

естественного происхождения оправдано устанавливать уровни, соответствующие административно-территориальному делению государств-участников.

Собранная кадастровая информация должна применяться для планирования и организации использования, охраны, защиты, восстановления и воспроизводства природных ресурсов; формирования соответствующей государственной политики; установления экономической (стоимости и цены) или экологической ценности конкретного объекта кадастра; налогообложения и налогового льготирования; определения размера убытков, нанесенных нарушением правил пользования природными ресурсами; контроля и надзора за процессами природопользования и др. Например, при исчислении налогов возможно использование показателя кадастровой ценности (КЦ) природного ресурса, представляющего собой отношение фактического его балла (БФ) к условной шкале балльности (БУ) данного вида природных ресурсов, как-то:  $КЦ = БФ / БУ$ . Аналогичные экономико-экологические закономерности существуют и при определении стоимости и цены природных ресурсов, возмещении причиненного им ущерба (вреда) и т.д.

Таковы в наиболее общих чертах принципиальные подходы к правовому упорядочению кадастровых отношений в Союзном государстве Беларуси и России.

<http://edoc.bseu.by/>

*Е.М. Братковская*

## **НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ПО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

1. Изменения в экономике и сфере бизнеса, происходящие в последнее время как внутри отдельных государств, так и на международном уровне, повысили значение оценки имущества для рыночных целей. Компетентная, объективная, выполненная на высоком профессиональном уровне оценка имущества по рыночной стоимости требуется в самых разных направлениях деловой активности.

Понимание такого значения оценки в российском законодательстве выражена созданием ее правовой основы. Прежде всего, в этой связи необходимо отметить Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. Немаловажную роль в развитии данного вида деятельности в Российской Федерации играет членство страны в Международном комитете по стандартам оценки имущества (МКСОИ), осуществляемое через Рос-

сийское общество оценщиков. Основными задачами МКСОИ являются формулировка и публикация стандартов и практических рекомендаций по процедуре оценки имущества. В настоящее время в России действуют Международные стандарты оценки в редакции от 24 марта 1994 г. (впервые опубликованы МКСОИ в 1985 г.).

2. В Республике Беларусь отсутствует собственная правовая база для осуществления оценки по рыночной стоимости. Несмотря на всю важность вопроса, закон, регулирующий вопросы оценочной деятельности, до сих пор не принят. Членом МКСОИ Беларусь не является. Однако в связи с пробелом в правовом регулировании указанных правоотношений при осуществлении оценки применяются Международные стандарты оценки в редакции, утвержденной Президентом Российского общества оценщиков. В Беларуси оценка имущества осуществляется как государственными органами, так и независимыми оценщиками. Однако низкий уровень профессионализма, отсутствие необходимой правовой базы организации и деятельности обществ оценщиков и, прежде всего, отсутствие четкой позиции законодательства по вопросам оценки, в том числе и по рыночной стоимости, пока затрудняют развитие международного сотрудничества Беларуси в указанной сфере отношений.

3. В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, в частности, когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение и т.д. Законодательство же Беларуси понятия рыночной стоимости не содержит.

4. Российское законодательство предусматривает так называемую «презумпцию» оценки по рыночной стоимости. Так, в соответствии со статьей 7 упомянутого Закона в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Требования применения рыночной стоимости при оценке имущества содержатся непосредственно в таких нормативных актах, как Гражданский кодекс РФ (в ст. 281, предусматривающей при определении выкупной цены, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, включение в нее рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества), Постановление Правительства Российской Федерации

от 29 марта 1999 г. № 351 “Вопросы реализации Президентской программы “Государственные жилищные сертификаты” (в п. 6 стоимость покупки жилого помещения по установленной социальной норме площади жилого помещения для семей различной численности определяется, исходя из средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья на территории субъекта Российской Федерации, избранной для постоянного проживания) и многих других.

5. В отличие от российского законодательства, нормативные акты Республики Беларусь в большинстве своем не содержат указание на вид стоимости, подлежащий оценке. Однако в настоящее время действуют и такие нормативные акты, в частности по оценке стоимости жилых домов (квартир), предусматривающие оценку по действительной стоимости, т.е. с учетом индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ. В то же время на практике рыночная стоимость определяется для следующих целей: купли-продажи имущества, передачи имущества в залог, вложения имущества в виде неденежных вкладов в уставные фонды предприятий, переоценки основных фондов предприятий и т. д.

6. Таким образом, осуществление на практике в Беларуси оценки имущества по рыночной стоимости является свидетельством дальнейшего развития рыночных отношений. Однако такая практика все больше нуждается в должном правовом урегулировании соответствующих вопросов. В связи с изложенным представляется необходимым: принять закон, определяющий основы оценочной деятельности в Беларуси;

расширить сферу осуществления оценки имущества по рыночной стоимости, законодательно определив ее;

разработать собственные, применительно к условиям развития Беларуси, методики оценки имущества по рыночной стоимости;

определить требования к оценщикам и критерии их деятельности, систематически повышать уровень их профессионализма, в том числе и путем обмена опытом;

со временем создать Национальное общество оценщиков и вступить в МКСОИ.

<http://edoc.bseu.by/>

*Л.Б.Курганова*

## **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КАК СУБЪЕКТ ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКИХ СВЯЗЕЙ**

1. Актуальность данной проблемы обусловлена, во-первых, возрастающей ролью внешнеэкономической деятельности в структуре экономических отношений Российской Федерации, интеграцией