

SYSTEM KRAJOWYCH STANDARDÓW WYCENY WARTOŚCI W REPUBLICE BIAŁORUSI – STAN I PERSPEKTYWY



prof. Włodzimierz L. Szabieka
Białoruski Narodowy Uniwersytet
Techniczny w Mińsku
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4070 (BY)
Biegły Sądowy Nr 328 (BY)

Streszczenie

W artykule scharakteryzowano system dokumentów normatywnych, które zapewniają regulację prawną, warunki organizacyjne i wsparcie metodologiczne dla prowadzenia prac wyceny własności w Republice Białorusi. Przedstawiono jak dokumenty te zmieniały się w ostatnich latach. Rozważane są również możliwe perspektywy rozwoju.

Słowa kluczowe

regulacje państwowe, wycena własności, praktyka białoruska

1. Wstęp. Przesłanki wskazujące na aktualność problemu

System krajowych standardów zawodowych stanowi rdzeń metodologii i praktyczne wyrażenie tez teorii wyceny wartości obiektów praw cywilnych. Jest to wskaźnik poziomu rozwoju krajowej szkoły wyceny i kamień węgielny w fundamencie konstrukcji ustalonej praktyki w zawodzie rzeczoznawcy. W związku z tym jasne rozumienie i konstruowanie jego struktury i treści, rozumienie przeznaczenia wszystkich jego elementów w ich poziomych i pionowych hierarchicznych wewnętrznych, jak również zewnętrznych powiązaniach z innymi poziomami i narzędziami systemu krajowego pola prawnego zawodu na ogół zapewniają skuteczność funkcjonowania i pokazują poziom rozwoju zawodu w konkretnym kraju na konkretnym etapie historycznym. Rozumienie powyższych aspektów określa kierunki rozwoju i optymalizacji, elastycznej i uzasadnionej zmiany zgodnie z wymaganiami czasu oraz komfortowe warunki pracy w zawodzie. Szcze-

gólnie efektywna dla doskonalenia systemu standardów krajowych może być jego analiza porównawcza względem systemu standardów międzynarodowych i systemów standardów zawodowych krajów, w pierwszej kolejności, o podobnych ustrojach gospodarczych, podobnym doświadczeniu historycznym i z porównywalnym potencjałem gospodarek oraz prezentacja tej analizy celem jej oceny na konferencjach międzynarodowych.



Genadiusz N. Ignatkowicz
Dyrektor w „Kolegium Ekspertów
Sądowych” SzOO, Mińsk
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 50025 (BY)
Biegły Sądowy Nr 24 (BY)



Mińsk, Stare Miasto nad Świsłoczą; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Ihar

2. Struktura, miejsce i funkcje systemu standardów krajowych w systemie pola prawnego zawodu rzeczoznawcy w Białorusi: etapy rozwoju i stan obecny

Przypomnijmy, że pod względem ustroju państwowego Republika Białorusi jest republiką prezydencką. Na równi z ustawami i Konstytucją, a także zgodnie z nią, Prezydent wydaje dekryty i rozporządzenia obowiązujące na całym terytorium kraju. Konstytucja zakłada też sytuacje, kiedy wydanym przez Prezydenta dekretem przysługuje moc ustaw. Realizację dekrétów i rozporządzeń zapewnia się przez odpowiednie do ich treści i profilu organy państwowe – *regulatory* [1]. Najczęściej dekryty dotyczą aktualnych i dotkliwych spraw społeczno-gospodarczych, które nie cierpią zwłoki i długiego przestudiowania lub których skuteczność nie została zapewniona przez inne formy, poziomy regulowania lub zarządzania.

W Republice Białoruś w okresie od 1998 do 2005 roku na poziomie rządu rozpatrywano projekt Ustawy „O działalności w zakresie wyceny”. Przy tym jej redakcje przeszły przez kilka czytań w Radzie Ministrów, lecz nie zostały zatwierdzone. Wśród najbardziej ważnych aspektów w projekcie tej ustawy należy wyodrębnić następujące kwestie:

- 1) samoregulacja działalności w zakresie wyceny przez społeczne, zawodowe zrzeszenia rzeczoznawców;
- 2) odstępianie od metodologii i aparatu pojęciowego charakterystycznych dla gospodarki planowej i przejście do głównie rynkowych narzędzi, orientacja na praktykę międzynarodową;
- 3) opracowanie krajowych standardów wyceny wartości, zgodnie z praktyką międzynarodową;
- 4) określenie wymagań kwalifikacyjnych do rzeczoznawcy oraz niektóre inne kwestie.

W Białorusi opracowanie i zatwierdzenie specjalnych ustaw regulujących sfery działalności zawodowej nie jest rzadkością. Na przykład Ustawa Republiki Białorusi z dnia 12 lipca 2013r. nr 57-3 „O księgowości i sprawozdawczości”, Ustawa Republiki Białorusi z dnia 12 lipca 2013r. nr 56-3 „O działalności audy-

torskiej” oraz inne. Na opracowanie tej ustawy czekało, ale i nad nią pracowało także zawodowe środowisko rzeczoznawców Białorusi. Na ten czas w kraju już istniały dwa zawodowe zrzeszenia rzeczoznawców (Zrzeszenie społeczne „Białoruskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców” i Zrzeszenie społeczne „Białoruskie Stowarzyszenie Ekspertów i Inspektorów Transportu”).

Jednocześnie wśród starszego pokolenia rzeczoznawców żyje opinia, że obserwowane w tej chwili tendencje: 1) szybkiego rozwoju rynku usług bankowych, 2) zwiększenia zakresów kredytowania komercyjnego i konsumencyjnego oraz 3) naprawdę dojrzałe przesłanki społeczne i gospodarcze pobudziły *szybsze* a) rozwiązanie sprawy przejścia działalności w zakresie wyceny do metod rynkowych, b) pojawienie się dla niej odpowiedniego pola prawnego i ram zawodowych *i nie pozwoliły na „dojrzenie”* w Białorusi projektu dla zatwierdzenia Ustawy „O działalności w zakresie wyceny”. Z pewnym prawdopodobieństwem wysoka motywacja branży bankowej do przyspieszenia rozwiązania tej kwestii oraz inne istotne warunki spowodowały jej rozwiązanie w „trybie natychmiastowym” – w drodze pojawienia się i zatwierdzenia Rozporządzenia Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 13 października 2006r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w Republice Białorusi” (dalej – Rozporządzenie).

Należy zauważyć, że pod względem poruszanej problematyki i struktury objętych zagadnień to Rozporządzenie wykazuje związek z projektem ustawy. Przypomnijmy, że z racji obecnego w naszym kraju ustroju państwowego Rozporządzenie *de jure* obowiązuje na całym terytorium, a *de facto* przysługuje mu moc ustawy. W ten sposób Rozporządzenie jest kluczowym elementem dla realizacji praktyki w zakresie wyceny w kraju i stworzenia współczesnej metodologii wyceny wartości. Dlatego zajmuje ono najwyższe miejsce w hierarchii systemu krajowego pola zawodu tak na linii pionowej, jak również pierwsze miejsce pod względem znaczenia na linii poziomej (zob. Tabela 1).

W ten sposób, zostały stworzone:

- a) warunki dla ustawodawczego uznania zawodu rzeczoznawcy przez Ministerstwo Pracy i Opieki Społecznej Białorusi oraz
- b) podstawy prawne dla realizacji działalności w zakresie wyceny w kraju na nowych zasadach.

Jednak tylko niektóre kluczowe zapisy w Rozporządzeniu zostały zmienione lub pokrywały się z projektem ustawy nie w pełnym zakresie.

Na przykład, w Rozporządzeniu brak jest samoregulacji działalności w zakresie wyceny. *Określenie polityki państwowej dot. działalności w zakresie wyceny* w Republice Białorusi pozostawało przy Prezydencie. Z kolei Radzie Ministrów Białorusi doręczono:

- 1) realizację polityki państwowej dot. działalności w zakresie wyceny;
- 2) realizację kontroli nad działalnością republikańskich organów administracji państwowej pełniących zarządzanie operacyjne w zakresie wyceny wartości;
- 3) określenie metod wyceny wartości obiektów praw cywilnych przy realizacji z nimi określonych rodzajów transakcji i (lub) czynności o znaczeniu prawnym zgodnie z aktami prawnymi, jeśli Prezydent nie zakłada inaczej [2].

Główne funkcje *zarządzania operacyjnego (operatu szacunkowego) i regulowania dot. działalności w zakresie wyceny* przysługują Państwowemu Komitetowi ds. Własności Republiki Białorusi (dalej – PKW):

- 1) prowadzenie państwowego rejestru specjalistów-rzeczoznawców;
- 2) reprezentacja interesów Republiki Białorusi w organizacjach międzynarodowych w sprawach wyceny wartości obiektów praw cywilnych;
- 3) uchwalenie normatywnych aktów prawnych w zakresie wyceny wartości obiektów praw cywilnych i zapewnienie ich zgodności z Rozporządzeniem;
- 4) zapewnienie współpracy i koordynacji działań republikańskich organów administracji państwowej oraz innych organizacji państwowych podporządkowanych Rządowi Republiki Białorusi dot. działalności w zakresie wyceny;
- 5) realizacja innych uprawnień operacyjnych w zakresie wyceny wartości obiektów praw cywilnych zgodnie z prawem [2].

W ten sposób, w tej chwili, regulowanie działalności w zakresie wyceny w Białorusi było realizowane nie na zasadach prawnie ustalonej samoregulacji zawodowych organizacji wyceny lub w mieszanej formie partnerstwa publiczno-prawnego, a faktycznie na podstawie dokumentów stanowiących dyrektywę

i decyzji Państwowego Komitetu ds. Własności Republiki Białoruś. PKW dotychczas jest głównym regulatorem, określonym w ustawodawstwie. Jednocześnie obserwowana jest tendencja do stopniowego przekazania (lub podziału) części funkcji regulacyjnych zawodowym zrzeszeniom rzeczoznawców o ukształtowanej pozytywnej reputacji i doświadczeniu historycznym. Istnieją na to konstruktywne dowody, np. przekazanie i zlecenie opracowania niektórych dokumentów, przeprowadzenie konferencji dla rzeczoznawców oraz we współpracy z PKW organizacjom, które

reprezentują zawodową społeczność rzeczoznawców i podmiotów na rynku usług niezależnej wyceny. Przy tym PKW stabilnie zapewnia finansowanie z budżetu państwowego działalności naukowo-badawczej i przygotowania opracowań metodycznych dla realizacji praktyki w zakresie wyceny.

W sprawie drugiej kwestii koncepcyjnej o przejściu metodologii i aparatu pojęciowego do praktyki rynkowej, o orientacji na międzynarodowe standardy wyceny treść Rozporządzenia pokryła się z ideami projektu Ustawy. Jako podstawowe zostały wymienione trzy meto-

dyczne *podjęcia rynkowe* (porównawcze, dochodowe i kosztowe) oraz metody wyceny na ich podstawie, a także cztery grupy klasycznych metodycznych zasad wyceny, powszechnie uznane i rozpowszechnione w gospodarce rynkowej. Za rodzaj wartości, który odzwierciedla treść głównych i najbardziej rozpowszechnionych celów wyceny dla białoruskiej gospodarki została uznana wartość rynkowa i jej pochodne [2].

Dla trzeciej kwestii koncepcyjnej o opracowaniu systemu krajowych standardów wyceny wartości zgodnie z praktyką międzynarodową, sytuację, która

Tabela 1

Miejsce Rozporządzenia nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w Republice Białorusi” w krajowym systemie dokumentów normatywno-prawnych dot. działalności w zakresie wyceny

nr porz.	1	2	3	4	5	6	7	8
0	Prezydent Republiki Białorusi Rada Ministrów	PKW	PKNT	MAiB	PKES	ZZS; AOW; BSEI; BSRz	ME	1. Prezydent Republiki Białorusi 2. Rada Ministrów 3. BBUT
1	1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w RB” „KONCEPCJA”	-	-	-	-	-	-	1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej”
2	Inne normatywy: 2.1.1. RP 2.1.2. Pos. RM	2.2. Postanowienie PKW	-	-	2.5. Kpc, Kpg, Kpk, KPoWA	-	-	-
3	3.1. Standardy państwowe /zawodowe i edukacyjne/ Białorusi (SB)	3.2. SB 52.X.OX-201X	3.4. SB 52.5.01-2011	-	-	-	3.7.1. SE 37 01 08, 3.7.2. OC 1-27 81 02	-
4	4.1. Kodeksy techniczne (praktyki ustalone, KT)	4.2. KT 52.X.OX-201X	-	4.4. KT 45-1.04-119-2008	-	-	-	-
5	5.1. Rekomendacje metodyczne	5.2. RM	-	-	-	-	-	-
6	6.1. Przepisy (Reguly, Zasady)	-	-	-	-	6.6. PEZ	-	6.8. PUSzMZ
7	7.1. Specjalne poradniki i bazy danych	7.2. SBD	-	-	-	-	-	7.8. SBD

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1].

ukszałtowała się w kraju wskutek zatwierdzenia Rozporządzenia, należy charakteryzować jako zupełnie pozytywną. W 2007 roku społeczność zawodowa otrzymała pierwsze białoruskie standardy dot. wyceny wartości obiektów praw cywilnych (dalej – SB), a po jakimś czasie zostały opracowane zalecenia metodyczne do niektórych SB. Jednocześnie były i pozostają niektóre wyjątki, które lub nie odpowiadają w ogóle, lub tylko częściowo odpowiadają praktyce międzynarodowej. W ten sposób dotychczas występuje:

- 1) niezgodność z praktyką międzynarodową we wdrożonej i stosowanej w SB terminologii, co wprowadza pewne zamieszanie przy porównaniu nawet z kluczowymi pojęciami związanymi z hierarchią pojęć metodologicznych z praktyki międzynarodowej, dublowanie brzmienia terminów, które odzwierciedlają pojęcia z różnych etapów procedury przeprowadzenia wyceny wartości;
- 2) nadal dopuszcza się dla niektórych celów wyceny stosowanie metod z pozycji dyrektywnej/normatywnej gospodarki planowej;
- 3) w dwóch przypadkach wyceny (celach wyceny) faktycznie wyklucza się stosowanie metodologii w oparciu o zasady rynkowe podanej w SB (wycena dla potrzeb oceny towarów z importu, wycena obiektów o wartości historyczno-kulturowej/zabytki).

Rozporządzenie określiło także:

- a) wymagania kwalifikacyjne dla specjalisty w zakresie wyceny wartości – rzeczoznawcy (wyższe wykształcenie ekonomiczne, techniczne lub prawnicze), brak wymagań w zakresie obowiązkowego specjalnego szkolenia podyplomowego;
- b) egzamin kwalifikacyjny w PKW dopuszczający do zawodu i dla każdego kierunku obiektów wyceny;
- c) jeden raz na trzy lata potwierdzenie kwalifikacji i doskonalenie zawodowe.

Sformułowane zostały wymagania do podmiotów rynku niezależnej wyceny – wykonawców wyceny (organizacji prawnych) – mają w nich pracować co najmniej dwaj certyfikowani w PKW rzeczoznawcy i dla nich to miejsce pracy ma być podstawowe lub przedsiębiorca indywidualny (sam rzeczoznawca) [2].

Rozporządzenie także wprowadza:

- a) pojęcia o niezależnej i wewnętrznej wycenie, pojęcie ekspertyzy wiarygodności wyceny;
- b) transakcje, dla których wycena jest obowiązkowa;
- c) określenie praw i obowiązków podmiotów działalności w zakresie wyceny;
- d) tryb składania egzaminu kwalifikacyjnego w celu otrzymania przez specjalistę kwalifikacji rzeczoznawcy.

Należy uznać, że Rozporządzenie zapewnia podstawowe warunki i odzwierciedla koncepcyjne aspekty dla organizacji, realizacji i opracowania metodycznego zapewnienia działalności w zakresie wyceny we współczesnych warunkach dla Republiki Białorusi i ich porównywalność z międzynarodową praktyką w wysokim stopniu.

Mówiąc o białoruskim systemie normatywno–metodycznego zabezpieczenia działalności w zakresie wyceny należy określić jego „osię” i „współrzędne” (zob. Tabela 2).

Poziomo zostały przedstawione główne *regulatory* działalności w zakresie wyceny pod względem doniosłości posiadanej przez nie władzy i aktywności faktycznie realizowanych przez nie działań regulacyjnych dla/w zawodzie. Pionowo zostały umieszczone same dokumenty normatywno–metodyczne w ich zależności z punktu widzenia ważności dla organizacji działalności w zakresie wyceny oraz hierarchii metodycznej.

Pionowo, od razu po Prezydencie i Radzie Ministrów, znajduje się Państwowy Komitet ds. Własności Republiki Białorusi, który jest realnym i podstawowym, najbardziej aktywnym *Regulatorem działalności* w zakresie wyceny, jak również głównym autorem narzędzi metodycznych dla rzeczoznawców. Następnie pod względem aktywności udziału w regulowaniu działalności w zakresie wyceny należy wymienić Pań-

Tabela 2

Układ „współrzędnych” i „osi” systemu normatywno–metodycznego zapewnienia działalności w zakresie wyceny w Republice Białorusi

nr porz.	1	2	3	4	5	6	7	8
0	Prezydent Republiki Białorusi Rada Ministrów	PKW	PKNT	MAiB	PKES	ZZS; SOW; BSEI; BSRz	ME	1. Prezydent Republiki Białorusi 2. Rada Ministrów 3. BBUT
1	1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w RB” „KONCEPCJA”	-	-	-	-	-	-	1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej”

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1...9].

stwowy Komitet ds. Nauki i Technologii Republiki Białorusi (dalej – PKNT) [3]. Określone opracowania dla praktyki wyceny posiada również Ministerstwo Architektury i Budownictwa Republiki Białorusi (dalej – MAiB) [4]. Państwowy Komitet Ekspertyz Sądowych Republiki Białorusi mobilizuje rzeczoznawców do rozwiązywania zagadnień dla potrzeb praktyki sądowej (dalej – PKES) [5]. W dalszej kolejności wymieniono następujące zawodowe zrzeszenia społeczne (dalej – ZZS): Stowarzyszenie *Organizacji Wyceny (SOW)* i dla *osób fizycznych* Białoruskie Stowarzyszenie Ekspertów i Inspektorów Transportu (BSEI) oraz Białoruskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (BSRz) [6, 7, 8]. Ministerstwo Edukacji Białorusi również posiada niektóre punkty styczności do praktyki wyceny [9].

Na koniec należy powiedzieć, że w Białorusi jest jeszcze jedno Rozporządzenie Prezydenta, które jest *pośrednio* związane z działalnością w zakresie wyceny. Jest to Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej”. Są w nim przedstawione podstawowe aspekty dla wyceny i uregulowania wielkości szkody dla potrzeb ubezpieczenia. *Operacyjnego regulowania* tej specyficznej i odrębnej branży działalności w zakresie wyceny dokonuje Białoruskie Biuro Ubezpieczenia Transportowego (białoruskie biuro „ubezpieczenia motorowego”, dalej – BBUT) [10].

Do następnego organizacyjno–metodycznego poziomu systemu w *kierunku pionowym* należy zaliczyć inne rozporządzenia Prezydenta (dalej – IRP) oraz postanowienia Rady Ministrów (dalej – PRM) związane z działalnością w zakresie wyceny (zob. Tabela 3).

Według stanu na październik 2017r. obowiązują następujące rozporządzenia i postanowienia:

- 1) Rozporządzenie Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 28 marca 2008r. nr 187 „O zatwierdzeniu Regulaminu o trybie wyceny budynków i budowli należących do osób fizycznych”;
- 2) Postanowienie Rady Ministrów Republiki Białorusi z dnia 5 lutego 2007r. nr 148 „O środkach realizacji Rozporządzenia Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 13 października 2006r. nr 615”;
- 3) Postanowienie Rady Ministrów Republiki Białorusi z dnia 17 maja 2007r. nr 623 „O normach dla wyceny domów mieszkalnych, domków ogrodowych, letnisk, przylegających do nich budowli, jak również usytuowanych odrębnie od nich budowli gospodarczych (pomocniczych i działkowych) oraz garaży”;
- 4) Postanowienie Rady Ministrów Republiki Białorusi z dnia 10 lutego 2011r. nr 173 „O niektórych środkach realizacji Rozporządzenia Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 6 sierpnia 2010r. nr 410”.

Po rozporządzeniach Prezydenta i postanowieniach Rady Ministrów dalej na drugim *poziomie poziomo* są wymienione postanowienia PKW (dalej – Pos. PKW) [2], np: 1) Postanowienie Państwowego Komitetu Własności Republiki Białorusi z dnia 6 października 2016r. nr 19 „O zatwierdzeniu Przepisów Etyki Zawodowej Rzeczoznawcy”.

Następnie *poziomo* należy wymienić wymagania Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Postępowania Cywilnego, Kodeksu Administracyjnego oraz Karnego do przeprowadzenia wyceny wartości w ramach praktyki ekspertyzy sądowej, regulowanej przez PKES [5].



Grodno, Białoruś; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Belarus2578

Tabela 3

Normatywne i metodyczne dokumenty drugiego poziomu

nr porz.	1	2	3	4	5	6	7	8
0	Prezydent Republiki Białorusi Rada Ministrów	PKW	PKNT	MAiB	PKES	ZZS: AOW; BSEI; BSRz	ME	1. Prezydent Republiki Białorusi 2. Rada Ministrów 3. BBUT
1	1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w RB” „KONCEPCJA”	-	-	-	-	-	-	1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej”
2	Inne normatywy: 2.1.1. RP 2.1.2. Pos. RM	2.2. Postanowienie PKW	-	-	2.5. Kpc, Kpg, Kpk, KPoWA	-	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1, 2].

W ramach realizacji działalności ubezpieczeniowej są również rozporządzenia BBUT (dalej – R BBUT) dot. aspektów związanych z wyceną szkody przy wypadkach drogowych, np. rozporządzenie Białoruskiego Biura Ubezpieczenia Transportowego z dnia 23 czerwca 2017r. nr 16-од „O zatwierdzeniu średniej arytmetycznej wartości jednej normogodziny robót w zakresie odnowienia środków transportu do celów obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej właścicieli środków transportu”.



Mahylew, Białoruś; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Belarus2578

Następne, trzeci i czwarty poziom pionowo, stanowią Standardy państwowe Białorusi (SB) i Kodeksy techniczne ustalonej praktyki (KT) do nich (zbiór instrukcji, komentarzy i wytycznych metodycznych, obowiązkowych do wykorzystania – analog polskich Not interpretacyjnych), zob. Tabela 4.

Ten poziom w kierunku poziomym w ramach rozpatrywanego tematu wzbudza chyba największe zainteresowanie z punktu widzenia metodycznego zabezpieczenia działalności w zakresie wyceny w białoruskiej praktyce. Właśnie tu podano wszystko, co najpierw było rozumiane przez system krajowych standardów wyceny wartości (i kodeksów technicznych ustalonej praktyki do nich, dalej – KT).

Najbardziej aktywnie na tym poziomie ujawniła się praca PKW. Opracowane pod jego egidą i z jego finansowaniem SB i KT mają dość rozwiniętą strukturę (zob. Tabela 5). Należy dodać, że wkład do stworzenia tego systemu normatywów dla potrzeb wyceny wartości został też wniesiony przez PKNT (SB, zob. wiersz 17-ty w Tabeli 5) oraz MC&A (KT, zob. wiersz 14-ty Tabeli 5).



Mińsk, Dwór Lubański; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Hanna Zelenko

Uwaga – do Tabeli 5-tej autorzy proponują formalny podział na 3 grupy funkcjonalne SB i KT w celu systematyzacji materiału w ramach rozpatrywanego tematu.

W 2007 roku w Białorusi w zakresie wyceny obowiązywało 6 standardów, natomiast w okresie lat 2010–2011 zaczęto opracowanie metodyk do nich, które mimo tego, że formalnie nie miały one statusu obowiązkowych do stosowania w praktyce dokumentów, ale były zalecane przez PKW do wykorzystania przez rzeczoznawców. W tym okresie autor zbierał od użytkowników uwagi dot. metodyk, do których następnie wprowadzono zmiany i w końcu pojawiły się KT, jako obowiązkowe do stosowania w praktyce dokumenty. Wiele białoruskich standardów też zostało zmienionych w okresie lat 2011/12, 2014/15. Do ostatniej gruntownej redakcji SB doszło w 2017 roku.

Tabela 4

Normatywno–metodyczne 3 i 4 poziomy: SB i KT

nr porz.	1	2	3	4	5	6	7	8
0	Prezydent Republiki Białorusi Rada Ministrów	PKW	PKNT	MAiB	PKES	ZZS: AOW; BSEI; BSRz	ME	1. Prezydent Republiki Białorusi 2. Rada Ministrów 3. BBUT
1	1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny ...”							1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej”
2	Inne normatywy: 2.1.1. RP 2.1.2. Pos. RM	2.2. Postanowienie PKW			2.5. Kpc, Kpg, Kpk, KPoWA			
3	3.1. Standardy państwowe/zawodowe i edukacyjne	3.2. SB 52.X.OX- 201X	3.4. SB 52.5.01- 2011				3.7.1. SE 37 01 08, 3.7.2. SE 1- 27 81 02	
4	4.1. Kodeksy techniczne	4.2. KT 52.X.OX- 201X		4.4. KT 45- 1.04-119- 2008				

Źródło: opracowanie własne na podstawie [3, 4].

Tabela 5
System narodowych standardów i technicznych kodeksów dobrych praktyk do wyceny wartości obiektów praw cywilnych w Republice Białorusi

nr porz.	nr	I. Ogólne (podstawowe / bazowe) SB
1	SB 52.0.01-2017	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Postanowienia ogólne.
2	SB 52.0.02-2017	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Terminy i definicje.
II. Obiektowe SB i KT		
3	SB 52.1.01-2017	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Wycena przedsiębiorstw (firmy/ biznesu).
4	KT 52.1.01-2015	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena przedsiębiorstw (firmy).</i>
5	SB 52.2.01-2017	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Wycena wartości gruntów.
6	KT 52.2.04-2016	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Procedura wyceny katastralnej gruntów; działek gruntu według rodzaju ich funkcjonalnego użytkowania: «Strefa budynków wielomieszkalniowych» (apartamenty).</i>
7	KT 52.2.05-2016	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Procedura wyceny katastralnej gruntów; działek gruntu według rodzaju ich funkcjonalnego użytkowania: «Strefa mieszkaniowych domków wiejskich (cottage)» (w tym domki letnie i ogrodnicze) oraz «Strefa rekreacyjna».</i>
8	KT 302-2011	Wycena katastralna gruntów rolnych organizacji rolniczych i gospodarstw chłopskich (farmerskich, rolników). Zawartość i technologia pracy.
9	SB 52.3.01-2017	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Wycena budynków kapitałowych (domy, budowle), obiektów w trakcie budowy, izolowanych pomieszczeń, miejsc samochodowych jako przedmiotów nieruchomości.
10	KT 52.3.01-2015	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena budynków kapitałowych, nie zakończonych budowlami obiektów, nieruchomości lokalowych, miejsc parkingowych jako majątku nieruchomego.</i>
11	KT 52.3.02-2015	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena mieszkalnych domków wiejskich (cottage), małych domów ogrodowych (letnich rezydencji) i mieszkalnych pomieszczeń, z wyjątkiem obiektów w trakcie budowy.</i>
12	KT 52.3.03-2013	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena plantacji wieloletnich.</i>
13	KT 52.3.04-2015	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena obiektów w trakcie budowy.</i>
14	KT 45-1.04-119-2008 (02250)	<i>Budynki (domy) i budowle. Ocena stopnia zużycia fizycznego (technicznego); (Postanowienie Ministerstwa Architektury i Budownictwa Republiki Białorusi z dnia 29 października 2008r. Nr 385).</i>
15	SB 52.4.01-2016	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Wycena maszyn, urządzeń, narzędzi, materiałów.
16	KT 52.4.01-2011	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena maszyn, urządzeń, narzędzi, materiałów. Zmiana №1 z dnia 12.12.2011.</i>
17	SB 52.5.01-2011	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Wycena przedmiotów własności intelektualnej.
18	SB 52.6.01-2017	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Wycena pojazdów (środków transportu).
19	KT 52.6.01-2015	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena pojazdów drogowych.</i>
20	KT 52.6.02-2012	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena statków wodnych.</i>
21	KT 52.6.03-2012	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena statków powietrznych.</i>
III. Specjalistyczne (przedmiotowe) SB i KT		
22	SB 52.6.02-2015	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Wymagania dotyczące kompilacji i utrzymania bazy katalogowej średnich cen rynkowych według rodzajów pojazdów drogowych. Zmiana №1 z dnia 13 stycznia 2017r.
23	KT 52.7.01-2017	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Procedura wyceny wartości mienia będącego własnością państwa.</i>
24	SB 52.X.XX-201X	Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. Oszacowanie wartości zabezpieczającej oraz/lub likwidacyjnej w celu zabezpieczenia kredytów komercyjnych i w innych celach wyceny. (Projekt jest przygotowywany).

Źródło: opracowanie własne na podstawie [2].

W sprawie treści SB i KT należy powiedzieć, co następuje:

- 1) W SB grupy „I. Ogólne (bazowe) SB” zostały przedstawione podstawowe teoretyczne i metodyczne przesłanki wyceny w oparciu o podejścia rynkowe, ich bazowe pojęcia i terminy, podane są niektóre, najbardziej ogólne formuły kluczowe, które odzwierciedlają istotę realizacji trzech podejść metodycznych i podstawowych metod wyceny w ich ramach. Do tej grupy nie ma opracowywanych KT.
- 2) W SB i KT grupy „II. Obiektowe SB i KT” odzwierciedlono osobliwości procedury wyceny dla różnych grup obiektów wyceny, osobliwości realizacji metod wyceny, a w KT do tych SB mogą być podane rozmiary (lub ich zakresy) wartości normatywnych dla poszczególnych używanych do obliczenia wskaźników, charakterystyk technicznych i użytkowych obiektów wyceny.
- 3) W SB i KT grupy „III. Specjalistyczne (przedmiotowe) SB i KT” przedstawiono metodyczne opracowania dla poszczególnych „wąskich” aspektów metodycznych, związanych z właściwościami obiektów wyceny lub określanego rodzaju wartości, z osobliwościami wprowadzanymi przez prawo dla procedur wyceny w poszczególnych przypadkach.

Należy zauważyć, że w systemie szkolenia wyższego w Białorusi są dwie specjalności bezpośrednio związane ze szkoleniem specjalistów w dziedzinie wyceny. Ich szkolenie odbywa się w oparciu o państwowe Standardy

Tabela 6

Normatywno–metodyczne dokumenty 5-tego, 6-tego i 7-mego poziomu

nr porz.	1	2	3	4	5	6	7	8
0	Prezydent Republiki Białorusi Rada Ministrów	PKW	PKNT	MAiB	PKES	ZZS; AOW; BSEI; BSRz	ME	1. Prezydent Republiki Białorusi 2. Rada Ministrów 3. BBUT
1	1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w RB” „KONCEPCJA”							1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej”
2	Inne normatywy: 2.1.1. RP 2.1.2. Pos. RM	2.2. Postanowienie PKW			2.5. Kpc, Kpg, Kpk, KPoWA			
3	3.1. Standady państwowe /zawodowe i edukacyjne/ Białorusi (SB)	3.2. SB 52.X.OX- 201X	3.4. SB 52.5.01- 2011				3.7.1. SE 37 01 08, 3.7.2. OC 1-27 81 02	
4	4.1. Kodeksy techniczne (praktyki ustalone, KT)	4.2. KT 52.X.OX- 201X		4.4. KT 45-1.04- 119- 2008				
5	5.1. Rekomendacje metodyczne	5.2. RM						
6	6.1. Przepisy (Reguly, Zasady)					6.6. PEZ		6.8. PUSzMZ
7	7.1. Specjalne poradniki i bazy danych	7.2. SBD						7.8. SBD

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1...11].

edukacyjne 1–37 01 08 „Działalność dot. wyceny w zakresie transportu samochodowego” (studia licencjackie, stacjonarne, 4,5 roku, kwalifikacja inżynier-rzeczoznawca, zob. pkt 3.7.1 w Tabeli 6) oraz 1–27 81 02 „Wycena biznesu i aktywów przedsiębiorstw przemysłowych” (studia magisterskie, 2 lata, kwalifikacja: magister ekonomii, zob. pkt 3.7.2 w Tabeli 6). Należy również zauważyć, że w dość dużym zakresie dyscypliny dot. wyceny wartości są wykładane w ramach studiów jeszcze z kilku specjalności ekonomicznych w systemie szkolnictwa wyższego (lecz nie jest to szkolenie podyplomowe).

Na końcowych *piątym, szóstym i siódmym poziomach* (zob. Tabela 6) system dokumentów normatywnych zakłada takie dokumenty jak metodyki i rekomendacje metodyczne PKW (dalej –RM).

Na przykład Metodyka obróbki bazowej informacji poradnika–bazy średnich cen rynkowych według typów drogowych środków transportu), Przepisy Etyki Zawodowej od ZZS (zob. Tabela 6 – pkt 6.6 PEZ), Przepisy Ustalenia Szkody na Mieniu i Zdrowiu BBUT (zob. Tabela 6 – pkt 6.8 PUSzMZ); jak również specjalne bazy danych, na przykład, dla wartości katastralnej ziemi PKW (zob. Tabela 6 – pkt 7.2 SBD), dla pierwotnego i wtórnego rynku samochodów (od prywatnych autorów wg metodyki PKW (zob. Tabela 5 – pkt 7.2 SBD) i BBUT (zob. Tabela 5 – pkt 7.8 SBD)).

3. Podsumowanie i wnioski

Ogólnie rzecz biorąc, należy uznać, że system prawnego i normatywnego zabezpieczenia w Republice Białorusi na obecnym etapie ukształtował się i jest dość dobrze rozwinięty.

Obecne zabezpieczenie metodyczne pokrywa podstawowe rodzaje mienia (grupa „obiektywnych” SB). Jednocześnie oczekiwane jest uzupełnienie systemu w jeszcze jeden specjalny „przedmiotowy” SB dot. wyceny wartości likwidacyjnej/zastawnej dla potrzeb kredytowania. Do aktualnych zagadnień białoruskiej praktyki obecnie należy zaliczyć końcowe dopasowanie używanej w SB i KT terminologii do aparatu pojęciowego, który odpowiada praktyce międzynarodowej i logice hierarchii kategorii metodycznych i metodologicznych oraz pojęć teorii wyceny własności (usunięcie dublowania sformułowania terminologii na różnych hierarchicznych poziomach metodologii).

Ponadto, do obiecujących obszarów rozwoju systemu wsparcia normatywnego i metodycznego należy zaliczyć rozwój specjalnych zawodowych baz danych, archiwów i oprogramowania. Pomoże to zoptymalizować koszty organizacji wyceny, zwiększyć wiarygodność końcowego wyniku wyceny, zwiększyć przejrzystość funkcjonowania zawodu.

Pozostaje otwarta kwestia wydania w Białorusi specjalnego recenzowanego czasopisma naukowego i praktycznego dla rzeczoznawców pod patronatem PKW lub ZZS, jak również nadania publikacjom w nim co najmniej statusu rekomendacji metodycznych dla praktyki wyceny. Pomogłoby to rozwiązać najbardziej pilne kwestie zawodowe, kwestie o charakterze organizacyjnym, proceduralnym i metodycznym.



Mińsk, Białoruś; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: AlexTref71

Bibliografia

1. *Oficjalny portal internetowy Prezydenta Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://president.gov.by/>.
2. *Działalność / Wycena wartości obiektów praw cywilnych – Oficjalna strona Państwowego Komitetu ds. Własności Republiki Białorusi*. Dostęp: http://gki.gov.by/ru/activity_branches-val/.
3. *O komitecie / Oficjalna strona Państwowego Komitetu ds. Nauki i Technologii Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://gknt.gov.by/opencms/opencms/ru/infocommitet/>.
4. *O ministerstwie / Oficjalna strona Ministerstwa Architektury i Budownictwa Republiki Białorusi*. Dostęp: http://www.mas.gov.by/ru/about_ru/.
5. *O komitecie / Oficjalna strona Państwowego Komitetu Ekspertyz Sądowych Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://sudexpert.gov.by/ru/info.html>.
6. *Onas / Oficjalna strona Stowarzyszenia Organizacji Wyceny*. Dostęp: <http://assn.by/o-nas/>.
7. *Działalność w zakresie wyceny / Strona Białoruskiego Stowarzyszenia Ekspertów i Inspektorów Transportu*. Dostęp: <http://www.autoexp.org/>.
8. *Białoruska Spółka Rzeczoznawców / Strona Białoruskiej Spółki Rzeczoznawców*. Dostęp: <https://8638-by.all.biz/>.
9. *O Ministerstwie / Oficjalna strona Ministerstwa Edukacji Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://edu.gov.by/about-ministry/-obshchaya-informatsiya/>.
10. *O białoruskim biurze / Oficjalna strona Białoruskiego Biura Ubezpieczenia Transportowego*. Dostęp: <http://btib.org/about/>.
11. *Rada Ministrów Republiki Białorusi / Oficjalna strona Rady Ministrów Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://www.government.by/be/>.

THE SYSTEM OF NATIONAL PROPERTY VALUATION STANDARDS IN THE REPUBLIC OF BELARUS – CURRENT STATUS AND PROSPECTS

Summary

The article presents a systematic overview of the normative documents that provide legal regulation, organizational conditions and methodological support for conducting property valuation activity in the Republic of Belarus. Their change over time has been traced, as well as likely future developments considered.

Key words

government regulation, property valuation, Belarus

JEL classification

L88, G12, G28, K11, K25, D46

PRAWO

POWIERZCHNIA STREFY KONTROLOWANEJ PRZY USTANAWIANIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



Spór dotyczący powierzchni strefy kontrolowanej gazociągu powstał pomiędzy właścicielem nieruchomości i przedsiębiorstwem przesyłowym, którego instalacje przechodziły przez tę nieruchomość. W opinii przedsiębiorstwa właściciel gruntów, chcąc otrzymać jak najwyższe zadośćuczynienie, wskazał jako podstawę do obliczeń wynagrodzenia zbyt szeroki pas gruntu wykorzystywany na potrzeby przesyłowe, bowiem niesłusznie poszerzył go o 2 m od linii gazociągu. Właściciel uzasadnił, że przy wyliczaniu powierzchni służebności przesyłu kierował się tzw. strefą kontrolowaną wskazaną w par. 10 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Przepis ten mówi, że w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Zarówno Sąd Rejonowy, jak i Sąd Okręgowy zgodziły się z właścicielem nieruchomości.

Przedsiębiorstwo gazociągowe zaskarżyło wydane orzeczenia argumentując, że przy ustalaniu wynagrodzenia należy brać pod uwagę tylko pas eksploatacyjny uznawany za tożsamy z pasem służebności przesyłu, w którym pozwany w sposób czynny korzysta z nieruchomości, wykonując czynności składające się na dystrybucję paliwa.

Sąd Najwyższy nie podzielił stanowiska przedsiębiorstwa przesyłowego. Uchylając zaskarżone postanowienie postanowieniem z dnia 12 października 2017r. (IV CSK 724/16) uznał, że przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu jest także grunt będący strefą kontrolowaną w rozumieniu przepisów §10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Innymi słowy, treścią służebności przesyłu objęte są także ograniczenia wobec właściciela nieruchomości wynikające z przepisów wymienionego rozporządzenia. Przepisy te ograniczają bowiem właściciela nieruchomości, który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności np. przez jej zabudowę. Z ich treści nie wynika, aby wyłączenie wykonywania części uprawnień właścicielskich, spowodowane działalnością przedsiębiorstwa przesyłowego, miało następować bez ekwiwalentu pieniężnego. Korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu obejmuje więc także strefę ochronną, określoną w przepisach powołanego rozporządzenia.

Źródło: <http://www.sn.pl/orzecznictwo>.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI