

**PILOT PROJECT "MASS FORMATION AND CADASTRAL VALUATION OF
PROPERTY COVERING THE SOVIET DISTRICT OF MINSK AND KOBRYN
TOWN AND DISTRICT IN THE BREST REGION"**

**ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ "МАССОВОЕ ФОРМИРОВАНИЕ И КАДАСТРОВАЯ
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ КОБРИНСКОГО РАЙОНА
БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ И СОВЕТСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА"**



ОГЛАВЛЕНИЕ CONTENTS

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ	4
ABOUT THE PROJECT	23



МАССОВОЕ ФОРМИРОВАНИЕ	6
MASS REGISTRATION	24



КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА	12
CADASTRAL VALUATION	28



НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ	16
TAXATION	32



АПЕЛЛЯЦИИ	20
APPEALS	36



ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО WELCOME SPEECH



В соревновании фантазии и реальности верх всегда берет фантазия. И в этом нет ничего удивительного. У фантазии нет ограничений, нет никаких трудностей, нет преград и последствий. Когда же приходит время реализации планов, люди часто открывают для себя, что в реальности процесс выглядит совсем не так, как они себе его представляли в фантазиях. Реализация проекта - тяжелая фаза. Она реальность.

Как вы думаете, легко ли управлять проектом, в который вовлечено множество (более ста) разных специалистов с разными целями, ценностями, эмоциями, мотивацией, психологическими и личностными установками? Многие до сих пор думают, что для успешного руководства проектом достаточно быть отличным профессионалом в своей сфере деятельности (в моем случае это массовая оценка). Но это типичная ошибка. Конечно, профессиональные навыки важны, но гораздо важнее навыки управления проектами, управления персоналом и личные качества, которые приведут твою команду к успеху. Необходимо понимать свою собственную мотивацию

и эмоции, мотивацию и эмоции команды, знать, как влиять на мотивацию и эмоции людей, вовлеченных в проект. Все мы люди, и большинство наших действий подчинено влиянию эмоций.

Это был сложный, но очень интересный проект. И я благодарен своей команде, сотрудникам управления оценки, специалистам Государственного комитета по имуществу, Министерства по налогам и сборам, Национального кадастрового агентства, Брестского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру, Минского городского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру, и другим участникам которые делали все возможное для реализации пилотного проекта, а также успевали закрывать еще и текущие работы и задачи.

Отдельно хотелось бы поблагодарить Кузнецова Георгия Ивановича, который, будучи в должности председателя Государственного комитета по имуществу в 2014 году, поддержал идею и поспособствовал созданию всех необходимых условий для появления данного проекта.

In the competition of fantasy and reality always wins fantasy. And this is not surprising. The imagination has no limits, no constraints, no barriers and consequences. When the time comes to implement plans, people often discover that in reality the process looks quite different from how they imagined it in fantasy. Any project is the heavy phase. It is the reality.

How do you think is it easy or hard to manage a project in which involved a lot of different (more than 100) specialists with different motivation, aims, personal values and emotions? Many people still think that everything you need for successful project managing is only good professional skills in a professional field (in my case mass valuation). But it's a typical mistake. Of course you need some special professional skills but mostly you need skills in project management, human management and personal features to lead your project team to the success. You have to understand your own emotions and motivation, team's emotions and motivation, know how to influence on emotions and motivations of different people around the project. We are humans and most of our activities motivated by our emotions.

It was hard but very interesting project. And I'm very grateful to all my project team, valuation department staff, State property committee, Ministry of taxes and duties, National cadastral agency, Brest agency of state registration and land cadastre, Minsk municipal agency of state registration and land cadastre, and other specialists who did their best during the time of realization of pilot.

I would also like to express gratitude to former State property committee chairman Kuznetsov Georgy Ivanovich for supporting the idea and for helping the arrangement of conditions for the beginning of this project.

С уважением,
руководитель проекта
Дмитрий Ритвинский

Sincerely yours,
project manager
Dmitry Rytvinski

КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ

Полное наименование проекта:

”Массовое формирование и кадастровая оценка недвижимости на территории Кобринского района Брестской области и Советского района г. Минска“

Краткое наименование:

”Пилотный проект по массовому формированию и кадастровой оценке“

Инициатор проекта:

Совет министров Республики Беларусь

Заказчик проекта:

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

Участники проекта:



Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;



ГУП ”Национальное кадастровое агентство“;



Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь;



Республиканское Унитарное Предприятие
”Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру“;



Республиканское Унитарное Предприятие
”Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру“;



Кобринский филиал Республиканского Унитарного Предприятия
”Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру“;

Другие специалисты (всего в рамках проекта было задействовано более 100 человек).

Сроки проекта:

18 месяцев (Январь, 2015 – Май, 2016)

Цель проекта:

Принятие обоснованного взвешенного решения о целесообразности перехода к исчислению налога на недвижимость, исходя из ее кадастровой стоимости на всей территории Республики Беларусь.

Задачи проекта:

1. Разработать и апробировать методологию массового формирования и кадастровой оценки недвижимости.
2. Разработать предложения по классификации объектов оценки и налогообложения.
3. Разработать инструментарий автоматизации сбора, накопления и передачи данных массового формирования и кадастровой оценки недвижимости.
4. Провести кадастровую оценку объектов налогообложения по разработанной методике оценки.
5. Определить затраты на проведение работ по массовому формированию и кадастровой оценке объектов недвижимости на территории всей республики.
6. Создать технико-экономическое обоснование по результатам принятых решений о проведении массового формирования и кадастровой оценки.

КОМАНДА (ОСНОВНОЙ СОСТАВ) TEAM (KEY PERSONNEL)



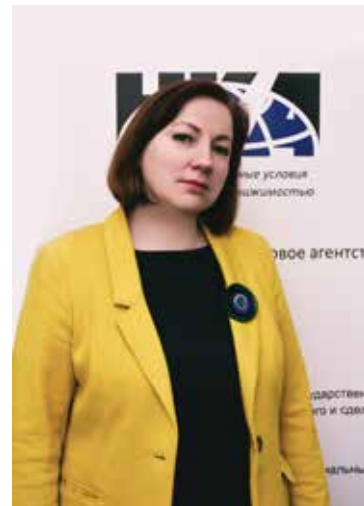
АЛЕКСЕЙ ХИТРО
ALIAKSEI KHITRO



АЛЕКСЕЙ ЛЕОНОВИЧ
ALIAKSEI LEONOVICH



ОКСАНА САЛЯНКО
AKSANA SALIANKA



ЕЛЕНА ДУБОВИК
ELENA DUBOVIK



АНТОН МАЛЬЧУК
ANTON MALCHUK



МАССОВОЕ ФОРМИРОВАНИЕ

В рамках выполнения Плана мероприятий Научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием "Национальное кадастровое агентство" (далее – ГУП "НКА") проведены следующие мероприятия:

- разработано программное обеспечение, позволяющее автоматизировать, собирать, накапливать и передавать данные массового формирования и оценки объектов недвижимости, являющееся прототипом создания информационной системы массовой оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь, в случае принятия положительного решения о создании системы массовой оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь для целей налогообложения объектов недвижимого имущества исходя из его кадастровой стоимости;
- собраны и проанализированы сведения об объектах недвижимости и их характеристиках, на основании чего усовершенствована их классификация;
- произведен учет и массовое формирование единых объектов недвижимого имущества (связанных между собой земельных участков и расположенных на них капитальных строений), а также незастроенных земельных участков и изолированных помещений.

Первым шагом в рамках проекта по массовому формированию и кадастровой оценке объектов недвижимого имущества стал подготовительный этап, на котором были осуществлены:

- разработка методологии проведения работ по массовому формированию недвижимости;
- разработка и апробирование технологии сбора информации для целей массового формирования согласно разработанной ранее методики;
- получение картографических материалов и разработка технологий оптимального обеспечения ими участников проекта;
- подготовка и обучение специалистов, принимавших в последующем участие в работах по массовому формированию объектов недвижимого имущества.

Первым этапом реализации пилотного проекта стала разработка методологии проведения работ по массовому формированию недвижимости. Основной целью настоящего этапа являлась разработка методического документа по массовому

формированию недвижимости.

Для достижения поставленной цели специалистами рабочей группы проекта были изучены существующие методики и опыт проведения массового формирования недвижимости Республики Молдова и Киргизской Республики.

Проанализировав имеющуюся информацию, а также сравнив камеральный и инструментальный методы сбора информации об объектах недвижимости, был сделан вывод, что инструментальный метод формирования является дорогостоящим, и использовать его для формирования всех объектов недвижимого имущества в рамках пилотного проекта экономически нецелесообразно. Таким образом было принято решение о проведении камерального метода формирования объектов недвижимости.

Одним из этапов пилотного проекта была разработка и апробирование технологии сбора информации для целей массового формирования согласно разработанной ранее методики. На данном этапе из различных ресурсов были собраны и проанализированы данные об объектах недвижимости и их характеристиках на признак полноты, актуальности, целостности, сходимости, применимости, а также выявлены и проанализированы методы и ресурсы по обогащению информации об объектах недвижимого имущества.

Одним из методов по сбору необходимой дополнительной информации об объекте недвижимого имущества стала имущественная декларация, заполняемая собственником. Для этого по объектам недвижимости, в отношении которых совершались сделки купли-продажи в период с января 2010 года по август 2015 года были разработаны формы имущественных деклараций и направлены для заполнения продавцам и покупателям проданных объектов (из них 30% вернулись заполненными).

Еще одним немаловажным шагом на подготовительном этапе проекта стало получение картографических материалов и разработка технологий оптимального обеспечения ими участников проекта. Главной целью данного этапа было полное геоинформационное сопровождение пилотного проекта путем создания системы геоинформационной (далее - ГИС) поддержки, обеспечивающей эффективное использование пространственных

МАССОВОЕ ФОРМИРОВАНИЕ



данных средствами их полной интеграции в единую систему, геокодирования и геопривязки объектов недвижимости на местности (определение местоположения), а также визуализации, при выполнении участниками рабочей группы пилотного проекта своих задач на различных этапах его реализации. В ходе данного этапа собраны имеющиеся в ГУП "НКА" пространственные данные о железных дорогах, линейной и площадной гидрографии, растительности, автомобильных дорогах и др.

В дальнейшем ГИС-проект получил развитие с учетом потребностей не только задач массового формирования, но и задач кадастровой оценки. С целью ГИС-поддержки этапа кадастровой оценки были выполнены следующие работы:

- сформирован и согласован перечень актуальных садоводческих товариществ Кобринского района;
- создан площадной векторный слой границ садоводческих товариществ по материалам земельно-информационной службы, аэрофотоснимкам, зарегистрированным земельным участкам и адресным точкам, растровым планам садоводческих товариществ;
- доработан площадной векторный слой объектов гидрографии по материалам земельно-информационной службы, аэрофотоснимкам и данным открытых источников;

- разработан площадной векторный слой объектов рекреации, учитывающий лесные насаждения, парки, скверы, зоны рекреации;
- разработан площадной векторный слой "Промышленные кварталы" по данным массового формирования;
- доработан векторный площадной слой "Транспортная доступность центра города" для г. Минска и г. Кобрин;
- скорректирован векторный слой железнодорожных станций по аэрофотоснимкам и данным из открытых источников;
- доработан векторный слой железных дорог, исправлено местоположение железнодорожного полотна, оцифрованы дополнительные ветки к погрузочно-разгрузочным платформам;
- разработан векторный слой, учитывающий экологический фактор и модель автоматического пространственного присоединения экологического фактора к объектам недвижимого имущества с учетом буферных зон влияния антропогенных факторов:

- i. железные дороги и железнодорожные подъезды;
- ii. автодороги местного, республиканского и международного значения;
- iii. элементы улично-дорожной сети населенных пунктов непрерывного и общегородского значения;
- iv. кладбища;
- v. полигоны твердых бытовых отходов, свалки;
- vi. высоковольтные линии электропередач;
- vii. объекты производственно-складской недвижимости.

Отдельно стоит отметить проведенную в рамках данного этапа панорамную фотосъемку объектов недвижимого имущества, расположенных на территории г. Кобрин, окрестностей, а также на территории Кобринского района (аналог Google-панорамы).

Участниками рабочей группы пилотного проекта при поддержке управления информационных технологий ГУП "НКА" была разработана процедура съемки, обработки и загрузки данных в ГИС-проект.

Параллельно вышеуказанным этапам участниками рабочей группы было проведено обуче-

ние специалистов, принимавших в последующем участие в работах по массовому формированию объектов недвижимого имущества.

После реализации подготовительного этапа, были осуществлены следующие работы:

- организация и проведение апробации методики массового формирования земельных участков и сбора информации о капитальных строениях;
- разработка инструментария автоматизации сбора, накопления и передачи данных массового формирования и оценки объектов недвижимости на пилотных территориях;
- разработка и внедрение технологии централизованного учета объектов массового формирования для целей информационного обеспечения участников проекта;
- проведение процесса массового формирования земельных участков и сбора информации о капитальных строениях на пилотных территориях;
- оперативная методологическая поддержка работ.

В ходе выполнения работ по апробации методики массового формирования были:

- получены пространственные данные и характеристики объектов недвижимого имущества (земельные участки и капитальные строения) на пилотных территориях;
- получены данные о количестве объектов недвижимого имущества на пилотных территориях;
- проведен хронометраж этапов работ по массовому формированию объектов недвижимого имущества (земельные участки и капитальные строения) с использованием различных методов получения пространственных данных и характеристик объектов;
- проведен сравнительный анализ различных методов получения пространственных данных и характеристик объектов недвижимого имущества (земельные участки и капитальные строения) по результатам хронометража и качества

полученных данных;

- проведено пробное анкетирование собственников согласно разработанных форм имущественных деклараций.

Вместе с проведением работ по апробации методики массового формирования были изучены различные варианты информационного сопровождения процесса массового формирования, после чего было принято решение об оперативном создании специального инструментария, отвечающего требованиям и задачам пилотного проекта – автоматизированной информационной системы массового формирования (далее – АИС МФ).

Разработанная АИС МФ позволила автоматизировать процесс массового формирования объектов недвижимого имущества, организовать хранение и выдачу информации, полученной в процессе массового формирования.

Основными отличиями АИС МФ от существующих систем учета и хранения информации об объектах недвижимости являются принцип создания единого объекта недвижимого имущества: адрес – земельный участок – капитальное строение (-ия) – изолированное помещение (-ия) с идентификацией объектов на карте (отрисовка границ земельных участков и контуров капитальных строений по аэрофотоснимкам и дополнительным данным в режиме онлайн).

После апробации и корректировки методики массового формирования, а также разработки АИС МФ на пилотных территориях, предусмотренных пилотным проектом, были проведены работы по формированию объектов недвижимого имущества.

В общей сложности в результате работ по массовому формированию объектов недвижимости на пилотных территориях было обработано 98 802 изолированных помещения, 41 543 капитальных строения и 46 104 земельных участка.

В ходе работ по массовому формированию было выявлено и сформировано 5 275 незарегистрированных в регистре недвижимости изолированных помещений, 8 946 капитальных строений, 4 452



МАССОВОЕ ФОРМИРОВАНИЕ

земельных участка.

На протяжении всего этапа массового формирования (в период с 26 октября 2015 года по 31 марта 2016 года) рабочая группа ГУП "НКА" осуществляла методологическую поддержку работ по массовому формированию объектов недвижимости.

По результатам этапа массового формирования недвижимости рабочей группой ГУП "НКА" проведен комплексный анализ качества собранных данных, результата работ специалистов, осуществлявших работы по массовому формированию, юридической основы работ по массовому формированию. И с учетом полученных результатов, выделен ряд преимуществ и недостатков разработанной и примененной в рамках пилотного проекта технологии массового формирования.

Преимущества:

- сбор данных об объекте осуществляется как о едином объекте недвижимости в совокупности: "земельный участок + капитальное (ые) строение (я) + изолированное (ые) помещение(я)" со связкой назначений всех составляющих с картографической привязкой на местности (принцип "матрешки");
- низкие затраты – в 6,5 раз дешевле работ в пересчете на один объект в сравнении с индивидуальной технической инвентаризацией капитальных строений и изолированных помещений и установлением границ земельного участка;
- высокая скорость (в 10 раз быстрее полевых работ) получения информации об объектах недвижимости;
- легкость и быстрота обучения персонала для внесения информации;
- возможность одновременной работы в единой системе специалистов различных ведомств и организаций (Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь (далее – МНС), инспекции МНС, местные органы власти, организации по государственной регистрации, ГУП "НКА" и прочих заинтересованных);
- единство информации и структуры данных,



однотипная трактовка для различных случаев;

- при наличии соответствующего программного обеспечения данный ресурс будет содержать картографически привязанную информацию об объектах недвижимости, превышающую в совокупности отдельно существующие сегодня ресурсы;

- собранная информация может быть использована в различных целях различными организациями и ведомствами, что, в свою очередь, существенно сократит расходы на анализ данных и принятие решений.

Недостатки:

- наличие некоторых характеристик, по которым информацию возможно собрать только посредством выхода на объект либо опроса собственника;
- низкий уровень доверия к информации в исходных документах;
- умеренный процент (до 5%) ошибок при вводе информации – человеческий фактор;
- сложность организационного процесса;
- необходимость выборочной проверки и внедрения системы контроля качества;
- существенные инвестиции на создание отдельного эффективного программного обеспечения для сбора, накопления, хранения данных и последующей оценкой затрат на его дальнейшее администрирование.



В целом, предложенные и использованные в пилотном проекте методические указания теоретически и практически верны. Стоит отметить, что в соотношении цена-качество она имеет преимущество перед индивидуальным, инструментальным подходом сбора и накопления данных. Однако, с учетом полученного опыта в пилотном проекте, необходимо изменить следующие подходы и принципы:

- необходимо создать полноценное эффективное программное обеспечение для сбора, накопления, хранения данных и последующей оценки с учетом всех требований и в связке с существующими информационными ресурсами

ми Государственного земельного кадастра Республики Беларусь, а так же ресурсами Министерства внутренних дел Республики Беларусь, МНС, Министерства юстиции Республики Беларусь, Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, Министерства образования, Министерства обороны и др.;

- после создания программного обеспечения необходимо разработать программу обучения специалистов работе в данной АИС в зависимости от их ролей, обязанностей и функций. Провести обучение с организацией зачета или экзамена. При этом, в системе должны работать не только специалисты, непосредственно связанные с оценкой или инвентаризацией недвижимости, но и специалисты местных органов власти, инспекции МНС, МНС и др.;

- к работам по формированию, сбору и уточнению характеристик объектов недвижимости в первую очередь необходимо привлекать оценщиков объектов недвижимости, в том числе из территориальных организаций по государст-

венной регистрации и земельному кадастру (далее – ТОР);

- процесс сбора, уточнения информации об объектах недвижимости должен носить непрерывный характер, ввиду их большого количества, а также существующих пробелов и возможных ошибок различного характера в текущих работах по технической инвентаризации, а также с учетом заявительного принципа регистрации и технической инвентаризации;

- законодательно закрепить процесс сбора, накопления и хранения информации об объектах недвижимости;

- процесс формирования необходимо выполнять централизованно одной организацией, т.е. должно быть единоначалие, для организации более эффективного взаимодействия между различными специалистами.





КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Массовая (кадастровая) оценка земель, земельных участков в Республике Беларусь осуществляется с 2000 года. Работы по массовой оценке единых объектов недвижимого имущества в Республике Беларусь ранее не проводились, поэтому для выполнения задач пилотного проекта был разработан методический документ по массовой оценке единых объектов недвижимого имущества. Основой для составления методического документа являлся как опыт в области оценочной деятельности специалистов ГУП "НКА", так и зарубежный опыт таких стран как Швеция, Молдова, Нидерланды, Литва, Латвия, Словения и др.

Кадастровая оценка недвижимости – массовая оценка объектов недвижимости на определенную дату методами математической статистики с использованием информации о состоянии рынка недвижимости, сделках купли-продажи, предложениях, аренде и др. показателях, а также с использованием информации об объекте недвижимости, которая содержится в различных кадастрах, регистрах и реестрах.

Для целей пилотного проекта была разработана и апробирована новая классификация объектов недвижимости, т.к. действующая система классификации объектов недвижимости имеет ряд недостатков, таких как отсутствие описанных правил (исключений) использования классификации при определении назначения объекта недвижимости, отсутствие примеров и визуализаций, отсутствие единообразия, присутствие значительного количества многофункциональных объектов и объектов неопределенного назначения, и др. При создании новой классификации были устранены эти недостатки, а также сохранена преемственность достоинств действующей классификации. Новая классификация обладает такими качествами, как простота, удобство использования, единообразие, а также в ней применен подход к классификации от объекта недвижимости, его использования, а не субъекта хозяйствования, владеющего им, представлены визуализация и примеры типовых объектов.

В целом, можно сделать вывод, что разработанная классификация позволяет существенно уменьшить процент до 1,5% (при сегодняшних 15%) количества объектов иного и неопределен-

ного назначения, что может быть успешно использовано в рамках работ по массовому формированию и оценке в дальнейшем.

Эксперты миссии Всемирного банка в рамках обсуждения классификации объектов недвижимости высоко оценили разработанную классификацию. Было отмечено, что разработанная классификация отвечает мировой практике для целей массовой оценки и налогообложения в части выделенных основных групп и подгрупп объектов недвижимости. Так же высоко были отмечены присущие разработанной классификации некоторые особенности: принцип подробного описания правил (исключений), примеров использования классификации, визуализация.

Оценка объектов недвижимости включала следующие этапы:

1. Проведен подробный анализ рынка недвижимости (анализировалась структура рынка, ценовые тренды, сделки купли-продажи, предложения продажи, арендные ставки и др.) по всем его сегментам, сегментирование проводилось в рамках новой классификации.

2. На основе результатов анализа рынка недвижимости были использованы следующие методы оценки:

- сравнительный метод для оценки жилой недвижимости, административной и финансовой недвижимости, недвижимости образования и здравоохранения, торговой недвижимости, недвижимости общественного питания, объектов развлекательной и игровой недвижимости, а также объектов сферы услуг, объектов производственно-складской недвижимости и индивидуальных гаражей;

- затратный метод для культурно-просветительской недвижимости (филармония, кинотеатр, театр и др.), гостиничной недвижимости и объектов физкультурно-оздоровительной недвижимости (за исключением тренажерных и спортивных залов), объектов энергетики, а также для объектов, преимущественно относящихся к производственно-складской недвижимости, сельскохозяйственной недвижимости, ввиду специфичности данных видов недвижимости.

Доходный метод оценки в рамках массовой оценки для объектов нежилой недвижимости

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

применялся совместно со сравнительным методом оценки в виду ограниченного количества достоверной информации о ставках арендной платы, характеристиках объектов, сдаваемых в аренду, и высокой трудоемкости в сборе информации.

3. В результате комплексного статистического анализа выявлены факторы оценки, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

№	Сегмент рынка	Факторы оценки, влияющие на стоимость объектов недвижимости
<i>Сравнительный метод оценки</i>		
1	Жилая многоквартирная и блокированная недвижимость	<ol style="list-style-type: none"> 1. Общая площадь объекта недвижимости. 2. Возраст объекта недвижимости. 3. Площадь земельного участка. 4. Комплексный показатель качества объекта недвижимости. 5. Комплексный показатель обеспеченности объекта инженерными коммуникациями. 6. Комплексный показатель местоположения объекта недвижимости.
2	Жилая многоквартирная недвижимость	<ol style="list-style-type: none"> 1. Характеристики здания (возраст, конструкция, этажность, коммуникации, дата последнего ремонта и т.д.) 2. Характеристики квартиры (площадь, этаж, отделка, санузел, наличие балкона/лоджии и т.д.) 3. Благоустройство и местоположение здания.
3	Объекты недвижимости, преимущественно относящиеся к общественно-деловой недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Местоположение объекта недвижимости. 2. Общая площадь объекта недвижимости. 3. Возраст объекта недвижимости. 4. Комплексный показатель качества объекта недвижимости (учитывает конструктивные характеристики, обеспеченность инженерными коммуникациями). 5. Этаж расположения в здании (для изолированных помещений). 6. Плотность застройки земельного участка.
4	Объекты недвижимости, преимущественно относящиеся к производственно-складской недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Общая площадь объекта недвижимости. 2. Возраст объекта недвижимости. 3. Комплексный показатель качества объекта недвижимости (учитывает конструктивные характеристики, обеспеченность инженерными коммуникациями, объемно-планировочные решения, условия погрузки-разгрузки и наличие погрузочно-разгрузочного оборудования). 4. Плотность застройки земельного участка. 5. Назначение объекта (для специализированных объектов недвижимости, таких как склады-холодильники, СТО), в т.ч. назначение здания для изолированных помещений, в котором они расположены. 6. Местоположение. 7. Этаж расположения в здании (для изолированных помещений).
5	Индивидуальные гаражи	<ol style="list-style-type: none"> 1. Общая площадь объекта недвижимости. 2. Возраст объекта недвижимости. 3. Комплексный показатель качества объекта недвижимости (учитывает конструктивные характеристики, обеспеченность инженерными коммуникациями и объемно-планировочные решения). 4. Спрос на индивидуальный гараж. 5. Местоположение.

Затратный метод оценки

6	Объекты, для которых отсутствовала рыночная информация по сделкам купли-продажи, данные об уровне ставок арендной платы, а также объекты, преимущественно относящиеся к производственно-складской недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объем здания. 2. Назначение объекта недвижимости. 3. Группа капитальности. 4. Обеспеченность инженерными коммуникациями. 5. Площадь земельного участка 6. Плотность застройки земельного участка.
---	--	---

5. Разработаны модели оценки объектов недвижимого имущества, в основу построения которых принимались сведения о состоянии рынка недвижимости, о сделках купли-продажи и предложениях продажи, и др.

6. Произведена кадастровая оценка сформированных объектов недвижимого имущества, определена кадастровая стоимость объектов оценки, приближенная к рыночной стоимости этих объектов на дату оценки. Кадастровая стоимость определялась в отношении объектов недвижимого имущества как единого целого – земельного участка с расположенными на нем капитальными строениями, незастроенных земельных участков и изолированных помещений. В дальнейшем указанная стоимость была разделена на две составляющие: кадастровую стоимость земельного участка и кадастровую стоимость расположенного на нем капитального строения. Исключения составили изолированные помещения (квартиры, гаражи и другие объекты недвижимого имущества, являющиеся частью капитального строения), в отношении которых выделить кадастровую стоимость земельного участка не представлялось целесообразным.

Выводы по результатам оценки:

1. Сравнительный анализ определенной в рамках пилотного проекта кадастровой стоимости капитальных строений и изолированных помещений с действующей в настоящее время налоговой базой для исчисления налога на недвижимость указывает на справедливое перераспределение стоимостей: кадастровая стоимость объектов недвижимости возрастом до 10 лет, имеющих более привлекательное расположение, большую площадь и лучшие технические характеристики, увеличилась по сравнению с применяемой в настоящее время для целей налогообложения, в то время как стоимость "старых" объектов недвижимости, имеющих небольшую площадь и максимально удаленных от центра, снизилась.

2. Изменилась кадастровая стоимость земельных участков, поскольку новая модель их оценки учитывает конкретное целевое назначение и индивидуальные особенности каждого участка: площадь, наличие канализации, газоснабжения, электроэнергии, подъездных путей и прочих коммуникаций, а также плотность застройки. В результате два земельных участка, расположенных в одной оценочной зоне и имеющих одинаковую площадь, но разный набор инженерных коммуникаций, имеют разную кадастровую стоимость.

3. Результаты кадастровой оценки способны дать социально-экономический эффект не только при использовании их для целей налогообложения, а в том числе, по таким направлениям и отраслям, как: банковский сектор (кредитование под залог недвижимости, кредитные рейтинги банков), территориальное управление и планирование, страхование недвижимости, бухгалтерский учет, индивидуальная оценка.



НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Во многих развитых странах налогообложение недвижимости осуществляется на основе ее кадастровой стоимости, определенной на основе рыночной информации и состояния рынка недвижимости на определенную дату. Такая система является более прогрессивной и эффективной, чем действующая в Республике Беларусь, когда налог на недвижимость* исчисляется от ее балансовой или оценочной стоимости. Прежде всего, налогообложение от кадастровой стоимости недвижимости подразумевает социальную справедливость: при равенстве ставок на более дорогой объект начисляется большая сумма налога, а балансовая или оценочная стоимость не всегда отражают реальную стоимость объекта, что особенно заметно на слабо развитых рынках.

Целью пилотного проекта являлось рассмотрение целесообразности создания новой системы налогообложения объектов недвижимости за счет применения в качестве налогооблагаемой базы их кадастровой стоимости, максимально приближенной к рыночной стоимости. При переходе на новую систему налогообложения задача государства, помимо получения дополнительного дохода в бюджет республики, – выровнять условия налогообложения граждан, получить положительный социальный эффект.

В рамках пилотного проекта был проведен анализ результатов, полученных в результате массового формирования и кадастровой оценки объектов недвижимости, с целью определения целесообразности перехода на исчисление налога на недвижимость от кадастровой стоимости по различным видам недвижимости.

В мировой практике существует множество примеров расчета имущественных налогов от кадастровой стоимости недвижимости. Эта практика обеспечивает рост доходов местных бюджетов, в которые поступают имущественные налоги. Во Франции имущественные налоги формируют 51% доходов местных бюджетов, в США – 71%, в Великобритании, Ирландии и Австралии муниципалитеты в полном объеме живут за счет имущественных налогов. Опыт внедрения аналогичного рода систем в мировой практике (Литва, Латвия, Нидерланды и др.) указывает на то, что с момента инициации и до момента использования результатов в целях

налогообложения может пройти до 10 лет. Однако, учитывая опыт внедрения и работающую систему в области кадастровой оценки земель в Республике Беларусь, существующую систему регистрации прав на недвижимость, инвентаризации, можно ожидать, что срок создания и внедрения системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости на всей территории страны займет до 7 лет.

В настоящее время налог на недвижимость для организаций рассчитывается исходя из остаточной стоимости по данным бухгалтерского учета, а для физических лиц – исходя из оценочной (нормативной) стоимости, определенной ТОО, а при отсутствии такой стоимости исходя из базовой расчетной стоимости одного квадратного метра типового здания или сооружения.

Земельный налог рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельного участка, определенной в соответствии с законодательством.

Для расчета эффективности от внедрения новой налогооблагаемой базы использовались данные о налоговых платежах (налог на недвижимость и земельный налог) в 2015 году, а также данные о кадастровой стоимости единых объектов недвижимого имущества, полученной в результате массового формирования и кадастровой оценки в рамках пилотного проекта.

Например, новая кадастровая стоимость жилого дома, расположенного в г. Минске по ул. Щепкина (пересечение ул. М. Богдановича и ул. Некрасова), 2012 года постройки, площадью 155,5 кв.м., составляет 109,5 тыс. BYN, что в 5 раз больше оценочной стоимости, используемой в настоящее время для исчисления налога на недвижимость.

В то же время новая кадастровая стоимость жилого дома, расположенного в г. Минске на ул. Кольцова (район производственно-складской застройки), 1963 года постройки, площадью 63,3 кв.м., составляет 35,3 тыс. BYN, что на 37 % меньше оценочной стоимости, используемой в настоящее время для исчисления налога на недвижимость.

Аналогичная ситуация наблюдается и в отношении объектов недвижимости, принадлежащих организациям.

Если предположить, что в 2016 году в каче-

*под недвижимостью понимаются только капитальные строения и расположенные в них изолированные помещения

стве налоговой базы налога на недвижимость и земельного налога использовалась бы новая кадастровая стоимость, то 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 не менее чем на 1 млн. BYN, т.е. на 20 %, в Советском районе г. Минска – не менее чем на 37,22 млн. BYN, т.е. 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 не менее чем на 400 тыс. BYN, т.е. на 13 %, в Советском районе г. Минска – не менее чем на 1,21 млн. BYN, т.е. на 10 %.

Принимая во внимание достаточно широкий диапазон стоимостей по признаку местоположения объектов налогообложения, предполагается, что в случае использования в целом по стране в 2015 году в качестве налоговой базы новой кадастровой стоимости в среднем дополнительные поступления налога на недвижимость в отношении объектов недвижимости, находящихся на территории административно-территориальных единиц с административным центром, численность населения которого превышает численность населения г. Кобрин, могут составить не менее 45 %, а на территории административно-территориальных единиц с административным центром, численность населения которого не превышает численности населения г. Кобрин, – не менее 10%. Размер дополнительных поступлений исчисленного организациями земельного налога в аналогичных условиях в среднем на территории Республики Беларусь может составить не менее 10%.

Поскольку кадастровая стоимость земельных участков в Республике Беларусь уже проводилась по единой методике, учитывающей некоторые обобщенные характеристики, а кадастровая стоимость капитальных строений и изолированных помещений определяется впервые, то рост поступлений по земельному налогу предполагается более плавным, однородным и примерно одинаковым на территории всей страны, в то время как рост налога на недвижимость

прогнозируется более скачкообразным, с явно выраженным ростом в зависимости от территориального признака.

Прогнозируя влияние перехода на массовую кадастровую оценку в целом по республике, для расчета общей суммы поступлений имущественных налогов, уплачиваемых физическими лицами, использовались следующие допущения:

- прирост сумм налоговых поступлений на территории всех районов г. Минска на 76 %;

- прирост сумм налоговых поступлений на территории районов областных населенных пунктов и Минского района на 40 %.

В результате проведенных расчетов сумма дополнительных поступлений имущественных налогов, уплачиваемых в бюджет физическими лицами, в целом по республике при условии применения действующих ставок составила бы 9,07 млн. BYN.

Массовая оценка объектов позволит оценить большое количество объектов при относительно небольших затратах. По расчетам ГУП "НКА" стоимость работ по массовому формированию и кадастровой оценке в рамках всей страны составит около 90 млн. BYN, что в расчете на один оцениваемый объект составляет 10 BYN (примерно 5 USD в эквиваленте).

Общие выводы и предложения с учетом международного опыта:

1. Новая кадастровая оценка объектов недвижимого имущества максимально приближена к их рыночной стоимости на дату оценки. 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 к взиманию налога на недвижимость исходя из новой кадастровой стоимости справедливо 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.

2. Государственным комитетом по имуществу и МНС разработан план мероприятий на производство работ по созданию системы массовой оценки недвижимого имущества в Республике

Беларусь. Согласно указанному плану предусмотрен поэтапный переход на исчисление налогов исходя из новой кадастровой стоимости.

3. Расчет и использование результатов новой кадастровой стоимости целесообразно выполнять в национальной валюте с дальнейшей ее переоценкой не реже, чем 1 раз в 3 года. При этом в период между оценками при необходимости актуализации кадастровой стоимости возможно проведение работ по ежегодной корректировке такой стоимости по упрощенной процедуре. Исполнителем упомянутых работ предлагается определить Государственный комитет по имуществу, а источником финансирования – республиканский бюджет.

4. Анализ новой кадастровой стоимости показал, что в ряде случаев изменение стоимости капитальных строений сопровождается изменением стоимости земельных участков, на которых они располагаются. Чтобы не допустить ”перекосов“ в налогообложении, когда налог на недвижимость будет рассчитываться исходя из новой кадастровой стоимости, а земельный налог – из старой, считаем целесообразным обеспечить одновременный переход на исчисление имущественных налогов исходя из новой кадастровой стоимости, определенной по методологии, разработанной в рамках пилотного проекта.

5. Сравнение определенной в рамках пилотного проекта кадастровой стоимости с используемой для целей налогообложения налоговой базой показал наличие значительных расхождений по большинству объектов, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Причем, такие расхождения имеют место как в отношении жилых, так и в отношении нежилых объектов недвижимого имущества. Соответственно, в ряде ситуаций отмечается либо существенный рост налогов, либо ощутимое снижение. Наличие таких значительных расхождений свидетельствует о необъективности действующей системы взимания имущественных налогов, особенно налога на недвижимость. Вместе с тем, для недопущения социальной напряженности в деловых кругах и среди граждан переход на исчисление налогов от справедливой рыночной стоимости должен быть плавным, а подходы к определению размеров ставок налогов весьма

осторожными и взвешенными.

Учитывая, что в настоящее время ставки налога на недвижимость, применяемые для организаций и физических лиц, отличаются в 10 раз (1 % и 0,1 %), то введение одинаковых ставок по различным типам недвижимого имущества для всех категорий плательщиков одномоментно будет являться нецелесообразным. Предлагается постепенно сближать размер ставок, четко контролируя увеличение налоговой нагрузки для физических лиц и уменьшение, при необходимости, для организаций.

В настоящее время организации не уплачивают налог на недвижимость в отношении жилых помещений при проживании в них физических лиц. Предложено отменить такую льготу и облагать жилые объекты недвижимости по ставке 0,1 %. В результате, как для физических лиц, так и для организаций по жилым объектам будет применяться одна ставка.

Рассматривая вопрос об изменении величины ставок налога на недвижимость в отношении нежилой недвижимости, предлагается сохранить разные ставки для организаций и физических лиц, а при определении их размера применять принцип поэтапного приближения к справедливому налогу от реальной рыночной стоимости, результатом которого будет плавный рост налоговой нагрузки на объекты недвижимого имущества, по которым отмечается значительное увеличение налоговой базы. Целесообразно установить ставки таким образом, чтобы, например, в течение первых пяти лет после реформирования системы ежегодный прирост налоговой нагрузки на организации и физических лиц не превышал 20-25 % от суммы налога, исчисленного за предыдущий календарный год.

Рост земельного налога при переходе на его исчисление от новой кадастровой стоимости прогнозируется не столь выраженным, а предполагается более плавным и однородным, в связи с чем предложено сохранить действующие ставки земельного налога.

Более точно величину ставок предлагается рассчитать накануне перехода на новый порядок налогообложения, принимая во внимание данные, полученные по результатам массового формирования и оценки объектов недвижимого имущества на территории всей страны.



АПЕЛЛЯЦИИ

АПЕЛЛЯЦИИ

Одним из условий перехода к применению разработанных рабочей группой пилотного проекта технологий по определению кадастровой оценки объектов недвижимого имущества на территории всей страны является их оформление на законодательном уровне. В связи с этим ряд мероприятий, проводившихся в рамках пилотного проекта, был посвящен изменению законодательства Республики Беларусь.

В ходе подготовительного этапа осуществлялись следующие действия:

1) изучение международного опыта. Была изучена практика регулирования правоотношений в сфере массовой оценки объектов недвижимого имущества, и, в частности, обжалования результатов такой оценки в Латвийской Республике, Литовской Республике, Республике Молдова, Королевстве Нидерландов, Республике Сербии, Республике Словении, Российской Федерации;

2) определение областей законодательства Республики Беларусь, подлежащих изменению:

- законодательство об оценке;
- законодательство о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- законодательство о государственных информационных ресурсах;
- налоговое законодательство.

На следующем этапе осуществлялась разработка проектов новых нормативных правовых актов и корректировка действующих.

Первостепенную значимость имело описание правоотношений по определению кадастровой оценки объектов недвижимого имущества, начиная от стадии инициирования проведения такой оценки и заканчивая применением полученных результатов и их обжалованием.

В проекте акта о кадастровой оценке:

- закреплены определения "кадастровая оценка объекта недвижимого имущества", "кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества", "массовое формирование объектов недвижимого имущества";
- установлены полномочия государственных органов и организаций;
- определены сроки проведения работ по кадастровой оценке;

- определен предмет оценки и выделены объекты, не подлежащие кадастровой оценке (например, капитальные строения религиозно-культурного назначения и земельные участки, предоставленные для их обслуживания).

- закреплено внесение сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в регистр стоимости;

- предусмотрены сферы применения полученных результатов кадастровой оценки объектов недвижимого имущества (например, определение размера компенсации при возмещении убытков, принятие решения о наложении мер по обеспечению иска);

- установлен порядок финансирования работ по оценке;

- определен порядок обжалования результатов оценки (апелляции).

Предусмотрена до-апелляционная стадия, в рамках которой правообладатель может запросить пояснения методологии оценки, применявшейся при определении кадастровой стоимости имущества.

Установлена возможность и обязательность досудебного обжалования результатов кадастровой оценки объектов недвижимого имущества. При этом порядок действий определен в зависимости от предмета обжалования:

- если правообладатель не согласен с характеристиками объекта, повлиявшими на его кадастровую стоимость, то их обжалование происходит путем обращения в соответствующую территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества. В отношении незарегистрированного объекта осуществляется техническая инвентаризация и государственная регистрация, а в отношении зарегистрированного – проверка характеристик. Впоследствии кадастровая стоимость пересчитывается с учетом новых сведений;

- жалобы, касающиеся размера или порядка определения кадастровой стоимости объекта, рассматриваются специальной Комиссией, создаваемой при ГУП "НКА", которая может принять одно из следующих решений:

1. отказ в жалобе;
2. утверждение нового размера кадастровой стоимости объекта;

АПЕЛЛЯЦИИ

3. утверждение результатов индивидуальной оценки объекта недвижимого имущества в качестве новой кадастровой стоимости объекта.

При разработке моделей оценки объектов недвижимого имущества было установлено, что ряд сведений об объекте не содержится в государственных информационных ресурсах, и единственным источником данной информации является правообладатель объекта.

В рамках пилотного проекта эти данные были получены методом анкетирования правообладателей. Во избежание случаев невозврата анкет и отсутствия всей необходимой информации об объектах при переходе к массовой оценке были предприняты следующие меры:

- разработаны формы передаточных актов, которые будут заполняться сторонами при заключении сделок с объектами недвижимого имущества;

- передаточные акты закреплены в качестве обязательных документов, представляемых для государственной регистрации перехода прав на имущество по сделке.

Также, в ходе реализации пилотного проекта стала очевидной необходимость создания комплексного информационного ресурса, который не только будет содержать информацию о расположенных на территории страны объектах недвижимого имущества и их кадастровой стоимости, но также позволит осуществлять администрирование налогов, взимаемых с них. В качестве такого информационного ресурса был определен регистр стоимости.

Значимым является урегулирование в рамках акта законодательства следующих аспектов:

- определение процедуры проведения работ по кадастровой оценке объектов недвижимого имущества;

- установление порядка внесения сведений в регистр стоимости;

- установление порядка администрирования налогов на объекты недвижимого имущества;

- установление порядка предоставления правообладателям доступа к ресурсу в целях принятия решений о распоряжении имуществом и стимулирования развития рынка недвижимости.

Одной из основных целей реализации пилот-

ного проекта являлось определение целесообразности перехода к новой системе взимания налога на недвижимость, при которой налоговая база рассчитывается на основе кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества.

Для реализации указанной задачи необходимо изменение налогового законодательства:

- установление единого налога на комплексный объект недвижимости, состоящий из капитального строения и земельного участка, а также определение исключений из этого правила (например, для арендуемых земельных участков, поскольку вместо земельного налога взимается арендная плата);

- корректировка порядка определения налоговой базы, перечня объектов налогообложения, а также порядка определения налогового периода (например, в случаях, когда объект недвижимого имущества и, соответственно, его кадастровая стоимость изменяется на протяжении ныне определенного налогового периода).

Вывод: описанное изменение законодательства позволит перейти к проведению работ по массовой оценке недвижимого имущества на всей территории Республики Беларусь, обеспечив при этом единообразный подход во всех затрагиваемых областях общественной жизни, а также защиту интересов правообладателей недвижимого имущества.

ABOUT THE PROJECT

Full name of the project:

”Mass formation and mass property valuation pilot project covering the Soviet District of Minsk and Kobryn town and district in the Brest region“

Short name of the project:

”Mass formation and mass property valuation pilot project“

Project initiator:

Council of ministers of the Republic of Belarus

Customer:

State Property Committee

Project participants:



State Property Committee;



RUE ”National cadastral agency“;



Ministry of Taxes and Duties of the Republic of Belarus;



Minsk municipal agency of state registration and land cadastre;



RUE ”Brest agency of state registration and land cadastre“;



RUE ”Kobrin branch office of Brest regional agency of state registration and land cadastre“;

Etc.

Time-frame:

17 months (January, 2015 – May, 2016)

Project purpose:

To assess the ability to roll-out cadastral valuation based on the real property approach (i.e. land plots and buildings together) across Belarus.

Project objectives:

1. To develop and to test a methodology of mass formation and cadastral valuation of property.
2. To make suggestions for classification of valuation and taxation objects.
3. To develop instruments of automatic collecting, accumulation and data transfer of mass formation and cadastral valuation of property.
4. To carry out cadastral valuation of taxation objects according to developed methodology of valuation;
5. to estimate the resources (financial and human capital) required to carry out mass formation and cadastral valuation of property across Belarus.
6. To design a feasibility study of carrying out mass formation and cadastral valuation of property across Belarus.



MASS REGISTRATION

MASS REGISTRATION

Within conducting the Action Plan by research and production state national unitary enterprise "National Cadastral Agency" (hereinafter - NCA) the following activities were carried out:

- development of the software that enables users to computerize, collect, accumulate and transmit the data of real estate mass registration and valuation. This software is the prototype of the future creation of information system of real estate mass valuation in the Republic of Belarus. The system of real estate mass valuation in the Republic of Belarus will be established for the purposes of taxation of real estate objects based on its cadastral value in case of the approval.

- collection and analysis of the data on real estate objects and their characteristics, which enabled to improve their classification;

- conduct of mass registration of property units (linked land plots and buildings located on them) as well as undeveloped land plots and separate rooms.

The first step within the project on mass registration and cadastral valuation of real estate became a preparatory phase, during which the following activities were carried out:

- development of the methodology of works on mass real estate registration;

- approbation and development of information collection technology aimed at mass registration according to the previously developed technique;

- receiving cartographic materials and development of their optimal provision among the project participants;

- preparation and training of specialists, who took part in the subsequent work on the real estate mass registration.

The first phase of the pilot project included development of the methodology of work on real estate mass registration. The main purpose of this phase was to develop a guidance document on real estate mass registration.

In order to achieve this goal, the experts of the working group of the project have studied the existing methods and experience of property mass registration in the Republic of Moldova and the Kyrgyz Republic.

After analyzing the available information and comparing the cameral and instrumental methods of real estate data collecting, the experts concluded that the instrumental method of mass registration is an expensive one and its use for all real estate objects within the pilot project doesn't make economic sense. As a result, it was decided to conduct paper method

for real estate registration.

The next phase of the pilot project included testing and development of information collection technology aimed at mass registration according to the previously developed technique. At this phase data on real estate objects and their characteristics were collected from various resources and analyzed according to completeness, relevance, integrity, convergence, applicability.

One of the methods of real estate objects information collection included analyzing a property declaration, filled out by the owner. In order to implement this method, forms of property declarations were developed and sent for filling out to the sellers and buyers of the real estate objects which were bought and sold during the period from January 2010 till August 2015 (30% were filled and sent back).

Another important step in the preparatory phase of the project was receiving cartographic materials and development of their optimal provision among the project participants. The main objective of this phase was complete GIS supporting of the pilot project by creating a geographic information system support that ensures effective use of spatial data by means of their full integration into a single system, geocoding and georeferencing of real estate (positioning), as well as visualization during implementation of the tasks by the pilot project working group at various stages of project implementation. During this phase NCA spatial data on railways, linear and areal hydrography, vegetation, roads and other objects were collected.

GIS project was then developed taking into consideration not only mass registration needs, but also cadastral valuation tasks. The following activities were performed in order to support GIS of the cadastral valuation:

- formation and coordination of the list of relevant gardening partnerships in Kobrin district;

- creation of the vector areal layer boundaries of the gardening partnerships based on land information service, aerial photos, registered land plots and address points, gardening partnerships raster plans;

- further development of vector areal layer of hydrographic objects taking into account the recreational factor based on the and information service, aerial photos and open sources data;

- development of areal vector layer of recreation objects taking into account forests, parks, squares, recreation areas;

- development of areal vector layer "industrial

MASS REGISTRATION

districts“ according to the mass registration data;

- addition to the GIS project of a vector layer ”areal of transport accessibility“ to the city centers of Minsk and Kobrin;

- further development of vector layer of railway stations according to the aerial photos and open source data;

- further development of vector layer of railways, correction of railroad location, digitization of additional branches to the loading and unloading platforms;

- development of the vector layer, taking into account the environmental factor and the model of the automatic connection of the environmental factor to the real estate objects based on the buffer influence zones of anthropogenic factors:

- railways and rail entrances;
- roads of local, national and international importance;
- elements of road network, population centers of continuous and citywide importance;
- cemeteries;
- areas of solid domestic waste, dumps;
- high-voltage power lines;
- production facilities and warehouses.

It deserves to be mentioned, that the panoramic photography of the real estate objects located within the city of Kobrin, surroundings and the territory of Kobrin district was implemented.

The working group with the support of information technology management NCA have developed the procedure of survey, processing and loading data into GIS project.

The working group also have held training courses for specialists who took part in the subsequent work on the mass real estate registration.

The next step after the implementation of the preparatory phase was carrying out of the following activities:

- organization and implementation of approbation methodology of land plots mass registration and collection of the information about buildings;

- development of tools for automatized collection, storage and transmission of mass real estate registration and valuation data on the objects on the pilot areas;

- development and implementation of a central registration technology to provide project participants with information for their purposes;

- carrying out the process of a mass registration of

land plots and information collection about buildings located on the pilot areas;

- operational methodological support of work.

During the first phase the following activities were carried out:

- obtaining spatial data and characteristics of real estate objects located on the pilot areas;

- obtaining data on the number of real estate objects located on the piloted areas;

- conducting a time-study of works on the mass property units registration with the help of different methods of obtaining spatial data and characteristics of objects;

- performing comparative analysis of different methods for obtaining spatial data and characteristics of property units; according to the results of the time study and quality of the data obtained;

- conducting a pilot owners' questionnaire according to the developed property declaration forms.

Besides the works on approbation methodology of mass registration, different types of mass registration information support have been studied. As a result, it was decided to create operationally a special tool that would meet pilot project requirements and objectives - the Automated Information System of mass registration (hereinafter - AIS MR).

The developed AIS MR allowed to automatize the process of real estate mass registration, arrange storage and distribution of the information obtained in the process of the mass registration.

The main difference between the AIS MR from existing accounting and storing real estate information systems is the principle of creating a unified real estate object: address – land plot – building (s) –separate room(s) with the identification of objects on the map: online drawing land boundaries and building outlines according to the aerial photographs and additional data.

After approbation and correction of the mass registration methodology and AIS MR development of the pilot areas, the works on mass real estate registration were carried out.

As a result of works on real estate mass registration a total of 98 802 separate rooms, 41 543 buildings and 46 104 land plots have been processed on the pilot territories.

It turned out that 5 275 separate rooms, 8 946 buildings, 4 452 land plots were not registered in the Real Estate Register.

During the period of mass registration (from

October 26, 2015 to March 31, 2016) the specialists of NCA have provided works on the real estate mass registration with methodological support.

According to the results of the real estate mass registration, the specialists of NCA have carried out complex analysis of obtained data quality, the work results of specialists who participated in the mass registration and the legal framework of works on the mass registration. A number of advantages and disadvantages of the developed and applied mass registration technology was found within the pilot project.

Advantages:

- collection of data on the object as a single real estate object is carried out in combination "land plot + building(s) + isolated room(s)" while connecting functions of all elements to the location on the map;
- low cost (6,5 times less) of works in conversion to a single object in comparison with individual technical inventory of buildings and separate rooms as well as the establishment of land boundaries;
- high speed (10 times faster than field work) of obtaining information about real estate;
- speed and ease in training staff for data entry;
- the ability to work simultaneously in a single system of specialists from different departments and organizations (the Ministry of Taxation of the Republic of Belarus, local authorities, organizations of state registration, the NCA and other interested organizations);
- unity of information and data structure, the same interpretation for different cases;
- if there is an appropriate software, the resource will contain cartographically mapped information about real estate objects exceeding in combination separately existing today's resources.
- gathered information can be used for different purposes by different organizations, which could in its turn significantly reduce the cost of data analysis and decision making.

Disadvantages:

- existence of a large number of characteristics, for some of which the information can be collected only by means of entering the object or conducting the poll for the owner;
- the low level of trust in the information in the original documents;
- a reasonable percentage (5%) of data entry errors - the human factor;
- the organizational complexity of the process;

- need for random sampling and implementation of quality control system;

- significant investments for creating an effective separate software for the collection, accumulation, storage and subsequent expenses valuation for its subsequent administration;

- a significant investment in the establishment of an effective single software

Generally proposed and used in the pilot project guidelines are methodically and practically correct. It is worth saying price has an advantage in the quality-price ratio, while using individual, instrumental approach in data collection and storage. However, taking into account the experience gained in the pilot project, you must change the following principles and approaches:

- it is necessary to create an effective valid software for collection, accumulation, storage and subsequent valuation taking into consideration all requirements and connected to the existing information resources of the National Land Registry, as well as the resources of the Ministry of Internal Affairs, the Ministry of Taxation, the Ministry of Justice, the Ministry of Housing and Communal Services, the Ministry of Architecture and Construction and etc.;

- it's necessary to develop a training program for specialists working with the AIS MR according to their roles, responsibilities and functions, provide training with the following conducting a credit or an exam after the software creation. At the same time, the system should be a field of work not only for specialists who directly deal with real estate assessment or inventory, but also specialists of the Ministry of Taxation of the Republic of Belarus, local authorities etc.;

- it's necessary to involve in the first line real estate appraisers including ones from territorial registration organizations for work on formation, collection and specification of characteristics of real estate objects;

- process of collection and specification of real estate objects information should be continuing, because of their large number, existing gaps and various kinds of possible errors in the current works on technical inventory taking into account the declarative principle of registration and technical inventory;

- it's necessary to enshrine in law the process of collection, accumulation and storage of real estate information;

- registration process should be performed centrally by a single organization to organize more effective interaction between different specialists.



CADASTRAL VALUATION

Mass (cadastral) land and land plots valuation in the Republic of Belarus has been practiced since 2000. Works on mass valuation of property units (the combination of land and its improvements) in the Republic of Belarus have never been conducted, so a methodological document on mass valuation of single real estate objects was developed in order to carry out tasks of the pilot project. The NCA specialists' experience in valuation activities and international experience in such countries as Sweden, Moldova, the Netherlands, Lithuania, Latvia, Slovenia and others were the basis for the document creation. The requirements of the International Association of Assessing Officers Standards have also been studied.

Cadastral valuation of real estate objects – mass valuation of real estate objects to a defined date by the methods of mathematical statistics using the information about real estate market conditions, bargains and offers of the real estate and etc., as well as using information about real estate objects which is contained in various cadasters, registers.

A new classification of real estate objects was developed and approbated for the pilot project purposes, as the current classification system has a number of disadvantages, such as the lack of described rules (exceptions) of classification use while identifying purpose of a real estate object, the lack of examples and visualizations, the lack of uniformity, the existence of a significant number of multifunctional and unidentified objects and others. These disadvantages were corrected and the current classification advantages were saved in the new classification. The new classification possesses qualities such as simplicity, ease of use, uniformity and the classification approach focused on a real estate object and its use and not on an entity that owns it, and visualization and examples of typical objects are also represented here.

All in all, we can make a conclusion that the new developed classification allows to reduce significantly the percentage of unidentified objects to 1,5% (today

it's 15%) and objects of other functions, which can be successfully used in works on the mass registration and valuation in future.

During the discussion of the real estate objects classification the World Bank mission experts have highly appreciated the developed classification. They noted that the developed classification meets international practice requirements for the purposes of mass valuation and taxation concerning main groups and subgroups of real estate objects. The experts also noted that the developed classification has some peculiarities: the principle of detailed description of rules (exceptions), examples of classification use, visualization.

Real estate valuation included the following steps:

1. A detailed analysis of real estate market on all segments was conducted. The segmentation was carried out in the framework of the new classification.

2. The following valuation methods based on the results of the real estate market analysis were used:

- comparative method for valuation of residential, administrative and financial, education and health care, commercial, public catering, entertainment and gaming real estate as well as objects of service industry, production rooms, warehouses and individual garages;

- cost estimation method for cultural and educational (philharmonic halls, cinemas, theaters, etc.), hotel real estate and the objects of sport and recreation (with the exception of gyms and sports halls), energy facilities, as well as the real estate objects mainly related to production rooms and warehouses and agriculture.

The discounted cash flow method of mass valuation for non-residential real estate was used together with the comparative method of valuation because of the limited amount of reliable information about the rental rates, the characteristics of the leased objects and high labor intensity in information collection.

3. As a result of the complex analysis, the valuation factors affecting the price of real estate were revealed.

CADASTRAL VALUATION

№	Market segment	Valuation factors affecting real estate cost
<i>The comparative method of valuation</i>		
1	Residential one-apartment and townhouse real estate	<ol style="list-style-type: none"> 1. Total area of a real estate object. 2. Age of a real estate object. 3. Land plot area. 4. The complex index of real estate quality. 5. The complex index of utility lines provision. 6. The complex index of real estate object location.
2	Residential multi-apartment real estate	<ol style="list-style-type: none"> 1. Building characteristics (age, construction, floors, communications, date of the last repair, etc.) 2. Apartment characteristics (area, floor, decorations, bathrooms, the existence of a balcony / loggia, etc.) 3. Improvements and location of the building.
3	Real estate objects mainly related to social and business real estate	<ol style="list-style-type: none"> 1. Location of a real estate object. 2. Total area of a real estate object. 3. Age of a real estate object. 4. The complex index of real estate quality (construction characteristics and provision with utility lines are taken into consideration). 5. Floor in the building (for isolated premises). 6. Density of land development.
4	Real estate objects mainly related to production rooms and warehouses	<ol style="list-style-type: none"> 1. Total area of a real estate object. 2. Age of a real estate object. 3. The complex index of real estate quality (including constructions, spatial design, handling conditions and handling equipment, provision with utility lines). 4. Density of land development. 5. Object purpose (for specialized properties, such as cold stores, service stations), including building purpose for isolated rooms in which they are located. 6. Location of a real estate object. 7. Floor in the building (for isolated premises).
5	Individual garages	<ol style="list-style-type: none"> 1. Total area of a real estate object. 2. Age of a real estate object. 3. The complex index of real estate quality (including constructions, spatial design, handling conditions and handling equipment, provision with utility lines). 4) Demand for a real estate object. 5) Location of a real estate object.

<i>The cost estimation method of valuation</i>		
6	Objects with no market information about purchase and sale transactions, rental rates as well as the objects mainly related to production and warehouses	1. Building volume. 2. Real estate object purpose. 3. Solidity group. 4. Provision with utility lines. 5. Land plot area. 6. Density of land development.

4. The valuation models of real property were developed on the basis of which information about the state of the real estate market, purchase and sale transactions and others.

5. The cadastral valuation of mass registered objects was implemented, the cadastral value of objects close to the market value was determined by the measurement date. The cadastral value was determined in relation to real estate objects as a whole - a land plot and capital structures located on it, undeveloped lands and isolated rooms. The mentioned value was further split into two components: the cadastral value of the land and the cadastral value of a capital structure placed on it. The exceptions were isolated rooms (apartments, garages and other real estate objects that are a part of the capital structure), the cadastral value of which couldn't be measured.

The conclusions of the valuation:

1. The comparative analysis of the cadastral value of permanent structures and isolated rooms determined in the framework of the pilot project with the current tax base for property tax calculation indicates that the equitable redistribution of values takes place: the cadastral value of new real estate objects with a more attractive location, a larger area and better technical characteristics, has increased, while the value of the «old» real estate objects having a small area and the largest distance from the center, declined.

2. the cadastral value of land has changed, as the new model of their valuation takes into account the specific purpose and the individual characteristics of each land plot: the area, the presence of sanitation, gas, electricity, road accesses and other communications, as well as the density of development. As a result, two plots of land, which are in the same valuation zone and have the same area, but a different set of utility lines, can have different cadastral value.

3. The results of the cadastral valuation can cause social and economic effect not only when they are used for tax purposes but also when they are used in the areas and sectors such as: banking (loans secured by real estate, credit ratings of banks), spatial management and planning, real estate insurance, accounting, individual valuation of real estate, state statistical reporting, marketing and real estate market analysis, privatization, the calculation of the base rental rates, information for buyers and sellers of real estate about market value of real estate, transparency of real estate market and international reporting, transfer pricing and etc. The results of the cadastral valuation also help in making decisions about the provision of benefits and social benefits (not only current incomes should be taken into consideration, but also real estate value of the property owning by the recipient of benefits and social benefits).



TAXATION

In many developed countries real estate taxation is based on its cadastral value. Such a system is more progressive and efficient than the one used currently in the Republic of Belarus, when the real estate* tax is calculated from its book and assessed value. First of all, such taxation implies social justice: when the rates are the same, a larger amount of tax is calculated for a more expensive object and book and assessed value do not always reflect the real value of the object, which is especially noticeable in the underdeveloped markets.

The aim of the pilot project was to consider reasonability of creating a new system of the real estate taxation by using as a tax base their cadastral value, which is maximally close to the market value. In the transition to the new tax system the purpose of a state is not only to generate additional revenue to the budget of the republic, but also to justify the conditions of taxation for citizens and to get a positive social effect.

Within the framework of the pilot project the analysis of the results obtained as a result of mass registration and cadastral valuation of real estate in order to consider reasonability of the transition to the calculation of the real estate tax from the cadastral value for different types of real estate.

There are many examples of real estate tax calculation from cadastral value of real estate property in the world. This practice ensures revenue growth of local budgets, which receive real estate taxes. In France real estate taxes form 51% of local budget incomes, in the USA - 71%, in the UK, Ireland and Australia the municipalities fully live off real estate taxes.

The experience in implementation of the similar systems in the world (Lithuania, Latvia, the Netherlands, etc.) points out that it can take 10 years since the initiation and until the use of the results for tax purposes. However, taking into consideration experience in implementing and the operating system in the field of cadastral land valuation in the Republic of Belarus, the existing system of real estate rights registration, inventory, we can expect that the period of creation and implementation of the cadastral system (mass) real estate valuation throughout the country will take 7 years.

Currently real estate tax for companies is calculated

from the residual value in the accounting records, and for individuals - from assessed (normative) value determined by territorial organizations for state registration and land cadastre, and if there's no such a value, from the basic estimated value of one square meter of a typical building.

The land tax is calculated from the cadastral value of land determined in accordance with the law.

In order to calculate efficiency from implementing a new tax base, the data on tax payments were used (real estate tax and land tax) in 2015 received by the budget of the pilot area as well as the data on cadastral value of property units, received as a result of mass registration and cadastral value in the framework of the pilot project.

For example, the new cadastral value of the residential building, located in Minsk on Shchepkin street (the intersection of Bogdanovich and Nekrasov streets) built in 2012 with an area of 155.5 square meters is 109 500 BYN, which is 5 times more than the assessed value, currently used for real estate tax calculation.

At the same time, the new cadastral value of the residential building, located in Minsk on Koltsova street (district of production and warehouse buildings), built in 1963 with an area of 63.3 square meters is 35300 BYN, which is 37% less than the assessed value, currently used for real estate tax calculation.

The similar situation is observed in relation to real estate objects owned by organizations.

If we assume that in 2016 the new cadastral value would be used as the tax base of real estate tax and land tax, then while maintaining all other conditions of taxation calculated by the organizations:

- the amount of real estate tax on buildings in Kobryn and Kobryn district would increase by no less than 1 mln BYN, i.e. by 20%, in the Soviet district of Minsk - not less than by 37,22 mln BYN, i.e. 71%;
- the amount of land tax and rent (assuming that rent shouldn't be lower than land tax) in Kobryn and Kobryn district would increase by no less than 400 th. BYN, i.e. 13%, in the Soviet district of Minsk - not less than by 1.21 mln BYN, i.e. by 10%.

Taking into account a wide range of values on the basis of location of taxation objects, it is assumed

*here and after real estate is only buildings and isolated rooms

that if the new cadastral value is used as the tax base in the whole country in 2015, additional tax revenue on average in relation to real estate objects located in the territory of the administrative-territorial units with the administrative center, the population of which exceeds the population of Kobrin, can be not less than 45%, while in the territory of the administrative-territorial units with the administrative center, the population of which does not exceed the population of Kobrin - not less than 10% . The amount of additional revenues calculated by the organizations of land tax in similar conditions in the Republic of Belarus - on average not be less than 10%.

Since the cadastral value of land in the Republic of Belarus has already been carried out using a common methodology taking into account some general characteristics, and the cadastral value of buildings and isolated rooms is defined for the first time, the revenues growth of the land tax is supposed to be smoother, more unified and approximately the same throughout all the country, while the growth of the real estate tax is projected to be more abrupt with a marked increase depending on a territorial basis.

Projecting the influence of the transition to mass cadastral valuation in the whole country, the following assumptions were used for calculation of the total amount paid by individuals' property tax revenue:

- increase in tax revenues in the territory of all districts of Minsk by 76%;
- increase in tax revenues in the regional territories of regional population centers and the Minsk region by 40%;

As a result of the calculations, the amount of additional revenues from real estate taxes paid to the budget by individuals would be 9.07 mln. BYN in the whole country with the condition of current rates application.

Mass valuation of objects allows to value a large number of objects at a low cost.

According to the calculations of the NCA, the cost of works on mass registration and cadastral valuation throughout the country will be about 90 mln. BYN, which is 10 BYN (approximately 5 USD) per one valuated object.

General conclusions and recommendations based on the international experience:

1. The new cadastral valuation of real estate objects is maximally close to their market price. Consequently, the use of such valuation as the tax base for real estate and land tax calculation is possible and appropriate. This approach will conform the world practice and be the most equitable, as the transition to levying real estate tax on the basis of the new cadastral value will equitably redistribute the tax burden between taxpayers. This will allow to levy more taxes on the real estate, having a greater value, and less taxes – on the real estate having a lower cost.

2. The State Property Committee and Ministry of Taxes and Duties have developed an action plan for works on creation of the real estate mass valuation system in the Republic of Belarus. According to this plan, a step-by-step transition to the calculation of taxes based on the new cadastral value is provided.

3. The calculation and application of the results of the new cadastral value is reasonable to carry out in the national currency with its subsequent revaluation not less than 1 time in 3 years. At the same time in the period between valuations, in case if the cadastral value actualization is needed, it's possible to carry out work on annual adjustment of such value in a simplified procedure.

The State Property Committee is suggested to appoint the contractor, and the source of funding - the national budget.

4. The analysis of the new cadastral value has shown that in some cases, changes in the cost of buildings are accompanied by changes in the value of land on which they are located. In order to avoid the "distortions" in taxation, when the real estate tax is calculated on the basis of the new cadastral value, and the land tax – of the old one, we consider it to be appropriate to provide a simultaneous transition to the real estate tax based on the new cadastral value determined by the methodology developed in the framework of the pilot project.

5. The comparison between the cadastral value determined in the framework of the pilot project and the used one for tax purposes, has showed the presence of significant differences in most objects both towards increasing and decreasing. Such

differences are both related to residential and non-residential real estate objects. Accordingly, in some situations, there is either a significant tax increase or significant decrease. The presence of such significant discrepancies proves that the current real estate tax system is partial, especially towards real estate tax. However, in order to avoid social tensions in business circles and among the citizens the transition to the tax calculation from the fair market value should be smooth, and the approaches to the determination of size of tax should be very careful and balanced.

Taking into account that the current rate of real estate tax applicable for organizations and individuals differ 10 times (1% and 0,1%), the introduction of the same rates on various types of real estate for all categories of taxpayers will simultaneously be impractical. It is suggested to gradually equate the rates clearly controlling the increase of the tax burden for individuals and the decrease, if necessary, for the organizations.

Currently, organizations don't pay real estate tax for residential buildings if the individuals live there. It is suggested to abolish this privilege and to impose residential buildings at 0,1% rate. As a result, the same rate will be applied both for individuals and organizations in residential buildings.

Considering the question of changing the amount of real estate tax rates for non-residential real estate, it is proposed to maintain different rates for organizations and individuals, and while determining their size to apply the principle of step-by-step approach to the fair tax from the fair market value, the result of which will be in smooth increase of the tax burden on real estate objects in relation to which a significant increase in the tax base is noted. It is advisable to set the rates in such a way, for example, that during the first five years after the reform of the system the annual growth of the tax burden on organizations and individuals wouldn't exceed 20-25% of the tax amount calculated for the previous calendar year.

The growth of land tax in the transition to its calculation from the new cadastral value is projected to be not so pronounced, but smooth and unified, and it is therefore suggested to maintain the current rate of the land tax.

It is suggested to calculate more precisely the amount of rates on the eve of the transition to a new order of taxation, taking into account the data obtained as a result of mass registration and valuation of real estate objects in the territory of the whole country.





APPEALS

APPEALS

Legalization is one of the conditions that are necessary to accomplish the transition to the usage of the technologies for real estate cadastral value determination developed by the pilot project's working group on the territory of the whole country. For this reason a number of measures devoted to change the legislation of the Republic of Belarus were held within the pilot project.

During a preparatory stage following actions were performed:

1) international experience studying. Legal relationship regulation practice in the sphere of real estate mass valuation, and, in particular, appeals against the results of such valuation in the Republic of Latvia, the Republic of Lithuania, the Republic of Moldova, the Kingdom of the Netherlands, the Republic of Serbia, the Republic of Slovenia, the Russian Federation was studied;

2) determination of the legislation areas of the Republic of Belarus which are the subject to change:

- valuation legislation;
- legislation on the state registration of the real estate;
- legislation on the state information resources;
- tax legislation.

At the following stage new legal acts projects development and adjustment of the operating ones was performed.

The description of legal relationship related to the determination of real estate cadastral valuation, beginning from the stage of such valuation carrying out initiation and finishing with the usage of the received results and appeals against them, had the paramount importance.

In the draft of the act on cadastral valuation:

- terms of "the real estate cadastral valuation", "the real estate cadastral value", "the real estate mass registration" are determined;
- the state bodies' and organizations' competence is established;
- period of cadastral valuation accomplishment is determined;
- the object of valuation and the objects which aren't the subject to cadastral valuation (for example, real estate objects of religious and cult appointment and land plots provided for their servicing) are determined;
- the data on real estate cadastral value entering

into the Value Register is established;

- spheres of the received results on real estate cadastral value are determined (for example, estimation of the compensation amount provided in the case of indemnification or decision making about imposing of measures for providing the claim);

- the order of valuation works financing is established;

- the order of appeal against the results of valuation is determined.

The pre-appeal stage within which the owner can request explanations on the valuation methodology applied in the case of their property cadastral value determination is provided.

The opportunity and obligation for the owner to go for pre-trial appeal against the results of real estate cadastral valuation is established. The procedure of actions is determined depending on the appeal subject:

if the owner doesn't agree with the characteristics of their property that affected its cadastral value, then their appeal should be directed to the relevant territorial organization on the state registration of real estate. Concerning the unregistered object technical inventory and the state registration take place and concerning the registered ones verification of characteristics is performed. Subsequently cadastral value is recalculated taking into account new collected data;

the claims concerning the size or the applied order of cadastral value determination are considered by the special Commission of National Cadastral Agency which can make one of the following decisions:

- rejection of a claim;
- approval of the new size of cadastral value;
- approval of the results of real estate individual valuation as the new cadastral value.

During the development of real estate valuation models it was established that some data on an object isn't contained in the state information resources and the owner of this object is the unique source of such information.

Within the pilot project this data was obtained by the method of the property owners questioning. For the purpose of avoiding cases of questionnaires non-return and lack of all necessary information

APPEALS

on objects upon transition to mass valuation the following measures were taken:

- the forms of transfer acts which should be filled in by the parties in case of the conclusion of transactions with real estate are developed;
- transfer acts are determined as the obligatory documents submitted for the state registration of the rights to property transition in case of transaction.

During the pilot project's implementation an obvious need to create a complex information resource arose. Such resource should not only contain information on real estate objects located on the territory of the country and their cadastral value but also allow to perform administration of the taxes levied from them. Value Register was determined as such information resource.

It is significant to settle the following aspects within the act of the legislation:

- determination of the procedure of real estate cadastral valuation;
- establishment of the order of entering data into Value Register;
- establishment of the order of taxes on real estate objects administration;
- establishment of the order of the owners' access to Value Register provision for the purpose of decision making on how to dispose of their property and real estate market development stimulation.

One of the main objectives of the pilot project's implementation was to determine the suitability of

transition to the new system of levy upon property where the tax base is calculated on the basis of real estate cadastral value.

The implementation of the specified task requires to make changes in the tax legislation:

- establishment of the single tax on the complex real estate object consisting of a capital structure and a land plot and also determination of the exceptions from this rule (for example, for the leasable land plots as instead of the land tax the rent is levied);
- adjustment of the order of the tax base determination, of the list of the taxation objects, and also of the order of the tax period determination (for example, in cases when real estate object and, respectively, its cadastral value changes throughout nowadays established tax period).

Conclusion: the described change in the legislation will allow the transition to implementation of the real estate mass valuation on the territory of the whole Republic of Belarus. And at the same time it will provide the usage of the unified approach in all related areas of public life, and also the protection of real estate owners' interests.

