внимание наличие у многих юридических лиц в их организационной структуре обособленных структурных подразделений (филиалов, представительств), расположенных вне места нахождения юридического лица, проектом указа предлагается расширить круг должностных лиц, уполномоченных подписывать акт о внутренней оценке, составляемый юридическим лицом, предоставив возможность его подписания специалисту и руководителю (заместителю руководителя) обособленного подразделения юридического лица, проводившего внутреннюю оценку.

Внесение изменений в пункт 8 Положения об оценке обусловлено необходимостью исключения обязанности заказчика оценки представлять исполнителю оценки информацию об объекте (объектах) оценки в случае проведения кадастровой оценки недвижимого имущества, поскольку сбор данной информации будет осуществляться исполнителем оценки.

Уточняются требования к содержанию договора на оказание услуг по проведению независимой оценки с учетом особенностей проведения кадастровой оценки недвижимого имущества в пункте 9 Положения об оценке. Так, ввиду значительного количества объектов оценки при проведении кадастровой оценки недвижимого имущества, отражение их индивидуальных признаков в договоре нецелесообразно, исключение отражения цели оценки предусматривается подпунктом 10.2 пункта 10 проекта Указа, согласно которому цели оценки будут определены до 30 июня 2028 г.

Проектом Указа уточняется в пункте 10 Положения об оценке наименование документа – отчета об итогах кадастровой оценки недвижимого имущества, составляемого по результатам проведения кадастровой оценки недвижимого имущества.

Предлагается дополнить Положение об оценке пунктом 12¹, определяющим обязательный перечень информации, включаемый в отчет об итогах кадастровой оценки недвижимого имущества.

Исключается возможность подписания отчета об итогах кадастровой оценки недвижимого имущества руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) в пункте 13 Положения об оценке ввиду отсутствия таких подразделений в ГУП "Национальное кадастровое агентство".

В пункте 14 Положения об оценке предлагается скорректировать норму, предусматривающую установление сроков действия результата независимой оценки только в технических кодексах установившейся практики об оценке стоимости объектов гражданских прав, определенных

Советом Министров Республики Беларусь, поскольку в отдельных случаях законодательными актами и нормативными правовыми актами Совета Министров Республики Беларусь, регулируемыми определенными сферами общественных отношений, устанавливаются сроки действия результата независимой оценки, применяемые непосредственно в этих сферах общественных отношений.

Изъятие кадастровой оценки недвижимого имущества из пункта 17 Положения об оценке обусловлено невозможностью соблюдения нормы данного пункта, касающейся запрета на проведение независимой оценки с участием оценщиков, имеющих вещные права в отношении объектов оценки, при массовой оценке недвижимого имущества на территории всей Республики Беларусь.

Поскольку проектом Указа предусмотрен внесудебный порядок оспаривания результата оценки стоимости – это уточнение стоимости объектов недвижимости на основании заключения о независимой оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, определяемого в текущем использовании, Положение об оценке дополняется пунктом 25¹, предусматривающим исключение возможности проведения экспертизы достоверности оценки в отношении кадастровой оценки недвижимого имущества.

Проектом Указа предлагается в пункте 27 Положения об оценке исключить право исполнителя кадастровой оценки недвижимого имущества требовать от заказчика оценки представления в полном объеме документации, необходимой для проведения независимой оценки, поскольку согласно пункту 5 проекта Указа обязанность сбора информации для оценки возлагается на исполнителя оценки, а государственные органы, иные государственные организации по запросу ГУП "Национальное кадастровое агентство", государственных организаций, подчиненных Госкомимуществу, и иных организаций, привлеченных ГУП "Национальное кадастровое агентство" для выполнения работ по кадастровой оценке, на безвозмездной основе предоставляют имеющуюся информацию о недвижимом имуществе, факторах оценки (в том числе пространственные данные на соответствующую территорию), за исключением сведений, составляющих государственные секреты.

Исключение кадастровой оценки из нормы, наделяющей правом исполнителя оценки отказаться от проведения независимой оценки в случае, если заказчик оценки не представил необходимую информацию об объекте оценки обусловлено исключением этой нормы из пункта 8 Положения об оценке.

Проектом Указа предлагается дополнить пункт 28 Положения об оценке нормами устанавливающими:

обязанность исполнителя работ по кадастровой оценке хранить отчеты об итогах кадастровой оценки недвижимого имущества в установленном порядке, предоставлять копии этих отчетов по запросам государственных органов;

порядок подписания электронных копий отчета об итогах кадастровой оценки недвижимого имущества.

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – анализ не проводился;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – проект Указа не противоречит международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам;

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования, – проект Указа не противоречит международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь", – не имеется.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта Указа, – отсутствуют.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Результаты кадастровой оценки недвижимого имущества могут использоваться для различных целей: управления и распоряжения имуществом, статистики, налогообложения, бухгалтерского учета и иных. Так, например, применение кадастровой стоимости в качестве начальной цены продажи объектов государственной собственности на торгах существенно сократит время на их проведение.

Использование этой стоимости может существенно упростить порядок переоценки недвижимого имущества с последующим отражением данных на счетах бухгалтерского учета. Реальная стоимость недвижимого имущества, отраженная в бухгалтерской отчетности, положительно повлияет на достоверность данных при расчете стоимости чистых активов

предприятия и расчете коэффициентов платежеспособности, например, коэффициента обеспеченности собственными оборотными активами, коэффициента оборачиваемости капитала.

Кадастровая стоимость может стать ориентиром при обосновании инвестиций в развитие территорий, основой для принятия решений о предоставлении льгот и социальных выплат, а также выступать объективной базой для налогообложения. Взимание налога на недвижимость исходя из единой кадастровой стоимости позволит справедливо распределить налоговую нагрузку между налогоплательщиками.

В настоящее время остаточная стоимость недвижимого имущества, применяемая для определения налога на недвижимость, зависит от учетной политики организации. Поэтому налоговая база в отношении недвижимости с течением времени стремится к нулю и не соответствует ее реальной (рыночной) стоимости.

Проведение работ по кадастровой оценке недвижимого имущества в республике станет предпосылкой для совершенствования системы налогообложения недвижимости путем использования ее результатов с определением по единым правилам и получением реальной (рыночной) стоимости недвижимого имущества в качестве налогооблагаемой базы.

Согласно отчету, подготовленному совместно Госкомимуществом и Министерством по налогам и сборам по согласованию с Министерством финансов и Министерством экономики, в Совет Министров Республики Беларусь, по результатам пилотного проекта был проведен анализ изменения сумм налога на недвижимость и земельного налога в связи с использованием новой кадастровой стоимости.

Так, в результате анализа было определено, что при использовании в качестве налоговой базы налога на недвижимость и земельного налога кадастровой стоимости, определенной в рамках пилотного проекта, и при сохранении всех прочих условий налогообложения исчисленная организациями:

сумма налога на недвижимость по капитальным строениям (зданиям, сооружениям) в г. Кобрине и Кобринском районе возросла бы на 20 %, в Советском районе г. Минска – на 71 %;

сумма земельного налога и арендной платы (предполагая, что арендная плата за землю не должна быть ниже земельного налога) в г. Кобрине и Кобринском районе возросла бы на 13 %, в Советском районе г. Минска – на 10 %.

Анализ результатов пилотного проекта в отношении объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам, показал следующее.

Сумма налога на недвижимость и земельного налога по объектам недвижимости, расположенным на территории Советского района г. Минска, увеличилась бы на 76 % (рост поступлений имущественных

налогов обеспечен в основном за счет налогообложения жилых домов на 102 %, а также нежилых помещений (за исключением гаражей и машино-мест) на 154 %. В то же время, применяя новую кадастровую оценку в качестве налоговой базы при исчислении имущественных налогов с гаражей и машино-мест, расположенных в Советском районе г. Минска, наблюдается снижение налоговой нагрузки на 34 %.

Сумма налога на недвижимость и земельного налога по объектам недвижимости, расположенным на территории Кобринского района, увеличилась бы незначительно в размере около 2,6 %.

Кадастровая стоимость недвижимого имущества максимально приближена к их рыночной стоимости. Следовательно, использование такой оценки в качестве налоговой базы для целей исчисления налога на недвижимость и земельного налога возможно и целесообразно. Такой подход будет соответствовать мировой практике и являться наиболее справедливым, поскольку переход ко взиманию налога на недвижимость исходя из новой кадастровой стоимости перераспределит налоговую нагрузку между плательщиками. Это позволит в большем объеме взимать налоги с недвижимости, имеющей большую стоимость, и в меньшем объеме – с недвижимости, имеющей меньшую стоимость.

Вместе с тем для недопущения социальной напряженности в деловых кругах и среди граждан переход на исчисление налогов от рыночной стоимости должен быть плавным, а подходы к определению размеров ставок налогов весьма осторожными и взвешенными. Поэтапный переход ко взиманию налога на недвижимость исходя из кадастровой стоимости единого объекта недвижимости перераспределит налоговую нагрузку между плательщиками.

Опираясь на международный опыт, результаты кадастровой оценки способны дать значительный социально-экономический эффект не только при использовании их для целей налогообложения, но и многих иных целей.

Они применимы в банковском секторе (кредитование под залог недвижимости), в территориальном управлении и планировании, страховании недвижимости, бухгалтерском учете, индивидуальной оценке недвижимости. Такие результаты могут использоваться для целей государственной статистической отчетности, маркетинга и анализа рынка недвижимости, приватизации, расчета базовых арендных ставок, предоставления информации покупателям и продавцам недвижимости как об ориентире рыночной стоимости объекта.

Также результаты кадастровой оценки объектов недвижимости можно использовать при принятии решений о предоставлении льгот и социальных выплат. Реализованные в пилотном проекте решения (панорамная съемка как фиксация на определенный момент времени фактического состояния объектов недвижимости, механизмы

использования пространственной информации, аналитические и статистические модули базы данных) позволяют использовать результаты во многих направлениях секторов экономики, на различных уровнях управления территориями, в том числе при создании ”умных“ городов.

Экономическая эффективность мероприятия планируется за счет следующих составляющих:

роста поступлений налога за счет более полного учета объектов налогообложения и соответственно налоговых поступлений;

экономии времени и средств, затрачиваемых для администрирования земельного налога и налога на недвижимость.

В связи с этим проект Указа предусматривает поручение Совету Министров Республики Беларусь внести предложения по использованию кадастровой стоимости в различных сферах экономики. Проектом не устанавливаются критерии использования результатов кадастровой оценки или круг лиц, освобожденных от ее применения, поскольку данные вопросы не относятся к предмету регулирования проекта Указа. Конкретные случаи и правила использования кадастровой стоимости недвижимого имущества будут определяться в законодательстве, регулирующем соответствующие отношения, после получения и всестороннего анализа сведений о кадастровой стоимости недвижимого имущества по группам.

Обязательность применения в конкретных направлениях деятельности информации о кадастровой стоимости будет определяться государственными органами и организациями, ответственными за развитие соответствующих отраслей, в которых используются показатели стоимости недвижимого имущества, при изменении в установленном порядке законодательства, упорядочивающего такие отношения. По вопросам, требующим решения Главы государства, будут готовиться соответствующие предложения.

Так, например, после завершения кадастровой оценки недвижимого имущества в стране предложения об использовании кадастровой стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения и внесении соответствующих изменений и дополнений в Налоговый кодекс Республики Беларусь будут готовиться Министерством финансов, Министерством по налогам и сборам с соответствующим финансово-экономическим обоснованием (до 30 июня 2028 г.), с учетом мнений заинтересованных, а также влияния на финансовую устойчивость субъектов хозяйствования и имущественное положение граждан.

При этом проект Указа не исключает возможность использования кадастровой стоимости конкретных групп недвижимого имущества (жилая многоквартирная недвижимость, жилая одноквартирная и блокированная недвижимость, нежилая недвижимость) и до завершения всей кадастровой оценки недвижимого имущества в стране. В связи с этим

проект Указа определяет случаи уточнения кадастровой стоимости упомянутых групп недвижимого имущества до завершения периода кадастровой оценки всего недвижимого имущества.

Так, закрепляется право внесудебного уточнения кадастровой стоимости в период ее действия (после даты кадастровой оценки) путем проведения независимой оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, определяемой в текущем использовании.

Проектом Указа допускается однократное уточнение кадастровой стоимости недвижимого имущества в трехлетний период ее действия в случае наличия любого отклонения рыночной стоимости недвижимого имущества, полученной по результатам независимой оценки, от его кадастровой стоимости, рассчитанной по моделям кадастровой оценки.

Для последующих уточнений кадастровой стоимости устанавливается 20%-ый диапазон возможного отклонения рыночной стоимости недвижимого имущества, полученной по результатам независимой оценки, от его кадастровой стоимости (15%-ый для г. Минска и областных центров), при котором кадастровая стоимость не будет подлежать изменению. Установление диапазонов возможного отклонения рыночных стоимостей недвижимого имущества, полученных по результатам независимых оценок этого имущества, соответствует международной практике.

Определение меньшего диапазона или его неприменение может привести к тому, что уточнять кадастровую стоимость с целью уменьшения налоговых платежей с высокой долей вероятности будут правообладатели дорогого недвижимого имущества, когда затраты на независимую оценку будут значительно меньше возможной экономии на налоге. В то же время для большинства собственников недвижимости затраты на проведение независимой оценки будут значительно превосходить возможное снижение налога на недвижимость.

Кроме того, установление меньшего диапазона, равно как и возмещение расходов, понесенных правообладателем недвижимого имущества на уточнение его кадастровой стоимости, приведет к значительному увеличению финансовых и временных затрат на организацию процесса внесудебного уточнения результатов работ по кадастровой оценке, создаст негативные предпосылки для манипулирования результатами независимой оценки, а также спровоцирует увеличение количества обращений, связанных с уточнением кадастровой стоимости недвижимого имущества, даже при незначительном расхождении стоимостей, полученных в результате кадастровой оценки и независимой оценки рыночной стоимости недвижимого имущества.

Уточнение и актуализацию используемых для расчета кадастровой стоимости характеристик недвижимого имущества предусматривается

осуществлять в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Ввиду того, что кадастровая стоимость недвижимого имущества на дату оценки будет приближена к рыночной стоимости такого имущества, т.е. стоимости, по которой наиболее вероятно может произойти переход права собственности на недвижимое имущество, кадастровая оценка будет производиться без учета иных отличных от права собственности зарегистрированных и не зарегистрированных в регистре недвижимости прав на недвижимое имущество.

Поэтому проведение независимой оценки рыночной стоимости недвижимого имущества для целей уточнения кадастровой стоимости также планируется осуществлять в предположении, что недвижимое имущество находится на праве собственности. Такой подход применяется в законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, в частности, в техническом кодексе установившейся практики ТКП 52.2.07-2018 "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков", утвержденном приказом Госкомимущества от 7 февраля 2018 г. № 17.

Проектом Указа предлагается также осуществлять массовое формирование недвижимого имущества, не участвующего или ограниченного в гражданском обороте (недвижимое имущество военного назначения, дипломатических представительств, используемое для организации исполнения наказаний, находящееся на загрязненных радиацией территориях, используемого в сельскохозяйственных, лесохозяйственных, водохозяйственных и (или) природоохранных целях, и т.п.), без расчета его кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости такого недвижимого имущества экономически нецелесообразно и затруднительно в связи с отсутствием объектов-аналогов. Вместе с тем, проведение массового формирования в отношении такого недвижимого имущества позволит вести его достоверный учет и, в случае необходимости (например, вследствие смены целевого назначения такого недвижимого имущества), рассчитать его кадастровую стоимость. Недвижимое имущество, расположенное, например, на землях сельскохозяйственного назначения и вовлеченное в гражданский оборот (складское, производственное недвижимое имущество и т.п.), будет подлежать кадастровой оценке в соответствии с проектом Указа.

Проектом Указа не предусмотрено исключение из работ по кадастровой оценке, в том числе массового формирования и определения кадастровой стоимости, недвижимого имущества, включенного в государственный перечень историко-культурных ценностей. Однако, в связи с особым статусом и особенностями порядка оценки культурных

ценностей, определение кадастровой стоимости некоторых таких объектов возможно с привлечением на условиях субподряда организаций, подчиненных Министерству культуры, которые являются исполнителями оценки стоимости культурных ценностей в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 19 апреля 2007 г. № 190 "О порядке оценки стоимости культурных ценностей".

В связи с отсутствием возможности гражданского оборота линейных и ряда иных сооружений в качестве самостоятельных объектов, а также необоснованностью в связи с этим затрат на подробный сбор сведений о них проектом Указа предлагается осуществлять массовое формирование и определять кадастровую стоимость в отношении только некоторых категорий сооружений, перечень которых будет определяться Советом Министров Республики Беларусь.

Подходы к организации работ по кадастровой оценке, предусмотренные проектом Указа, рассмотрены и одобрены Президиумом Совета Министров Республики Беларусь.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений.

Проект Указа в установленном порядке будет размещен для публичного обсуждения.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта.

После вступления в силу Указа Советом Министров Республики Беларусь будет разработан план мероприятий по его реализации, в том числе с указанием организационно-технических мер и сроков их выполнения.

Проектом Указа Совету Министров Республики Беларусь и Госкомимуществу предусмотрено принять последовательные меры по реализации Указа. Это обусловлено необходимостью поэтапного выполнения ряда работ по кадастровой оценке.

Первоочередными действиями будут:

определение перечня категорий сооружений, в отношении которых осуществляются работы по кадастровой оценке;

анализ информационной инфраструктуры систем хранения информации о недвижимом имуществе, разработка и реализация технических заданий на модернизацию АИС РН;

начало работ по массовому формированию недвижимого имущества с использованием АИС РН;

создание ГИС "Регистр кадастровой стоимости";

после завершения создания ГИС "Регистр кадастровой стоимости" очередными действиями будут уточнение порядка массового формирования недвижимого имущества и определение порядка использования ГИС "Регистр кадастровой стоимости";

определение правил отнесения недвижимого имущества к соответствующим группам недвижимого имущества;

разработка проектов нормативных правовых актов, регулирующих выполнение отдельных работ по кадастровой оценке, во исполнение Указа.

По итогам выполнения перечисленных работ станет возможным установить порядок кадастровой оценки и будут начаты работы, непосредственно связанные с определением кадастровой стоимости этого имущества.

По мере наработки практики кадастровой оценки недвижимого имущества в масштабе страны технические требования к выполнению таких работ будут закрепляться в подготавливаемых технических нормативных правовых актах (технических кодексах установившейся практики) по кадастровой оценке соответствующих групп недвижимого имущества.

Издание Указа повлечет расходы средств республиканского бюджета в размере около 79,7 млн. белорусских рублей по состоянию на июнь 2021 года, в том числе 58,0 млн. белорусских рублей в 2021 – 2025 финансовых годах, предусмотренных Госкомимуществу на эти цели на 2021 – 2025 годы. Финансирование работ на реализацию работ, предусмотренных проектом Указа в 2026 – 2027 годах, предполагается осуществлять за счет средств республиканского бюджета, предусматриваемых Госкомимуществу на эти цели.

Первый заместитель Председателя
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

П.Н.Бровкин

_____ 2021 г.