

механизмы регулирования» [1]. В течение последних 20 лет концессии стали важным элементом экономического развития более чем в 50 странах мира. Они широко используются не только государствами с развитой рыночной экономикой, но и в Латинской Америке, Юго-Восточной Азии, Тихоокеанском регионе, Центральной и Восточной Европе, бывших советских республиках. Например, в Польше, Венгрии, Чехии, Румынии реализуются масштабные проекты на концессионной основе, в том числе с привлечением иностранного капитала, с участием международных финансовых институтов. Активные шаги в области концессионного законодательства предпринимает Беларусь.

Институциональная регламентация в республике концессионных соглашений – положительный факт. Но что предстоит сделать в плане практического их использования? Видится необходимым шире использовать концессии в Беларуси в сфере производственной и социальной инфраструктуры, что позволит не только привлечь дополнительные инвестиционные ресурсы, добиться экономии государственных средств, но и обеспечить расширение доходной базы бюджетов всех уровней за счет роста размеров производимого экономикой валового внутреннего (регионального) продукта и концессионных платежей.

Литература

1 Волошин, В. И. Проблемы инфраструктурного обеспечения российской экономики / В. И. Волошин. – М.: Эпикон, 1999. – 116 с.

А. Л. Коваленко

Науч. рук. Т. И. Иванова,

ст. преподаватель

К ВОПРОСУ РЕФОРМИРОВАНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

В Республике Беларусь назрела острая необходимость реформирования налогообложения недвижимости, что обусловлено:

- недостаточным развитием рынка недвижимости;
- отсутствием адекватной системы учета и оценки объектов недвижимости;
- неравномерностью распределения налогового бремени.

Как показывает практика, при налогообложении недвижимости труднее всего обеспечить полный учет объектов и их оценку для целей налогообложения. Поэтому необходима разработка единой методики оценки недвижимости для целей налогообложения и проведение на ее основе оценки всех объектов недвижимости. При этом следует отметить, что оценка недвижимости для целей налогообложения, с одной стороны, массовая, с другой, конкретная. В этом единстве заключается одна из проблем, препятствующих созданию в короткие сроки оптимальной и гармоничной методики ее оценки.

В соответствии с Налоговым кодексом недвижимость оценивается по остаточной стоимости [1]. Но она зачастую в несколько раз ниже реальной, то есть рыночной стоимости. Оценка действительной рыночной стоимости потребует, как минимум, многократной продажи объекта в идентичных условиях. Такие данные о сделках с объектом не просто собрать даже в странах, где годовой оборот недвижимости и сроки работы рынка превышают белорусские. Теоретически довольно трудно оценить, с какой реальной погрешностью в развитых странах оценивают рыночную стоимость недвижимости, тем более что открытой информации нет.

В настоящее время можно выделить три основных подхода к оценке рыночной стоимости: сравнение продаж, затратный и доходный. Выбор того или иного метода определяется с точки зрения наиболее адекватного отражения реального рынка [2].

Независимо от того, какой вид стоимости требуется определить, применив для этого любой из известных методов оценки, необходимо исходить из следующего: правильная оценка объекта недвижимости должна иметь первостепенное значение, так как в противном случае у налогоплательщика может пропасть желание к добросовестной уплате налога.

Важным шагом в реформировании системы налогообложения в Беларуси должно стать объединение налога на недвижимость и земельного налога, поскольку оно позволит сократить число имущественных налогов, упростить процедуру их исчисления, улучшить администрирование и сократить расходы на него. Подобная реформа позволит сделать налогообложение более справедливым и прозрачным.

Литература

1 Налоговый кодекс Республики Беларусь: с изм. и доп., внесенными Законом Республики Беларусь от 9 января 2017 г. № 15-З – Минск: Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь, 2017. – 736 с.

2 Герасимова, В. Е. Налоги двигают недвижимость [Электронный ресурс] / В. Е. Герасимова // Экономическая газета: электрон. журн. – 2015. – Режим доступа: http://neg.by/publication/2015_07_14_19832.html. – Дата доступа: 24.04.2017.

А. А. Кушнеревич

*Науч. рук. С. Ф. Каморников,
д-р физ.-мат. наук, профессор*

ФОРМИРОВАНИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ КОНКУРСНОЙ МАССЫ В ПРОЦЕДУРЕ ЛИКВИДАЦИОННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Признание юридического лица банкротом предполагает реализацию его активов. Однако перед открытием торгов необходимо сформировать конкурсную массу. Это понятие подразумевает все имущество должника, которое имелось к началу конкурсного производства и было выявлено в ходе этого процесса. Имущество банкрота может дополниться к моменту распределения долей среди кредиторов. Обычно формирование конкурсной массы происходит путем добавлений, осуществляемых в ходе процедуры банкротства. Окончательная конкурсная масса включает в себя активы, которые готовы к реализации для погашения долговых обязательств. Конкурсная масса формируется из следующих источников: имущество, принадлежащее должнику на праве собственности; собственность банкрота, которая незаконно находится во владении третьих лиц; средства, вырученные после исполнения субсидиарной ответственности; залоговая собственность [1].

Сформированная конкурсная масса подлежит распределению. Антикризисный управляющий разрабатывает порядок, по которому будет реализовано все имущество должника. Торги имущества открываются с указанием стартовой цены. Реализация недвижимости во время банкротства осуществляется на открытых торгах, за исключением обороноспособных, которые продают на специальных закрытых аукционах.

Процесс торгов предполагает три этапа, каждый из которых имеет свои специфические особенности.