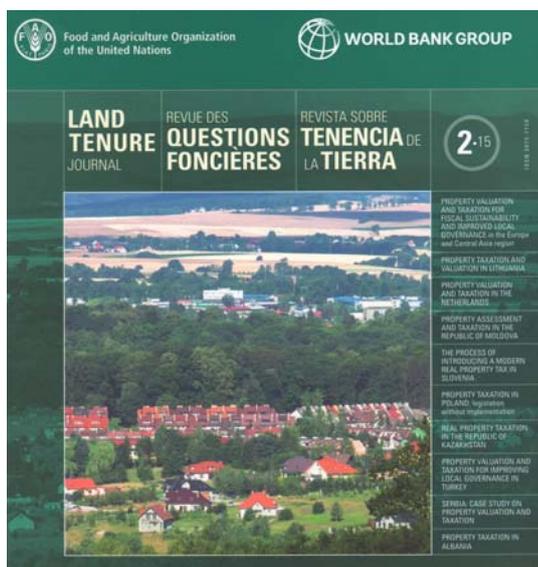


RECENZIE

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ



В Молдове, на фоне бурных политических событий, череды праздников и разнообразных политических и экономических новостей, практически незамеченным остался новый выпуск в печать всемирно известного «*Land Tenure Journal*», являющегося передовым журналом в области земельного администрирования. Издателями этого журнала являются Всемирный банк и Организация по продовольствию и сельскому хозяйству (FAO) Организации Объединенных наций.

Опубликованный в феврале 2016 г. «*Land Tenure Journal*» является специализированным изданием, посвященным единственной теме – оценка и налогообложение недвижимого имущества. Данный выпуск журнала, по замыслу его издателей, включает в себя примеры лучшей мировой практики в области оценки и налогообложения недвижимости. Авторами статей являются известные ученые США, Великобритании, Северной Ирландии,

Южной Африки, эксперты Всемирного банка, руководители служб налоговой оценки стран Европы и Центральной Азии. Профессор Ричард Алми (США), автор всемирно известных книг по налоговой оценке, проф. Ричард Гровер (Oxford Brookes University, Великобритания), проф. Вильям МакГлузски (Университет Северной Ирландии, Университет Претории, Южная Африка), Мика-Петери Торхонен (ведущий специалист по земельному администрированию Всемирного банка) – вот только несколько имен авторов рецензируемого издания «*Land Tenure Journal*». С материалами исследований, опубликованных в этом издании, можно ознакомиться в Национальной библиотеке, а также в библиотеках Молдавской экономической академии, Технического и Аграрного университетов, а так же on-line по адресу: <http://www.fao.org/publications/card/ru/c/37ca6590-f94d-4367-a369-46c986e1ed32/>. Всего в выпуске опубликовано девять статей, среди которых отродно отметить статью нашей соотечественницы Ольги Бузу, доктор хабилитат экономических наук, которая является единственным автором из стран пост-советского пространства, исследования которого представлены в данном выпуске «*Land Tenure Journal*».

Следует подчеркнуть научную и практическую значимость темы оценки и налогообложения недвижимого имущества. На международном уровне можно констатировать большой интерес к данной проблематике. Многие страны стремятся перейти к новой системе налогообложения недвижимости, основанной на расчете налога от рыночной стоимости имущества. При этом рыночная стоимость объектов недвижимости определяется современными методами массовой оценки. Такую систему оценки недвижимости, являющуюся составной частью кадастра недвижимого имущества, созданного в нашей стране, Республика Молдова внедряет с 2004 года, а с 2007 года – новую систему налогообложения недвижимости.

Обратим внимание читателей, что, согласно данным международного исследования «Doing Business 2016», молдавский кадастр недвижимого имущества занимает 21 место среди 189 стран мира и, согласно Международному индексу защиты прав собственности, второе место в регионе Восточной Европы и Центральной Азии. Международный рейтинг систем оценки и налогообложения недвижимого имущества не проводится, однако на конференции по проблемам оценки и налогообложения недвижимости, организованной Всемирным банком в Вильнюсе в 2015 году, наша страна была включена в группу стран с наиболее развитой налоговой оценкой недвижимости. Наряду с Республикой Молдова, в эту группу входят Нидерланды, Литва и Словения.

Статья Ольги Бузу «Оценка и налогообложение недвижимости в Республике Молдова» представляет собой результат многолетних исследований автора в указанной области. В работе дана характеристика современного процесса оценки недвижимого имущества в целях налогообложения, показаны взаимосвязи системы оценки как составной части кадастра с новой системой налогообложения недвижимости, представлен богатый статистический материал, отражающий результаты регистрации и налоговой оценки недвижимого имущества.

Отличительной особенностью исследования, представленного Ольгой Бузу, является применение системного подхода к рассмотрению сложнейших вопросов налоговой политики государства. Налогообложение недвижимого имущества в Молдове исследуется автором как система, включающая правовые, методологические, институциональные, экономические и социальные составляющие. Содержание каждого элемента рассматривается в динамике, с последовательным рассмотрением истории формирования системы в целом, преимуществ и недостатков развития системы, анализом возможных социальных и экономических эффектов, генерируемых новой системой налогообложения недвижимого имущества.

Доктор хабилитат Ольга Бузу известна многочисленными публикациями по вопросам развития оценочной деятельности, методологии и институциональному развитию этого нового для Республики Молдова вида деятельности. Исследования автора в последние годы были опубликованы в ряде престижных международных изданиях. Достаточно упомянуть журнал Международного Института Налогообложения Недвижимости *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, издаваемый в Канаде, глубоко аналитическую статью по вопросам синергической эффективности налоговой оценки недвижимости, опубликованную в *Eurasian Journal of Economic and Finance*, издаваемый Евразийским обществом бизнеса и экономики (EBES), а также материалы, представленные на многих международных конференциях по оценке и налогообложению недвижимости (конференция Всемирного банка, Вильнюс, 2015; научно-практические конференции проводимые в Болгарии, Республике Беларусь, Турции, Российской Федерации, Румынии). Ольга Бузу является автором и соавтором 6 монографий в области оценки недвижимого имущества, среди которых следует отметить монографию «Стоимостная оценка недвижимого имущества», изданную Техническим университетом Молдовы в 2012 году.

Нельзя не упомянуть практическую составляющую в деятельности ученого-экономиста Ольги Бузу. Имея большой опыт научно-педагогической деятельности, работая в Техническом университете с 1983 года, в конце 90-х – начале 2000-х годов она с большим энтузиазмом работает над созданием методологических и институциональных основ оценки недвижимости, как нового вида деятельности в Республике Молдова. Ольга Бузу является одним из основных авторов проекта закона об оценочной деятельности, ряда нормативных документов в области методологии оценки, в том числе оценки в целях налогообложения, создает систему государственной аттестации оценщиков недвижимого имущества.

Благодаря творческой и информационной поддержке консультантов Всемирного банка, разрабатывает первый учебный план новой специальности «Оценка недвижимости», открытой в Техническом университете (в 1997 г.), а позже в Аграрном университете Молдовы (в 2002 году). Для того, чтобы подчеркнуть значимость этого момента, обратим внимание на тот факт, что до настоящего времени в Украине, Румынии, во многих странах Центральной и Восточной Европы такие учебные специальности не созданы, хотя и отмечен большой интерес к подготовке специалистов в области оценки недвижимости.

В настоящее время доктор хабилитат Ольга Бузу является государственным служащим, руководителем Службы оценки недвижимого имущества Агентства Земельных Отношений и Кадастра Республики Молдова. Основная сфера деятельности связана с государственным регулированием

рынка оценочных услуг, с созданием и совершенствованием оценки недвижимого имущества в целях налогообложения. Ольга Бузу является представителем Республики Молдова в Международном Институте по Налогообложению Недвижимости (International Property Tax Institute) (Канада), постоянным участником Рабочей группы по вопросам развития оценки и налогообложения недвижимости стран Центральной Европы.

Доктор хабилитат экономических наук Ольга Бузу находится в настоящее время в редком и счастли-
вом для ученого состоянии, когда на практике можно увидеть результаты собственных научных исследований. Искренне желаю основателю молдавской научной школы оценки недвижимого имущества новых достижений и воплощения на практике результатов исследований.

Владимир ГУЦУ,

*доктор хабилитат социологии, доктор философских наук,
член-корреспондент Академии политических наук Украины*