

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

С.С. Рябова,

старший преподаватель Академии управления
при Президенте Республики Беларусь (г. Минск)
s-6093981@yandex.ru

В статье описывается оценка недвижимости в Великом Княжестве Литовском в XVI веке, в странах Западной Европы в XIX веке и в России конца XIX и начала XX века. Проанализирован вклад оценочной практики в создание современной методологической базы для оценки недвижимости.

Ключевые слова: оценка недвижимости, кадастр, волочная система, доходность недвижимости

УДК 332.74 (476); ББК 65.223 (4 Бел)

Экономической составляющей недвижимости является ее оценка, поэтому важнейшая задача в области управления недвижимостью — создание собственной системы оценки. Особый интерес представляет изучение исторического опыта оценки недвижимости в Республике Беларусь. При этом должен учитываться как традиционный уклад хозяйствования, так и современное состояние развития экономических отношений.

Историческими корнями создания кадастра и оценки недвижимости на территории современной Беларуси можно рассматривать *волочную систему*, введенную в XVI веке по распоряжению литовско-русского господаря Сигизмунда Августа, которая была центральным и совершеннейшим актом в ряду других реформ этого времени в области государственного хозяйства и признавала всю территорию Литовско-Русского княжества собственностью господаря [1].

Акт, которым определялось содержание волочной системы, введенной по воле короля Сигизмунда Августа в господарских имениях, именуется в исторических памятниках как «Устава на волоки господаря его милостивого в сем Великом княжестве Литовском», издан 1 апреля 1557 г. как «инструкция для сложнейшей и весьма трудной работы» [1]. Волочная система была построена на основе системы средневекового немецкого хозяйства (волочного), уже действовавшего на тот момент в Польше и господствовавшего в западной Пруссии [2].

Введение волочной системы могло удовлетворить насущные нужды бюджета, поскольку, во-первых, определялись точные единицы земледельческого хозяйства и налогообложения, во-вторых, это приводило к единообразию в налогах и повинностях земледельческих классов, в-третьих, защищало плательщиков от разорения, как источника неплатежей, и, наконец, устанавливало сильный контроль за деятельностью местных администраторов [1].

Была установлена единица налогообложения чинш, как единый для всех налог, при этом земледельцам давались льготы за культивацию новых культур и дополнительные земли, что улучшало благосостояние плательщиков. При этом плательщикам давалось право апелляции на решения низших судебных инстанций в высшие в связи с неправильной оценкой недвижимости [1].

В процессе проведения работ в соответствии с вновь введенным уставом необходимо было проинвентаризировать принадлежавшие господарю земли, которые либо еще не эксплуатировались, либо незаконно утаивались и присваивались земледельцами и землевладельцами. Кроме этого, нужно было для господарских земель определить одинаковые единицы измерения. Мерой земельных участков были установлены три единицы измерения — прут, морг и волоки. Помимо измерения земли на ревизоров и мерчих была возложена обязанность определять качество земель с целью определения их доходности [1].

Определение ценности земли и её доходности вменялось в обязанности королевским ревизорам, которые по требованию Устава должны были быть «знающие хорошо размерение волок и хозяйство, чтобы умели понять дело достаточно и верно». В свою очередь для обмера земель ревизоры назначали мерчих — землемеров, которые должны быть людьми, «способными к межеванию» [1].

На ревизоров и мерчих помимо измерения и определения качества земель возлагалась также обязанность отведения участков под наделы сельского общества, используя трехполь-

ную систему наделов. Устава предполагала единицей измерения крестьянского хозяйства волоку, которая составляла 33 морга и делилась на 3 одинаковых участка, каждый из которых предназначался под озимые, яровые и пар [1].

Далее нужно было найти как можно больше земледельцев для передачи им как можно большего количества незанятой земли. Наконец, нелегкой была задача по «раскладке податей и повинностей населения на определенные единицы наделов», причем приходилось сообразовываться не только с качеством земли, но и с желанием населения [1].

Городские волоки облагались меньшим налогом, чем сельские, так как мещане были освобождены от некоторых налогов. При однообразии налоговой единицы волочная устава допускала пять видов оценки недвижимости [1]: от качества земли (4 вида); от социального положения землевладельца (волошной человек и мещанин).

Таким образом, волочную систему, введенную в XVI веке по распоряжению литовско-русского господаря Сигизмунда Августа, можно рассматривать как создание кадастра, неотъемлемой частью которого стала оценка недвижимости, основанная на принципах доходности и ценности облагаемых имуществ.

Рассмотрим процесс *создания кадастров* в XVIII–XIX вв. Упоминания о первых оценках в странах Западной Европы, основанных на принципах ценности и доходности, относятся к XVIII в. — оценка в Миланском герцогстве (1718–1759 гг.) и в Тироле (1771–1784 гг.). Причем следует отметить, что основные принципы оценки, примененные в XVIII веке, сохранились в основных чертах и в XIX веке, когда кадастровые работы приняли массовый характер и проводились в большинстве стран Западной Европы [3].

Так, кадастр Франции начинает свою историю в 1790 году, когда Национальное собрание издало закон о налоге на недвижимое имущество, который основывался на чистом доходе от земли и построек. При оценке земли под доходом понималась арендная плата, определяемая в зависимости от урожайности и издержек производства сельскохозяйственной продукции. Сущность оценки заключалась в том, что определялся чистый доход участка с последующей проверкой полученного результата данными о величинах существующих арендных плат и продаж, а непосредственными исполнителями являлись общественные комиссии, состоящие из представителей общин, владеющих разными типами недвижимости. Для городской недвижимости были выполнены оценочные работы только в нескольких городах разных департаментов. Полученную величину дохода делили на число жителей и получали среднюю величину доходности на одного жителя. Для оценки в остальных городах полученные среднестатистические величины доходности умножали на количество жителей и получали доходность всего городского недвижимого имущества. Прибавляя доходность городской недвижимости к доходности земли, получали общую доходность всей недвижимости департамента.

В отличие от французского, кадастр Австрии по типу относился к реальному, потому что в его основе лежала продажная цена, то есть находилась цена продажи, а также учитывалась и доходность земли, определяемая путем оценки специальными комиссиями. Начало работ по созданию кадастра относится к 1817 году, когда был издан закон о «постоянном кадастре», предполагающий подробную триангуляционную съемку и оценку всех видов недвижимого имущества. Руководство всеми работа-

ми возложили на Комиссию при министерстве финансов. В 1825 году была издана инструкция, определявшая порядок действий вертикальной структуры представителей комиссии на местах. Нижним звеном структуры были комиссары, в задачу которых входил сбор сведений о способах ведения хозяйства, поголовье скота и площадях, занятых различными культурами и т.д. В 1836 г. эта работа была закончена, а в 1849 г. был принят закон о налоге обложении земли в размере 16% чистого дохода.

Однако резкие изменения цен на продукцию сельского хозяйства в разных местностях привели к несоответствию арендных платежей результатам оценки и соответственно к неравномерности налогообложения. Комиссия при министерстве финансов начала рассматривать вариант использования в качестве базы для налогообложения ценность имущества.

При этом комиссия под ценностью определяла капитализированную доходность, которая может отличаться от продажной цены. Применяя капитализированную доходность можно было несколько снизить неравномерность налогообложения. Новый закон об оценке 1869 г. оживил работы по регулированию неравномерности налогообложения. В качестве стабилизирующего фактора было принято положение о том, что доходность определяется на основе цен на продукцию не за последний год перед оценкой, а за последние 15 лет. Только к 1883 году работы по созданию кадастра были завершены.

Кадастр Саксонии был разработан за 8 лет, начиная с 1835 года, когда был издан закон об оценке земель. Работа началась с определения границ участков судебными органами. Затем землемеры проводили подробную съемку и передавали материал специальным комиссиям, которые и выполняли оценку. Принципиальным отличием от австрийского и французского кадастров было то, что правительство заранее установило классификацию земли по доходности, а цены всех продуктов выражались по отношению к стоимости ржи (было установлено, что рожь является повсеместным продуктом, а цены на другие продукты сельского хозяйства изменяются пропорционально изменению цен на рожь). При такой постановке вопроса комиссиям не надо было собирать сведения об экономических характеристиках производства. Единственной их задачей было отнесение конкретных участков в соответствии с имеющимся набором признаков к тому или иному классу.

Кадастр Пруссии разрабатывался 6 лет, начиная с 1861 г., несмотря на то, что площадь Пруссии в 25 раз больше площади Саксонии. Одной из основных задач прусского кадастра было выполнение его в максимально короткие сроки, так как в течение 12–15 лет ситуация полностью меняется, начиная от персонала оценщиков и заканчивая условиями производства продукции. Быстрому созданию кадастра способствовало то, что землемерные работы не выполнялись, а в качестве основы брались данные старого межевания и определения границ отдельных имений. При этом все земли классифицировались на семь типов, каждый из которых включал не более 8 классов по качеству. Выборочной проверке подверглись только 15% всех площадей. Созданная вертикальная структура из окружных комиссий и окружных комиссаров представляла в Центральную комиссию данные о доходности земли, основанной на ценах сельскохозяйственной продукции за период с 1837 по 1860 г., а жесткие сроки кадастра потребовали привлечь к оценочным работам более 7000 человек, из которых 3000 проверяли землемерные измерения, а остальные занимались непосредственно оценочной работой.

Кадастр Вюртемберга считался лучшим в Западной Европе. Он начал создаваться с 1820 г., когда для целей наполнения казны королевства было решено провести переоценку недвижимости. Землемерные работы закончились в 1840 г., а в 1873 г. был принят новый закон об оценке земель, строений и промыслов. Характерной особенностью этого кадастра стало то, что в его основу был положен принцип — налог должен изыскиваться с доходов, а не с имущества. Не менее важным стало также создание оценочной организации при министерстве финансов из особых лиц, не занимающихся другой деятельностью в налоговых или иных органах. Была разработана единая методика, по которой работали на местах комиссии, состоящие из представителей центра и местных органов. Порядок оценки недвижимости предполагал определение доходности земель различного типа на базе цен на сельскохозяйственную продукцию за последние 15 лет.

Леса оценивались по стоимости древесного запаса разных пород при обоснованном периоде рубки. Для получения чистого дохода из годового дохода по ценам 1855–1869 гг. вычитались расходы на содержание леса.

В соответствии с английским законодательством вся земля принадлежала королю и могла находиться формально лишь в арендном пользовании, поэтому основой оценки являлись арендные договоры, которые могли корректироваться в любое время. Следует отметить, что договоры аренды могли заключаться на сотни лет и быть многоступенчатыми, вложенными друг в друга по срокам пользования и цепочкам арендаторов и субарендаторов. Именно из-за простоты применяемого подхода, основанного на удобстве расчетов, в Англии была возможность проводить оценку земли ежегодно [4].

В начале XIX в. кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы [3].

В конце XIX века в России также вплотную приступают к оценке недвижимого имущества в целях налогообложения, так как для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились недвижимые имущества [5].

8 июня 1893 г. в России издается закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях, и одновременно утверждаются «Правила оценки недвижимых имуществ» и инструкция к закону [6].

Оценка недвижимых имуществ в девяти западных губерниях, в состав которых входили отечественные земли, производилась по закону 2 апреля 1903 г. В соответствии с данным законом и уставом земских повинностей (1899 г.) проведение оценочных работ возлагалось на уездные оценочные комиссии и податных инспекторов, которые определяли оценочные нормы. Финансирование оценочной деятельности осуществлялось за счет земских сборов [5; 6].

«Согласно ст.10 правил 2 апреля 1903 года, недвижимая имущества оцениваются по средней чистой их доходности, или же по средней их ценности; но для всех видов недвижимых имуществ должно быть применено одно основание оценки: или по ценности или по доходности» [5, с. 3]. При этом способы определения ценности и доходности могут быть различными в зависимости, прежде всего, от вида имущества. Для этого имущество подлежало классификации на следующие категории: земля, леса, городская недвижимость, торговые помещения, фабрично-заводские и промышленные предприятия, жилые дома, сдаваемые в наем в уезде или расположенные на казенных землях.

Каждая из категорий имущества могла делиться на группы. Так, земли делились на удобные и неудобные, к которым относились паромные переправы, рыбные ловли, рудоносные земли, известковые ломки, каменоломни, залежи огнеупорной глины и соляные промыслы. При этом удобные земли облагались налогом в обязательном порядке, а неудобные, только в случае получения от них дохода [7].

Чистая доходность недвижимости рассчитывалась двумя способами — либо как фактическая чистая доходность объекта недвижимости, либо как определенный процент от цены объекта недвижимости [6].

В конце XIX — начале XX в. были разработаны и реализованы на практике методы оценки недвижимости по уровню доходности [3].

Валовая доходность определялась на основе данных об арендной плате. Расчет нормы доходности производился отдельно для каждого типа зданий как разность между валовой доходностью, расходами и потерями от простоя недвижимости, выраженную на единицу объема или площади [8; с.33].

Согласно изданным правилам владелец недвижимости обязан был в течение срока от одного до трех месяцев по запросу земской управы предоставить сведения о своем недвижимом имуществе с приложением подтверждающих документов. В противном случае владелец недвижимости лишался права на возражение при несогласии с результатами оценки, проведенной оценочной комиссией земской управы на основе собственных данных. При соблюдении сроков представления в земскую управу сведений о недвижимости ее владелец мог воспользоваться правом на обжалование результатов оценки [6].

Важнейшим достижением оценочной статистики в дореволюционной России является раздел, изучающий отношения доходности к материальной стоимости. Полученные средне-

статистические результаты позволили перейти к единой базе налогообложения в виде доходности и проведению массовой оценки недвижимости [9].

Первая массовая оценка недвижимости в России была проведена в 1901 г., вторая — через девять лет — в 1910 г. Начало первой мировой войны (1914 г.) сорвало планы по проведению третьей оценки недвижимости в России [6].

К началу XX в. как в России, так и в Западной Европе сложилась стройная система оценки недвижимости, основанная на «доходности и ценности» недвижимости. При этом принципы и подходы к оценке сельскохозяйственных и городских земель, зданий и сооружений в дореволюционной России, заложенные оценочной статистикой, практически в неизменном виде используются современной практикой оценки [9].

В советский период отпала необходимость оценки недвижимости в целях налогообложения, поэтому все наработанные методики были забыты.

В советский период оценка недвижимости производилась как оценка земли, характеризующаяся системой показателей производительности и народно-хозяйственной ценности сельскохозяйственных угодий, включая бонитировку почв и экономическую оценку земли как средства производства в сельском

хозяйстве, и оценка зданий и сооружений, которая использовалась для определения стоимости основных фондов, числящихся у балансодержателя [10].

История теоретических разработок в области оценки недвижимости, прервавшаяся в период плановой экономики, получили свое продолжение за рубежом, где сформировалось современное представление о различных видах стоимости, в том числе налогооблагаемой стоимости объектов недвижимости.

Исходя из современных тенденций развития экономики Республики Беларусь и на основе исторического опыта, можно сделать вывод, что наиболее приемлемой является оценка недвижимости по доходности. Методологический подход к оценке недвижимости исходя из доходности активно практиковался с XVI в. в Великом Княжестве Литовском, далее в странах Западной Европы и дореволюционной России и трансформировался в современной методологии оценки недвижимости в доходный подход, тем самым доказав свою жизнеспособность. Этот подход отражает экономическую сторону использования недвижимости, то есть ее рентабельность, и позволяет получить достоверную оценку для объектов коммерческой и промышленной недвижимости [11]. При этом доходный подход соответствует национальным традициям оценочной практики.

Литература

1. Уланов В.Я. Волочная помера и устава и ее значение в истории литовско-русского государства / Под ред. Е. Анищенко. — Минск: В.Хурсик, 2005.
2. Доклады Минского губернского комитета по делам земского хозяйства, 1903 / Мин. губерн. ком. по делам зем. хоз-ва, Казен. палата. — Минск: б. и., 1904.
3. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. — М.: Экзамен, 2000.
4. Бандурин В. Зарубежный опыт ведения земельных кадастров // Библиотека «Полка Букиниста» [Электронный ресурс]. — 2006. — Режим доступа: http://society.polbu.ru/bandurin_gossobstv/ch10_all.html. — Дата доступа: 15.07.2007.
5. Ястремский Ф.Н. Переоценка недвижимостей в Минской губернии: план и порядок оценочных работ. — Минск: Паровая типо-литогр. Дворжец, 1904.
6. Березин М.Ю. Налогообложение недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 2003.
7. Доклад Гомельской уездной земельной управы. — Киев: Т-во «Печатня С.П. Яковлева», 1913.
8. Румянцева Е.Е. Новая экономическая энциклопедия. 2-е изд. — М.: ИНФРА-М, 2006.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
10. Недвижимость // БСЭ. — 3-е изд. — М., 1974. — Т. 17.
11. Platz, Jürgen: Immobilien-Management: Prüfriterien zu Lage, Substanz, Rendite. — 3., ьberarb. Aufl. — Wiesbaden: Gabler, 1993.

ПРОЦЕССЫ ОГОСУДАРСТВЛЕНИЯ КООПЕРАЦИИ В РОССИИ ПОСЛЕ ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ 1917 г.

И. А. Благих

профессор кафедры истории, экономики и экономической мысли
экономического факультета Санкт-Петербургского государственного университета,
доктор экономических наук
ivan-blagikh@yandex.ru

И. А. Кудин

соискатель по кафедре истории экономики и экономической мысли
экономического факультета Санкт-Петербургского государственного университета

В статье рассматриваются социально-экономические условия, действия государственной власти и общественных движений, приведшие в своей совокупности к перерождению теории и практики кооперации в России после произошедшей в 1917 г. Февральской революции.

Ключевые слова: кооперация, огосударствление, дезорганизация торговли, перерождение кооперации

ББК У9(28)08я43

Начавшееся в конце 1914 г. приспособление российского хозяйства к нуждам войны и связанное с этим развертывание государственного регулирования и регламентации рыночного

оборота, а затем планомерная военно-революционная ликвидация принципа «laissez faire» — глубочайшим образом отразились на деятельности кооперации, создав совершенно другие