

РЕЦЕНЗИЯ

на монографию О.В. Бузу, В.Г. Гуцу, Д.В. Гуцу «Кадастр недвижимого имущества в Республике Молдова. Опыт междисциплинарного исследования».
Chişinău: CEP USM, 2016. - 154 с.



Формирование и развитие рыночных отношений в любой стране связано, безусловно, с обеспечением гарантии прав собственности и других имущественных прав на недвижимое имущество. Обязательная государственная регистрация всех объектов недвижимости, сделок по объектам недвижимого имущества, имущественных прав на эти объекты – обязательный атрибут создания цивилизованного рынка недвижимости, сокращения количества теневых сделок по объектам недвижимости и развития национальной экономики в целом.

Вышеперечисленные задачи достигаются посредством создания кадастра недвижимого имущества, представляющего собой земельно-информационную систему, включающую информацию о всех объектах недвижимого имущества, их основных характеристиках, правообладателях и имущественных правах на эти объекты.

Рецензируемая монография написана на весьма актуальную для Республики Молдова и многих других стран тему создания и развития кадастра недвижимого имущества.

Правовые и методологические основы кадастра недвижимого имущества Республики Молдова были созданы в 90-х годах XX века.

Огромное влияние на создание основ новой земельно-информационной системы оказал пилотный проект, который был финансируван Всемирным Банком и осуществлен международными консалтинговыми фирмами «ILIS» (Нидерланды) и «UMA-GEOMATIC» (Канада). Данный проект позволил сконцентрировать усилия всемирно известных специалистов в области кадастра, геодезии, землеустройства, таких как Linn Holstein, Gerald McGrath, Mats Andersen и др. В качестве местных экспертов в проекте работали компетентные, ответственные, преданные делу специалисты. Одному из авторов данной рецензии довелось участвовать в тот же период времени в качестве эксперта по правовым вопросам в другом международном проекте, связанном с созданием рынка недвижимости в Республике Молдова, поэтому вполне обоснованно можно утверждать о решающей роли человеческого фактора, высокого интеллекта специалистов, осуществлявших проект.

Непосредственно создание кадастра недвижимого имущества началось в 1998 году с принятием Закона Республики Молдова №1543 от 25.02.1998 г. о кадастре недвижимого имущества. К настоящему времени сформирована институциональная система кадастра, разработана технология регистрации различных видов объектов недвижимости, создана современная система оценки недвижимого имущества в целях налогообложения как составная часть кадастра.

Данная монография представляет собой интересное в научном и в практическом плане исследование кадастра недвижимого имущества, привлекает внимание к проблемам его развития и совершенствования.

Отличительной чертой кадастра недвижимого имущества, созданного в Республике Молдова, является его многоцелевой характер. В нашей стране кадастр недвижимого имущества является не только наиболее совершенной системой регистрации объектов недвижимого имущества и прав на эти объекты, но и гигантским хранилищем информации о местоположении, технических характеристиках объектов недвижимого имущества, о ценах сделок, заключенных по объектам недвижимости, а также

о стоимости объектов, рассчитанной в целях налогообложения. Это – универсальная система учета объектов недвижимого имущества, имущественных прав и правообладателей, находящаяся в развитии и требующая постоянного совершенствования и обновления. Все эти характеристики кадастра недвижимого имущества, созданного в Республике Молдова, предопределили и специфику монографии.

Особенностью и большой научной ценностью исследования является его междисциплинарный характер. В монографии уделено внимание правовым, институциональным, экономическим и социальным аспектам развития кадастра недвижимого имущества. Авторы применяют системно-синергический подход к исследованию кадастра недвижимого имущества, социальных и экономических эффектов, генерируемых кадастром, что также предопределяет научную новизну исследования. В этом смысле монография представляет собой уникальное исследование, сочетая в себе как уникальность подхода к объекту исследования, так и уникальность самого объекта исследования.

Авторы рецензируемой монографии Ольга Бузу и Владимир Гуцу являются известными учеными-практиками, принимавшими непосредственное участие как в создании теоретических основ многофункционального кадастра, формировании понятийно-категориального аппарата, развитии методологии исследований в данной области, так и в масштабном внедрении собственных научных разработок на практике. Доктор хабилитат экономических наук Ольга Бузу является признанным на международном уровне исследователем в области оценки недвижимого имущества в целях налогообложения, участником многочисленных международных семинаров и научных конференций, автором ряда монографий и статей, опубликованных в международных научных журналах в Канаде, Италии, Литве, Турции, Болгарии, России, Республике Беларусь и др. Доктор хабилитат социологических наук, член-корреспондент Академии политических наук Украины Владимир Гуцу – ученый, изучающий вопросы социологии кадастра. Он является составителем уникального пятитомного издания «*Кадастр недвижимого имущества*», широко известного всем ученым и специалистам в области землеустройства, геодезии, оценки недвижимого имущества как в республике, так и за ее пределами. В течение ряда лет совместно с Д.Гуцу, магистром права, профессор В.Гуцу проводил социологические исследования проблем качества системы кадастра, изучал общественное мнение по поводу внедрения новой системы налогообложения недвижимого имущества, отношение населения к рыночной стоимости как к основе расчета налога на недвижимость и другие аспекты. Все эти исследования были направлены на совершенствование качества оценочной деятельности и предоставления услуг кадастровыми органами, на развитие системы кадастра недвижимого имущества в республике.

Монография «*Кадастр недвижимого имущества в Республике Молдова. Опыт междисциплинарного исследования*» является логическим продолжением совместных исследований авторов, начатых еще в 2000-е годы. Результаты выполненных ранее исследований были представлены авторами в следующих монографиях: Бузу О., Гуцу В., Гуцу Д. *Оценка недвижимого имущества: социально-экономические, правовые и политические аспекты. Кишинев: НИЭИ, 2004. - 84 с.*; Бузу О.В., Гуцу В.Г., Гуцу О.В. *Оценка недвижимого имущества для налогообложения как составная часть кадастра недвижимого имущества. Chişinău: CEP USM, 2004. - 222 с. ISBN 9975-70-481-6*; Бузу О.В. *Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы. Кишинэу: Tehnica Info, 2012. - 274 р. ISBN 978-9975-63-338-3*, а также в ряде статей в научных журналах.

Работа состоит из пяти глав, в которых исследованы основные характеристики, результаты и перспективы развития кадастра недвижимого имущества в Республике Молдова, вопросы совершенствования его институциональной структуры, выполнен анализ современного состояния и тенденций развития рынка недвижимости в республике. Особое внимание в монографии уделено оценке недвижимого имущества как составной части многофункционального кадастра, исследованию проблем совершенствования оценки недвижимого имущества в целях налогообложения. Авторы уделяют большое внимание социологическому изучению кадастра, информативности и качеству кадастровой информации, анализируют результаты социологического опроса, проведенного в 2015 году, по проблемам функционирования и развития кадастра недвижимого имущества в Республике Молдова.

Выполненный в работе статистический и эмпирический анализ позволил авторам всесторонне рассмотреть происходящие социально-экономические и политико-правовые преобразования в области функционирования кадастра. Опубликованное исследование вносит весомый вклад в развитие основных понятий и категорий, таких как *кадастр, многофункциональный кадастр, специализированные*

кадастры, фискальный кадастр, массовая оценка, рыночная оценка в целях налогообложения, обогащая их содержание. На наш взгляд, монография имеет большое значение и в прикладном плане, обеспечивая основу для совершенствования правовых и нормативных документов в области кадастра и оценки недвижимого имущества и принятия более аргументированных решений органами центрального и местного публичного управления.

Монография, несомненно, будет полезна широкой аудитории специалистов кадастровых органов, юристов, экономистов, философов, политологов, социологов, специалистов органов центрального и местного публичного управления, налоговой службы, а также ученым, преподавателям и докторантам высших учебных заведений, всем, кого интересуют вопросы развития кадастра недвижимого имущества в Республике Молдова. Монография написана на русском языке, поэтому она может представлять как научный, так и практический интерес для государственных служащих, специалистов в области кадастра, регистрации недвижимости и налоговой оценки, для широкой научной и учебной аудитории всех стран постсоветского пространства.

Рецензенты:

*доктор юридических наук,
конференциар университет кафедры «Имущественное право»
Технического университета Молдовы*

Илие Тякэ;

*доктор-инженер, регистратор
государственного предприятия «Кадастр», филиал Фэлешть*

Станислав Павел