

ВВЕДЕНИЕ

Понятие и определение государственного земельного кадастра. Государственный земельный кадастр представляет собой совокупность сведений и документов о правовом положении, природном состоянии и хозяйственном использовании земель.

Предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, регулирования использования земельных ресурсов, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользования, а также осуществления других мероприятий, связанных с использованием земель. Данные земельного кадастра широко используются при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении размеров платежей за землю.

Слово «кадастр» произошло от латинского слова «сарит», что означало «податной предмет», а также слова «саритаstrum», означающего «опись податных предметов». В связи с этим первоначально кадастром называли книгу (реестр), содержащую опись облагаемых предметов.

Земельный кадастр отличается от других видов кадастра своим объектом, в качестве которого выступает земля. Земля занимает ключевые позиции среди других компонентов природы и выполняет большое количество функций. Исходя из сложившегося объема исследования и решаемых задач, земельный кадастр целесообразно определить как: науку (кадастр изучает общие свойства, принципы, закономерности формирования и функционирования единой информационной системы о земельном фонде страны как объекте земельно-правовых и имущественных отношений, пространственном базисе, всеобщем средстве производства и природном ресурсе); систему мероприятий (система государственных мероприятий, направленная на всестороннее изучение природного, хозяйственного и правового положения земель путем проведения регистрации объектов и субъектов, прав на земельные участки, достоверно учета количества и качества земель, а также качества и экономической оценки для организации ее использования); систему документов и сведений (система земельно-кадастровой документации и материалов о правовом режиме использования земельного фонда, распределении земель по категориям, а также количестве, качестве и ценности земель); систему организационно-управленческих действий (совокупность конкретных земельно-кадастровых мероприятий, действий и работ по регистрации, учету и оценке земель, их собственников, владельцев и пользователей).

Цели и основные задачи государственного земельного кадастра. К основным целям государственного земельного кадастра можно отнести: реализацию земельного законодательства, регулирование земельных отношений, управление земельными ресурсами, планирование инвестиций и налоговой политики, определение размеров платежей за землю, осуществление землеустройства для обеспечения защиты прав на земельные участки и для создания устойчивого земельного оборота. Кроме этого, к основным целям ведения земельного кадастра можно отнести обеспечение государственных органов, юридических и физических лиц информацией об учете, оценке и регистрации земель.

Для обеспечения достижения этих целей задачами государственного земельного кадастра является сбор, систематизация, хранение и предоставление пользователям информации о землях и размещенной на них недвижимости.

Предоставленная информация может быть различна по назначению и содержанию: данная информация может характеризовать естественные или природные условия территории с точки зрения количества и качества земель, их состав, распределение по видам и рельефу, почвам, мелиоративному состоянию; информация может содержать данные правового (юридического) характера. Вся эта информация характеризует земельные участки, землепользования и землевладения в целом с правовой стороны; кадастровая информация может носить экономический характер, т. е. характеризовать земельные участки с точки зрения эффективности их использования.

Государственный земельный кадастр имеет ряд важных функций. Он создается и ведется для: государственного управления земельными ресурсами, контроля за использованием и охраной земель, осуществления мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель.

Данные мероприятия направлены на эффективное и рациональное использование земельных ресурсов нашей страны.

Государственный земельный кадастр как важнейшая функция управления земельными ресурсами. Одним из важнейших направлений деятельности любого государства является управление земельными ресурсами. Под государственным управлением земельными ресурсами понимают деятельность государственных органов по организации рационального использования и охраны земель в целях создания условий, способствующих развитию современного общества.

В настоящее время общепринятым считается положение о том, что для эффективности управления земельными ресурсами государства необходимо осуществлять следующие функции: устанавливать общее целевое назначение, режим разрешенного использования и охраны земель, т. е. определять общую направленность использования земельных ресурсов – осуществлять планирование землепользования (территориальное планирование); иметь максимально полную, всестороннюю и достоверную информацию об объекте управления – земельных ресурсах и систематически пополнять базу данных о них, т. е. вести кадастр; организовывать и осуществлять комплекс мероприятий по созданию необходимых территориальных условий для эффективного использования и охраны земель – проводить землеустройство; систематически следить за изменением состояния земельных ресурсов в целях предотвращения негативного на них воздействия, вести мониторинг земель; осуществлять конкретные меры по поддержанию определенного качества земель, мелиорацию и рекультивацию земель, их охрану; контролировать соблюдение установленных правил и процедур использования земель, т. е. осуществлять государственный контроль за использованием и охраной земель; устранять реально существующие конфликтные ситуации в области регулирования земельных отношений, т. е. разрешать земельные споры; поддерживать в актуальном режиме базовые сведения о земле и объектах недвижимости – осуществлять геодезическую и картографическую деятельность.

Цель всех этих функций государственного управления – обеспечить средствами права рациональное использование и охрану земельных ресурсов страны, что, в свою очередь, является главной целью государственного земельного кадастра. Земельный кадастр служит, прежде всего, публичным интересам государства о рациональном использовании и охране земельных ресурсов страны.

Народнохозяйственное значение земельного кадастра в современных условиях. Земельный кадастр имеет большое народнохозяйственное значение и выступает как государственное мероприятие. Традиционно земельный кадастр как система всестороннего изучения земельных ресурсов страны служит для организации наиболее полного, рационального и эффективного использования земель и их охраны, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель и химизации сельского хозяйства, а так-же для решения других народнохозяйственных задач. Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов – проблема народнохозяйственной значимости. Оно означает оптимальное распределение земли между отраслями народного хозяйства, максимальное получение необходимой обществу сельскохозяйственной продукции с единицы площади при минимальных издержках производства, сохранении и систематическом повышении плодородия почвы. Решение этой проблемы вызывает необходимость проведения земельного кадастра в полном объеме с обязательным использованием его данных в хозяйственной практике. В условиях развития рыночных отношений роль земельного кадастра заметно возрастает, и его информация предназначается для использования при:

- обеспечении реализации аграрной и земельной реформы;

- управлении государственным земельным фондом страны;
- развитии и контроле земельного оборота и рынка земли;
- контроле по установлению эффективности налогооблагаемых норм оценки стоимости земельных участков и прочносвязанной с ними недвижимости;
- создании прочной нормативной базы, обеспечивающей эффективное использование земли, защиту прав собственников земли, а также объективное регулирование сделок с землей и сокращение земельных споров.

Кроме этого, данные земельного кадастра используются для определения размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель, химизации и других направлений народного хозяйства.

Связь земельного кадастра с науками о земле и земельными ресурсами. Материалы земельного кадастра широко используются при проведении землеустройства, мониторинга земель, при установлении платности землепользования, совершении сделок с землей. Исходя из этого земельный кадастр включает в себя теорию, обобщенную практику регистрации земель, учета и оценки земель как в стране в целом, так и в отдельных регионах с учетом исторического и зарубежного опыта.

Дисциплина земельного кадастра изучает явления и процессы, происходящие в формировании земельных отношений, распределении, состоянии, использовании и оценке земель, раскрывает суть этих явлений, их причинную связь. Земельный кадастр опирается на методологические и общетеоретические разработки. В комплексе наук о Земле, изучающих ее геосферы, природные свойства, население и результаты его хозяйственной деятельности, для кадастра важны данные естественных наук (физическая география, геология, геодезия и др.), а также ряда общественных наук (экономика, география населения, экономическая география и др.).

Кадастр земель как научная дисциплина изучает понятия, методы, способы познания и выражения, количественные и качественные характеристики явлений и процессов, связанных с использованием и оценкой земель как всеобщего средства производства, природного ресурса и пространственного базиса любого производства.

ТЕМА 1

МЕТОДОЛОГИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Понятие и определение государственного кадастрового учёта земель в структуре государственного земельного кадастра. Государственный кадастровый учет земель (ГКУЗ)- это описание и индивидуализация в земельно-кадастровой документации земель, земельных участков, земельных контуров, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его количественную и качественную оценку.

ГКУЗ сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Кадастровый номер -это неповторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода существования земельного участка.

Уникальность кадастрового номера достигается использованием иерархического принципа его построения и специальной технологии. Кадастровый номер включает 6 уровней и представлен 18 цифрами, из которых первые 10 совпадают с кодом СОАТО (Системы обозначения объектов административного деления и населенных пунктов). Следующие две цифры представляют собой номер блока, остальные шесть – номер земельного участка от 000001 до 999999.

Содержание ГКУЗ выражается в ведении различных реестров:

1) Единый реестр административно-территориальных единиц (АТЕ) и территориальных единиц (ТЕ)содержит данные о наименовании, размерах и границах АТЕ, ТЕ и их центров;

2) Реестр земельных ресурсовсодержит данные о распределении земель по категориям, землепользователям, видам земель, составу, структуре, состоянию и качестве, хозяйственном использовании земельного фонда в разрезе АТЕ.

К земельно-кадастровой документации, которая формирует данные ГКУЗ, относятся:

- 1)регистрационные книги;
- 2)регистрационные дела;
- 3)кадастровые карты;
- 4)журналы регистрации заявлений;
- 5)базы данных(регистры, реестры ГЗК);
- 6)каталоги геодезических координат поворотных точек границ земельного участка;
- 7)статистические отчёты;
- 8)аналитические обзоры;
- 9)другие документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земельных ресурсов республики.

Основные положения и задачи государственного кадастрового учёта земель. ГКУЗ охватывает все стороны производственной и иной деятельности в народном хозяйстве. Основная цель государственного учета земель заключается в предоставлении необходимых сведений о землях государственным и хозяйственным органам для организации рационального использования ресурсов республики и организации производства, связанного с использованием земель. В Республике Беларусь ГКУЗпроизводится согласно действующему законодательству землеустроительной службой местных исполнительных комитетов. В компетенции управления по землеустройству находится учет текущих изменений в состоянии земель и составление ежегодного отчета о наличии и распределении земельных ресурсов. Земельно-учетные данные имеют юридическое значение, так как по ним во многом определяются целевое использование земель и правовые последствия такого использования. Как и любой другой вид государственного учета, ГКУЗносит эконо-

мический характер, так как его данные берутся за основу количественной и качественной оценки земельно-ресурсного потенциала – средства и важнейшего фактора экономического развития. ГКУЗ проводится непрерывно, систематизирует данные о наличии, качественном состоянии и использовании земель по категориям земель и отдельным землепользователям.

Правовой основой общего порядка ГКУЗ являются нормы Кодекса Республики Беларусь о земле, Положение о порядке отнесения земель к определенным категориям и видам, перевода их из одних категорий и видов в другие, утвержденное Советом Министров Республики Беларусь № 32 от 13 января 2023 г., а также технические нормативные правовые акты в области ведения Земельно-информационной системы Республики Беларусь:

- ТКП 010-2005 "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Основные положения" (приказ Госкомимущества от 10.08.2005 № 141);
- ТКП 012-2005 "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок эксплуатации" (приказ Госкомимущества от 05.09.2005 № 163);
- ТКП 013-2005 "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Правила заполнения формуляра Локальной ЗИС" (приказ Госкомимущества от 08.09.2005 № 164);
- ТКП 020-2005 "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок контроля и приемки работ по созданию земельно-информационной системы" (приказ Госкомимущества от 30.12.2005 № 259);
- ТКП 034-2006 "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Правила построения, изложения, оформления и содержания технических отчетов о выполненных работах по созданию Локальных ЗИС" (приказ Госкомимущества от 31.10.2006 № 242);
- ТКП 055-2006 "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок создания" (приказ Госкомимущества от 30.12.2006 № 314);
- ТКП 235-2009 "Земельно-информационная система Республики Беларусь. Правила построения, изложения и оформления технических проектов на производство работ по созданию (обновлению) Локальных ЗИС" (приказ Госкомимущества от 08.12.2009 № 324).

Основная цель ГКУЗ заключается в предоставлении необходимых сведений о земельных ресурсах органам государственного управления и различным субъектам хозяйственной деятельности для организации рационального использования земель, планирования развития территорий, организации производства, связанного с использованием земель.

На ГКУЗ возлагается решение следующих задач:

- сбор необходимых сведений о земельных ресурсах в разрезе административно-территориальных и территориальных единиц и в целом по стране;
- систематизация учетных сведений в специальных документах и формирование государственного реестра земельных ресурсов;
 - хранение земельно-учетных данных;
 - обновление земельно-учетных данных;
 - анализ земельно-учетных данных для целей территориального планирования и решения различных задач управления земельными ресурсами;
- предоставление необходимых данных о земельных ресурсах в соответствии с правовыми регламентами.

Общая социально-экономическая роль ГКУЗ заключается в том, что учет позволяет:

- предотвращать необоснованные потери земель государственной собственности как гаранта общенациональных имущественных интересов;
- сохранить наиболее ценные плодородные земли для сельскохозяйственных целей;

- создать информационную базу о наличии, количестве и стоимости всего недвижимого имущества по отдельным АТЕ и в целом по стране;
- обеспечивать удовлетворение территориальных потребностей в земле как в средстве производства и пространственного базиса для отдельных отраслей, различных субъектов хозяйствования, граждан;
- формировать базу данных для организации работ по улучшению земель, проведению мелиорации, рекультивации и различных мер по сохранению почв и земель.

В любой стране земельный учет является необходимым и одним из главных инструментов государственного управления. ГКУЗ занимает особое место в государственном управлении, поскольку он обеспечивает управление количественным и качественным состоянием земель как основным средством производства и территориальным базисом. Система ГКУЗ в структуре земельного кадастра действует и развивается исходя из необходимости планирования, финансирования и строгого контроля реализации мероприятий со стороны государства. Органам управления необходима статистическая информация о состоянии земель в контексте учетных данных о состоянии всех используемых ресурсов и развитии экономики в целом. Обязательной составляющей в системе ГКУЗ является подготовка статистических отчетов о наличии и распределении земель.

С течением времени структура, состав сведений и система показателей отчетов менялись согласно потребностям государственного управления, но при этом во многом сохранялась определенная преемственность. Неизменным оставалось место данного документа в действовавших на разных этапах времени учетно-правовых системах, т.е. он определялся в качестве основного учетного документа – земельного баланса. Это связано с тем, что, кроме контрольных и информационно-аналитических задач, отчет в качестве официального документа на каждом уровне управления земельными ресурсами решал отдельные вопросы закрепления земель путем утверждения его государственными органами исполнительной власти. И в настоящее время наряду с совершенствованием учетной деятельности продолжают действовать общие положения о порядке государственного учета количества и качественного состояния земель.

Отчет о наличии и распределении земель по установленным характеристикам земель продолжает оставаться инструментом государственного управления земельными ресурсами на всех уровнях государственной власти, утверждение которого органами государственной власти означает установление правового положения определенных групп земель. Предусмотрены обязательность и порядок сбора, составления и представления отчета о наличии и распределении земель в определенных границах, являющегося документом, содержащим систематизированный свод сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель, и землепользователях.

Сведения ГКУЗ используются при ведении государственного контроля за использованием и охраной земель, а также при обосновании мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель. Перечень сведений учета и их объем должен удовлетворять потребностям государственного управления земельными ресурсами, быть исчерпывающим и достаточным. При этом необходимо упрощать процедуры ведения учета с сохранением достоверности и надежности его данных, оставлять предметом ежегодного учета лишь базовые, основополагающие данные, а детальные, подробные сведения о всех свойствах земельных участков обновлять периодически или по мере необходимости.

Производственными документами, используемыми в управлении земельными ресурсами, являются сводная экспликация (перечень) земель в соответствии с их принадлежностью, отчеты о наличии и распределении земель, справочные и аналитические документы, кадастровые и специальные карты о мониторинге и динамике (движении) земель.

Назначение и содержание государственного кадастрового учёта земель. ГКУЗ по хозяйственному состоянию означает, что право пользования землёй должно увязываться с его экономически-целесообразным использованием по целевому назначению той или иной части земельного фонда. Для этих целей земли учитываются:

1) как место размещения жилых строений, объектов промышленности, сельского, водного и лесного хозяйства, предприятий транспорта и связи, обороны, объектов культуры и здравоохранения, спорта и отдыха и т.д. В этом виде земли во всех случаях учитываются как пространственный базис и характеризуются местоположением. Поэтому для правильной организации производства следует иметь сведения о пространственном положении представленных в собственность или пользование земель;

2) земли учитываются по размеру территории земельных массивов, земельных участков и отдельных видов земель. В этом случае они характеризуются площадью как типов, видов и подвидов земель, так и отдельных категорий в целом.

3) земля учитывается как производительная сила в сельском и лесном хозяйстве, как главное средство производства, что обуславливает необходимость получения специальных сведений об использовании, количественном и качественном состоянии земель. Это относится, прежде всего, к составу и качественной характеристике сельскохозяйственных земель.

Для количественной и качественной оценки земель используются натуральные измерители, поэтому учёт направлен на получение, обработку, анализ и хранение сведений о количественном, качественном состоянии, и хозяйственном использовании земель, необходимом для нужд народного хозяйства, а также рационального и эффективного их использования и охраны.

ГКУЗведётсяво всех отраслях народного хозяйства по всем категориям единого государственного земельного фонда и основным формам собственности. Учёту подлежат все земли государства в разрезе землепользований, административных районов, городов, сельских населенных пунктов, областей и республики в целом. Основная задача ГКУЗсостоит в том, чтобы дать характеристику земельного фонда по составу земель, их видов и подвидов в соответствии с принятой классификацией земель, по формам собственности и хозяйствующим субъектам.

ГКУЗкак государственное мероприятие решает общегосударственные задачи рационального использования и охраны земельных ресурсов. В этом случае государство определяет задачи, содержание и порядок ведения ГКУЗ. Оно устанавливает:

1. Содержание земельно-учетной информации и методы её получения;
2. Форму 22-зем, содержание учетной и отчетной документации;
3. Сроки предоставления отчетности;
4. Перечень органов и лиц, осуществляющих земельный учет;
5. Порядок контроля за ведением земельного учета.

ГКУЗведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость и сводимость данных.

Основные требования, предъявляемые к ведению ГКУЗ:

1. Своевременность и непрерывность его ведения;
2. Необходимость систематического учета количественных и качественных изменений в состоянии земель;
3. Согласованность по времени получения и записи соответствующих учетных сведений, ясность и доступность данных земельного учета;
4. Сопоставимость земельно-учетной и земельно-кадастровой документации.

Содержание государственного кадастрового учета земель отражается в реестрах и регистрах. На основании данных кадастрового учета земель осуществляется ведение следующих реестров:

1) **единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц.** Реестр содержит информацию об объектах административно-территориального деления Республики Беларусь (области, районы, сельсоветы, населенные пункты) и территориях специального режима использования (национальные парки, заказники, заповедники, памятники природы. В реестре содержится информация о 28 000 объектах. Информация об объекте включает:

- уникальный номер объекта;
- код объекта по классификатору «Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» (СОАТО);
- наименование объекта;
- наименование административного центра объекта;
- категорию и подчиненность объекта.

2) **реестр земельных ресурсов.** Он содержит данные о распределении земель по категориям, землепользователям, видам земель, составу, структуре, состоянию и качестве, хозяйственном использовании земельного фонда в разрезе административно-территориальной единицы.

Исторические аспекты становления государственного кадастрового учета земель. На первых этапах развития советского государства регистрации землепользования предшествовал учёт земель, по своему содержанию представляющий подсчёт наличия всех земель. С целью совершенствования учёта земель в конце 30-х гг. XX века была введена следующая документация по учёту земель:

- 1) в колхозах - земельно-шнуровая книга;
- 2) в районных исполнительных комитетах - государственная земельная книга регистрации земель;
- 3) учёт других земель осуществлялся по карточкам и спискам. Основным учётным документом области и на каждом уровне управления были ежегодный отчёт о наличии и распределении земель по угодьям и землепользованиям.

В 1946 г. были приняты указания по составлению отчёта о наличии и распределении земель по угодьям и землепользователям в районе, в соответствии с которыми составлялся отчёт по состоянию на 1-ое ноября отчётного года по единой утверждённой форме 22, и утверждался исполнительным комитетом.

Постановлением Совета Министров СССР от 31 декабря 1954 г. №2529 «О едином государственном учёте земельного фонда СССР» был введен обязательный государственный учёт наличия и распределения земель по угодьям и землепользователям по единой общесоюзной системе. Советам Министров союзных республик, краевым, областным, районным и городским исполкомам установлено ежегодное рассмотрение и утверждение отчётов о наличии и распределении земель по угодьям и землепользователям. В 1956 г. была разработана и утверждена Инструкция о порядке ведения государственного учета земель и регистрации землепользований. Также была введена в районном исполнительном комитете и городском исполнительном комитете государственная книга регистрации землепользований, в которой подлежали регистрация все первичные землепользования и категории земель.

ТЕМА 2

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В истории земельных отношений можно выделить несколько этапов.

1. Этап ранних отношений при рабовладельческом, феодальном, раннекапиталистическом обществе (до 1800 г.), когда доминировала политическая функция земли, т. е. земля рассматривалась главным образом как предмет политических претензий государств. В условиях многочисленных войн за право обладания землей кадастр имел прежде всего фискальную функцию: налогообложение для обогащения государства; налог взимался пропорционально площади землевладения и качеству земель. Господствующей парадигмой земельных отношений того времени являлось налогообложение и оценка земель.

2. С начала XIX до середины XX в., в период активного развития капиталистических отношений, земля выступает как товар. В этих условиях на первое место выдвигается правовой кадастр, который направлен на гарантию прав землевладельцев и землепользователей. В земельных отношениях доминирует парадигма земельного рынка.

3. Со второй половины XX в. до 1980-х гг., когда во всем мире остро поднимаются вопросы охраны окружающей среды, в системе земельных отношений активно развивается парадигма планирования использования земель, в которой земля рассматривается как невозобновляемый (или частично возобновляемый) ресурс, а земельный кадастр – как инструмент территориального планирования.

4. С конца XX в. отношение к земле как к невозобновляемому ресурсу, имеющему социальное значение, вылилось в парадигму устойчивого развития, в которой земле отводится важнейшая функция. А широкое использование информационных ресурсов, в том числе геоинформационных систем (ГИС), позволило преобразовать кадастр в многоцелевой, где земельные информационные системы (ЗИС) по праву занимают место базисного компонента в инфраструктуре пространственных данных государств и целых регионов.

Необходимость в простейшем учете земель появилась с того момента, как человек освоил земледелие – в первобытно-общинном строе: одни земельные участки осваивались и использовались для посева культур, другие – под пастбища. Участки, утратившие плодородие, люди оставляли и осваивали новые, но чтобы со временем можно было вернуться, делали пометки на камнях, деревьях как ориентиры. Эти пометки были первыми простыми действиями по учету земель, используемых для потребностей общины (членов рода). Развитие земледелия и скотоводства требовало в первую очередь учета земель по характеру их использования (пашни, пастбища). Это разделение было очень простым в соответствии с невысокими потребностями того времени.

В первые века новой эры у восточных славян использовались межевые знаки – тамги, которые ставились на границах земельных владений.

Дальнейшее совершенствование орудий производства и способов добывания продуктов питания привело к появлению общественного разделения труда, к обмену и частной собственности, к разделению общества на классы.

Для того чтобы облагать подданных налогами, государство и владельцы должны были знать не только количество рабов и подданных, но и количество и качество земель, имевшихся в собственности. При рабовладельческом строе уже проводилась перепись и учет земель и землевладений, составлялись планы, заводилась специальная документация с указанием сведений о площадях видов земель. Земли начинают учитываться по их качеству, и возникает потребность в сравнительной оценке качества земель.

Эти данные принимались за основу при установлении размеров налога на землевладельцев. Земельный кадастр стал включать земельно-регистрационные сведения и был связан с оформлением права собственности на землю. К нему обращались при решении правовых вопросов обеспечения земельной собственности, решении вопросов о границах землепользования.

В зависимости от качества почв земли подразделялись на группы (классы).

Подтверждением этого являются древние памятники истории, поэзии и философии. Они свидетельствуют о существовании за много сотен лет до нашей эры земельных кадастров, содержащих сведения о земле и классификации почв по их качеству. Так, еще в III тыс. до н. э. в Китае почвы по качеству подразделялись на девять классов таксации. Кадастр в Халдее существовал с 1000 г. до н. э. В Египте в 3000 г. до н. э. уже были земельно-кадастровые сведения о землевладельцах, границах и площадях их землевладений. Папирусы подтверждают существование в Египте земельного кадастра и подразделение земель на категории в зависимости от их качества. При Птолемах (IV–I вв. до н. э.) в целях более эффективного использования земель, а также в интересах налогообложения земли подразделялись на два основных разряда: приносящие и не приносящие нормальный доход. Затем они квалифицировались с выделением определенного числа категорий: по качеству – 5, по орошаемости – 10, по культурам – более 15, по способу владения – 14. В условиях поливного земледелия при определении качества большое внимание обращалось на степень орошаемости земель как один из основополагающих факторов при определении добротности почв. Работы по оценке вели два раза в год специальные таксаторы.

Подробные сведения также содержат многочисленные памятники Древней Греции и Рима. В XII–VIII вв. до н. э. греки уже различали понятия «земля» и «почва». Так, в 594 г. до н. э. в Греции законами Солона был введен функциональный кадастр. Ксенофонт (430–355 гг. до н. э.) в своем труде «Экономика» указывал, какие культуры и где можно сеять. Теофраст (372–287 гг. до н. э.) писал о различиях почв по водоемкости, химическому составу, отношению к теплу, окраске, структуре и т. д.

Земельный кадастр Древнего Рима первоначально представлял собой опись земельной собственности с указанием сведений о размерах земельных участков, их качестве, доходности и применяемых способах обработки.

В реестры также вносились сведения о размерах и доходности имущества. Исходя из величины общего дохода устанавливался размер налога. В VI в. до н. э. Сервием Туллем введен римский кадастр «Табулес Цензуалис» (включал съемку периметра участка и предусматривал налог с учетом типа почв, возделывания, качества земель и продуктивности). О том, что в Риме существовало деление земель по их качеству, свидетельствуют работы древнеримских писателей и ученых М. П. Катона (234–149 гг. до н. э.) «О земледелии», М. Т. Варрона (116–27 гг. до н. э.) «Сельское хозяйство». Гай Секунд Плиний указывает, что при Августе была проведена перепись земель, представлявшая, по существу, кадастр Римской империи, данные которой использовались для поземельного налогообложения. При этом проводились точные измерения земель на местности и определялось их качество, давалось описание земель и хозяйственного инвентаря, составлялись карты.

В Японии, ограниченной территориально, всегда остро стоял вопрос земельных ресурсов. Поэтому японцы к земле относились очень бережно, земля обожествлялась. В IV–VII вв. н. э. стало практиковаться террасирование склонов в горах, чтобы увеличить площадь сельскохозяйственных земель, использовались местные удобрения, позволявшие без перерыва эксплуатировать обрабатываемые земли на протяжении столетий, строились «великие каналы». Позже, в XVI в., стало популярным обвалование приморских низменностей. Тогда же, в 1582–1589 гг., получил развитие земельный кадастр Тайко (или кадастр Хидеёси), который заложил в Японии новую систему землевладения, продержавшуюся три столетия. Кадастр Хидеёси был прогрессивным для своего времени, он впервые использовал единую систему измерения земельных участков. Участки делились на четыре категории по качеству (хорошие, средние, плохие и очень плохие) в зависимости от урожая риса. Все эти факторы учитывались при установлении налога для определенного участка. Благодаря кадастру Хидеёси земля закреплялась за человеком, который ее обрабатывал и платил дань рисом. Вся остальная земля переходила в государственную собственность. К документам Средневековья, свидетельствующим о работах того времени по определению качества почв, учету и оценке земли, относятся византийская сельскохозяйственная энциклопедия «Геопиники» (X в.), а также ряд переписей и кадастров земель

стран Западной Европы. В византийской энциклопедии имеются специальные главы, в которых освещаются вопросы качества почв и оценки земли, основанные на работах греческих ученых. По качеству почвы подразделялись на наилучшие, прекрасные, превосходные, самые лучшие, плохие. Учитывались такие показатели, как плотность, проницаемость, гранулометрический состав. К наилучшим относился чернозем. Далее следовали красноземы и почвы, образованные речными наносами. Засоленные земли считались плохими. В энциклопедии приводятся рекомендации по обработке и пригодности почвы для выращивания сельскохозяйственных культур в зависимости от ее свойств, качества и местоположения.

В числе земельных переписей Западной Европы начала Средних веков можно отметить перепись франкского короля Карла Великого (правил в 768–814 гг.), которая представляла собой описание королевских имений и доходов, получаемых с них. «Книга Страшного суда» при Вильгельме I Завоевателе (правил в 1066–1087 гг.) была предназначена для взимания налогов. Можно отметить также английскую перепись при Эдуарде I (1272–1307 гг.), датскую перепись при Вольдемаре II (1231 г.), сицилийский кадастр Фридриха II (1192–1250 гг.), кадастр Калабрии 1327 г., поземельную книгу Курфюршества Бранденбургского (1375 г.). Первым кадастром на научной основе считается миланский, впервые проведенный в итальянской Ломбардии (в то время Австрия) в 1718–1732 гг. Этот кадастр стал образцовым, так как основывался на точных измерениях: границы земельных участков определялись методом триангуляции, полигонометрии. Чистый доход с земель определялся в соответствии с их качеством. Впоследствии он послужил образцом при проведении кадастра как в остальной Австрии, так и в других странах Западной Европы.

На Руси получение данных о земле первоначально было связано со взиманием сборов и податей. Происхождение древних поземельных единиц «плуг», «рало», «соха» связано с определением размеров облагаемых налогом земель. При этом размер определялся не с помощью измерений, а с учетом количества труда конного или пешего работника, затраченного на обработку земли, или же количеством высеваемого на ней хлеба (зерна) или скашиваемого сена. Самой большой единицей площади пашни была соха, она равнялась площади, которую могли вспахать три человека на трех лошадях за день. «Сошное письмо» – система налогообложения, используемая также для определения количества ратников, лошадей, продовольствия, поставляемого землевладельцем в случае военных действий.

Термин «положить хозяйство в сохи» служил для определения его дохода. Основной же единицей измерения была четверть – площадь, на которой высевалась четверть ржи (примерно три с половиной пуда). Площадь лугов измерялась в копнах, т. е. в участках, с которых можно было накосить копну сена. Площадь леса измерялась в верстах.

В конце X в. на Руси впервые была введена десятина – отчисление в пользу церкви, производившееся от всех доходов князя. Как размер налогового обложения десятина сохранилась до конца XIII в.

Существовавший в XI в. качественный учет подразделял земли по видам угодий – дворовые, пахотные, пустопорожные, охотничьи – без указания почвенных различий.

Становление и развитие земельных отношений на территории современной Беларуси имело свои особенности. Со времен Полоцкого княжества (IX–XI вв.) земли принадлежали великому князю (как вотчина), боярам и свободным гражданам. Главный источник дохода княжества – дань с подвластных ему народов, военные трофеи и доходы от торговли (через территорию Полоцкого княжества проходил старинный торговый путь «из варяг в греки»). По торговому пути активно развивались города, становясь торгово-ремесленными центрами (Изяславль, Минск). В XI в. Полоцкое княжество было поделено Всеславом между его сыновьями на удельные вотчинные княжества Минское, Витебское, Друцкое, Изяславское, Логойское, Стрежевское и Городцовское, в XII–XIII вв. дробление княжества продолжилось, что привело к его ослаблению.

В XIV в. формируется новое государственное образование – Великое княжество Литовское, Русское, Жемойтское (ВКЛ), впервые собравшее все белорусские земли, ставшее одним из крупнейших европейских государств XV–XVI вв. Землевладельцами в ВКЛ были великий князь – глава государства, верховный собственник; магнаты – крупные землевладельцы, мелкая шляхта, имевшая в собственности 10–20 дворов, церковь (католическая и православная) и крестьяне. Позже, по Статуту 1588 г., землевладельцами могли быть только лица шляхетского сословия. Более поздние статуты лишь усилили закрепощение крестьян на земле. В середине XVI в. население на территории современной Беларуси составляло около 1,8 млн человек, количество землевладельцев – около 9 % от населения, или 162 тыс. человек. Типы владений, выделяемые в этот период: государственные, магнатские, мелкошляхетские, церковные (католические, православные, позже – униатские).

Экономической основой феодального общества было сельское хозяйство, и отношения, которые возникали в сфере причастности к основному средству производства – земле, были главными факторами, определяющими состояние экономики в государстве.

Верховным землевладельцем был великий князь, поэтому в разной степени зависимости от него находилось все население страны, особенно простые люди – крестьяне, горожане. Великому князю принадлежали так называемые господарские земли – великокняжеский домен, который в XVI в. составлял почти половину территории страны. Великокняжеский домен формировался путем присоединения к старым вотчинам Гедиминовичей завоеванных и конфискованных земель, переданных или завещанных великому князю поместий, а также выморочных поместий, владельцы которых не оставили прямых потомков по мужской линии. В конце XVI в. из состава государственных земель были выделены столовые экономии – владения, доход с которых шел только на содержание великого князя и его двора («на стол»). На территории Беларуси это были Берестейская, Городенская, Кобринская и Могилевская экономии. К государственным землям относились также староствы и державы – полученные за выполнение определенной государственной службы временные владения шляхты с обязательной выплатой в казну четвертой части дохода с них (кварти). Значительный удельный вес составляли частные землевладения шляхты, а также земельные владения католической, православной, а позже – и униатской церковью и монастырей. Рост частных феодальных землевладений происходил за счет великокняжеских даров, передачи земель церкви, купли-продажи, залога и т. д.

Основными видами частного феодального землевладения в ВКЛ в раннем Средневековье были вотчина и выслуга. Вотчина – владение конкретного шляхетского рода, которое передавалось по наследству. Вотчинная собственность вначале давалась как плата за несение государственной военной службы и ограничивалась определенными условиями, но со временем стала частной собственностью. Выслуга также давалась за службу великому князю, но принадлежала не всему роду, а только получателю. Хотя вотчина была более давним видом землевладения, чем выслуга, к середине XVI в. в сфере феодального землевладения она начала уступать выслуге. Наряду с вотчиной и выслугой были еще ленные владения; их можно назвать государственно-частной собственностью. Ленные владения передавались великими князьями шляхте в качестве пожалования «на ленном праве» за службу в шляхетском ополчении. Это были небольшие отдельные имения из состава государственных земель. Лены жаловались пожизненно или навечно. «Вечноленные» земли наследовались только мужскими потомками по прямой линии. С прекращением рода они становились выморочными и возвращались в казну. Без согласия великого князя лены не могли отчуждаться. Позднее, в XVII–XVIII вв., постановлениями сеймов ленные владения были переведены в собственность.

Большое значение в развитии средневекового государства имели так называемые земские привилегии (привилегии). Это были жалованные грамоты, которые являлись односторонними обещаниями великого князя хранить основные права на земли. Монарх отказывался от части своей власти в пользу господствующих сословий.

Государство как землевладелец и великий князь как его главный администратор и руководитель всегда стремились наиболее полно подчинить себе всю территорию страны и как можно более точно урегулировать систему налогообложения и повинностей населения. Для укрепления государства проводилась политика централизации государственного управления, формировалась определенная административно-территориальная структура. В самом начале образования ВКЛ в его составе выделились земли центральные (главные) и приграничные («прыслухоўваючыя»).

Князья приграничных земель были зависимы от великого князя по принципу «сюзенитет – вассалитет». В XV в. крупные вассальные княжества преобразовали в воеводства или поветы с воеводой или старостой во главе. Центральную часть (или главные земли) образовывали Ошмянская, Браславская, Берестейская, Вилкомирская, Волковысская, Городенская, Клецкая, Кобринская, Копыльская, Лидская, Менская, Мстиславская, Несвижская, Новгородская, Пинская, Речицкая, Слонимская, Слуцкая, Трокская, Туровская и Упицкая земли, которые и назывались в документах того времени Литвой. Приграничными считались Подляшье, Волынь, Подолье, Киевщина, Чернигово-Северская, Смоленская, Витебская, Полоцкая земли и Жмудь.

Административно-территориальное устройство земель включало воеводства, которые делились на поветы, а поветы – на волости. Но так было не везде; например, в Полоцкой земле волости делились на станы, а станы – на десятки.

К XVI в. административно-территориальное устройство ВКЛ на белорусских землях включало Витебское (год образования – 1503), Полоцкое (1504), Новгородское (1507) воеводства. В результате административно-территориальной реформы 1565–1566 гг. образовались 13 воеводств и 30 поветов, и такая структура сохранилась до XVIII в. Среди них на белорусских землях были образованы Берестейское (Берестейский и Пинский поветы), Витебское (Витебский и Оршанский поветы), Менское (Менский и Речицкий поветы), Новгородское (Новгородский, Волковысский и Слонимский поветы), Мстиславское (Мстиславский повет), Полоцкое (Полоцкий повет). В состав Виленского воеводства были включены Ошмянский, Браславский и Лидский поветы, в Трокское – Городенский повет.

В XIV – первой половине XVI в. экономический уклад ВКЛ основывался на сельском хозяйстве. Главными занятиями крестьян были земледелие и животноводство, дополнительными – бортничество, охота, рыболовство, ремесло. Совершенствовалась агротехника, двухполье заменялось трехпольем. Основной сельскохозяйственной культурой являлась рожь, широко распространены также были ячмень, овес, просо, гречка, лен, конопля.

В этот же период на белорусских землях происходил процесс урбанизации – интенсивный рост городов и увеличение количества городского населения как результат общественного разделения труда, расширения ремесленного дела и торговли. Все города (а их было около 30 во второй половине XVI в.) можно разделить на три группы:

- крупные (с населением более 10 тыс. человек): Полоцк, Витебск, Берестье, Могилев, Слуцк;
- средние (с населением от 3 до 10 тыс.): Минск, Городня, Орша, Быхов;
- малые (с населением от 1,5 до 3 тыс.): Бобруйск, Борисов, Слоним, Кобрин.

Особым типом поселений являлись местечки (мястэчкі) с преимущественно сельским населением численностью до 1,5 тыс., но с существенной долей ремесленников и торговцев. Местечек насчитывалось более 400. Среди них (по принадлежности) выделялись королевские (Скидель, Озеры), частновладельческие светские (Зельва, Сморгонь), церковные (Жировичи, Игумен) и др.

Система повинностного обложения крестьянства в этот период опиралась на разные земельные единицы. Они отличались как по названиям (дым, служба, жеребей, дворище, земля и др.), так и по размерам. Наиболее часто используемой единицей налогообложения был дым – двор крестьянина с пашней; на белорусских землях преобладали односемейные дымы.

Но нередко размеры дымов отличались даже в пределах одного населенного пункта, а налог взимался одинаковый. Одним из важнейших налоговых кадастровых документов были тарифы подымного налога – списки владений и поселений с указанием количества дворов и налога с них. Регулярно проводилась люстрация (перепись) дымов. Виды налогов того времени: продуктовый или денежный чинш (оброк), дань, панщина (отрабатывалась несколько дней в неделю), а также толоки, гвалты, шарварки и др.

К XVI в. существовавшая система повинностного обложения недостаточно объективно учитывала размеры земельных наделов и совсем не учитывала качество земель. Это, а также развитие товарно-денежных отношений в Европе в конце XV в. привело к реорганизации земельно-имущественных отношений в ВКЛ. Внешним стимулом реформирования хозяйства послужило увеличение спроса на зерно на рынках Западной Европы, где активно развивалась промышленность и углублялось общественное разделение труда.

С учетом зерновой и сырьевой конъюнктуры на европейских рынках в ВКЛ была проведена масштабная аграрная реформа, вошедшая в историю под названием Волочная помера. Осуществлялась она согласно «Уставу на волоки господаря его милостивого в сем Великом княжестве Литовском» Сигизмунда II Августа, изданной 1 апреля 1557 г. Реформа была направлена в первую очередь на упорядочение землепользования в господарских землях и введение однообразия в определении размеров и назначении повинностей с земельных наделов крестьян. Волочная помера проводилась по образцу реформы, начатой в 1530-е гг. польской королевой Боной Сфорцей в своих владениях.

В документе подтверждалось, что верховным собственником всей земли в государстве является великий князь, поэтому измерению подлежали все земли без исключения. Если в общем массиве государственных земель встречались земли частных собственников, они отходили государству, а собственнику в другом месте давался равноценный или даже больших размеров надел земли – так называемая отмена. Таким образом ликвидировалась чересполосица внутри государственных владений. Отмена, как правило, давалась только тем собственникам, которые могли документально подтвердить право на владение землей. В противном случае земля переходила в собственность государства.

Волочная помера включала в себя разделение земли на волоки – одинаковые по площади (21,36 га) участки пахотной земли, состоявшие из 30 частей (моргов). При этом проводился точный учет крестьянской земли и устанавливалась система повинностного обложения крестьян пропорционально количеству и качеству земли. На наиболее плодородных и близких к сплавным рекам землях создавались фольварки – хозяйства по производству товарного зерна, которое предназначалось главным образом на экспорт в Западную Европу. В местах, где фольварки не создавались, земля все равно перемерялась на волоки, а крестьяне переводились на денежную ренту (чинш).

Волока выделялась в трех полях, и таким образом закреплялась прогрессивная для того времени трехпольная система землепользования: одно поле засевалось озимыми культурами, второе – яровыми, третье оставалось незасеянным («под паром»). Село располагалось в центре, в среднем поле, чтобы удобно было пасти скот на поле «под паром».

По качеству земли делились на четыре категории: хорошие («добрый грунт»), средние («средний грунт»), плохие («злой», или «подлый грунт») и совсем плохие («грунт вельми подлый, песковатый или блотливый»).

Основной крестьянской повинностью стала панщина – работа на пана два дня в неделю с каждой крестьянской волоки. Кроме этого, крестьяне обременялись еще дополнительными повинностями. В местах, которые находились далеко от торговых путей либо на малоурожайных землях, в качестве основной повинности для крестьян вводилась денежная рента (осада, чинш) – 30 грошей с волоки. Перевод крестьян на чинш давал мощный толчок развитию товарно-денежных отношений внутри страны, ускорял формирование и развитие внутреннего рынка.

На протяжении пяти-шести лет в соответствии с «Уставой на волоки» были измерены пахотные земли почти во всех господарских владениях.

Перемер земли происходил не только в селах, но и в городах. В городах, не имеющих Магдебургского права, население должно было платить с волоки земли хорошего качества 50 грошей, среднего – 40 и с плохого – 30 грошей. Одним из важных положений аграрной реформы были ее четко определенные и заранее объявленные повинности или денежная плата для крестьян, которые брали в обработку волоку или ее часть.

В «Уставе на волоки» оговаривались права населения по пользованию государственными лесами, пущами, реками и озерами, назывались дополнительные повинности крестьян («подводы далекие», «будованне замков», «вожене камня», ремонт и строительство мостов, «отбывание сторожи» и др.). Так, подданным разрешался свободный вход в господарские леса «по дрова, по хворост, на гороженье, по дерево на будованне, по лыка, на свою только потребу, а не на продажу». Великий князь дал распоряжение не запрещать («не боронити») детворе собирать в лесу ягоды, а также хмель. Отдельная статья посвящена охране рыбных ресурсов (запрет на ловлю в нерест).

По примеру великого князя многие крупные землевладельцы стали проводить волочную померу на своих землях. Например, известен «Реестр померы на волоки имения Ивейского вельможной пани Ганны Радзивилловны» 1561 г. и «Реестр волочной померы» 1575 г. в Лебедево Ошмянского уезда, принадлежавшем Христофору Радзивиллу.

Ревизия, начатая на основе «Уставы на волоки», была закончена в 1568 г. На территории Беларуси померой были охвачены все господарские владения в Ошмянском, Берестейском, Браславском, Волковысском, Виленском, Городенском, Лидском, Менском, Новогородском, Пинском и Слонимском поветах, т. е. в центральной и западной частях страны. Иначе обстояло дело на востоке. В этот период как раз шла Ливонская война (1558–1583 гг.) с Московским княжеством. И в Подвинье, и в Приднепровье (приграничные земли) реформой была охвачена только часть владений.

К 1561 г. закончилась ревизия Бобруйского, Гомельского, Кричевского, Речицкого, Пропойского староств, Свислочской, Могилевской, Оршанской, Дубровенской волостей и некоторых других. Были проведены ревизии Дисненского (1579) и Полоцкого (1580) замков с волостями. Единицей измерения земли здесь была «служба», которая равнялась 30 солянкам (бочкам высева зерновых), что соответствовало по площади 30 моргам, или волоке земли. Основной повинностью со службы была денежная рента, которая дифференцировалась в зависимости от качества почвы: с одной службы хорошего грунта собиралась 1 копа грошей, среднего – 50, плохого – 40 грошей.

На такую социально-экономическую политику властей ВКЛ в восточных землях оказали влияние войны с Московским государством, основной ареной военных действий которых с конца XV в. до конца XVI в. стало Подвинье и частично Поднепровье. На высокий удельный вес дани и денежных выплат в структуре крестьянских повинностей, возможно, повлияло то, что на востоке Беларуси находилось много крепостей – как государственных (Бобруйск, Борисов, Браслав, Витебск, Гомель, Дрисвяты, Кричев, Любошаны, Могилев, Мстиславль, Мядель, Орша, Полоцк, Радомль, Речица, Чечерск и др.), так и частновладельческих (Барколабово, Бельничы, Быхов, Головчин, Горы, Друцк, Дубровно, Копысь, Круглое, Смольняны, Тетерин, Шклов и др.). Размещенные в них гарнизоны необходимо было обеспечить провиантом, фуражом, деньгами и т. п. В таких обстоятельствах налоги натуральными продуктами и деньгами были наиболее экономически обоснованными и выгодными, потому что позволяли на месте, без задержки обеспечивать армию и оплачивать службы солдат.

Однако в силу различных причин до середины XVIII в. в крестьянских повинностях населения поднепровских волостей дань тесно переплеталась с денежной рентой (чиншем). Завершилась аграрная реформа на востоке Беларуси в 1630–40-е гг., хотя в некоторых мелких владениях земля не была перемерена и в XVIII в.

Таким образом, аграрная реформа, проведенная в соответствии с «Уставой на волоки» от 1 апреля 1557 г. в государственных владениях, послужила началом перестройки сельского хозяйства ВКЛ. О переходе экономики на новый уровень свидетельствовали

основные итоги реформы, способствовавшие хозяйственной стабильности государства: введение волоки как стандартной единицы поземельного измерения и обложения повинностями, точный и заранее определенный размер повинностного обложения, передел земли, ликвидация чересполосицы, изменения в положении феодально-зависимого населения, индивидуализация землепользования, создание новых хозяйств и др.

XVI век в истории Беларуси (Великого княжества Литовского) получил название Золотого века, и связано это прежде всего с экономическим процветанием государства. А начался экономический подъем как раз с проведения великой аграрной реформы XVI в. – волочной померы. В 1569 г. между Великим княжеством Литовским и Королевством Польским была заключена Люблинская уния, результатом которой стало образование федеративного государства Речи Посполитой. Вторая половина XVII – первая половина XVIII в. стали временем экономического упадка, вызванного многочисленными войнами. За период с 1650 по 1667 г. (война с Московским княжеством, названная «Кровавым потопом») население ВКЛ сократилось на 53 %. В некоторых местностях пустовало более половины пахотных земель. Чтобы улучшить экономическую ситуацию, землевладельцы использовали различные приемы стимулирования: крестьянам разрешалось брать дополнительные земельные наделы (они назывались приемными боковыми землями, боковые и др.) на льготных условиях выплаты денежного чинша, однако из-за недостатка рабочих рук многие фольварки самоликвидировались. Тем не менее уже в середине XVIII в. в отдельных поместьях уровень экономического развития был достаточно высоким. Средний размер земельного надела крестьян достиг половины волоки. Среди повинностей преобладали смешанные тяглово-чиншевые: у крупных землевладельцев преобладали чиншевые крестьяне, у мелких – тягловые.

Во второй половине XVIII в. начался подъем хозяйства на белорусских землях, сопровождавшийся быстрым ростом населения (с 1,5 млн человек в 1717 г. до 3,6 млн в 1790 г.), постепенными капиталистическими преобразованиями в хозяйстве, строительстве мануфактур и др. Реформа Тызенгауза в столовых экономиях (Брестская, Гродненская, Кобринская) привела к новому этапу развития фольварочно-панщинной системы и позволила государству увеличить доходы от своих владений.

Наиболее распространенными видами землевладения были вотчины и лены, к которым добавились поиезуитские владения, появившиеся после секуляризации (обращения церковной и монастырской собственности в светскую, т. е. изъятия церковного владения и передачи светскому обществу) ордена иезуитов в 1773 г. Последние перешли во владение магнатов и шляхты западной и центральной частей белорусских земель. Новые владельцы обязаны были уплачивать постоянную ренту в размере 4,5 % от оценочной стоимости земли на нужды просвещения.

Широкое распространение в XVIII в. получила посессия – владение и пользование несобственными землями. Посессия имела несколько форм: служебное владение (владение имениями в государственных землях в связи с занимаемой государственной должностью, заменяющее жалование); пожизненное управление (владение королевскими землями, не связанное со служебными функциями); безвозмездное пожизненное владение (владение при передаче земли с целью материального обеспечения человека «до живота»); аренда (ограничение пользования определенным сроком), залог.

С 1775 по 1790 г. число дымов в западных поветах выросло на 37,8 % и достигло 415 тыс. Структура земельной собственности в 1790 г. в Беларуси была такой: старостинских сельских дымов – 7,7 %, столовых – 8,5, по иезуитских – 2,9, земских – 68,4, духовных – 12,5 %.

На протяжении 1772–1795 гг. территория Беларуси была аннексирована Российской империей. В земельном отношении это привело к часто повторяющимся межеваниям, связанным с конфискацией земель у тех, кто не захотел присягать новой власти, а также у участников восстания 1793 г.

Уравнильно-душевые переделы по числу лиц мужского пола с начала XIX в. снова привели к чересполосице. Министерство государственных имуществ с 1838 г. начало работы по земельному кадастру в целях уравнивания сборов с государственных крестьян и изыскания дополнительных источников их обложения. На территорию Беларуси прибыло большое количество «русских» помещиков, насажденных царской властью. С 1841 г. духовенству полагалось жалованье вместо земель. На местах создавались кадастровые комиссии (с 1842 г.) и был введен специальный налог для этих целей. Причина проведения кадастра – многочисленные жалобы государственных крестьян (34 % населения) на неправильное обложение.

Земельный кадастр был проведен в 17 губерниях. На основе этих данных К. С. Веселовский в 1851 г. составил первую сводную карту почв Европейской России в масштабе 1 : 8 400 000.

С 1850-х гг. Министерство государственных имуществ стало проводить оценку качества почв. На белорусских землях ценность земли была пропорциональна количеству населения, а качество земель почти не имело значения. Вместе с тем предпринимались попытки определения качества земель по урожайности. Пять классов (от 9–11 ц/га озимой ржи за вычетом семян (высший) до 1,4–2,8 ц/га (низший)) делились на три ступени. Кроме традиционных фискальных задач, оценка использовалась для «раскладки повинностей, определения страховочных премий, определения права голоса на земских собраниях... и др.».

Для подготовки специалистов в Горы-Горецкой земледельческой школе в 1840 г. были открыты классы частных землемеров и таксаторов, которые затем были преобразованы в Горы-Горецкий земледельческий институт – первое в Российской империи высшее сельскохозяйственное учебное заведение такого профиля. После восстания 1863 г. институт был переведен в Санкт-Петербург, в Горках остались только классы земледельческого училища, которые в 1909 г. были преобразованы в землемерно-агрономическое училище с шестилетним сроком обучения. В 1919 г. институт был восстановлен.

Аграрная реформа 1861 г., призванная отменить крепостное право, привела к изменению взаимоотношений между крестьянами и помещиками. Подготовка к отмене крепостного права началась с западных белорусско-литовских губерний. По мнению царского правительства, именно в этом регионе Российской империи помещики были наиболее подготовлены к упразднению крепостничества, а их хозяйства уже практиковали товарно-денежные отношения. В Виленской, Гродненской, Ковенской, Минской и части Витебской губернии, где существовало подворное землепользование крестьян, земля закреплялась за каждым двором, а не за общиной, как это было на востоке Беларуси. В ходе реформы произошло усиление крестьянской общины, она имела право выкупа земли, причем большую часть денег давало государство в кредит под 6 % годовых. Четвертая часть надела давалась бесплатно. В белорусских губерниях высший размер надела на ревизскую душу (взрослого мужчину) составлял от трех до семи десятин, а низший – 1/3 высшего (десятина – 1,09 га). Выкуп одной десятины обходился крестьянину в 60 руб. (цена в свободной продаже – 25 руб.). После выкупа крестьяне получали 4/5 прежней земли. Для сравнения – цены в белорусских губерниях в 1881–1900 гг. составляли: говядина – 2,59 руб. за пуд, свинина – 3,42 руб., поденная оплата конному при севе – 0,88 руб., пешему – вдвое меньше.

Проведение реформы на белорусских землях совпало с активизацией национально-освободительного движения и восстанием 1863–1864 гг. Чтобы предотвратить участие крестьян в восстании, царское правительство пошло на дополнительные льготные условия. В среднем на 20 % были снижены выкупные платежи за землю, за крестьянами сохранилось сервитутное право – ограниченное пользование пастбищами, сенокосами, лесными и водными угодьями помещиков.

Реформа проводилась в интересах прежде всего крупных землевладельцев. Поэтому ее итогом на белорусских землях стало то, что помещики смогли удержать в своем поль-

зовании более 50 % всех земель (в других регионах европейской части России – 24 %), крестьянские земельные наделы составляли 33 %.

В начале XX в. в Российской империи была проведена еще одна крупная аграрная реформа, вошедшая в историю как Столыпинская. П. А. Столыпин, бывший гродненский губернатор, делал ставку на сильных крестьян как капиталистический элемент в сельском хозяйстве. В Беларуси общинное землевладение в 1905 г. оставалось только в Витебской и Могилевской губерниях, для крестьян Виленской, Гродненской и Минской губерний, где со времен проведения волочной померы существовало подворное землепользование, Столыпинская реформа не имела существенного значения.

Согласно реформе, крестьяне получали право на выход из общины и закрепление наделной земли в личную собственность. Для крестьянской семьи из сельского общинного землепользования взамен ранее существовавших в нескольких местах «полос» земли выделялся обособленный надел – отруб. Крестьянин не переносил свою усадьбу на этот надел, а оставался жить в деревне. Таким образом решался вопрос о ликвидации чересполосицы. Крестьяне могли также купить землю через Крестьянский поземельный банк или получить в нем ссуду под залог наделной земли.

Реформа поощряла переселение крестьян из деревень на хутора – обособленные участки земли, которые крестьяне закрепляли в личную собственность и куда переносили всю усадьбу или часть построек и сельскохозяйственный инвентарь. П. А. Столыпин считал хутор идеальной формой устройства фермерского хозяйства, но, когда не было необходимых условий, останавливались на отрубе. За годы Столыпинской реформы количество хуторов в белорусских губерниях составило 12 % от всех крестьянских дворов. К 1916 г. в западных губерниях из общины вышло 63 % крестьян.

Процент крестьян, вышедших на хутора и отрубы, в Беларуси был более высоким, чем в России. В рамках Столыпинской реформы крестьян также переселяли из центральных и западных районов, испытывающих «земельный голод», в Сибирь, на Дальний Восток, Кавказ, в Среднюю Азию с целью освоения земельных ресурсов этих регионов и создания в них высокоэффективного фермерского сельского хозяйства. В июне 1906 г. правительство создало специальное переселенческое управление. Из восточных белорусских губерний выехали в первую очередь безземельные и малоземельные крестьяне.

Около 80 % тех, кто переселился (а это сотни тысяч белорусских крестьян), остались на новых местах. Так, в начале XX в. население Уссурийского края на 80 % было белорусским. Реформа, начатая в 1907 г., рассчитывалась на 55,5 лет, однако была отменена Временным правительством в 1917 г.

После 1917 г. в истории земельно-кадастровых отношений на территории Беларуси можно выделить следующие этапы.

Первый этап (1917–1923) характеризуется отменой права частной собственности на землю. Вся земля объявлялась государственной собственностью и передавалась в пользование тем гражданам, которые желали обрабатывать ее самостоятельно с использованием только своего труда. При этом было положено начало развитию права пользования землей. Принятый в 1917 г. декрет «О земле» оказал колоссальное влияние на формирование и развитие земельного законодательства в Советской Беларуси.

По декрету на уездные Советы крестьянских депутатов возлагалось принятие всех необходимых мер для соблюдения порядка при конфискации помещичьих имений, для составления точной описи конфискуемого имущества и охраны всего переходящего к новой власти хозяйства на земле. Проводилось уравнильное распределение земли по потребительно-трудовым нормам. Заведование всеми земельными делами возлагалось на земельные отделы местных Советов. Необходимо было учесть земли и провести перепись населения, выяснить землеобеспеченность и установить потребительно-трудовые нормы землепользования. Единых указаний по оценке в то время не было, поэтому данный вопрос решался на местах и по-разному.

В начале 1920-х гг. проводились работы по инвентаризации земель – учету количества и качества земель с составлением на каждое землепользование земельно-учетной карточки красного, желтого или белого цвета в зависимости от того, к какому сектору (государственному, общественному, единоличному) оно относилось. Также предусматривалось составление районного алфавита землепользований, хозяйственно-производственной карты и хозяйственно-экономического описания района.

В этот же период, после подписания Рижского мирного договора 18 марта 1921 г., белорусские земли почти на два десятилетия оказались искусственно поделены между Польшей и Россией. Граница с Польшей проходила всего в 30 км к западу от Минска. В состав существовавшей тогда Советской Социалистической Республики Беларусь входили только шесть поватов бывшей Минской губернии: Минский, Борисовский, Бобруйский, Игуменский, Мозырский и Слуцкий. Витебская, Могилевская и Смоленская губернии отошли к РСФСР. Условия развития земельных отношений в этих двух частях (западной и восточной) сильно отличались.

На территориях, оккупированных Польшей, восстанавливались землевладения помещиков.

Второй этап (1923–1968) характеризуется принятием кодифицированных нормативных актов о земле. Земельные кодексы БССР 1923 и 1925 гг. подняли земельное законодательство на новый уровень. Физические лица получили дополнительное право на землю – право аренды. По примеру западнобелорусских земель в середине 1920-х гг. в республике проводилась комасация земель – объединение раздробленных земельных участков в один надел и создание на нем самостоятельного крестьянского хуторского хозяйства. Это способствовало развитию сельского хозяйства в тот сложный политический период. Однако во время всеобщей коллективизации, начатой в конце 1920-х гг., право аренды было отменено, а инициатор комасации – нарком земледелия БССР Д. Ф. Прищепов – репрессирован.

Развитие законодательства о правах физических лиц на землю остановилось в 1935 г. В условиях коллективизации единственной возможностью хозяйствования на земле было обычное пользование без дополнительных правомочий. Принятая в 1930 г. колхозная система сохранилась до 1990 г. почти без изменений.

Белорусские земли, оказавшиеся в составе Польши (Западная Беларусь), были включены в четыре воеводства (Виленское, Белостокское, Новогрудское и Полесское), которые делились на поваты, поваты – на гмины. Площадь Западной Беларуси составляла чуть более 113 тыс. км². В результате земельной реформы 1925 г. на белорусских землях была проведена комасация, что способствовало развитию белорусского фермерства и капиталистических отношений в сельском хозяйстве, но привело к расслоению крестьянства.

Помещичье землевладение реформа не коснулась. Одновременно правительство Польши развивало осадничество на белорусских землях, когда с территории этнической Польши в Западную Беларусь переселялись осадники – отставные военные и гражданские колонисты, получавшие на льготных условиях земельные участки (от 12 до 45 га), кредиты, лес для строительства жилья. Осадники проводили политику колонизации на белорусских землях и сами стали жертвами репрессий НКВД после воссоединения западной и восточной частей белорусских земель в 1939 г. Тогда же помещичьи земли были национализированы, и в сфере сельского хозяйства установился советский образ жизни. После передачи Вильни и Виленского края Литве в 1939 г. площадь БССР составляла 225 тыс. км², на которой проживало 10,5 млн населения.

В 1939 г. в целях охраны общественных колхозных земель от расхищения и для наведения порядка в земельных делах была введена специальная земельно-учетная документация: в колхозе – Земельная шнуровая книга, а в райисполкоме – Государственная земельная книга регистрации земель.

Эти книги имели как учетное, так и регистрационное значение. Документом на право пользования землей была землеотводная запись.

Ежегодно составлялся отчет о распределении земель по угодьям и землепользователям, который являлся основным земельно-учетным документом (земельный баланс). Государственная книга регистрации землепользований была утверждена Министерством сельского хозяйства СССР в 1956 г. В этой книге регистрировались все первичные землепользования и учитывались все пять существовавших в то время категорий земель единого земельного фонда.

Третий этап (1968–1990) – это период усовершенствования земельного законодательства в СССР. В 1968 г. были приняты «Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик», где имелся специальный раздел «Государственный земельный кадастр», в котором определялись цели, назначение, составные части и государственный характер земельного кадастра. Он включал регистрацию землепользований, учет земель, бонитировку почв и экономическую оценку земель. В течение 1970–1972 гг. союзные республики приняли свои земельные кодексы. Земельный кодекс БССР был утвержден 24 декабря 1970 г., однако граждане по-прежнему имели только одно право на землю – право пользования, хотя перечень целей пользования был расширен.

Министерство сельского хозяйства СССР поручило Почвенному институту им. В. В. Докучаева разработать общесоюзную инструкцию по проведению обследований и составлению крупномасштабных почвенных карт колхозов, совхозов и производственных колхозно-совхозных управлений, которая была утверждена в 1964 г. После этого на значительной территории проводились почвенные обследования (в Беларуси с 1957 по 1964 г.). Большое значение в рассматриваемый период имели отдельные агрохимические обследования почв, которые осуществлялись соответствующими партиями и отрядами областных, краевых и республиканских специализированных агрохимических лабораторий. Кроме того, возобновлялись работы по геоботаническому обследованию кормовых угодий колхозов и совхозов.

На основе результатов почвенного обследования проводились три тура бонитировки почв (1964–1985). Для оценки земель применялась методика, разработанная Белорусским научно-исследовательским институтом почвоведения и агрохимии. Были оценены почвенные разновидности по урожайности трех (в третьем туре – четырех) ведущих культур. Сначала по каждой почве определяли исходный балл, затем разрабатывалась оценочная шкала, позволявшая выполнять сопоставление плодородия различных почв. Для этого отбирались хозяйства, имеющие примерно одинаковую обеспеченность основными средствами производства, трудовыми ресурсами, вносящие равное количество удобрений и имеющие равновеликие прямые затраты на единицу площади. В отобранных хозяйствах преобладала (80 % и выше) одна почвенная разновидность. При оценке земель учитывались размеры контуров (длина гона), уклоны, завалуненность, температурные условия, водный режим (среднегодовое количество осадков).

Оценку земель колхозов и совхозов республики осуществляли специалисты Белгипрозема. Первый тур бонитировки почв в Беларуси осуществлялся в 1964–1969 гг., второй – в 1974–1976 гг., третий – в 1984–1985 гг. Все туры проводились по замкнутой 100-балльной шкале, в основе лежала типовая, подтиповая, родовая и видовая уникальность каждой разновидности, причем гранулометрический состав почвообразующей и подстилающей породы учитывался непосредственно в оценочной шкале как очень важный фактор.

В 1987 г. в республике была проведена и экономическая оценка земель, которая опиралась на результаты бонитировки и дополняла ее рядом экономических показателей.

Наиболее значимым для развития прав физических лиц на землю является период, начавшийся в 1990 г. 11 декабря 1990 г. был принят Кодекс Белорусской ССР о земле. Появился новый вид прав на землю для физических лиц – право пожизненного наследуемого владения, своеобразный заменитель права частной собственности. Снова стало законным право аренды земли.

В 1991 г. было принято постановление Совета Министров Республики Беларусь № 508 «О порядке ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель», в соответствии с которым был создан Комитет по земельной реформе и землеустройству.

С 1992 по 1997 г. в Беларуси проводилась кадастровая оценка сельскохозяйственных земель, в ходе которой, помимо плодородия почв отдельных земельных участков, учитывались их технологические свойства и местоположение, а также обобщающие экономические параметры, т. е. результаты этого вида оценки более объективно и адекватно отражают потребительскую ценность отдельных участков земли. Это стало особенно актуальным в связи с введением с 1991 г. в Беларуси платности землепользования.

После принятия в 1993 г. закона Республики Беларусь «О праве собственности на землю» физические лица получили долгожданное право частной собственности на землю. Земельные отношения перешли на новый уровень, началось развитие рынка недвижимости.

В 1994 г. Комитет по земельной реформе и землеустройству был реформирован в Комитет по земельным ресурсам, а в 1997 г. – в Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь.

С 1998 г. функционирует республиканская организация «Национальное кадастровое агентство», которой с 2002 г. переданы функции ведения учета и регистрации не только земельных участков, но и любого другого недвижимого имущества.

4 января 1999 г. был принят второй Кодекс Республики Беларусь о земле. В данном нормативном акте для физических лиц уже предусматривались все пять видов прав на землю: пользование, пожизненное наследуемое владение, право собственности на землю, право аренды и сервитут. Несомненно, длительное отсутствие на земле хозяина – физического лица – привело к тому, что на сегодняшний день значительное количество землепользователей не имеют представления ни о том, какие виды прав на землю существуют, ни о том, на каком праве им принадлежит используемый земельный участок. У землепользователей отсутствуют необходимые документы, что порождает сложности как для возникновения прав на землю, так и для их надлежащего осуществления.

В 2006 г. образован Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь путем присоединения фонда государственных имуществ Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совмине Беларуси (согласно указу «О структуре правительства Республики Беларусь» от 05 мая 2006 г.).

В Беларуси активно пытаются разрешить вопросы, касающиеся прав на землю физических лиц. Так, в 2008 г. был принят уже третий в истории суверенной Беларуси Кодекс о земле. В соответствии с ним владение, пользование, распоряжение земельным участком для физических лиц возможно на следующих правовых титулах: собственность, пожизненное наследуемое владение, аренда, срочное пользование. Существует мнение, что ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут) также должно быть включено в число прав на землю. Новеллами этого нормативного правового акта являются: отмена пользования землей в форме получения служебного земельного надела и введение в круг возможных обладателей прав собственности и пожизненного наследуемого владения иностранных граждан и лиц без гражданства. Наряду с новым Кодексом в Республике Беларусь действует Указ Президента Республики Беларусь № 667 от 27 декабря 2007 г. «Об изъятии и предоставлении земельных участков». Этот нормативный акт впервые закрепил срок, в течение которого гражданин обязан зарегистрировать возникновение своего права на землю: два месяца с момента заключения сделки или получения решения (выписки) о предоставлении земельного участка на том или ином праве (п. 7). Право на земельный участок возникает у гражданина с момента государственной регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Анализ земельного законодательства Беларуси с начала XX в. до 1991 г. показывает, что в данный период не сложились юридические предпосылки для формирования права частной собственности граждан на землю. Несмотря на то, что в действующих нормативных правовых актах о земле право частной собственности для граждан предусмотрено, его нельзя считать окончательно сформированным. До принятия Земельного кодекса 1990 г. земельные участки предоставлялись гражданам исключительно на праве пользования, однако для множества целей. В действующем земельном законодательстве список прав граждан на землю расширен, однако при существовании права частной собственности на землю полностью утрачивает юридическое значение право пожизненного наследуемого владения землей.

Учитывая современные социально-экономические условия в нашей стране, наиболее целесообразным является существование двух видов прав на землю для граждан: права пользования на платной основе (аренды) и права частной собственности. Развитие, расширение и усовершенствование прав на землю физических лиц будет иметь долговременный характер, что обусловлено длительным историческим периодом их сужения и сокращения, отсутствием традиций земельной собственности, а также необходимостью учитывать в правовых нормах ход современных социально-экономических преобразований.

ТЕМА 3

СТРУКТУРА И СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Структура государственного кадастрового учета земель. К ГКУЗ относятся все виды учета, организатором которого выступают органы государственной власти и управления. ГКУЗ осуществляется либо непосредственно органами государственной власти, либо иными субъектами на основании прямого предписания органов государственной власти и по установленным ими правилам.

По предметам учета государственный учет может быть разделен на:

- кадастровый учет;
- статистический учет;
- персональный учет.

Кадастровый учет осуществляется в основном в отношении земель, недр, воздушного пространства или недвижимого имущества. Данные кадастрового учета собираются организатором учета или регистратором.

Особенностью статистического учёта является то, что он не содержит данных об индивидуальных лицах или объектах.

К персональному учёту относится учёт в органах государственной власти и управления об определённых лицах (физических, юридических), их правах и обязанностях, индивидуальных действиях, связанных с этими лицами.

Принципы государственного кадастрового учета земель. **Принцип** - это исходное положение любой теории науки или организации. Поскольку учет количества и качества земель является частью государственного земельного кадастра, также относится к наукам по эффективному использованию земельных ресурсов страны, то основные принципы государственного земельного кадастра должны быть учтены и при проведении учета количества и качества земель.

Принцип полноты охвата учета всех земель единого государственного фонда республики. Это позволяет установить с необходимой точностью общую площадь земель, их распределение по категориям, субъектам и объектам земельных отношений, а также по видам земель.

Принцип согласованности во времени получения и записи соответствующих учетных сведений.

Ясность и доступность учета облегчает практическое использование его результатов. Поэтому документы и материалы учета представляются как параметрические сведения, а также картографические данные.

Принцип своевременности и непрерывности ведения учета земель-данный принцип устанавливает необходимость систематического сбора и обновления количественных и качественных изменений, происходящих в состоянии и использовании земель.

Принцип логической увязки земельно-отчетной и учетной документации.

Принцип автоматизации процессов земельного учета, определяющий обязательность применения современных технологий и технических средств, позволяющих обрабатывать в максимально короткие сроки с минимальными затратами большие объемы земельно-учетной информации.

Принцип обязательности проведения инвентаризации земель как единовременного учетного мероприятия. Инвентаризация земель проводится по мере необходимости с целью выявления соответствия данных, имеющихся в кадастровой документации, иреального положения на местности.

Принцип унифицированности. Земельно-кадастровую документацию необходимо собирать по единой методике о землях (земельных участках) на всей территории Республики Беларусь.

Принцип совместимости показателей и единиц учета. Они должны быть совместимы на различных административных уровнях и функциональных частях государственного земельного кадастра.

Принцип преобразования – должна быть обеспечена возможность преобразования земельно-кадастровой информации, данных, полученных из различных источников (материалов обследований, ведомственные документы учёта земель, материалы землеустройства и т.д.).

Виды учета земель. В зависимости от задач, содержания и специфики работ, учет количественных и качественных характеристик земель подразделяется на основной (первичный) и текущий (оперативный).

Первичный учет заключается в получении необходимых сведений о размерах, местоположении, качественном состоянии, распределении и использовании земель и внесении этих данных в земельно-кадастровые документы.

Задачи первичного учета:

- 1) Получение, систематизация и анализ всех имеющихся на учитываемой территории планово-картографических материалов;
- 2) Проведение съемок и обследований с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и плановых материалов;
- 3) Определение размеров и качественного состояния отдельных видов и подвидов земель на учитываемой территории;
- 4) Изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов;
- 5) Внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;
- 6) Определение состава и распределение земельного фонда по видам прав, по видам земель, категориям земель, категориям землепользователей и административным единицам.

Первичный учет проводят:

- 1) При очередном заполнении вновь утвержденных земельно-кадастровых документов;
- 2) После повторных съемок и обследований земель;
- 3) При выполнении земельно-оценочных работ;
- 4) При организации новых и реорганизации существующих землепользований.

Первичный учет состоит из следующих этапов:

- 1) Подготовительные работы;
- 2) Полевые работы;
- 3) Оформление результатов учета.

При подготовительных работах собирают, актуализируют и систематизируют материалы и документы, содержащие сведения об общих площадях, землепользователях, составе земель и качественном состоянии анализируемой территории. Собранные материалы группируются по их назначению и достоверности, анализируются и оцениваются с точки зрения пригодности для учета земель.

При подготовительных работах собирают и изучают документы регистрации объектов земельных отношений, планово-картографические материалы, материалы землеустройства и различных обследований.

Полевые работы включают специальные действия по определению необходимых земельно-учетных сведений на местности (съемки, обследования, корректировка имеющегося планово-картографического материала).

Оформление результатов учета. После проведения полевых работ в камеральных условиях анализируются собранные материалы, оформляются земельно-учетные данные, вычисляются и увязываются площади, составляются специальные планово-учетные документы. Полученные таким образом сведения рассматривают и утверждают в установленном порядке, после чего их принимают в качестве исходных данных и записывают в учетную документацию.

Текущий учет заключается в выявлении и внесении в земельно-кадастровые документы изменений, произошедших в использовании земель после проведения основного земельного учета. Первоначальные данные, вносимые в земельно-учетные документы, устаревают, поэтому необходимо их систематическое обновление, то есть ведение текущего кадастрового учета. В земельно-кадастровых документах фиксируются изменения, произошедшие в соответствии с законодательством, поэтому при текущем учете определяются не только фактические изменения, но и их правомерность.

Содержание работ текущего учета-использование при их проведении материалов основного учета, корректировка ситуации на территории, где произошли изменения в составе и использовании земель. Таким образом, текущий учет отличается от первичного как объемом, так и видом работ. Кроме того, в задачи текущего учета входят устранение ошибок в первоначальных записях и внесение дополнительных сведений в соответствии с новыми требованиями.

В текущем земельном учете отражаются только законные изменения, обусловленные использованием земель.

Изменения могут быть трех видов:

- 1) В границах землепользований или административных образований, происходящие на основании решения соответствующих государственных органов;
- 2) В границах отдельных видов земель, произошедшие в результате изменения их хозяйственного использования или отнесения земель к другому виду;
- 3) Изменение качественного состояния земель, произошедшее в результате антропогенной деятельности или влияния природных факторов.

Между основным и текущим учетом существует взаимосвязь. Первый создает основу для ведения второго, определяет сферу его действия.

Второй –исправляя, обновляя и дополняя данные основного учета, систематически поддерживает сведения о земельном фонде на современном уровне.

Способы получения земельно-учетных сведений. Сведения при текущем учете получают различными способами (съёмки, обследования, обмеры). Применение того или иного способа зависит от условий проведения учета, его задач и специфики учетных данных.

Съёмки подразделяют на:

- 1) Наземные;
- 2) Космические;
- 3) Аэрофотосъёмки.

Космо- и аэрофотосъёмка – основные виды съёмок при государственном учете земель, которые позволяют быстро и сравнительно дешево получить необходимые сведения (размер, состояние и использование государством земель, в том числе каждого объекта наблюдения).

Эти данные более оперативны и охватывают по сравнению с наземной съёмкой большую площадь учета и большее число элементов местности. Например, на материале аэрофотосъёмки фиксируются не только контуры земель, но и границы посевов различных культур, степень развития эрозии и т.д.

Обследование определяется как внешний осмотр состояния земель. Его проводят при государственном учете земель для выявления фактического состояния использования земель, а также определения возможности более интенсивного их использования.

Обследования подразделяются на специальные и хозяйственные. К специальным обследованиям относятся: экономические, строительные, почвенные, геоботанические, мелиоративные обследования.

При хозяйственном обследовании по внешним признакам и состоянию каждого контура земель на местности определяют его качества и возможность дальнейшего более рационального использования.

Обмеры могут быть сплошными и выборочными. При сплошных обмерах учитывается вся площадь, а при выборочных – часть территории.

Основные цели и задачи инвентаризации земель и порядок ее проведения. В процессе земельной реформы произошел массовый передел земель, изменение и разукрупнение земельных массивов колхозов и совхозов, превращение их в предприятия других организационно-правовых форм, возникновение крестьянских (фермерских) хозяйств, расширение приусадебных участков, значительный рост числа дачных (садовых) участков и т.п. Резко изменилась структура земельного фонда Республики Беларусь.

В связи с беспорядочным перераспределением земель в процессе земельной реформы были допущены массовые нарушения земельного законодательства. Происходило самовольное занятие земельных участков, передача (продажа) в собственность сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд без изменения в установленном порядке целевого использования земель и т.п. В результате этих изменений при резком увеличении числа землепользователей землеустроительная картографическая основа (планы земельных участков) во многих случаях оказалась практически полностью устаревшей, не отражающей современное расположение и площади земельных участков. Существенно изменились на большинстве земельных территорий и юридические формы владения землей.

Поэтому одной из важнейших задач инвентаризации земель является создание достоверной, отвечающей современным условиям планово-картографической основы (планов земельных участков), сопровождаемой достоверными сведениями о фактическом и юридически установленном использовании земли. При проведении инвентаризации земель выявляют:

- соответствие документов, удостоверяющих права юридических лиц на землю, фактически используемым земельным участкам;
- неиспользуемые, нерационально используемые, либо используемые не по целевому назначению земельные участки;
- нарушенные и обработанные земли, подлежащие рекультивации;
- земли лесного фонда, не покрытые лесом, а также покрытые кустарником, малоценными лесными породами, расположенные за пределами пригородных зеленых зон и других особо охраняемых территорий.

В ходе инвентаризации земель устанавливают и уточняют их местоположение, границы, а также причины, приведшие к выявленным изменениям состояния земель. На основании проведенных работ разрабатывают предложения по дальнейшему использованию выявленных в ходе инвентаризации земель. При этом устанавливают возможности и условия:

- использования земель гражданами для индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, организации крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных кооперативов и других целей;
- восстановления мелиоративно-неустроенных, нарушенных и деградированных земель;
- обмена в установленном порядке пригодных для сельскохозяйственного использования, но не используемых в этих целях земель промышленности, транспорта, связи, обороны, лесного фонда и иного несельскохозяйственного назначения на менее продуктивные или с нарушенным почвенным покровом земли сельскохозяйственного назначения;
- передачи неиспользуемых земель в состав земель запаса.

При инвентаризации земель приводят также сведения о земельных участках, кадастровый учет которых проводился ранее. Отражение сведений о ранее учтенных земельных участках в ЕГРНИ и на дежурной кадастровой карте является подготовительной работой к кадастровому учету вновь образованных земельных участков и проводится с целью проверки представленных документов о предоставлении земельных участков на соответствие

данным государственного земельного кадастра и обеспечения уникальности кадастровых номеров, присваиваемых земельным участкам при их кадастровом учете.

Подготовка сведений о ранее учтенных земельных участках к внесению в ЕГРНИ и дежурную кадастровую карту заключается в инвентаризации имеющихся в распоряжении территориальных органов документированных сведений о земельных участках с составлением выписки из Государственного земельного кадастра обо всех ранее учтенных земельных участках, расположенных в пределах одного конкретного кадастрового квартала (инвентаризационная опись).

Для создания инвентаризационного плана земельных участков в квартале используют документы, которые содержат графическое описание земельного участка. Если графические описания земельного участка содержатся в нескольких документах, установлена следующая последовательность приоритетности применения документов: правоудостоверяющие документы, дежурная кадастровая карта (план) (в бумажном или электронном виде), землеустроительные дела, материалы изысканий и обследований.

Инвентаризационный план земельного участка воспроизводят в масштабе, который позволяет понять взаимное расположение и конфигурацию участков. В качестве картографической основы для изготовления инвентаризационного плана (нанесение границ земельных участков, отраженных на планах, приложенных к правоудостоверяющим документам) используют: топографическую основу соответствующего масштаба; картографический материал (адресную схему квартала). Земельные участки на инвентаризационном плане идентифицируют посредством инвентаризационных номеров.

Весь цикл работ по инвентаризации земель может конкретизироваться с учетом местных условий органами местной исполнительной власти, которые устанавливают также очередность работ по инвентаризации земель.

ТЕМА 4

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ КАК ОБЪЕКТ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Объектом государственного земельного кадастра является государственный земельный фонд, который включает в себя все земли страны и составляет 20 760 тыс. га. Подразделение учитываемого объекта на группы по различным основаниям обычно называют классификацией. Она определяется сущностью изучаемых явлений и общественной потребностью в ней. Земельный фонд при земельном кадастре учитывается прежде всего по общей площади и пространственному положению, а также по следующим критериям:

- функция земли в общественном производстве;
- административно-территориальное деление;
- целевое назначение (категории земель);
- основной вид экономической деятельности и цель предоставления земельного участка (категории землепользователей);
- природно-исторические признаки и хозяйственное использование (вид, подвид, разновидность земель);
- виды прав на землю и формы землепользования;
- формы собственности;
- ограничение землепользования;
- качественное состояние;
- стоимость и др.

По функциональному признаку земельный фонд можно разделить на две группы: 1) земли, используемые в основном в качестве главного средства производства; 2) земли, используемые в основном в виде пространственного базиса. В первую группу включены земли сельского и лесного хозяйства, во вторую – все остальные. Такое подразделение слишком общее, поскольку использование земли в хозяйстве многогранно. Для решения практических задач, правового регулирования земельного фонда указанное деление недостаточно. С учетом характера его функционирования в отдельных отраслях хозяйства выделяются основные категории земель – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Особенности целевого назначения предопределяют специфику правового режима использования земель каждой из категорий. В этом заключается основная задача выделения категорий земель.

В соответствии с КоЗ выделяют следующие семь категорий земель (ст. 6): 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов; 3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; 4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства. Они находятся в пользовании сельскохозяйственных организаций, предприятий, межхозяйственных объединений (2073 сельскохозяйственные организации общей площадью 8850 тыс. га на 1 января 2024 г.), фермерских хозяйств (3042 на площади около 250 тыс. га) и других землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством. Так как земля используется здесь в основном как главное средство производства, это обуславливает особую ценность земель рассматриваемой категории. Такие земли составляют около 9100 тыс. га, или 43,8 % от общей площади земельного фонда страны. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса скота; сельскохозяйственным организациям и гражданам для ведения товарного сельского хозяйства; научным и учебным заведениям для ведения

сельского хозяйства, исследовательских и учебных целей; несельскохозяйственным организациям для ведения подсобного сельского хозяйства. Эти земли, особенно пашня (5150 тыс. га в пользовании сельскохозяйственных организаций и фермеров, без учета земель в пользовании граждан), имеют наибольший интерес и важное значение. Доля земель сельскохозяйственного назначения постоянно снижается, что делает данную категорию еще более важной. По таким землям как наиболее приоритетным необходимо самое подробное проведение качественного учета.

К землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов относятся земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах. Общим для данной категории является то, что земля здесь выступает как пространственный базис, как место, где размещаются здания, сооружения, коммуникации. Обычно к землям городов относят все земли, находящиеся в пределах городской черты – внешней границы города, которая утверждается соответствующими государственными органами и устанавливается в порядке землеустройства. В состав городских земель входят: земли городской застройки; земли общего пользования; земли сельскохозяйственного использования; земли, занятые городскими лесами; земли железнодорожного транспорта, горной промышленности и другие виды земель.

К землям поселков городского типа относятся все земли в пределах поселковой черты. Они находятся в ведении поселковых исполнительных и распорядительных органов. К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих пунктов, а также земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов, которые, в свою очередь, могут располагаться в городской черте.

Для ведения коллективного садоводства предоставляются земли общего пользования (на праве постоянного пользования) и земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении или в частной собственности членов садоводческого товарищества.

Важной задачей для данной категории земель является правильность учета, так как в пределах населенных пунктов могут находиться земли промышленности и водного фонда, а значит, такие земельные участки иногда учитываются дважды, трижды, что приводит к искажениям в земельной отчетности.

Основой для регулирования земельных отношений в населенных пунктах является градостроительная документация, поэтому важное значение имеет тесное взаимодействие земельного кадастра с градостроительным.

Третью категорию составляют земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения. Они занимают 622 тыс. га, или 3 % от всей территории страны, и предоставлены в пользование 58 577 предприятиям, организациям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач (промышленного производства, транспортных работ, обороны и т. п.). Как и в предыдущей категории, общим для данных земель является то, что земля функционирует главным образом как пространственный базис, где размещается производство и осуществляется иная деятельность. Как правило, эти земли располагаются массивами среди других категорий земель, но могут одновременно входить и в состав последних.

Они отличаются значительным количеством и относительно небольшими размерами участков, что затрудняет регулирование земельных отношений, взимание земельных платежей, поэтому в данной категории необходимо выделять дополнительные подкатегории, например земли коммерческого, образовательного назначения или иных таксономических единиц.

В следующей категории объединены земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения. К землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, наци-

ональных парков и заказников.

В Беларуси сейчас функционирует более 1,2 тыс. особо охраняемых природных территорий (ООПТ), в том числе Березинский биосферный заповедник, четыре национальных парка («Беловежская пуща», «Браславские озера», «Нарочанский» и «Припятский») и 98 заказников республиканского значения. Общая площадь ООПТ составляет около 1,8 млн га, или 8,7 % от всей территории страны, количество землепользователей – 409.

К землям оздоровительного назначения относятся предоставленные для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления земельные участки, а также участки, обладающие природными лечебными факторами. К землям рекреационного назначения относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма. К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

На землях историко-культурного назначения запрещается деятельность, вредная для их режима. Главное для них – учет. Эта категория земель введена сравнительно недавно и существенно отличается от иных категорий по принципам управления землей.

К землям лесного фонда относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства. Они находятся в пользовании 118 лесохозяйственных предприятий, организаций и учреждений. Земли этой категории, как и первой, выступают в основном в качестве главного средства производства. Различие заключается лишь в том, что здесь человек относительно меньше воздействует на землю. Необходимо отметить также более длительный период произрастания лесных и кустарниковых насаждений, нежели сельскохозяйственных культур. Площадь земель лесного фонда в Беларуси в 2024 г. составляет 9697 тыс. га, или 46,7 % от всей территории страны. Из них лесные земли – на площади 8814 тыс. га. Лесистость территории нашей страны достигла 40 %. На данных землях проводится учет, регистрация, качественная оценка лесных земель и леса.

Детальная проработка регламентов и правовых аспектов использования, охраны, защиты и воспроизводства лесных ресурсов и земель лесного фонда дана в Лесном кодексе Республики Беларусь.

Категорию земель водного фонда составляют земли, занятые водоемами (реки, озера, водохранилища, каналы и т. п.), гидротехническими сооружениями и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, под зоны охраны и т. д. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, сельскохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных надобностей. Особенностью этих земель с экономической точки зрения является то, что их непосредственное функционирование связано главным образом с использованием другого средства производства – воды. Всего таких земель около 40 тыс. га (0,2 % земельного фонда Беларуси). Их кадастр включает данные о количестве и расположении. Здесь, кроме земельного, ведется и водный кадастр. В данную категорию обычно относят лишь земли в ведении 70 организаций водохозяйственного назначения, поэтому большинство земель под водоемами числится в землях иных категорий.

Вопросы, связанные с правовым регулированием отношений в области охраны и использования вод, регламентированы в Водном кодексе Республики Беларусь.

К последней, седьмой, категории – землям запаса – относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. Общим для данных земель является то, что они служат резервом для организации новых предприятий и предоставления во временное пользование или аренду. Их количество колеблется от 0,8 до 1,5 % всего земельного фонда нашей страны.

Чтобы исключить учет земельного участка в нескольких категориях земель (особен-

но в населенных пунктах), предлагается признать перекрываемость категорий и для тех участков, которые могут использоваться для нескольких целей, допустить возможность установления двух и более категорий земель.

Экономическую сущность землепользования отражают виды земель (угодья). По их соотношению можно судить о характере пользования землей как средством производства и в определенной мере о направлении специализации хозяйств.

Независимо от деления на категории земли подразделяются на виды по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования, которые определяются визуально на местности.

Выделяют 14 видов земель: 1) пахотные; 2) залежные; 3) под постоянными культурами; 4) луговые; 5) лесные; 6) под древесно-кустарниковой растительностью; 7) под болотами; 8) под водными объектами; 9) под дорогами и иными транспортными путями; 10) под улицами и иными местами общего пользования; 11) под застройкой; 12) нарушенные; 13) неиспользуемые; 14) иные земли (ст. 7 КоЗ).

Виды земель могут подразделяться на подвиды и разновидности. Каждый вид состоит из отдельных контуров – территорий, куда входят однородные виды земель и которые имеют замкнутую внешнюю границу. Чем больше контуры по площади, тем удобнее они для использования техники, поэтому контур (рабочий участок) объективно выступает в качестве первичного элемента при земельном учете и оценке.

Наиболее дифференцированы формы использования земли там, где она выступает как главное средство производства, является не только предметом, но и орудием труда, в первую очередь – в сельскохозяйственном производстве. Здесь земли могут использоваться так же, как в других отраслях, и специфично.

Пахотные земли – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепахиваемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары. Площадь пахотных земель по состоянию на 1 января 2024 г. составляла 5713,1 тыс. га (27,5 %).

На пахотных землях производится основная сельскохозяйственная продукция. На их обработку приходится значительная доля затрат в сельском хозяйстве. Важнейшей организационно-хозяйственной формой использования пахотных земель служит севооборот. В зависимости от назначения и состава культур, главного вида производимой растениеводческой продукции (зерно, технические культуры, корма, овощи и т. д.) севообороты подразделяются на типы: полевые, кормовые, специальные, почвозащитные. Земельные участки, включенные в тот или иной севооборот, имеют существенные экономические различия.

Залежные земли – сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар. Площадь залежных земель – 3,5 тыс. га.

Земли под постоянными культурами – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного растительного сырья, а также для озеленения.

Участки земли, занятые постоянными культурами (сады, виноградники, хмельники и т. п.), составляют самостоятельный вид сельскохозяйственных земель. На них получают сравнительно большой объем ценной продукции, поэтому наличие данных видов земель свидетельствует об интенсивном использовании земли. Их площадь – 106,5 тыс. га.

Важное хозяйственное значение имеют сенокосы и пастбища, официально именуемые луговыми землями (угодьями). Луговые земли – сельскохозяйственные земли, ис-

пользуемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав; земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также земли, покрытые естественными луговыми травостоями (естественные луговые земли). Производственные затраты на этом виде земель в 2–3 раза ниже, но ниже и выход продукции. Они используются для обеспечения животноводства кормами. В процессе интенсификации производства 1776 тыс. га луговых земель из 2567 тыс. га в Беларуси подверглись коренному улучшению. Луговые земли выступают также и как предмет, и как орудие труда в сельскохозяйственном производстве. Удельный вес луговых земель в структуре земельного фонда составляет 12,3 %.

Общая площадь сельскохозяйственных земель составляла по состоянию на 1 января 2024 г. около 8,4 млн га (т. е. сельскохозяйственная освоенность территории составляет 40 %).

Лесные земли – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства. Их площадь составляет 8814 тыс. га, или 42,4 % от всей территории страны.

Земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) – земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд. Площадь данного вида земель составляет 898 тыс. га.

Земли под болотами – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа. Они могут дифференцироваться на подвиды в зависимости от типа болот: верховые, низинные, переходные. Их площадь – 801 тыс. га.

Земли под водными объектами – земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копаями, каналами и иными поверхностными водными объектами). Они также могут дифференцироваться на подвиды: земли под водотоками, под водоемами и т. д. Занимают площадь 463,5 тыс. га.

Земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями – земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями. Они предназначены для транспортировки людей и грузов, перегонов техники, скота и имеют, как правило, линейную форму. Их площадь составляет 380 тыс. га.

Земли общего пользования – земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами. Они могут подразделяться на соответствующие подвиды и разновидности и занимают около 122 тыс. га.

Земли под застройкой – земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания. В этом виде земель могут выделяться подвиды (земли жилой застройки, промышленной застройки) и разновидности (земли жилой усадебной застройки, многоквартирной жилой застройки и т. д.). Их площадь – 393 тыс. га.

Нарушенные земли – земли, утратившие свои природно-исторические признаки, состояние и характер использования в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению. Причины нарушения земель – разработка полезных ископаемых и их переработка; торфоразработка и добыча сапропелей; ведение строительных работ и т. д. – позволяют выделить их подвиды. Они занимают площадь 3,6 тыс. га.

Неиспользуемые земли – земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности: незакрепленные пески, овраги, промоины, выгоревшие торфяники, земли, загрязненные радионуклидами, и т. д. Их площадь – 415,5 тыс. га.

Иные земли – земли, не отнесенные к перечисленным видам. Их подвиды: земли,

находящиеся в стадии улучшения (мелиоративного строительства, восстановления плодородия); земли, находящиеся в стадии добычи полезных ископаемых и строительства; земли, используемые для хранения отходов (бытовых, промышленных, загрязненных радионуклидами). Они занимают площадь 80 тыс. га.

В процессе развития хозяйства происходят изменения в соотношении видов земель: увеличивается площадь земель под дорогами (на 51 тыс. га с 1992 г.), под застройкой (в 2,4 раза с 1992 г.), сокращаются площади земель под болотами (на 17 % с 1992 г.), земель общего пользования (в 2 раза с 1992 г.). Происходит трансформация видов земель, меняется их качество, а ведение кадастра позволяет проводить мониторинг этих изменений.

В пределах каждого вида (за исключением свободных земель запаса) земельный фонд учитывается по категориям землепользователей. В соответствии со ст. 1 КоЗ землепользователи – лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (собственники), пожизненном наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы). В ежегодно издаваемом Госкомимуществом сборнике «Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь» выделены следующие категории землепользователей:

- сельскохозяйственные организации – для ведения сельского хозяйства, в том числе в исследовательских и учебных целях, а также для ведения подсобного хозяйства. Площадь их земель на 1 января 2024 г. составила 8854 тыс. га;
- крестьянские (фермерские) хозяйства – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (249 тыс. га);
- граждане – для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, для иных сельскохозяйственных целей, иных несельскохозяйственных целей (849 тыс. га);
- организации, ведущие лесное хозяйство, – для ведения лесного хозяйства (8656 тыс. га);
- промышленные организации (61 тыс. га);
- организации железнодорожного, автомобильного транспорта, обороны, связи, энергетики, строительства, торговли, образования, здравоохранения и др. (562 тыс. га);
- организации природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (869 тыс. га);
- организации, эксплуатирующие и обслуживающие гидротехнические и иные водохозяйственные сооружения, включая полосы отвода вдоль каналов и других сооружений, предоставленные в установленном порядке данным организациям и неучтенные как земли иных категорий землепользователей (37 тыс. га).

Площадь земель, земельных участков, не предоставленных землепользователям, земель общего пользования, не отнесенных к землям иных категорий землепользователей, – 623 тыс. га.

В настоящее время большую актуальность приобрела классификация земельного фонда по формам землепользования (или по видам прав на землю). Согласно ст. 1 КоЗ землепользование (использование земельных участков) – хозяйственная и иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и (или) оказывается воздействие на землю. Выделение форм землепользования базируется на ст. 3 КоЗ; они перечисляются в приведенном выше определении землепользователей: собственность государственная и частная, а также собственность иностранных государств, международных организаций; пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование (пользование без заранее установленного срока), временное пользование, аренда (субаренда).

По данным Госкомимущества на 1 января 2024 г., в государственной собственности

находится 20 683,6 тыс. га, в частной – 76,4 тыс. га (0,3 % от площади земельного фонда страны); в частной собственности юридических лиц зарегистрировано 280 участков на площади в 190 га. В пожизненном наследуемом владении граждан находится 714 тыс. га (3 %), во временном пользовании граждан и юридических лиц – 257 тыс. га (1 %), арендуемых – 283 тыс. га (1 %), а доминируют земли, находящиеся в постоянном пользовании юридических лиц, – 18 818 тыс. га, или 90 % территории страны. К таким землям относятся прежде всего крупные, находящиеся в пользовании у сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий и организаций, поэтому данный вид землепользования является основным.

Субъектов – физических лиц, являющихся иностранными гражданами и владеющих недвижимостью в нашей стране, около 134 тыс., 68 % из них – граждане Российской Федерации.

Классификация земельного фонда по категориям земель и землепользователей основывается на определенной системе кадастровых единиц и их составных элементов.

Единицей кадастра является элементарный, отдельно обрабатываемый рабочий участок. Действующее законодательство единичным объектом земельных отношений считает земельные участки, права на них и сервитуты (ст. 3 КоЗ). В широком смысле понятия «землепользование» и «земельный участок» идентичны, хотя такое понимание термина «земельный участок» еще не стало привычным не только среди землепользователей, но и среди землеустроителей. При наличии двух и более изолированных земельных участков у одного землепользователя, как правило, выдается одно свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации, хотя каждый изолированный участок регистрируется и учитывается в кадастре отдельно.

Под земельным участком понимается часть земной поверхности, имеющая установленные границы и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями). Под границей земельного участка понимается условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков. Она устанавливается на местности и закрепляется межевыми знаками. Порядок установления и закрепления границ определяется Госкомимуществом.

Правовое значение границы состоит в строгом, документально зафиксированном и закреплённом в натуре отграничении данного землепользования от смежных землепользований. Именно четкое установление границы позволяет решать все спорные межевые вопросы.

Основные правила проектирования границ:

- в открытой местности границы располагают прямолинейно без изломов, с углами поворотов, близкими к 90°;
- границы совмещают с естественными рубежами (реки, ручьи, овраги, опушки и т. п.) и искусственными преградами (каналы, дороги);
- не допускается неоправданное дробление участка;
- размещение границ согласовывается с рельефом (их приурочивают к водоразделам, тальвегам, элементам гидрографии).

На картографических материалах границы обозначаются сплошными или прерывистыми линиями; четко фиксируются координаты всех поворотных точек и отмечается, с какими землепользователями и на каком отрезке данный земельный участок граничит. На местности отграничение земельного участка состоит главным образом в установлении поворотных точек границы. Часть границ и поворотных точек совпадает с естественными или искусственными рубежами, часть отмечается специальными межевыми знаками: металлическими, бетонными, каменными или деревянными.

Границы населенных пунктов (городская черта) не являются границами землепользований. Это границы административно-территориальных или территориальных образований, отделяющие их от других категорий государственного земельного фонда. Город-

ская черта меняется при включении новых земель, необходимых для расширения города. Включение должно быть обосновано; до проведения застройки земли должны использоваться сельскохозяйственными предприятиями или другими пользователями, т. е. необходимо обеспечить рациональное использование резервных территорий в переходный период. Установление границ сел ведется после полного упорядочения приусадебного землевладения, вычисления площадей зон, секторов и групп построек, определения общей площади населенного пункта.

Пользование (владение) конкретным земельным участком, закрепленным государством за определенным землепользователем, приобретает правовой характер в результате выдачи документа. Предоставленная в пользование землепользователю территория обособляется как в хозяйственном, так и в правовом отношении. Она выступает как объект права пользования (владения) отдельного лица или группы лиц.

ТЕМА 5

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ И КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Порядок отнесения земель к определённым категориям. Правовой основой общего порядка государственного учета земель является Положение «О порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесение земель к определенным видам», утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь №32 от 13.01.2023 г.

В Положении используются следующие термины и определения:

Земельно-информационная система Республики Беларусь –это комплекс программно-технических средств, баз пространственно-атрибутивных данных, каналов информационного обмена и других ресурсов, обеспечивающих автоматизацию накопления, обработки, хранения и предоставления сведений о состоянии, распределении и использовании земельных ресурсов в электронном виде, в том числе средствами геоинформационных технологий.

Земельный контур– это часть поверхности земли, выделенная по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования земель, имеющая замкнутую границу, за пределами которой качественные характеристики земель имеют другие значения, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Землепользователи –это лица, которым земельные участки предоставлены в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование, аренду.

Категория земель –это земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охрану.

Освоение новых земель– это комплекс мероприятий по вовлечению в сельскохозяйственный оборот или иную хозяйственную деятельность земель, ранее не используемых для этих целей.

Основное целевое назначение земель, земельного участка – это установленные законодательством, порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей.

Сельскохозяйственные земли – это земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли.

Улучшение земель – это комплекс мероприятий, направленных на повышение качества земель.

Земли Республики Беларусь делятся на следующие категории:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, включающие в себя сельскохозяйственные земли и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства.

К землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов относятся земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах.

К землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов.

К землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников. К землям оздоровительного назначения относятся предоставленные земельные участки для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами. К землям рекреационного назначения относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма. К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

К землям лесного фонда относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств.

К землям запаса относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. Земли запаса находятся в ведении соответствующего исполнительного комитета, рассматриваются как резерв и могут использоваться после перевода их в иные категории земель.

Классификация сельскохозяйственных земель по видам и подвидам. Вид земель определяется независимо от их деления на категории земель по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования.

Среди сельскохозяйственных земель выделяют следующие виды:

пахотные земли – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепахиваемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы, оранжереи), чистые пары.

залежные земли – сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар;

земли под постоянными культурами – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного растительного сырья, а также для озеленения;

луговые земли – сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также земли, покрытые естественными луговыми травостоями (естественные луговые земли).

Классификация несельскохозяйственных земель по видам и подвидам. Несельскохозяйственные земли представлены следующими видами:

лесные земли – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства;

земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) – земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), не входящей в лесной фонд;

земли под болотами – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа;

земли под водными объектами – земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копаями, каналами и иными поверхностными водными объектами);

земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями – земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями;

земли общего пользования – земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами;

земли под застройкой – земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания;

нарушенные земли – земли, утратившие свои природно-исторические признаки, состояние и характер использования в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению;

неиспользуемые земли – земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности;

иные земли – земли, не отнесенные к вышеперечисленным видам земель, указанным в абзацах втором–четырнадцатом настоящей статьи.

В целях ведения государственного земельного кадастра виды земель могут подразделяться на подвиды и разновидности путем уточнения их природного состояния и хозяйственного использования. Классификация земель по видам является основой их государственного земельного учета при ведении государственного земельного кадастра и организации эффективного использования и охраны земель. Первичной учетной единицей при отнесении земель к видам является земельный контур.

Земельный участок может включать в себя земельные контуры, относящиеся к различным видам земель.

Классификация земель для качественного учёта. Важнейшей и сложной проблемой государственного учета является определение и фиксация качества земли как природного ресурса и средства производства, что обуславливает необходимость классификации, основанной на соответствующих научных принципах.

Все земли характеризуются, прежде всего, почвами, которые наиболее полно выражают сущность земли как средства производства. Почвы различают в первую очередь по происхождению и развитию. В связи с этим применяется определенная группировка почв. Природные условия Республики Беларусь способствовали формированию на ее территории чрезвычайно разнообразного почвенного покрова. Здесь встречаются почвы почти всех типов, характерные для южно-таежной провинции.

Номенклатурный список почв Республики Беларусь, составленный на родовом уровне классификации, включает 426 естественных и антропогенно-преобразованных наименований. Качественное состояние почв определяется не только их типовой принадлежностью, но и составом почвообразующих пород. В зависимости от гранулометрического состава почвообразующих пород почвы подразделяются на глинистые, тяжело-, средне-, легкосуглинистые, связно- и рыхлосупесчаные, связно-, рыхлопесчаные, органо-генные.

Степень увлажнения является также одним из важных факторов, определяющих качество сельскохозяйственных земель.

Для целей качественного учета по степени увлажнения выделяют:

- автоморфные (34,6% территории);

- полугидроморфные (51,3% территории);
- гидроморфные (14% территории) почвы.

Полугидроморфные почвы в свою очередь подразделяют на:

- временно избыточно увлажненные;
- глееватые;
- глеевые почвы.

Наряду с характеристикой почв по типам, гранулометрическому составу и увлажнению, важное значение для определения их качественного состояния имеют и другие факторы, влияющие на плодородие почв. К ним относятся:

- эродированность;
- завалуненность;
- размеры контуров отдельно обрабатываемых участков;
- уклон местности.

По степени проявления эрозионных процессов земли делятся на:

- неэродированные;
- слабосмытые;
- среднесмытые;
- сильносмытые;
- дефляционно-опасные;
- слабодефлированные;
- среднедефлированные;
- сильнодефлированные;
- намытые земли;
- навеянные земли.

Для учета площадей каменистых земель по степени каменистости принята следующая градация:

- некаменистые земли (менее 5 м³ камней на 1 га);
- слабокаменистые (от 5 до 20 м³ камней на 1 га);
- среднекаменистые (от 21 до 50 м³ камней на 1 га);
- сильнокаменистые (от 51 до 100 м³ камней на 1 га);
- очень сильнокаменистые (более 100 м³ камней на 1 га).

По уклону местности выделяют следующие группы: до 1°; 1° – 2°; 3° – 5°; более 5°.

ТЕМА 6. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

Общие положения и порядок проведения КОЗ НП. В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле *кадастровая оценка земель, земельных участков* – это определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством [3].

Исполнителем оценки может быть организация по оценке, определяемая Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь ответственной за организацию и выполнение работ по кадастровой оценке земель.

Кадастровая оценка земель, земельных участков населенных пунктов проводится за счет средств республиканского бюджета. Ее заказчиком является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Она производится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь не реже чем через четыре года по видам функционального использования земель [14].

В настоящее время кадастровая оценка земель населенных пунктов осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27, а также стандартами по оценке и техническими нормативными правовыми актами: ТКП 52.2.04-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая многоквартирная зона»»; ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «Жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы и «Рекреационная зона»»; ТКП 52.2.06-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «Общественно-деловая зона»»; ТКП 52.2.07-2018 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков».

Процедура кадастровой оценки включает следующие этапы:

- заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки;
- сбор и анализ информации;
- описание процедуры оценки;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводилась кадастровая оценка;
- анализ рынка недвижимости;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- оценочное зонирование;
- определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков;
- тестирование и согласование моделей оценки;
- составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке земель;
- утверждение результатов кадастровой оценки;
- внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра [23].

Кадастровая оценка проводится без осмотра на местности земель, земельных участков, в том числе при проведении индивидуальной оценки типичных земельных участков.

Датой кадастровой оценки земель является 1 июля года начала работ по кадастровой

оценке земель. Земли населенного пункта оцениваются отдельно по каждому из следующих видов их функционального использования:

- жилая многоквартирная зона;
- жилая усадебная зона;
- производственная зона;
- общественно-деловая зона;
- рекреационная зона.

Заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки. Сбор и анализ информации. Описание процедуры оценки. Анализ данных, использованных для оценки. Определение предпосылок и ограничений. Заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки

При заключении договора на оценку исполнитель оценки совместно с заказчиком оценки составляют задание на оценку, копия которого включается в отчет о кадастровой оценке земель.

В задании на оценку должны быть указаны объект (объекты) оценки, цель и предмет оценки, дата оценки и другие сведения по усмотрению заказчика и исполнителя оценки.

Договор на оценку составляется в простой письменной форме в соответствии с требованиями СТБ 52.0.01–2011 [24]. В нем должны быть отражены:

- наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки;
- предмет договора;
- стоимость услуг исполнителя оценки, срок и порядок их оплаты;
- срок представления заключения и отчета об оценке;
- цель оценки;
- дата оценки;
- наименование валюты, в которой проводится оценка стоимости;
- предмет оценки;
- права и обязанности сторон;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных в договоре;
- другие сведения (по усмотрению заказчика и исполнителя оценки).

Сбор и анализ информации. Описание процедуры оценки. Анализ данных, использованных для оценки. Определение предпосылок и ограничений

При проведении кадастровой оценки осуществляется сбор необходимых сведений из государственного земельного кадастра, а также информации из других открытых источников. Перечень собираемой информации включает:

- сведения о наличии централизованных инженерных коммуникаций;
- информацию из градостроительной документации;
- сведения государственного градостроительного кадастра;
- сведения о стоимости строительства объектов недвижимости;
- сведения из регистра недвижимости;
- информацию о предложениях продаж и аренды;
- иную информацию, необходимую для проведения кадастровой оценки.

Сбор информации начинается с 1 января года оценки и завершается 1 октября года оценки. Исполнитель оценки вправе не учитывать информацию, поступившую позднее 1 октября года оценки.

После окончания расчетов и определения результата кадастровой оценки в отчете о кадастровой оценке земель в отдельном разделе описывается процедура кадастровой оценки с отражением этапов выполненных работ и их краткого содержания.

Собранная информация анализируется на возможность ее использования для построения модели оценки.

Для проведения кадастровой оценки исполнитель оценки и организации по оценке мо-

гут использовать информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки и имеющуюся у Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь, Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и подчиненных им организаций, а также областных, городских, районных исполнительных комитетов и иных организаций.

Предпосылки и ограничения, влияющие на кадастровую стоимость земель, земельных участков, формулируются оценщиком в зависимости от условий договора на оценку, исходной информации об объектах недвижимости, данных рынка недвижимости, экономической ситуации, выбранных методов расчета стоимости и других факторов. Принятые предпосылки и ограничения должны быть отражены в отчете о кадастровой оценке земель.

Анализ рынка недвижимости. Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости. Оценочное зонирование.

Анализ рынка недвижимости

В ходе анализа рынка недвижимости исследуются показатели рынка недвижимости (цены сделок купли-продажи, цены предложений, уровень арендных ставок, сведения о проведенных аукционах, другие показатели) и их динамика.

Объем проводимых исследований определяется оценщиком в зависимости от наличия (отсутствия) информации, особенностей земельных участков, факторов, влияющих на цену объектов-аналогов, и используемых методов расчета стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется за период не менее четырех лет, предшествующих дате кадастровой оценки земель по соответствующему виду функционального использования земель.

При осуществлении кадастровой оценки земель по виду функционального использования земель «жилая многоквартирная зона» анализ рынка недвижимости проводится как для рынка земельных участков с расположенными на них жилыми многоквартирными домами, так и для рынка квартир. Анализ дополнительных сегментов рынка недвижимости проводится по усмотрению оценщика.

Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости

Выбор применяемого метода (методов) оценки и методов расчета кадастровой стоимости зависит от наличия рыночной информации.

В случае наличия достаточного количества рыночной информации, позволяющей определить кадастровую стоимость земель, земельных участков, оценщиком применяется один или несколько методов расчета стоимости, основанных на рыночных методах оценки: *затратный, доходный, сравнительный*.

В случае отсутствия достаточного количества рыночной информации может применяться метод кадастровой оценки совместно с одним или несколькими методами расчета стоимости, основанными на рыночных методах оценки (*комбинированный метод*).

В случае отсутствия рыночной информации применяется только *метод кадастровой оценки*.

Для кадастровой оценки земель, земельных участков одного населенного пункта допускается использование различных методов оценки и методов расчета стоимости для каждого вида использования земель.

Оценочное зонирование

В процессе кадастровой оценки проводится оценочное зонирование земель, предусматривающее разделение всех земель Республики Беларусь на оценочные зоны. Оценочное зонирование производится на картографической основе с использованием географических информационных систем. Границами оценочных зон могут выступать:

- границы районов;

- границы сельских советов;
- границы населенных пунктов;
- границы земельных участков;
- границы квартальной застройки;
- линейные объекты (улицы, дороги, реки, водотоки, теплотрассы, железные дороги и др.);
- иные объекты.

Оценочное зонирование зависит от выбранных методов оценки и методов расчета кадастровой стоимости. При использовании рыночных методов оценки оно проводится по результатам анализа рынка недвижимости, при использовании метода кадастровой оценки или комбинированного метода – с учетом факторов оценки.

Количество оценочных зон определяется индивидуальными особенностями оцениваемых земель. В рамках одного района оценочное зонирование проводится единообразно для всех сельских населенных пунктов.

Как правило, оценочное зонирование сельских населенных пунктов проводится в упрощенном виде. При этом земли одного сельского населенного пункта составляют одну оценочную зону.

При наличии актуальной картографической основы с разрешением, позволяющим распознать границы сельских населенных пунктов, наличии границ, зарегистрированных в реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, наличии адресной информации в реестре адресов Республики Беларусь, а также при развитом рынке недвижимости земли одного сельского населенного пункта могут состоять из нескольких оценочных зон.

Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков рыночным методом и методом кадастровой оценки. Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков *рыночным методом* производится в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

При применении рыночных методов оценки расчет рыночной стоимости типичных земельных участков и кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится одним или несколькими методами расчета стоимости: статистического анализа, последовательного внесения корректировок, относительного сравнительного анализа, ранжирования, выделения, распределения, остатка для земли, прямой капитализации дохода, капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков), предполагаемого использования и иных. Порядок проведения расчетов регламентируется СТБ 52.2.01–2011 [27], факторы оценки при этом определяются на основании анализа рынка недвижимости.

Реализация рыночного метода оценки производится путем построения модели оценки на основании рыночной информации с использованием рыночного метода, в том числе цифровой пространственной модели, анализа поверхности отклика стоимости на местоположение и др.

Модель оценки – математическое уравнение, отражающее взаимосвязь цены (стоимости) земель, земельных участков и факторов оценки на дату кадастровой оценки, в том числе цифровая пространственная модель.

Расчет кадастровой стоимости земель в оценочных зонах с помощью цифровой пространственной модели может осуществляться путем создания растровой цифровой модели (GRID) на основе нерегулярной сети характерных точек с установленными для них значениями рыночной стоимости земель. GRID представляет собой регулярную (обычно квадратную) сеть, в узлах которой известны значения стоимости, разбитую на неделимые элементы (пиксели) в пределах зоны моделирования. При создании GRID расстояние между узлами (шаг) определяется экспертным путем с учетом возможностей используемого программного обеспечения и особенностей зоны моделирования. Зона моделирования выби-

рается оценщиком по результатам анализа рынка недвижимости и исходной информации.

Кадастровые стоимости земель в оценочных зонах рассчитываются по полученной модели оценки.

Кадастровые стоимости земельных участков рассчитываются путем умножения кадастровых стоимостей 1 м² земель в оценочных зонах на площади этих участков.

Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков *методом кадастровой оценки* производится в следующей последовательности:

- расчет базовой стоимости земель населенного пункта по виду их использования;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

Расчет базовой стоимости земель населенного пункта по виду их использования производится на основании базовых стоимостей земель (рыночных стоимостей квартир) опорных населенных пунктов путем построения модели оценки с использованием метода статистического анализа (корреляционно-регрессионный анализ, расчет средних величин) или экспертных методов анализа информации (метод ранга, метод анализа иерархий, метод скаляризации векторных оценок и иных).

В случае осуществления кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «жилая многоквартирная зона» при моделировании рыночной стоимости квартир базовая стоимость земель населенного пункта может определяться путем деления рыночной стоимости типичного земельного участка, полученной методом распределения, на максимальное значение сводного коэффициента влияния факторов оценки для данного населенного пункта.

При этом базовая стоимость земель (рыночная стоимость квартир) определяется путем интерполяции (экстраполяции) базовых стоимостей земель (рыночных стоимостей квартир) опорных населенных пунктов. Интерполяция (экстраполяция) осуществляется по факторам, оказывающим влияние на формирование стоимостей на региональном уровне.

Факторами, оказывающими влияние на формирование базовых стоимостей земель (рыночных стоимостей квартир) на региональном уровне, являются:

экономические:

- уровень доходов населения;
- инвестиции в основной капитал;
- объемы строительства, в том числе жилищного;
- показатели рынка недвижимости (количество сделок, средняя рыночная цена недвижимости и др.);

- другие;

социальные:

- численность населения;
- уровень безработицы;
- другие;

юридические и административные:

- административный статус населенного пункта;
- классификация населенного пункта по значимости объектов историко-культурного наследия;

- другие;

физические:

- площадь населенного пункта;
- плотность населения;
- другие.

Перечень факторов определяется оценщиком по результатам анализа собираемой статистической информации, анализа рынка недвижимости и выявления влияния факторов на стоимость.

Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится путем умно-

жения базовой стоимости земель населенного пункта на сводный коэффициент влияния факторов оценки по формуле

$$КС_{зоны} = БС_{нп} \cdot К_{св},$$

где $КС_{зоны}$ – кадастровая стоимость земель в оценочной зоне по виду использования земель, руб. (у. е.)/м²;

$БС_{нп}$ – базовая стоимость земель населенного пункта по видам использования земель, руб. (у. е.)/м²;

$К_{св}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки.

Сводный коэффициент влияния факторов оценки определяется с учетом площади оценочной зоны, на которую оказывает влияние конкретный фактор оценки, по формуле

$$К_{св} = \prod_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \left(K_{ij} \frac{\text{площадь}_{ij}}{\text{площадь}} \right),$$

где K_{ij} – j -е значение коэффициента i -го фактора оценки;

площадь_{ij} – площадь оценочной зоны, на которую оказывает влияние i -й фактор оценки, имеющий j -е значение, м²;

площадь – площадь оценочной зоны, м²;

n – количество факторов оценки;

m – количество значений факторов оценки.

Факторы оценки и коэффициенты их влияния устанавливаются ТКП. В случае наличия достаточного количества рыночной информации они могут корректироваться на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке земель.

Кадастровые стоимости земельных участков рассчитываются путем умножения кадастровых стоимостей 1 м² земель в оценочных зонах на площади этих участков.

Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков комбинированным методом. Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков комбинированным методом производится в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- расчет базовой стоимости земель населенного пункта либо базовой стоимости земель оценочной зоны по виду их использования;
- расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

Рыночная стоимость типичных земельных участков определяется на основании одного или нескольких методов расчета стоимости: статистического анализа, последовательного внесения корректировок, относительного сравнительного анализа, ранжирования, выделения, распределения, остатка для земли, прямой капитализации дохода, предполагаемого использования, капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) и иных. Индивидуальная оценка типичных земельных участков оформляется отдельным разделом отчета о кадастровой оценке земель или отдельным приложением к отчету о кадастровой оценке земель. Порядок проведения расчетов определен СТБ 52.2.01–2011 [27].

Площадь типичного земельного участка определяется в зависимости от вида использования земель согласно приложениям Б1–Б3. *Типичным* признается земельный участок, обладающий стандартными характеристиками:

- площадь: в зависимости от вида использования земель оценочной зоны;
- вид имущественного права: собственность (без учета имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении них, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним);
- инженерные коммуникации: соответствуют набору инженерных коммуникаций в

оценочной зоне.

Базовая стоимость земель населенного пункта по виду их использования определяется как средняя величина рыночных стоимостей типичных земельных участков без влияния всех факторов оценки по формуле

$$БС_{\text{нп}} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{РС_{з\text{у}j}}{K_{\text{св}j}}}{m},$$

где $РС_{з\text{у}j}$ – рыночная стоимость j -го типичного земельного участка, руб. (у. е.)/м²;

$K_{\text{св}j}$ – j -й сводный коэффициент влияния факторов оценки;

m – количество типичных земельных участков.

Количество типичных земельных участков для расчета базовой стоимости земель населенного пункта зависит от достаточности рыночной информации для проведения индивидуальных оценок, но должно быть не менее пяти в городах и поселках городского типа. При определении значения базовой стоимости земель населенного пункта коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления стандартного (среднеквадратичного) отклонения рассчитанных значений базовой стоимости на ее среднеарифметическое значение, не должен превышать 0,3.

Для целей курсовой работы, если для отдельного вида использования земель недостаточно рыночной информации для определения базовой стоимости земель населенного пункта по виду их использования, то она определяется путем применения коэффициентов по видам использования земель согласно приложению В.

Базовая стоимость земель оценочных зон определяется по формуле без учета местоположения:

$$БС_{\text{оц}} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{РС_{з\text{у}j}}{K'_{\text{св}j}}}{m},$$

где $БС_{\text{оц}}$ – базовая стоимость земель оценочной зоны, руб. (у. е.)/м²;

$РС_{з\text{у}j}$ – рыночная стоимость j -го типичного земельного участка, руб. (у. е.)/м²;

$K'_{\text{св}j}$ – j -й сводный коэффициент влияния факторов оценки без учета местоположения;

m – количество типичных земельных участков.

При расчете базовой стоимости земель населенного пункта (оценочной зоны) по усмотрению оценщика при наличии информации могут учитываться значения факторов оценки для конкретного земельного участка вместо сводного коэффициента влияния факторов оценки.

Для городов и поселков городского типа влияние местоположения учитывается на основании рыночной информации. В случае недостаточного количества или отсутствия рыночной информации местоположение учитывается через доступность общественного центра населенного пункта (для целей курсовой работы приложения А2–А5).

Для сельских населенных пунктов влияние местоположения учитывается на основании рыночной информации.

При расчете базовой стоимости земель оценочной зоны количество типичных земельных участков не регламентируется. На основании полученных базовых стоимостей земель оценочных зон моделируется кадастровая стоимость земель во всех оценочных зонах на территории зоны моделирования.

Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах проводится путем умножения базовой стоимости земель населенного пункта либо базовой стоимости земель оценочной зоны на сводный коэффициент влияния факторов оценки:

$$K_{C\text{зоны}} = B_{C\text{нп(оц)}} \cdot K_{CB}(K'_{CB}).$$

Для земель оценочных зон, в которых была рассчитана рыночная стоимость типичных земельных участков, кадастровая стоимость земель оценочной зоны может быть получена как средняя величина рыночных стоимостей типичных земельных участков, расположенных в данной оценочной зоне.

Кадастровые стоимости земельных участков рассчитываются путем умножения кадастровых стоимостей 1 м² земель в оценочных зонах на площади этих участков.

Тестирование и согласование моделей оценки. По результатам построения моделей оценки готовятся следующие документы для передачи на тестирование:

- аналитическая записка с описанием модели оценки;
- схемы оценочного зонирования;
- таблицы кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах.

Тестирование моделей оценки проводится исполнителем оценки или организацией по оценке для определения зависимости между кадастровой стоимостью земельных участков, полученной по модели оценки, и ценами в сделках купли-продажи и (или) рыночной стоимостью таких земельных участков, а также для выявления и устранения недостатков модели оценки. Правилами тестирования может быть определено то, что дополнительно объектом тестирования может являться рыночная стоимость типового объекта недвижимости. Для проведения тестирования модели оценки исполнитель оценки или организация по оценке может взаимодействовать с представителями местных исполнительных и распорядительных органов, налоговых органов, организаций, оказывающих риэлтерские услуги, оценщиками, иными лицами.

Организациями по оценке являются организации, подчиненные Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь и определяемые им исполнителями работ по кадастровой оценке.

Типичным объектом недвижимости признается объект недвижимости, обладающий стандартными характеристиками:

- площадь;
- вид имущественного права: собственность (без учета имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении них, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним);
- материал стен;
- этажность;
- другие, по усмотрению оценщика.

Результатом тестирования модели оценки является протокол тестирования, в котором указываются обоснованные и мотивированные замечания к тестируемым моделям (при их наличии) и предложения по их устранению.

После устранения исполнителем оценки замечаний, указанных в протоколе тестирования, повторное тестирование модели оценки не производится. Исполнитель оценки вправе не устранять замечания, отраженные в протоколе тестирования, если они не обоснованы.

После тестирования моделей оценки исполнитель оценки подготавливает предварительные результаты кадастровой оценки земель в виде схем оценочного зонирования и таблицы кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах. Предварительные результаты кадастровой оценки земель направляются в Минский городской, городские, районные исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков для рассмотрения. В срок не позднее 15 дней со дня получения предварительных результатов кадастровой оценки земель исполнительные комитеты направляют исполнителю оценки в письменном виде информацию об их согласовании и (или) обоснованные замечания и предложения.

После устранения замечаний и учета предложений исполнитель оценки согласовывает

модели оценки с Госкомимуществом.

Составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке земель. Утверждение результатов кадастровой оценки. Внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости. По результатам кадастровой оценки составляются заключение и отчет о кадастровой оценке земель. Они составляются отдельно по городам, поселкам городского типа и по районам.

Заключение о кадастровой оценке должно содержать:

- полное наименование исполнителя оценки;
- фамилию, собственное имя и отчество оценщика (оценщиков), ответственного (ответственных) за проведение кадастровой оценки, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика по оценке земельных участков и имущественных прав на них;
- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем);
- номер и дату заключения договора;
- наименование объекта кадастровой оценки;
- цель кадастровой оценки;
- наименование валюты, в которой проводится кадастровая оценка;
- дату кадастровой оценки земель;
- предмет оценки;
- названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости;
- результат кадастровой оценки земель в оценочных зонах в виде денежной суммы или диапазона денежных сумм (определяется без учета налога на добавленную стоимость);
- иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки земель.

Отчет о кадастровой оценке земель должен включать:

- наименование объекта оценки;
- данные, использованные для кадастровой оценки, с указанием их источника;
- анализ данных, использованных для кадастровой оценки;
- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась кадастровая оценка земель;
- анализ рынка недвижимости;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснования, описание процедуры определения кадастровой стоимости земель, земельных участков выбранными методами оценки;
- краткие факты и выводы по результатам кадастровой оценки;
- схемы оценочного зонирования;
- таблицу кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- таблицу кадастровых стоимостей земельных участков (при ее наличии);
- иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки.

Схемы оценочного зонирования оформляются по каждому виду использования земель по форме К1жм, К1жу и т. д. (приложение Г). На схеме оценочного зонирования отображаются:

- дата кадастровой оценки земель;
- границы оценочных зон;
- кадастровая стоимость 1 м² земель в оценочной зоне, руб. (у. е.);
- граница города, поселка городского типа;
- граница района (для сельских населенных пунктов);
- номера оценочных зон (для городов, поселков городского типа);
- наименование населенных пунктов (для сельских населенных пунктов).

Таблица кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах оформляется по форме К2жм, К2жу и т. д. (приложение Д) и содержит следующую информацию:

- дату кадастровой оценки земель;

- номера оценочных зон;
- кадастровые стоимости 1 м² земель в оценочных зонах, руб. (у. е.);
- описание оценочной зоны;
- иную справочную информацию по усмотрению исполнителя оценки.

Таблица кадастровых стоимостей земельных участков по форме КЗжм, КЗжу и т. д. (приложение Е) должна содержать:

- дату кадастровой оценки земель;
- кадастровые номера земельных участков;
- площади земельных участков, м²;
- номера оценочных зон, в которых расположены земельные участки;
- кадастровые стоимости земельных участков, руб. (у. е.);
- иную справочную информацию по усмотрению исполнителя оценки.

Отдельные приложения к отчету о кадастровой оценке земель могут быть переданы в исполнительный комитет исполнителем оценки только в электронном виде.

Заключение и отчет о кадастровой оценке должны быть подписаны оценщиком (оценщиками), ответственным (ответственными) за проведение кадастровой оценки, и скреплены его (их) личной печатью, подписаны другими специалистами, участвовавшими в проведении кадастровой оценки, а также подписаны руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплены печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения).

Заключение и отчет о кадастровой оценке составляются в трех экземплярах, один из которых передается соответствующему исполнительному комитету, второй хранится в архиве исполнителя оценки, а третий экземпляр совместно с копией решения исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки земель передается в организацию, уполномоченную Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости.

В случае если исполнителем оценки является организация, уполномоченная Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости, то заключение и отчет о кадастровой оценке составляются в двух экземплярах.

Утверждение результатов кадастровой оценки. Внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости

Заключение и отчет о кадастровой оценке земель направляются исполнителем оценки на рассмотрение соответствующему исполнительному комитету.

Кадастровые стоимости земель, земельных участков утверждаются исполнительными комитетами в срок не позднее 15 дней со дня получения заключения и отчета о кадастровой оценке земель.

Исполнительный комитет в 10-дневный срок со дня вступления в силу решения об утверждении результатов кадастровой оценки направляет копию вступившего в силу решения исполнителю оценки.

Организация, уполномоченная Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости, в установленном порядке вносит кадастровые стоимости земель, земельных участков в регистр стоимости и в письменной форме информирует об этом соответствующий исполнительный комитет.

Кадастровая стоимость земель, земельных участков может использоваться для целей, предусмотренных законодательством, со дня внесения ее в регистр стоимости и действует до дня внесения в регистр стоимости сведений следующей кадастровой оценки земель.

Общие положения поучастковой кадастровой оценки земель. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель – это определение показателей, характеризующих плодородие, местоположение, технологические и иные свойства сельскохозяйственных земель как средства производства в сельском хозяйстве.

С 60-х годов прошлого столетия на территории республики проведено три тура оценки (бонитировки) почв землепользований сельскохозяйственных организаций с периодичностью примерно один раз в 10 лет и один тур экономической оценки земель на основе Указаний о порядке проведения оценки земель, одобренных научно-техническим советом Госагропромом СССР 7 апреля 1987 г. Это были оценки на межхозяйственном уровне. Постановлением Верховного Совета Республики Беларусь от 18 декабря 1991 г. № 1315-ХП «О введении в действие Закона Республики Беларусь «О платежах за землю» и Государственной программой охраны и рационального использования земель, утвержденной постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь от 17 ноября 1994 г. № 183, предусмотрено проведение поучастковой кадастровой оценки земель.

При кадастровой оценке для определения качества земель наряду с плодородием почв учитываются агроклиматические условия сельскохозяйственного производства, технологические свойства и местоположение земельных участков.

Первый тур кадастровой оценки земель проводился в соответствии с Методическими указаниями по кадастровой оценке земель сельхозпредприятий, утвержденными приказом Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 10 марта 1997 г. № 13, и был завершен в 1999 г. Показатели оценки широко использовались и применялись для дифференциации ставок земельного налога, обоснования землеустроительных проектов, для прогнозирования и оценки результатов хозяйственной деятельности сельскохозяйственных организаций, при решении других задач по обеспечению рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель.

За истекшее время в составе, названиях и границах землепользований сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств произошли существенные изменения. Появились изменения и в характеристиках сельскохозяйственных земель в связи с проведенными во многих районах работами по корректировке почвенных карт, агрохимическому обследованию, инвентаризации мелиорированных земель. Имеются признаки глобального изменения агроклиматических условий.

Практика применения результатов оценки выявила необходимость дальнейшего совершенствования методики ее проведения.

Учитывая изложенные обстоятельства, Совет Министров Республики Беларусь поручил провести в 2009–2014 гг. второй тур кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств (поручения от 25 июня 2008 г. № 06/307-341 и от 1 февраля 2011 г. № 06/217-73, 307-11). В содержание этих работ входит также совершенствование методики проведения оценки и технологии подготовки исходных данных.

Основным нормативным документом, устанавливающим содержание, порядок и технологию работ по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, является технический кодекс установившейся практики ТКП 302-2011 «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Содержание и технология работ», разработанный и внесенный Республиканским унитарным предприятием «Проектный институт Белгипрозем», Республиканским научным дочерним унитарным предприятием «Институт почвоведения и агрохимии» Национальной академии наук Беларуси, Научно-исследовательским республиканским унитарным предприятием по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем», утвержденный и введенный в действие приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 28 марта 2011 г. № 98. Требования данного технического кодекса обязательны для организаций по землеустройству Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, выполняющих работы по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель.

Кадастровая оценка земель является составной частью государственного земельного кадастра и проводится с целью получения объективных данных о качестве и местоположении земель, характеризующих условия ведения сельского хозяйства, и нормативной цены земли.

При кадастровой поучастковой оценке, предназначенной как для внутрихозяйственного, так и для межхозяйственного и межрегионального (район, область) сравнения качества земель, наряду с бонитировкой почв учитываются агроклиматические условия сельхозпроизводства, технологические свойства и местоположение земельных участков, местоположение сельхозпредприятий по отношению к пунктам реализации продукции и приобретения ресурсов и местоположение в республиканской системе социальной инфраструктуры.

Результаты кадастровой оценки земель являются устойчивыми во времени показателями, характеризующими сравнительное качество (сортность) земель как средства сельскохозяйственного производства и предназначаются для дифференциации ставок земельного налога, первичного обслуживания рынка земли, решения хозяйственных задач по рациональному использованию сельскохозяйственных земель.

Назначение и содержание кадастровой оценки земель. Кадастровая оценка земель проводится с целью определения баллов кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на основании объективных данных о качестве и местоположении земель, характеризующих условия ведения сельского хозяйства.

Показатели кадастровой оценки земель предназначаются для установления ставок земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, решения вопросов оптимизации сельскохозяйственного землепользования, включая оптимизацию размещения посевов сельскохозяйственных культур, обоснования проектов внутрихозяйственного землеустройства и схем землеустройства районов, определения размеров убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с изъятием или временным занятием земельных участков, а также для решения других вопросов, связанных с подготовкой землеустроительной документации (или материалов об изъятии и представлении земельных участков), решением в сельскохозяйственных организациях задач по организации труда и управлению сельскохозяйственным производством в условиях рыночных отношений.

Кадастровая оценка земель по своему содержанию является экономической оценкой и проводится с учетом особенностей земли как средства производства в сельском хозяйстве. В названном качестве земля функционирует одновременно как орудие труда, предмет труда и пространственный операционный базис. Это предопределяет выбор первичного объекта оценки, предмета, критерия и показателей оценки.

Объект оценки. В организации и проведении сельскохозяйственных работ первичной территориальной единицей является отдельно обрабатываемый земельный участок, в связи с этим он объективно является также первичным объектом оценки. В конкретных условиях отдельно обрабатываемые участки могут группироваться в более крупные территориальные единицы: рабочие или оценочные участки, поля, севооборотные массивы, сельскохозяйственные земли в целом по землепользованиям, районам, областям и республике. Во всех случаях оценочные показатели укрупненных объектов должны представлять собой средневзвешенные значения оценочных показателей включенных в них отдельно обрабатываемых участков или основываться на их средневзвешенных характеристиках.

Предмет оценки. Совокупность свойств земель, которые характеризуют условия ведения сельского хозяйства и обуславливают дифференциацию эффективности производства по отдельным земельным участкам и включают:

- плодородие почв и агроклиматические условия, определяющие уровень урожайности сельскохозяйственных культур (качество земли как средства труда);
- технологические свойства земельных участков, определяющие степень благоприятности выполнения полевых механизированных работ и уровень затрат на их выполнение (качество земли как предмета труда);
- удаленность (местоположение) земельных участков по отношению к внутрихозяйственным производственным центрам и населенным пунктам, а также местоположение землепользования по отношению к внехозяйственным пунктам реализации продукции и

приобретения производственных ресурсов. Это характеристика земли как пространственного операционного базиса, выступающего в качестве фактора затрат на выполнение транспортных работ, связанных с сельскохозяйственным производством. Для объективной характеристики условий сельскохозяйственного производства и определения нормативной цены земли предметом оценки должна быть вначале каждая из названных сторон качества, а затем на основании данных оценок определяются обобщающие (синтезирующие) показатели кадастровой оценки земли как средства сельскохозяйственного производства (возделывания сельскохозяйственных культур).

Критерий оценки. Поскольку речь идет об оценке земли как средства производства в сельском хозяйстве, то в качестве общего критерия оценки объективно должна выступать производительность труда в растениеводстве.

Основные показатели кадастровой оценки земель. Показатели оценки – это согласованные с критерием количественные параметры, характеризующие различные стороны качества земли как средства производства. Содержание и перечень показателей определяется содержанием и перечнем конкретных задач, которые намечено решать с использованием данных оценки земли.

Введение платности землепользования, совершенствование хозяйственного механизма на основе рыночных отношений предопределяют необходимость иметь универсальную совокупность показателей характеристики и оценки земель для решения различных задач по организации и управлению производством на всех уровнях – от отдельных земельных участков и отдельных работников до сельскохозяйственной отрасли республики, – и в то же время даст возможность оперативно вносить коррективы в сами показатели оценки в связи с динамизмом процессов в хозяйственной практике.

Этим требованиям в большей степени удовлетворяет система показателей, которые могут использоваться как самостоятельно, так и для расчета более обобщенных характеристик для получения в конечном итоге показателей, синтезирующих все стороны качества земли как средства производства в соответствии с критерием оценки.

Предусматривается получение следующих показателей характеристики и оценки земель:

а) оценка плодородия (продуктивности):

1) бонитет почв в баллах (исходный балл почв);

2) оценочный балл плодородия рабочих участков для сравнительной характеристики их по пригодности для возделывания основных сельскохозяйственных культур исходя из почвенного покрова и наличия факторов, дополнительно влияющих на урожайность (агроклиматические условия, каменистость, эродированность, окультуренность, размеры и конфигурация отдельно обрабатываемых участков и др.);

б) оценка технологических свойств земельных участков:

1) длина гона в м;

2) удельное сопротивление (энергоемкость) почвы в кПа;

3) обобщенные поправочные коэффициенты к сменным нормам выработки и расходу топлива на пахотные и непахотные работы. К пахотным работам относятся отвальная, безотвальная вспашка и противоэрозионная обработка почвы. К непахотным – остальные виды работ: лущение стерни и дискование, сплошная культивация, боронование, посев и посадка сельскохозяйственных культур, уход за посевами, все уборочные работы, работы по внесению органических и минеральных удобрений, химическая защита растений от вредителей и болезней;

4) индекс по отношению к лучшим (эталонным) условиям оценочных затрат на пахотные, непахотные и уборочные работы и на комплекс указанных полевых работ по возделыванию сельскохозяйственных культур;

в) оценка местоположения:

1) расстояние от земельных участков до внутрихозяйственных производственных центров, фактическое и эквивалентное с учетом качества дорог в км;

2) расстояние от центральной усадьбы сельскохозяйственной организации, крестьянского (фермерского) хозяйства до внехозяйственных пунктов реализации продукции и приобретения производственных ресурсов, фактическое и эквивалентное с учетом качества дорог в км;

3) индексы транспортных затрат по отношению к лучшим (эталонным) условиям – внутрихозяйственным, внехозяйственным и в совокупности;

г) обобщающая (синтезирующая) оценка:

1) нормативный чистый доход и дифференциальный доход в долларах США;

2) совокупный (общий) балл кадастровой оценки земель;

3) нормативная цена земли в долларах США.

Кадастровая оценка земель производится в двух аспектах – в целом по виду земель и по пригодности для возделывания отдельных сельскохозяйственных культур.

Метод оценки – расчетно-нормативный.

Предусматривается оценка пахотных земель и земель, используемых под постоянными культурами, улучшенных луговых земель, природных (естественных) луговых земель.

Начальным этапом кадастровой оценки земель является формирование рабочих (оценочных) участков для целей получения, накопления и хранения данных, необходимых для поучастковой кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Рабочий участок может включать один или несколько близко расположенных отдельно обрабатываемых участков (контуров). Основное требование при формировании участков состоит в том, чтобы каждый участок на всей площади был достаточно однородным по почвенно-экологическим и культуртехническим условиям и в то же время имел приемлемые технологические характеристики для выполнения полевых работ.

На естественных луговых землях, не подвергающихся систематической обработке, в целях уменьшения затрат подготовка исходной информации и расчет оценочных показателей производится по рабочим (оценочным) участкам, включающим несколько отдельно расположенных контуров (участков).

Все работы по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель, как правило, выполняются автоматизировано.

ТЕМА 7

МЕТОДЫ ПОЛУЧЕНИЯ, ОБРАБОТКИ И АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Успешное ведение земельного кадастра требует обеспечения его данными о правовом, природном и хозяйственном положении земель. Это вызывает необходимость определить соответствующие показатели для каждой составной части земельного кадастра.

Для учета качества земель требуются показатели, характеризующие не только размеры площадей угодий, но и природные свойства почв, определяющие их качество. Такими показателями являются: тип почвы, механический состав, обеспеченность почв питательными веществами, кислотность, эродированность, засоленность, солонцеватость и т. п.

Данные бонитировки почв характеризуются такими показателями, как площадь земель и балл бонитета почв, экономическая оценка - площадью земель и баллами их оценки. Вместо баллов могут определяться классы почв, условные кадастровые гектары или другие относительные величины.

Чтобы получить земельно-кадастровые сведения, используются различные методы, которые зависят от назначения показателей земельного кадастра. Так, для вычисления площадей земель производятся работы по съемке местности, для определения показателей природных свойств почв - обследования земель, а для экономической оценки земель - сбор, обработка и анализ статистических данных о хозяйственном использовании земель.

Достоверность и полнота этих информации зависят от способов ее получения. Для этих целей применяют известные в народном учете приемы, а также специфические способы, присущие только земельному кадастру и в первую очередь графический.

Последний является основой для получения достоверной информации. Сущность его состоит в том, что земля как объект кадастра характеризуется прежде всего пространственными размерами и положением. Для количественного и качественного ее выражения необходимо соответствующие измерения учитываемых характеристик в пространстве, что требует прежде всего осуществления измерительных действий, т.е. проведения специальных съемок и обследований на местности.

На основании полученных результатов на бумаге графическим способом в соответствующем масштабе создают подобие данной местности, которое отражается на плано-картографическом материале.

Плано-картографические материалы - это материалы, которые в соответствующем масштабе отображают на бумаге пространственное размещение, состояние и использование земель. Пространственное размещение земель характеризуется конфигурацией, соотношением сторон, очертанием границ по смежеству расположенных земель и т. д. Эти материалы обеспечивают наглядность земельно-кадастровых сведений, предупреждают возможность пропусков или дублирования площадей, способствуют непрерывному и объективному получению необходимой информации. Без плано-картографических материалов практически невозможно получить данные ни по одной составной части земельного кадастра.

Для целей кадастра и рационального использования земель проводятся съемки и обследования. Съемки подразделяются на следующие виды: наземная, аэрофотосъемка, аэрокосмическая.

Наземная съемка (теодолитная, мензульная и др.) применяется локально, как правило, на небольших площадях, на которые не имеется материалы аэросъемки. Она находит применение при учете текущих изменений в составе и использовании земель.

Выбор масштаба производится в зависимости от размеров контуров, характера использования земель и интенсивности ведения хозяйства. В условиях мелкой контурности для земельного кадастра наиболее целесообразен масштаб 1:10 000. В

степных районах, где земельные угодья располагаются крупными массивами, возможно применение карт масштаба 1 : 25000, а в районах целинных земель Казахстана используются карты масштаба 1 : 50000. В орошаемых районах и хозяйствах с большим удельным весом многолетних плодовых насаждений применяются планы масштаба 1 : 5000. Для ведения земельного кадастра в сельских населенных пунктах, городах и поселках городского типа прибегают к планам масштаба 1 : 2000 и 1 : 500.

Особенно высокую точность земельно-кадастровых сведений обеспечивают *материалы аэрофотосъемки*: они дают возможность составить как количественную, так и качественную характеристики землепользования. Составленные по материалам аэрофотосъемки планы содержат такие детали и характерные подробности местности, которые не могут быть получены при выполнении наземной съемки. На фотопланах получают достаточно четкие изображения не только границ отдельных земельных угодий, но и их качественного состояния. По материалам аэрофотосъемки можно установить размеры площадей, границы перехода почвенных разновидностей, участков, требующих различных мелиоративных, культуртехнических мероприятий, а также границы участков с различной травянистой растительностью. Поэтому наземная съемка применяется в ограниченных размерах на небольших площадях, где отсутствуют материалы аэрофотосъемки, а также при учете текущих изменений в состоянии и использовании земель.

В последние годы в связи с успешным запуском искусственных спутников земли, пилотируемых автоматических космических станций, космических лабораторий появилась возможность изучать земную поверхность с помощью *аэрокосмических методов*, которые называют *дистанционными методами зондирования земли*. Наиболее распространенными методами получения информации о земельных ресурсах с космических аппаратов являются многоспектральная съемка в оптическом и инфракрасном диапазонах и радиолокационная съемка.

Первый метод основан на установлении зависимости между свойствами земных объектов, в том числе земельных угодий, и характеристиками их спектрального излучения и отражения, получаемыми одновременно в несколько узких спектральных зонах. Этот метод может применяться для получения сведений о характере почвенного и растительного покрова, о степени увлажненности и засоленности различных участков земной поверхности, загрязнения водных бассейнов, рельефе дна мелководий и т. п.

Радиолокационный метод базируется на использовании длины волн различного диапазона, которые обладают свойством достигать не только земной поверхности, но и проникать в земной покров, давать оценку его состояния, решать задачи топографического картирования, выявлять глубину залегания подземных вод и водоносных слоев, производить оценку влажности открытых и покрытых растительностью грунтов, оценивать толщину снегового покрова и запасы воды в нем и т. п. Кроме того, этот метод позволяет получать информацию о состоянии землепользования, производить инвентаризацию посевов, контролировать влажность почв и состояние растительности.

Полученные с помощью космических кораблей снимки четко характеризуют всходы озимых культур в одних районах, посевы зерновых культур, картофеля, сахарной свеклы - в других. На снимках получают довольно четкое изображение участков земель площадью около 1 га. Большой интерес представляют аэрокосмические снимки территорий, расположенных в труднодоступных районах, изобилующих болотами, озерами, лесами, а также в тундре, где нет транспортных путей. Космическая съемка дает возможность точно определить координаты любых точек земной поверхности на больших пространствах, картировать обширные территории, вести изучение рельефа местности, геологического строения крупных регионов, следить за эрозией почв, состоянием посевов, пастбищ, лесов и т. д.

Эти сведения о земной поверхности представляют большой научный и практический интерес. Традиционные методы изучения природных ресурсов базируются на сборе и обобщении разрозненных и разновременных частных наблюдений, зачастую выполняемых по несопоставимым методикам. Космические съемки отличаются глобальностью обзора земной поверхности, возможностью получения информации в сжатые сроки, периодичность обновления этой информации и оперативность получения ее на отдаленные и труднодоступные районы. Материалы космической съемки дают обширную информацию о природных ресурсах и используются в различных отраслях народного хозяйства.

Для обновления земельно-кадастровых данных производятся работы по графическому учету текущих изменений путем корректировки планово-картографических материалов. Корректировка - это выявление на местности и нанесение на планово-картографический материал изменений в составе землепользования, видах и подвидах земельных угодий, возникших с момента съемки местности или последней корректировки. Планово-картографический материал корректируют путем сличения его с натурой, т. е. с фактическим состоянием земель, и графического отражения выявленных изменений на плане землепользования. Корректировочные работы ведут различными способами с помощью мерной ленты, теодолита, мензулы и других геодезических инструментов. В тех случаях, когда изменениями затронуто более 30% контуров, производят новую съемку местности.

Необходимую земельно-кадастровую информацию обеспечивают также материалы различного рода обследований земель, задача которых - выявление фактического состояния земельных угодий и определение возможности более интенсивного их использования в дальнейшем. Обследования делятся на два вида: *агрохозяйственные* и *специальные*.

Агрохозяйственные обследования обеспечивают получение необходимых сведений о качественном состоянии земель по внешним признакам и данным хозяйственного использования. При осмотре землепользования каждому земельному участку дают характеристику по типу почвы, механическому составу, глубине гумусового горизонта, степени кислотности, засоренности камнями, увлажненности, уровню стояния грунтовых вод, подверженности эрозии, крутизне склонов, пригодности к машинно-тракторной обработке и другим показателям, определяющим степень плодородия почвы и возможность более рационального использования земель. Результаты обследований отображают на планово-картографических материалах и заносят в специальные ведомости агрохозяйственного обследования.

Однако агрохозяйственные обследования дают неполную характеристику землепользования. Поэтому, кроме агрохозяйственных, в нашей стране проводятся *специальные* обследования земель, к которым относятся *почвенные*, *агрохимические*, *мелиоративные* и *геоботанические*.

Почвенные обследования проводятся с целью получения количественных показателей по основным природным свойствам почв, используемых затем при их бонитировке. Показатели почвенных обследований получают в результате выполнения полевых работ и лабораторных анализов.

Агрохимические обследования дают характеристику почвы по обеспеченности питательными веществами.

Для характеристики земель по глубине залегания грунтовых вод и степени их увлажненности проводятся *мелиоративные обследования*.

Геоботанические обследования обеспечивают характеристику естественных кормовых угодий по составу и качеству травостоя. При этом проводится классификация типов кормовых угодий, дается кормовая характеристика и т. п.

Земельный кадастр как составная часть народнохозяйственного учета страны базируется на статистических приемах получения, обработки и анализа необходимых сведений о пра-вовом, природном и хозяйственном состоянии земель. Получение исходной информации для изучения определенного объекта исследования в статистике называют *наблюдением*

Сущность статистического наблюдения заключается в планомерном научно организованном сборе массовых данных о явлениях и процессах общественной жизни, необходимых для решения каких-либо вопросов. Так, при анализе характера использования земель для экономической оценки собирают данные о распределении земель между землепользователями, составе угодий, почвенном покрове, посевных площадях, урожайности, количестве вносимых удобрений, за тратах труда и средств производства и на этой основе делают соответствующие выводы о доходности, окупаемости затрат на землях различного качества и составляют шкалу оценки земель.

Статистические наблюдения служат основным звеном исследований. Они дают исходные материалы для анализа того или иного явления. Поэтому вполне естественно, что от полноты и качества данных, полученных при наблюдении, зависит обоснованность выводов, сделанных в результате анализа статистических данных. Следовательно, необходимые условия статистического наблюдения - точность и строгая достоверность собранных сведений.

По времени проведения статистические наблюдения подразделяются на два вида: *непрерывные (текущие)* и *прерывные наблюдения*. При текущем наблюдении изменения в состоянии объекта исследования регистрируются систематически, по мере их наступления. Поэтому текущие наблюдения обычно называют *непрерывными*. К текущим наблюдениям в земельном кадастре относится государственная регистрация землепользований с отражением изменений в правовом положении земель в текстовых и плано-картографических документах. *Прерывные наблюдения* подразделяются на *периодические* и *единовременные*. *Периодическое* наблюдение проводится через определенные, строго установленные сроки. Как правило, оно под-водит итог текущему учету и дает материал для отчетности. Периодическим наблюдением в земельном кадастре можно считать корректировку плано-картографического материала, которая проводится ежегодно перед заполнением земельно-кадастровых документов и составлением земельного отчета, проведение очередных работ по бонитировке почв и экономической оценке земель.

Единовременным называют такое наблюдение, которое проводится для изучения явления на определенный момент времени или по специальному заданию. Эти наблюдения осуществляются нерегулярно, по мере необходимости. К ним относят, например, переписи многолетних насаждений, инвентаризации орошаемых и осушенных земель, почвенные, мелиоративные и геоботанические обследования, новые съемки землепользований, которые делают по мере того как имеющийся плановый материал устарел настолько, что корректировка нецелесообразна.

По степени полноты охвата единиц, входящих в объект исследования, статистические наблюдения подразделяются на два вида: *сплошные* и *несплошные*. *Сплошным* называется такое наблюдение, при котором регистрируются все без исключения единицы объекта исследования. Примером сплошного наблюдения можно считать съемки землепользований для учета по составу угодий и их подвидов, сплошное обследование земель для учета их качественного состояния и т. п. *Несплошное* наблюдение охватывает часть единиц изучаемой совокупности. Оно ведется различными методами: *метод основного массива, выборочный метод, анкетный метод и монографический метод*.

Сводка статистических данных - это объединение (систематизация) в установленном порядке сведений об изучаемой совокупности, полученных в результате статистического наблюдения.

Однако для более глубокого анализа статистических данных составляют *группировки*, которые позволяют выделить различные типы изучаемой совокупности. Под группировкой имеется в виду расчленение совокупности на качественно однородные части или группы по определенным признакам и одновременное объединение этих частей или групп с последующей их характеристикой с помощью обобщающих показателей.

Сводка и группировка статистических данных земельного кадастра оформляется в виде *статистических таблиц*, которые представляют собой сведенную числовую характеристику изучаемой совокупности по нескольким признакам одновременно в их взаимной связи. Статистические таблицы состоят из вертикальных граф (колонок) и горизонтальных строк.

Данные земельного кадастра выражаются *абсолютными, относительными и средними величинами*. Абсолютные величины показывают размеры изучаемых явлений и выражаются натуральными, условными, трудовыми и стоимостными измерителями (гектары, центнеры, кормовые единицы, баллы и т.д.). Различают индивидуальные и суммарные абсолютные величины. Абсолютные статистические величины, выражающие размеры конкретной единицы совокупности, называют *индивидуальными*, а характеризующие итоговую величину совокупности — *суммарными*.

Абсолютные величины имеют большое познавательное значение, так как они дают первоначальные сведения об объекте исследований. Однако для глубокого анализа изучаемой совокупности или ее частей одних абсолютных величин недостаточно. Часто возникает необходимость сравнить одни абсолютные величины с другими, показать отношение одной величины к другой. Для такого сравнения пользуются *относительными величинами*. Относительные величины выражаются коэффициентами, показывающими, во сколько раз одна абсолютная величина больше или меньше другой, процентами - когда частное от деления одной величины на другую умножается на 100, промиллями - когда частное умножается на 1000.

В практике земельно-кадастровых работ, кроме относительных величин, применяются *средние величины*, которые выражают типичные размеры и дают обобщающую количественную характеристику уровня по однородным признакам. Например, средний размер контуров угодий, площади землепользований, урожайности сельскохозяйственных культур, валовой продукции сельскохозяйственного производства, баллов оценки земель можно установить по индивидуальным значениям этих показателей в общей совокупности.

По способу вычисления различают такие средние величины: *средняя арифметическая, средняя гармоническая, средняя геометрическая, средняя квадратическая, мода и медиана*.

Средняя арифметическая является наиболее распространенной формой средних величин. Она может быть в виде простой и взвешенной величины. Средняя арифметическая простая применяется в том случае, когда и отдельные величины признака встречаются одинаковое число раз.

При статистической обработке земельно-кадастровых данных наиболее часто средней арифметической взвешенной пользуются при выполнении работ по бонитировке почв и экономической оценке земель.

При обработке земельно-кадастровых данных порой невозможно применять формулы средних арифметических величин. Средняя гармоническая - это обратная средней арифметической. Ее применяют тогда, когда веса приходится не умножать, а делить на варианты или умножать на обратные их значения. В частности, при наличии сведений о валовом сборе и урожайности сельскохозяйственных культур нельзя определить среднюю урожайность этих культур, так как отсутствуют данные о посевных площадях. В таких случаях применяются *средняя гармоническая простая* или *взвешенная* величины.

Кроме средних арифметических и средних гармонических величин, для характеристики изучаемых признаков используют такие средние величины, как *мода* и *медиана*. Модой называется величина признака, которая встречается в данной совокупности наиболее часто повторяется в вариационном ряду.

Медианой, или срединным вариантом, называется значение варьирующего признака, который находится в середине ряда значений, расположенных в порядке возрастания или убывания (вариационный ряд). Для определения места медианы в вариационном ряду необходимо к сумме частот этого ряда прибавить единицу и полученный результат разделить на два.

Наряду с этим необходимо располагать показателями, которые характеризуют отклонения отдельных значений от средней величины. Для характеристики изменчивости признаков используются следующие показатели: *размах вариации*, *среднее квадратическое отклонение*, *коэффициент вариации*. *Размах вариации* (амплитуда колебаний) определяется как разность между максимальным и минимальным значениями признака. Он дает представление о крайних пределах вариации, но не обеспечивает анализа степени изменчивости признака. Наиболее полную характеристику изменчивости признака можно получить определением среднего квадратического отклонения.

Для сравнения изменчивости признака применяют относительный показатель, называемый *коэффициентом вариации*. Его определяют как процентное отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической величине.

Коэффициент вариации в известной степени служит критерием надежности средней величины. Чем меньше отклонения фактических размеров признака от средней величины, тем меньше коэффициент вариации, а следовательно, более надежно определена средняя величина.

Важная задача статистического анализа - изучение процессов развития экономических явлений во времени. Количественную характеристику этого развития дают ряды последовательных статистических показателей, называемых рядами динамики. Таким образом, *ряды динамики* - это ряды цифровых показателей, которые отражают изменения численности единиц совокупности или величины признаков во времени. Изучение и анализ рядов динамики позволяют проследить тенденции развития исследуемых явлений, выразить их в конкретных показателях.

По данным рядов динамики рассчитывают показатели, характеризующие *абсолютный прирост* (разница между двумя уровнями ряда), *темпы роста и прироста* (на сколько % увеличивается размеры явления за тот или иной период), *абсолютное значение одного процента прироста*. Абсолютное значение одного процента прироста представляет собой отношение абсолютного прироста к темпу прироста, выраженному в процентах.

В системе земельного кадастра наиболее распространен анализ рядов динамики урожайности сельскохозяйственных культур, затрат труда и себестоимости единицы продукции, производительности труда, чистого и дифференциального дохода, рентабельности производства на землях различного качества.

Одним из наиболее совершенных методов многофакторного анализа сложных общественных явлений является *метод корреляционного анализа*.

Коэффициент корреляции используют при изучении тесноты связи в случае прямолинейной формы зависимости. Он колеблется в пределах от - 1 до +1. При прямой связи, когда оба признака изменяются в одном направлении, коэффициент корреляции имеет знак «плюс», а при обратной, когда один признак уменьшается с увеличением другого, или наоборот, — знак «минус». Чем ближе этот показатель к нулю, тем меньше связь между факторами, и чем ближе он к единице, тем связь теснее.

Корреляционную связь двух признаков можно отразить с помощью *корреляционного ряда*, *корреляционной таблицы* и *линии регрессии*. Первые два способа изображения корреляционной связи применяются обычно при методе сопоставления

параллельныхрядов, балансовом методе и методе группировок. *Регрессия* - это изменение одного признака функции при определенных изменениях другого признака - аргумента. Функция может изменяться под влиянием одного, двух и более аргументов. В первом случае регрессию называют простой, а в других - множественной. При исследовании взаимосвязей признаков явления необходимо найти конкретное уравнение, называемое корреляционным уравнением связи. Процесс расчета значений параметров избранного уравнения связи и вычисления по нему выравненных значений функции, называют выравниванием. Изменения аргумента может вызвать одинаковое и неодинаковое изменение функции. В первом случае регрессия является прямолинейной - ход изменений идет по прямой линии, в другом – криволинейной - ход изменений идет по кривой линии.

Ведение государственного земельного кадастра представляет собой трудоемкую работу по сбору, вычислительной обработке данных, их внесению в земельно-кадастровые документы, выявлению, накоплению и обработке данных об изменениях в правовом, природном и хозяйственном положении земель, отражению этих изменений в учетных и отчетных земельно-кадастровых документах. Поэтому возникает необходимость применения современной вычислительной техники при земельном кадастре.

ТЕМА 8.

СОДЕРЖАНИЕ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Основные положения. Основные термины и определения, применяемые при осуществлении государственной регистрации. Одним из важнейших механизмов ведения государственного земельного кадастра является государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними. С ней законодательство РБ связывает момент возникновения и перехода прав на земельные участки, действительность сделок с ними и перехода прав на них, гарантии зарегистрированных прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Закон Республики Беларусь "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" от 22 июля 2002 г. № 133-З устанавливает правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь.

Основная функция регистрации заключается в создании единой, надежной и достоверной системы сведений о недвижимом имуществе на всей территории республики, необходимой для рационального и эффективного управления земельными ресурсами, увеличения их стоимости, создания рынка недвижимости, привлечения в бюджет республики дополнительных денежных средств.

Объектами государственной регистрации являются:

создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах, за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регистраторы, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (правообладатели), лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (кандидаты в правообладатели).

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

- Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;
- юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;
- индивидуальные предприниматели;
- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;
- иностранные государства.

Государственная регистрация недвижимого имущества, права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом.

Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования. Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

- пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- постоянного пользования земельным участком;
- временного пользования земельным участком;
- оперативного управления;
- хозяйственного ведения;
- доверительного управления;

аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;

- сервитута;
- ипотеки;
- ренты;
- залога;
- ареста;

различных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов Республики Беларусь или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Государственной регистрации подлежат следующие договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

- отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);

- об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

- доверительного управления недвижимым имуществом;

- аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;

- залога зарегистрированного или внесенного в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь права аренды недвижимого имущества;

- вычленения изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения);

- раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;

- слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;

- об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;

- об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь.

Последовательность государственной регистрации. Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), создания незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено.

Государственная регистрация создания изолированного помещения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором оно расположено.

Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, основанием которых является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором расположены эти капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение.

Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.

С учетом последовательности, одновременно может осуществляться государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения нескольких прав, ограничений (обременений) прав на это недвижимое имущество и государственная регистрация нескольких сделок с ним.

4. Система государственных организаций в области государственной регистрации. Регистраторы. В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят:

специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь (Государственный Комитет по имуществу);

республиканская организация по государственной регистрации (научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство");

территориальные организации по государственной регистрации (областные и Минское городское агентства, филиалы, бюро).

Организационно-правовая форма республиканской организации по государственной регистрации, территориальных организаций по государственной регистрации – республиканские унитарные предприятия.

Республиканская организация по государственной регистрации, территориальные организации по государственной регистрации вправе заниматься только деятельностью в области государственной регистрации, а также сопутствующими государственной регистрации видами деятельности. Перечень сопутствующих государственной регистрации видов деятельности определяется специально уполномоченным органом государственного управления.

Регистраторы – работники соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые обладают исключительным правом:

- принимать в установленном порядке документы, представленные для осуществления государственной регистрации;

- совершать регистрационные действия:

- осуществлять государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества;

- осуществлять государственную регистрацию возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

- осуществлять государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом;

- присваивать кадастровый, инвентарный номер объекту недвижимого имущества;

- вносить записи в регистрационную книгу;

- вносить документы в регистрационные дела, записи в опись заявлений и документов, содержащихся в регистрационном деле;

- вносить информацию в журнал регистрации заявлений;

Регистратором может быть назначен гражданин Республики Беларусь, прошедший аттестацию на регистратора. Регистратор должен иметь высшее юридическое образование, или высшее образование в области ведения государственного земельного кадастра, или высшее образование и опыт осуществления регистрационных действий не менее трех лет на день официального опубликования Закона о государственной регистрации.

Специально уполномоченный орган государственного управления вправе устанавливать дополнительные требования к назначению регистратора.

Регистратор обязан перед назначением и не менее чем один раз в три года проходить аттестацию.

ТЕМА 9

УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ И СОЗДАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ

Под земельным учетом понимаются государственные мероприятия в системе государственного земельного кадастра, направленные на получение, систематизацию и анализ сведений о количестве, территориальном размещении, качестве и хозяйственном использовании земель.

Объектом учета, как и кадастра в целом, являются все земельные ресурсы страны. Основные единицы учета – земельные участки, которые группируются по производственным или иным атрибутивным параметрам. Основным элементом учета – вид земель (угодье), отдельные участки и контуры которых являются единицами счета при земельном учете для получения общих данных по видам земель, земельному участку (землепользованию) и т. д.

Задачи земельного учета: получение, систематизация и анализ всех имеющихся на учитываемую территорию плановых материалов; проведение полевых работ по съемкам и обследованиям в целях получения необходимых земельно-учетных данных; определение размеров, качественного состояния, распределения и использования земель; изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов и внесение первичных данных в земельно-учетные текстовые документы; определение состава и распределения земельного фонда по категориям земель и землепользователей, по видам земель; предоставление необходимых данных о землях.

Составной частью земельного учета является инвентаризация земель, которая представляет собой единовременное учетное мероприятие. Инвентаризация проводится для уточнения или установления местоположения границ (без закрепления их на местности), размеров и правового статуса земельных участков, выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земельных участков, других количественных и качественных характеристик земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

Инвентаризацию проводят по мере необходимости с целью выявить соответствие данных, имеющихся в кадастровой документации, натуре (местности). Полученные уточнения вносят в кадастровые сведения, в первую очередь – в учетные. При инвентаризации используются имеющиеся в производстве планово-картографические и другие материалы. При этом специальных кадастровых съемок, как правило, не делают, а выявляют соответствие натуре при проведении обследований земель. Данные инвентаризации соответствуют натуре только на момент ее проведения.

При учете отражаются как количественные, так и качественные показатели, сведения по которым получают путем съемок, обмеров и обследований.

Большое значение для правильной постановки учета земель имеют съемки. Они дают возможность получить точные сведения о площади землепользования, видах и подвидах земель и др. Съемки подразделяются на наземные, воздушные и космические. Два последних вида съемки являются основными при государственном учете земель. По сравнению с наземной съемкой данные дистанционных съемок отражают большее количество элементов местности, имеют больший территориальный охват и поэтому широко используются в пространственно привязанных отраслях. Например, можно фиксировать не только размеры участков видов земель, но и границы посевов различных культур, их состояние, степень проявления эрозии и т. п.

Они особенно ценны для учета небольших земельных участков. К задачам обследований, проводимых при государственном учете земель, относится выявление фактического состояния и использования видов земель, а также возможность более интенсивного их использования в сельском хозяйстве. При агрохозяйственных (землеустроительных) обследованиях по внешним признакам и состоянию каждого контура видов земель в натуре

определяют его качество и возможность дальнейшего более рационального использования. Они проводятся выборочно при создании новых землеустроительных проектов.

При учете земель применяют два вида отражения сведений: текстовый (полученные данные выражают цифровыми показателями и вносят в специальные документы) и графический, т. е. результаты непосредственных наблюдений на местности с помощью специальных технических приемов отражаются на планово-картографической основе.

Отдельные земельные участки различаются по составу, использованию и состоянию. Это обуславливает необходимость деления земельного фонда на категории земель, категории землепользователей, виды, подвиды земель и отражения сведений в учетных данных. Учет обычно осуществляется в пределах видов земель и систематизируется по административным единицам. Показатели количественного учета выражают в виде площадей видов земель. Исходной основой для них являются планово-картографические материалы, созданные по результатам съемок. Именно по ним получают экспликацию земель в установленных границах. Сводные данные отражаются в составляемых ежегодных отчетах о наличии и распределении земель.

При учете количества земель не только определяют общие площади, но и фиксируют сведения о видах и подвидах земель, площадях мелиорируемых территорий. Учет проводится по фактическим размерам и состоянию видов земель, применяется конкретная классификация (группировка по определенным признакам) земель по категориям и видам, почвенным разновидностям, мелиоративному состоянию и др. Под номенклатурой земель понимается система принятых общих и частных их наименований.

В земельном учете и кадастре в целом наиболее широко применяется понятие вида земель (угодья). Площадь видов земель определяется путем суммирования площадей контуров, из которых они состоят.

Основное назначение качественного учета – дать исходный материал для планирования и проведения мероприятий по повышению производительности земель, эффективного ведения отраслей сельского и лесного хозяйства, кадастровой оценки земель, обоснования земельного налога.

Главными критериями являются категории сельскохозяйственной пригодности, почвенный покров, рельеф, растительность, эродированность, культуртехническое и технологическое состояние участков.

Земли характеризуются прежде всего по почвам; основными единицами классификации являются зональные типы почв. В настоящее время в Беларуси выделено 13 основных типов: дерново-карбонатные, бурые лесные, подзолистые, дерново-подзолистые, дерново-подзолистые заболоченные, подзолистые заболоченные, дерновые заболоченные, торфяно-болотные низинные, торфяно-болотные верховые, аллювиальные дерновые и дерновые заболоченные, аллювиальные торфяно-болотные (иловато-торфяные), болотно-подзолистые и антропогенно-преобразованные.

В зависимости от степени проявления почвообразовательных процессов и факторов почвообразования земли делятся на подтипы, роды, виды, разновидности. Для характеристики качества они объединяются в агропроизводственные группы (51 – для южнотаежной зоны, 30 – по действующему руководству для почвенных обследований в Беларуси, 17 – по Н. И. Смеяну. Производится и деление по гранулометрическому составу (10 градаций), подстилянию, эродированности (3), заболоченности (3), каменистости (4), рельефу (8), мелиоративному состоянию (2 градации) и т. д.

Качество земель в настоящее время учитывают в рамках реестра земельных ресурсов ГЗК.

Земельно-информационная система. Пространственные данные локальных ЗИС районов Республики Беларусь создаются с точностью топографической карты масштаба 1 : 10 000. Средние ошибки в плановом положении объектов местности и четких контуров относительно ближайших пунктов и точек геодезической основы не должны превышать 5 м (0,5 мм в масштабе ЗИС).

Локальные ЗИС населенных пунктов Республики Беларусь создаются с точностью топографических планов масштаба 1 : 2000. Средние ошибки в плановом положении объектов местности и четких контуров относительно ближайших пунктов и точек геодезической основы не должны превышать 1 м (0,5 мм в масштабе ЗИС). На территориях с капитальной и многоэтажной застройкой ошибки во взаимном положении точек близлежащих важных контуров (капитальных сооружений, зданий и т. п.) не должны превышать 0,8 м (0,4 мм в масштабе ЗИС).

ЗИС содержит информацию о земельных участках, их границах и административно-территориальной принадлежности, распределении земель по категориям и видам прав на землю, землевладельцах и землепользователях, видах земель (земельное покрытие) и их мелиоративном состоянии, об ограничениях землепользования, о текущих изменениях в составе и распределении земель, а также элементы топографического содержания.

Покрытие ЗИС – это набор тематических слоев земельно-кадастровой информации на одну и ту же территорию, созданный в единой проекции и системе координат, с единой точностью и записанный на машинных носителях цифровой информации в установленном формате. Формируются эталонные и рабочие покрытия локальной ЗИС. Эталонные покрытия – закрытые для текущего редактирования, отражающие состояние земельно-кадастровой информации на определенную дату. Рабочие покрытия – предназначенные для внесения новой пространственно-атрибутивной информации, получаемой в процессе эксплуатации ЗИС и являющейся исходной информацией для очередного на определенную дату обновления эталонного покрытия. Совокупность эталонных и рабочих покрытий ЗИС, содержащая результаты ведения ЗИС за весь период ее эксплуатации, формирует историю изменений ЗИС.

Создание локальных ЗИС осуществляется на основании следующих исходных материалов и данных:

- картографических материалов (землеустроительные фотопланы, планы землепользований (матрицы) и топографические карты масштаба 1 : 10 000 последних лет обновления; карты административно-территориального деления всех масштабов, карты (планы) земель собственников, землевладельцев и землепользователей, чьи границы совпадают с границей района; сведения о городской (поселковой) черте, границах сельских населенных пунктов);
- данных ЕГРНИ;
- справочников кодов СОАТО;
- земельно-кадастровых данных отделов землеустройства соответствующих районов и данных смежных локальных ЗИС для выполнения сводок и согласований;
- материалов аэрогеодезических и иных изысканий;
- технических отчетов о создании цифровых земельно-кадастровых планов и материалов дешифрирования земельно-кадастровой информации, а также информации (в цифровой форме) об изменениях в составе и распределении земель, произошедших со времени начала согласования материалов дешифрирования до времени создания локальной ЗИС.

В эксплуатацию передаются: пространственно-атрибутивные данные локальной ЗИС в цифровой форме; базы данных нормативно-справочной информации, шрифтов, легенд и условных знаков в цифровой форме; формуляр локальной ЗИС в цифровой форме и в бумажном варианте; экспликации земельных участков собственников, землевладельцев и землепользователей по видам земель и отчет по форме 22-зем в цифровой форме и в бумажном варианте.

Основными задачами эксплуатации локальных ЗИС являются:

- текущие работы по использованию информации ЗИС для обслуживания землеустроительной деятельности на территории административного района или населенного пункта Республики Беларусь;

- сбор и внесение в рабочие покрытия локальных ЗИС текущих изменений в составе и распределении земель на территории административного района или населенного пункта;

- периодическая передача рабочих покрытий локальных ЗИС на областной уровень для их контроля и обновления региональных ЗИС;

- выявление новых задач и требований к локальным ЗИС.

Основные задачи эксплуатации центральной ЗИС:

- контроль корректности внесения текущих изменений в составе и распределении земель в рабочие покрытия локальных ЗИС;

- обновление и передача на районный уровень эталонных покрытий локальных ЗИС;

- создание архивных копий локальных ЗИС и ведение истории изменений ЗИС;

- обновление центральной ЗИС по данным рабочих покрытий локальных ЗИС;

- периодическая передача копий локальных ЗИС на республиканский уровень для их контроля и обновления центральной ЗИС;

- периодическое пополнение локальных ЗИС информацией ЕГРНИ (в части государственного кадастрового учета и регистрации земельных участков и прав на них);

- выявление новых задач и требований к ЗИС;

- проведение текущих работ по использованию информации ЗИС для обслуживания землеустроительной деятельности на республиканском уровне;

- обновление центральной ЗИС по данным локальных ЗИС;

- периодическая передача копий локальных ЗИС с эталонными покрытиями (обновленные ЗИС) на хранение в Госкартгеоцентр;

- периодическое пополнение центральной ЗИС информацией ЕГРНИ;

- ведение баз данных нормативно-справочной информации, шрифтов, легенд и условных знаков ЗИС Республики Беларусь;

- развитие архитектуры и функциональности ЗИС Республики Беларусь.

Эксплуатацию ЗИС Республики Беларусь осуществляют:

- локальных – отделы землеустройства административных районов (населенных пунктов);

- центральной – Белгипрозем.

Текущее обновление ЗИС Республики Беларусь осуществляется в процессе ее эксплуатации путем внесения изменений в состав и распределение земель и ведения истории изменений ЗИС. Периодически, по мере утраты актуальности земельно-кадастровой информации, локальные ЗИС полностью обновляются.

Создание локальных ЗИС включает: конвертирование (преобразование) информации цифровых карт в структуру и формат локальной ЗИС, контроль корректности конвертирования информации; обновление данных цифровой карты по информации об изменениях в составе и распределении земель; генерализацию границ крупных землевладений, землепользований; сводку и согласование информации, создаваемой локальной ЗИС со смежными локальными ЗИС (при их наличии); формирование эталонных покрытий локальной ЗИС; формирование экспликаций земельных участков землепользователей по видам земель и отчета по форме 22-зем; оформление формуляра локальной ЗИС; составление технического отчета о выполненных работах по созданию локальной ЗИС.

Защита информации ЗИС Республики Беларусь осуществляется выполнением требований нормативно-технических документов, регламентирующих порядок обращения с информацией ограниченного распространения; применением электронных ключей или других программно-технических средств, исключающих возможность неконтролируемого доступа к информации ЗИС; периодическим резервным копированием информации ЗИС; авторизацией доступа к информации ЗИС.

Обычно создаваемая ЗИС должна иметь следующие слои (темы):

- 1) границы – АТЕ (Admi), земельных участков (Lots), ограничений землепользования (Serv);

- 2) земельное покрытие: виды и подвиды земель (Land), мелиорация (Melio), виды застройки (TerType);
- 3) пересечение (границ пространственных объектов) (GROSTAB);
- 4) детали: коммуникации (Comm), ограждения (Fence), объекты (Obj), аннотации (Text);
- 5) растры (Orto, Топо, Zem);
- 6) почвы (Soils);
- 7) изменения (зарегистрированные земельные участки (Lots NKA), места изменений (Points0)), изменения АТЕ (Admi0), в земельных участках (Lots0), в ограничениях землепользования (Serv0), видов земель (Land0), видов застройки (TerType0), мелиорации (Melio0), ЗИС (Delta0).

ТЕМА 10.

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Государственный земельный кадастр состоит из:

- единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- реестра цен на земельные участки;
- регистра стоимости земельных участков;
- реестра земельных ресурсов Республики Беларусь.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутах, а также сведения о сделках с ними. Ведение единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Реестр цен на земельные участки содержит сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества.

Регистр стоимости земельных участков содержит сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки.

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь содержит сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, иные сведения о землях.

Ведение единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь осуществляется в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Сведения государственного земельного кадастра могут собираться, храниться и использоваться на бумажных и (или) машинных носителях.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризацией и кадастровой оценкой земель, земельных участков, иными землеустроительными мероприятиями, а также осуществлением государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского и местных бюджетов. Ведение единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется также за счет иных источников в соответствии с законодательством.

Ведение земельного кадастра возлагается на Государственный комитет по имуществу как специальный орган государственного управления в области использования и охраны земель. В соответствии со ст. 26 Кодекса о земле Госкомимущество обеспечивает ведение

земельного кадастра, в том числе кадастровой оценки земель, земельных участков, а также устанавливает порядок ведения входящих в структуру кадастра реестров и регистров, перечисленных в ч. 7 ст. 84. Ведение государственного земельного кадастра Госкомимущество осуществляет через свои организации и местную землеустроительную и геодезическую службу. Так, областная, Минская городская землеустроительная и геодезическая служба в соответствии с Положением о ней ведет государственный земельный кадастр, формирует единый государственный банк данных о земельных ресурсах области, города Минска.

Для организации ведения государственного земельного кадастра осуществляется кадастровое деление территории республики. Единицами кадастрового деления территории Республики Беларусь являются:

- административно-территориальные единицы;
- кадастровые округа - территории, на которых ведение государственного земельного кадастра осуществляется территориальным кадастровым органом либо земельной службой местного исполнительного и распорядительного органа;
- кадастровые блоки, которые могут образовываться в границах одной или более административно-территориальных единиц постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Постановление об образовании кадастрового округа должно содержать:

- наименование кадастрового округа;
- код кадастрового округа;
- перечень административно-территориальных единиц, находящихся на территории кадастрового округа;
- наименование и адрес кадастрового органа;
- дату образования кадастрового округа.

Учет кадастровых округов осуществляется Национальным кадастровым агентством. Преобразование кадастровых округов осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь по инициативе Национального кадастрового агентства.

Ведение государственного земельного кадастра в административно-территориальных единицах, где не образованы кадастровые округа, осуществляется землеустроительной службой местных исполнительных и распорядительных органов.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц, в котором производится учет и регистрация этих образований ведется научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство» Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц представляются решение государственного органа, должностного лица, определяющее правовые последствия образования, изменения, преобразования, упразднения, наименования, подчиненности, категории и местоположения административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров и границ;

Такие решения принимаются Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, областными и районными Советами депутатов (ст. 8-11 Закона «Об административно-территориальном делении...»). В соответствии с Инструкцией по установлению границ административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 15 ноября 2000 г. № 131 (п. 9), сбор указанных правовых документов производится в органе регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (в Национальном кадастровом агентстве Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь), в различных архивах, в органах по земельным ресурсам и землеустройству, архитектуры и градостроительства, статистики, бюро технической инвентаризации, в местных

исполнительных и распорядительных органах, министерствах и ведомствах, в органах управления территориальными единицами;

Под установлением границ понимается комплекс работ, включающий сбор имеющихся данных, нанесение этих границ на топографические карты, полевое обследование (при необходимости), согласование, камеральное определение координат точек поворота, вычисление периметра границ, площадей административно-территориальных, территориальных единиц, подготовку материалов по установлению границ и юридическое их оформление. Задание на выполнение работ (или соответствующий технический проект) в случае выполнения их для первой регистрационной записи в Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь должно содержать:

- наименование района, в пределах которого выполняются работы;
- категории или перечень объектов административно-территориального устройства, границы которых подлежат установлению;
- наличие и место хранения данных земельно-информационной системы;
- наименование смежных районов, с которыми необходимо координировать работы по установлению общих участков границ;
- общую стоимость работ и график их выполнения.
- каталог координат поворотных точек и описание границ административно-территориальной или территориальной единицы;
- пояснительная записка.

Требования к оформлению картографического материала, содержащего сведения о границах административно-территориальной или территориальной единицы, описания границ, каталога координат поворотных точек, а также примерное содержание пояснительной записки определяются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Областные, районные, городские исполнительные и распорядительные органы в соответствии со своей компетенцией иницируют учет и регистрацию административно-территориальных и территориальных единиц в Национальном кадастровом агентстве, а также представляют областным, Минской городской землеустроительным и геодезическим службам, которые осуществляют подготовку документов, необходимые данные для учета и регистрации этих единиц.

Регистрация в реестре осуществляется путем внесения записи в регистрационную книгу и цифровую карту и (или) аннулирования этой записи. Регистрационная запись по каждой административно-территориальной единице в регистрационной книге содержит следующую информацию:

- наименование административно-территориальной или территориальной единицы;
- наименование административного центра;
- категория (подчинение) административно-территориальной или территориальной единицы;
- тип и протяженность границы, площадь административно-территориальной или территориальной единицы;
- реквизиты документов, являющихся основанием регистрации или аннулирования регистрационной записи;
- код административно-территориальной или территориальной единицы в соответствии с общегосударственным классификатором Республики Беларусь «Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» (код СО-АТО).

Учет и регистрация административно-территориальных и территориальных единиц осуществляется путем внесения регистрационной записи в государственный земельный кадастр в следующей последовательности:

1. подготовка областной или Минской городской землеустроительной и геодезической службой документов, необходимых для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц, и представление их в ГУП «Национальное кадастровое агентство» в двух экземплярах;

2. проведение ГУП «Национальное кадастровое агентство» совместно с Министерством статистики и анализа экспертизы документов в части их соответствия общегосударственному классификатору Республики Беларусь «Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов»;

3. Внесение ГУП «Национальное кадастровое агентство» на основании экспертизы соответствующей записи об учете и регистрации административно-территориальной и территориальной единицы в реестр или отказ в учете и регистрации;

4. регистрация ГУП «Национальное кадастровое агентство» документов, необходимых для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц, путем нанесения на них углового штампа с указанием даты регистрации, номера регистрационной записи и своим наименованием и возврат одного экземпляра документов вместе с выпиской из реестра областной или Минской городской землеустроительной и геодезической службе;

5. направление ГУП «Национальное кадастровое агентство» выписки из реестра в Министерство статистики и анализа.

Новая регистрационная запись вносится в регистрационную книгу при регистрации административно-территориальной единицы, существующей на дату вступления в силу Закона Республики Беларусь «Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь», и при регистрации вновь образованной административно-территориальной и территориальной единицы. Существующая регистрационная запись аннулируется в случае присоединения административно-территориальной или территориальной единицы к другой единице или исключения единицы из административно-территориального устройства Республики Беларусь.

Порядок ведения единого государственного регистра недвижимого имущества в общем виде определен гл. 3 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, а также нормативными правовыми актами Госкомитета по имуществу, регуливающими формы и правила ведения документов единого государственного регистра недвижимого имущества, в которые заносятся сведения о земельных участках (ст. 12 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества). ЕГРНИ ведется республиканской организацией по государственной регистрации (ст. 13 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества), которой является Национальное кадастровое агентство, и его территориальными организациями. Документами ЕГРНИ, в которых содержатся сведения о земельных участках как объектах недвижимого имущества являются регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровые карты, журналы регистрации заявлений (ст. 22 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества).

Так, при заведении регистрационного дела в отношении земельного участка из представляемого для совершения регистрационных действий землеустроительного дела в регистрационное дело вносятся копии:

- решения соответствующего государственного органа о передаче (предоставлении) земельного участка, определяющего его целевое назначение;
- каталога геодезических координат поворотных точек границы земельного участка;
- плана границы земельного участка;
- документа, содержащего сведения об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, если права на земельный участок ограничены (обременены).

Регистрационная книга создается (открывается) при государственной регистрации возникновения земельного участка и закрывается при государственной регистрации прекращения существования земельного участка. Записи о земельном участке, правах, ограниче-

ниях (обременениях) прав на него, сделках с ним, отметки о заявлениях и о приостановлении совершения регистрационного действия вносятся в раздел 1 регистрационной книги, который в соответствии с порядком очередности совершения регистрационных действий (ст. 10 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества) размещается за описью и предшествует разделам о других объектах недвижимого имущества. Кадастровый номер земельного участка является идентификатором регистрационной книги, описи, а также раздела 1.

Предусмотренный ч. 4 ст. 84 реестр цен на земельные участки ведется республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества и состоит из базы данных реестра цен на земельные участки. База данных формируется на основании данных единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Формирование базы данных осуществляется специалистом республиканской организации по государственной регистрации по ведению реестра цен на земельные участки, назначаемым приказом руководителя республиканской организации по государственной регистрации.

База данных содержит сведения о ценах на земельные участки и характеристиках этих земельных участков, а также о ценах и характеристиках других объектов недвижимого имущества.

Сведения о ценах на земельные участки и характеристиках этих земельных участков включают:

- кадастровый номер земельного участка;
- географический код;
- адрес;
- целевое назначение;
- площадь;
- цену земельного участка и (или) всего недвижимого имущества;
- размер арендной платы за земельный участок и (или) за все недвижимое имущество;
- порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельный участок и (или) за все недвижимое имущество;
- срок аренды земельного участка и (или) всего недвижимого имущества;
- правовой статус;
- дату заключения договора (сделки или иного документа), являющегося основанием перехода прав на земельный участок (далее - договор);
- дату регистрации договора;
- признаки договора (сделка между родственниками, продажа с аукциона, конкурса и другие признаки, оказывающие влияние на цену) (далее - признаки договора);
- информацию о соответствии цены среднерыночным ценам, сложившимся в данной местности, определенной по результатам дополнительного исследования этой цены, размера арендной платы на момент совершения договора (далее - информация о соответствии цены среднерыночным ценам).

Следует отметить, что регистр стоимости земельных участков, который отражает данные о кадастровой стоимости земельных участков, не может характеризоваться полнотой, так как не все земли Республики Беларусь подверглись кадастровой оценке, а также не сложился единообразный порядок кадастровой оценки всех земель Республики Беларусь.

Регистр стоимости состоит из базы данных регистра стоимости и учетных дел регистра стоимости. База данных регистра стоимости земельных участков содержит следующие сведения:

- о базовой стоимости земель населенных пунктов Республики Беларусь на дату кадастровой оценки;
- об оценочных зонах и кадастровой стоимости земель оценочных зон населенных пунктов на дату кадастровой оценки;

- о кадастровой стоимости земель, земельных участков, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на дату кадастровой оценки;

- о стоимости отдельных земельных участков по результатам их оценки.

Внесение в регистр стоимости сведений о результатах кадастровой оценки земель населенных пунктов осуществляется на основании уведомления о проведении кадастровой оценки земель населенного пункта. Уведомление представляется в республиканскую организацию по государственной регистрации организацией, выполнившей кадастровую оценку земель населенного пункта, в произвольной форме на бланке этой организации.

К уведомлению прилагаются:

- копия решения местного исполнительного и распорядительного органа об утверждении документации кадастровой оценки земель населенного пункта;

- копия заключения по экспертизе кадастровой оценки земель населенного пункта;

- отчеты о кадастровой оценке земель населенного пункта и об оценке рыночной стоимости типичных земельных участков и другие документы по установленной форме.

Уведомление представляется в республиканскую организацию по государственной регистрации исполнителем работ по кадастровой оценке в двухнедельный срок с даты утверждения документации, по кадастровой оценке, местным исполнительным и распорядительным органом.

Порядок ведения реестра земельных ресурсов Республики Беларусь, предусмотренного ч. 6 ст. 84, в настоящее время не определен. Следует указать, что существующее в законодательстве понятие земельных ресурсов (ст. 1 Кодекса о земле определяет их как земли, земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности) фактически отождествляет их с землями как объектом правоотношений, которые учитываются в других разделах земельного кадастра. Поэтому, по нашему мнению, формирование реестра земельных ресурсов Республики Беларусь возможно путем использования данных других реестров и регистров с выделением некоторых обобщающих показателей, предусмотренных в ч. 6.

Часть 8 ст. 84 предусматривает формы оформления (хранения) сведений государственного земельного кадастра в зависимости от вида земельно-кадастровой документации.

При ведении единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь в соответствии с п. 10 Порядка учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь регистрационная книга ведется на бумажном и электронном носителях, цифровая карта - на электронном носителе.

В соответствии со ст. 22 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества ведение регистрационных книг, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений осуществляется на машинных носителях. Ведение регистрационных дел осуществляется на бумажных или машинных носителях.

В соответствии с Инструкцией о порядке формирования и ведения регистрационного дела регистрационное дело, ведущееся на бумажных носителях, представляет собой папку, имеющую титульный лист, листы описи по установленным формам, в которую вносятся заявления и документы (копии документов), представленные для совершения регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, а также документы (копии документов), выдаваемые регистратором заявителям или направляемые им иным лицам в связи с совершением регистрационных действий (п. 3). В целях обеспечения перехода на электронную технологию ведения единого государственного регистра недвижимого имущества допускается при условии соблюдения требований законодательства к архивам электронных документов хранить на машинном носителе документы, подлежащие внесению в регистрационное дело, ведущееся на машинных носителях, и представленные в форме электронных документов (п. 12).

Регистр стоимости земельных участков, который состоит из базы данных регистра стоимости и учетных дел регистра стоимости, ведется на бумажных и электронных (магнитных) носителях (п. 5 Инструкции о порядке ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра).

Инструкция о порядке формирования реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра и выдачи информации из него не определяет, в какой форме ведется документация, составляющая базу данных реестра цен на земельные участки.

Часть 9 ст. 84 определяет взаимосвязь земельно-кадастровой деятельности с другими видами деятельности по государственному регулированию использования и охраны земель (землеустройством, государственной регистрацией недвижимого имущества). Следует отметить, что хотя все функции государственного регулирования в области использования и охраны земель скоординированы между собой, они составляют самостоятельные направления деятельности соответствующих государственных органов. Отсутствие специального нормативного правового акта, который регулирует порядок ведения земельного кадастра, создает существенный пробел в правовом регулировании данных отношений.

В ч. 10 ст. 84 устанавливаются источники финансирования ведения государственного земельного кадастра, которые определены данной статьей, а также законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии со ст. 19 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества финансирование деятельности организаций по государственной регистрации осуществляется за счет поступлений от хозяйственной деятельности, предусмотренной данным Законом, иных источников в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе средств местных бюджетов, выделяемых на проведение технической инвентаризации недвижимого имущества для отдельных категорий граждан, в порядке, определяемом местными Советами депутатов.

За техническую инвентаризацию недвижимого имущества, предоставление информации из единого государственного регистра недвижимого имущества, совершение регистрационных действий, внесение исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества по заявлениям, дачу правовых консультаций по совершению регистрационных действий, составление проектов, подлежащих государственной регистрации сделок, необходимых заявлений, изготовление копий документов, выписок из них, оказание других правовых и технических услуг, связанных с государственной регистрацией недвижимого имущества, взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

ТЕМА 11

СИСТЕМА ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Государственный земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землевладельцев и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли. Данные ГЗК используются при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю.

Современный земельный кадастр характеризует земельный фонд по следующим направлениям:

- учет природного положения и состояния земель, т. е. почвенного покрова, рельефа, растительности каждого участка, вида земель;
- хозяйственное состояние земель, т. е. отражение местоположения, конфигурации, размера участков, наличия сервитутов, распределения земель по видам и правовым формам использования, целевому назначению, пригодности под определенные виды земель, степени экономической эффективности производства в зависимости от использования земель в разных отраслях хозяйства, показателям качественной и экономической оценки земель, стоимости земельных участков, арендной платы и т. п.;
- правовой статус земель;
- экологическое состояние земель.

Совокупность этих сведений является основой земельного кадастра, который направлен на эффективное использование и охрану земельных ресурсов, охрану прав собственников, землевладельцев и землепользователей.

Законодательной основой государственного земельного кадастра являются:

- Конституция Республики Беларусь;
 - Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 87, 2/882), в котором кадастр недвижимого имущества и регистр прав на недвижимое имущество объединены в одну систему;
 - Указ Президента Республики Беларусь № 603 от 10 декабря 2002 г. «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Этот документ установил, что государственная регистрация в отношении недвижимого имущества, управление земельными ресурсами и ведение государственного земельного кадастра осуществляется под управлением одного и того же государственного органа (ныне – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь);
 - Кодекс Республики Беларусь о земле (КоЗ) от 23 июля 2008 г. № 425-З (с изменениями и дополнениями от 24 октября 2016 г. № 439-З).
- КоЗ определяет структуру земельного кадастра (ст. 84), которая включает:
- единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (единый реестр АТЕ и ТЕ);
 - единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ);
 - реестр цен на земельные участки;
 - регистр стоимости земель, земельных участков;
 - реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

Единый реестр АТЕ и ТЕ содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров.

ЕГРНИ содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутах, а также сведения о сделках с ними.

ЕГРНИ создается и ведется в целях:

- реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;
- защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;
- государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;
- информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых органов и органов государственной статистики (ст. 20 закона о регистрации).

Реестр цен на земельные участки содержит сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества.

Регистр стоимости земель, земельных участков содержит сведения о кадастровой стоимости земель, земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки.

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь содержит сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, иные сведения о землях.

Указом Президента Республики Беларусь «Об адресной системе» от 9 апреля 2012 г. № 160 в структуру ГЗК включен реестр адресов Республики Беларусь – государственный информационный ресурс, являющийся частью государственного земельного кадастра, содержащий пространственно-привязанную (имеющуюся в единой базе географических данных об адресах) и обновляемую информацию об адресах. В этом же законодательном документе введено понятие «адресная система», под которой понимается информационная система, включающая в себя реестр адресов и единый реестр АТЕ и ТЕ.

Кодексом о земле определены объекты земельных отношений (ст. 3):

- земля (земли);
- земельные участки;
- права на земельные участки;
- ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты.

Земельные участки могут находиться у землепользователей на следующих правах:

- государственной и частной собственности, а также на праве собственности иностранных государств, международных организаций;
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного пользования (пользования без заранее установленного срока);
- временного пользования;
- аренды (субаренды).

В качестве субъектов земельных отношений выступают:

- Президент Республики Беларусь;
- Совет Министров Республики Беларусь;
- государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;
- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические

представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства (ст. 4).

Для актуализации данных необходимо выполнять процедуру ведения кадастра, под которой понимаются последовательные действия по сбору, накоплению, обработке, обновлению и предоставлению пользователям сведений о земельных участках, правах и ограничениях (обременениях) прав на земельные участки. Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризацией и кадастровой оценкой земель, земельных участков, иными землеустроительными мероприятиями, а также осуществлением государственной регистрации недвижимого имущества. Законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества устанавливается порядок ведения ЕГРНИ. Ведение остальных реестров и регистров осуществляется в порядке, установленном Госкомимуществом за счет средств республиканского и местных бюджетов. Ведение ЕГРНИ осуществляется также за счет иных источников в соответствии с законодательством.

В ходе ведения земельного кадастра могут возникать ошибки технического и нетехнического характера. Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества...» (ст. 1) так определяет эти понятия: «Ошибка нетехнического характера – ошибка в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, исправление которой может повлечь возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество или причинение вреда заинтересованным лицам.

К ошибкам нетехнического характера, в частности, относятся ошибочное указание другого правообладателя, наименования вида права, ограничения (обременения) права, искажение размера долей в общей собственности.

Техническая ошибка – ошибка в документе единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, исправление которой не влечет возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. К техническим ошибкам, в частности, относятся опiski в словах, пропуск слов, цифр, ошибки в арифметических расчетах».

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра регламентируется ст. 87 КоЗ. В ней, в частности, говорится, что внесение исправлений может осуществляться на основании заявления землепользователя, других заинтересованных лиц либо сведений государственных органов, а также по инициативе специалистов Госкомимущества при внесении исправлений, связанных с ошибкой технического характера.

Если исправления связаны с ошибками нетехнического характера, то основанием для внесения исправлений могут быть судебное постановление либо совместное заявление всех заинтересованных лиц. Исправления вносятся и на основании заявления землепользователя либо соответствующих сведений из государственных органов – при внесении исправлений, связанных с изменением идентификационных сведений о землепользователях, наименований населенных пунктов и улиц, нумерации зданий и т. д.

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра осуществляется в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления и проведения платы за составление и выдачу уведомления; в отдельных случаях этот срок может быть продлен до одного месяца. Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра в связи с исправлением ошибок, допущенных специалистами Госкомимущества, производится бесплатно. О внесении исправлений заинтересованные лица уведомляются специалистами Госкомимущества в письменной форме.

Документы ГЗК могут собираться, храниться и использоваться в виде баз данных, а также в текстовом и графическом виде на бумажных и (или) машинных носителях. В соответствии со ст. 85 КоЗ к земельно-кадастровой документации относятся:

- регистрационные книги;

- регистрационные дела;
- кадастровые карты;
- журналы регистрации заявлений;
- базы данных регистров (реестров) государственного земельного кадастра;
- каталоги геодезических координат поворотных точек границ земельных участков;
- ведомственные отчеты о наличии и распределении земель;
- аналитические обзоры;
- иные документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земель, земельных участков.

Содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации устанавливаются Госкомимуществом.

Сведения государственного земельного кадастра, в соответствии со ст. 86 КоЗ, носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты прав и интересов граждан.

Они предоставляются по письменному заявлению заинтересованного физического лица при предъявлении документа, удостоверяющего личность, а юридического лица – документа, подтверждающего его государственную регистрацию и полномочия его представителя.

Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, копий земельно-кадастровой документации и в иных формах за плату или бесплатно.

Они могут быть использованы получателем для создания производной информации в целях ее коммерческого распространения с обязательным указанием источника информации.

Формы документов, содержащих сведения государственного земельного кадастра, правила их заполнения и учета выданных сведений утверждаются и публикуются Госкомимуществом.

Общегосударственное значение земельного кадастра в современных условиях состоит в организации наиболее полного, рационального и эффективного использования земель и их охраны; размещения и специализации сельскохозяйственного производства; мелиорации и химизации сельского хозяйства.

В условиях государственной собственности на землю государственный земельный кадастр имеет прежде всего хозяйственное значение и предназначен:

- для планирования хозяйства;
- организации эффективного использования земель и их охраны;
- размещения и специализации сельскохозяйственного производства;
- мелиорации земель и химизации сельского хозяйства;
- юридического удостоверения прав на земельные участки и др.

В условиях развития рыночных отношений и частной собственности на землю роль земельного кадастра существенно возрастает, и его информация предназначается для решения следующего круга задач:

- гарантия (государства) прав на землю через систему регистрации;
- государственная регистрация прав на недвижимость;
- защита прав собственников земли, владельцев, пользователей, в том числе арендаторов;
- установление системы обременений прав на земельные участки;
- регулирование земельных отношений и использования земли;
- государственный контроль и охрана земельных ресурсов;
- проведение землеустройства и мониторинга земель;
- оценка хозяйственной деятельности;
- развитие рынка земли;

- совершение сделок с землей;
- предоставление и изъятие земельных участков;
- разрешение земельных споров;
- установление и дифференциация платежей за землю;
- установление размеров компенсационных выплат;
- поддержка залоговой и ипотечной системы.

ГЗК принято разделять на следующие составные части: регистрация, учет и оценка земель. Однако такое разделение существенно устарело, практически составными частями кадастра стали уже упомянутые отдельные регистры или реестры. Учет земель основывается на многолетнем отечественном опыте, изменения носят в основном технический характер.

Главным направлением работы над земельным кадастром является совершенствование регистрационной и оценочной составляющих.

При учете земля характеризуется по размеру, пространственному положению, качественному состоянию и использованию. Характер использования определяет состав и размещение видов земель, а также влияет на их качественное состояние. Данные регистрации служат основанием для записи размеров землепользования каждого конкретного землепользователя. При учете определяют не только количественные, но и качественные показатели земли как природного ресурса и средства производства. Но так как отдельные свойства почв (земель) имеют разное хозяйственное значение и по-разному влияют на продуктивность земли, возникает необходимость их сравнительной оценки. Сведения регистрации и учета земель служат исходной информацией при качественной оценке почв отдельных земельных участков.

Содержание и полнота сведений по составным частям ГЗК отличаются в зависимости от категории земель. Каждая из частей земельного кадастра имеет конкретное назначение и содержание, основывается на определенных методах и способах ведения и в определенных условиях может проводиться самостоятельно. Некоторые авторы в качестве составных частей кадастра выделяют: кадастровое производство (формирование сведений), ведение кадастра (регистрация и хранение сведений), распространение кадастровой информации.

Выделение в системе земельного кадастра его составных частей и их самостоятельность как подсистем дает возможность его осуществления поэтапно в зависимости от хозяйственной потребности и возможности.

Целостность ГЗК как системы обуславливает необходимость единства организационных начал его осуществления и ведения документации.

В зависимости от характера и объема выполняемых работ кадастр традиционно подразделяли на два вида: основной (первичный) и текущий (последующий). Задача основного земельного кадастра – первоначальное получение сведений о природном состоянии, правовом и хозяйственном положении земель определенной территории (земельный участок, землепользование, район, область и т. д.). Любое мероприятие, затрагивающее все земли определенной АТЕ (почвенное обследование, очередной тур оценки земель, введение новой формы документации и т. п.), приводит к необходимости осуществления основного кадастра.

В процессе хозяйственного использования земельного фонда в его распределении, составе землепользований и видов земель, качестве и продуктивности земель происходят изменения, поэтому актуализация сведений была основной задачей текущего земельного кадастра. При текущем кадастре, как правило, определенные действия по измерению и детальному обследованию проводились не на всей территории, а лишь на той ее части, где произошли изменения. Благодаря широкому использованию аэро- и космосъемки различия между основным и текущим кадастром в настоящее время почти не наблюдаются, так как на аэро- и космоснимках отображается актуальная на момент съемки информация на всей территории административно-территориальной единицы.

Земельный кадастр оформляется специальной документацией, которая не только является средством фиксации земельно-кадастровых сведений, но и придает им доказательную силу. Документально оформленные кадастровые сведения наглядны и удобны для практического использования.

Земельно-кадастровая документация подразделяется на текстовую и планово-картографическую.

Текстовая документация имеет форму книг, выписок, карточек, ведомостей, списков, пояснительных записок и др. Сведения в ней приводятся в числовом выражении, в ряде случаев даются характеристика и пояснение в описательном виде (пояснительная записка). Современная текстовая документация ведется обычно и в электронном, и в бумажном виде.

Планово-картографическая документация дает наглядное графическое изображение земель, на которых осуществляется кадастровая деятельность. К ним относятся планы, карты, картограммы и др. Как правило, современные картографические материалы создаются в цифровом виде.

Специфика земельного кадастра по сравнению с отдельными видами народнохозяйственного учета и иными кадастрами состоит в первую очередь в обязательности планово-картографических материалов, что объясняется особенностями объекта.

В каждом звене земельного кадастра (предприятие, район, область, республика) ведутся соответствующие документы, которые имеют определенную связь по фиксируемым сведениям. Во вспомогательной кадастровой документации приводятся дополнения и пояснения к материалам, содержащимся в основных земельно-кадастровых документах.

Экономика предъявляет к земельному кадастру определенные требования, которые обуславливают принципы его ведения. В ст. 5 КоЗ закреплены принципы земельных отношений, среди которых:

- государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, в том числе установление единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевод земель из одних категорий и видов в другие;
- обязательная государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними;
- единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений;
- использование земельных участков по целевому назначению;
- приоритет использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель;
- эффективное использование земель;
- охрана земель и улучшение их полезных свойств;
- платность землепользования;
- установление ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
- гласность и учет общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан;
- защита прав землепользователей.

Исходя из вышеперечисленного были сформулированы основные принципы ведения земельного кадастра.

Единство системы – земельный кадастр должен вестись на единой методической основе по единой для страны системе. В его основу должны быть положены научно обосно-

ванные показатели, характеризующие единый государственный земельный фонд в природном, хозяйственном и правовом отношении.

Достоверность сведений – сведения должны быть объективными, т. е. достаточно точно отражать правовой статус, фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов.

Полнота сведений – необходимо отражать всю совокупность нужных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации. Земельный кадастр исключает ведение других кадастров в отношении земельных ресурсов.

Охват кадастром всех земель государственного земельного фонда – для получения точных и достаточно полных сведений о размерах, состоянии и использовании земельного фонда необходимо учитывать все земли, входящие в его состав, независимо от того, кому они предоставлены в собственность или пользование, используются ли они фактически в момент проведения земельного кадастра. Всякого рода пропуски и перекрытия учитываемых территорий приводят к искажению сведений, поэтому они недопустимы при земельном кадастре.

Непрерывность – необходимость учета и отражения в кадастровой документации всех происходящих изменений. В зависимости от характера изменений одни сведения (учетные, регистрационные) систематически отражаются по мере того, как они произошли, другие (оценочные) – периодически обновляются в сплошном или выборочном порядке. Таким образом, обеспечивается непрерывность ведения земельного кадастра и поддержание его данных на актуальном уровне.

Документальность – получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель должны производиться только на основании соответствующих документов и материалов. Так, при регистрации землепользований исходят из правоустанавливающих документов (решений соответствующих органов о предоставлении земель или свидетельств о заключении сделки). При учете и оценке земли важное значение имеют материалы специальных съемок и обследований.

Законность – все изменения должны проходить на основе государственных правовых актов.

Доступность (открытость) – все сведения в установленном порядке предоставляются заинтересованным лицам, но необходимо также предусмотреть защиту прав землепользователя, поэтому информация должна быть доступной лишь по обоснованным запросам и возмездно (кроме ряда государственных организаций).

Приоритетность – регистрация земельных участков перед оформлением юридических прав на них (участок должен юридически существовать).

Наглядность земельно-кадастровых данных – материалы и сведения земельного кадастра должны быть максимально наглядны и доступны, что достигается путем рационального и удобного расположения материалов в кадастровой документации.

Экономичность – применение в земельном кадастре современных методов измерений и обследований, а также компьютерной техники обеспечит получение необходимых сведений и поддержание их на современном уровне при минимальных затратах средств и труда. Использование аэрофотосъемки и аэрокосмической съемки дает возможность получить обширную информацию о всей территории страны и учесть текущие изменения в распределении, состоянии и использовании земельного фонда в сжатые сроки, что весьма важно для правильной постановки ГЗК.

Централизованное руководство – правильная постановка земельного кадастра в масштабе всей страны возможна лишь в том случае, если руководство им будет осуществляться из единого центра. Это позволит обеспечить проведение кадастровых работ по единой методике и получить данные в целом по стране о состоянии и использовании земельного фонда.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется Госкомимуществом, его предприятиями и региональными структурами за счет средств республиканского и

местных бюджетов. Компетенция Госкомимущества в области использования и охраны земель регламентируется ст. 26 КоЗ.

Госкомимущество выполняет следующие функции:

- проводит единую государственную политику в области использования и охраны земель;
- обеспечивает ведение государственного земельного кадастра, в том числе кадастровой оценки земель, земельных участков;
- устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;
- устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;
- осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель;
- осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель.

Госкомимущество координирует работы по регистрации землепользований (разрабатывает и утверждает методические указания и инструкции по регистрации), по государственному учету земель и их оценке, по проведению обследований; издает подлежащие опубликованию земельно-кадастровые материалы и др.

В целом ведение земельного кадастра требует глубокого анализа, обработки и использования полученной информации и влияет на функции управления земельными ресурсами.

ТЕМА 12

ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА НА РАЗНОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ УРОВНЕ

Земельный кадастр в отдельном предприятии. Рациональное использование земель является необходимым условием высокого уровня производственной работы любого предприятия, особенно аграрного. Правильное использование земель возможно лишь при всестороннем и детальном изучении всех свойств и качеств земли как средства производства в сельском хозяйстве, т. е. проведения кадастра земель в полном объеме.

В сельском хозяйстве земельно-кадастровые сведения необходимы прежде всего для планирования развития и оперативного руководства отраслями производства. Кроме того, важна роль земельного кадастра в осуществлении противоэрозийных мероприятий, а также мероприятий по землеустройству, мелиорации, введению и освоению севооборотов, внесению удобрений, улучшению луговых земель, освоению новых земель, охране земель, в разработке системы ведения хозяйства, анализа результатов хозяйственной деятельности, планирования и организации производства в целом, его отраслей и составных частей, планирования объемов продажи сельскохозяйственной продукции и исчисления величины налога на землю.

Кадастровые данные о земле используются в хозяйстве в системе оперативно-технического и бухгалтерского учета. Кадастр земель обеспечивает другие виды учета данными о составе и качественном состоянии видов земель, является исходной базой анализа результатов хозяйственной деятельности на земле.

Земельный кадастр в конкретных хозяйствах выступает как исходная база государственного земельного кадастра. На данных, полученных в сельскохозяйственных организациях и фермерских хозяйствах, основываются кадастровые данные всех последующих уровней вплоть до государственного.

Большинство регистрационных действий осуществляются на районном уровне (бюро и филиалами областных агентств по государственной регистрации и земельному кадастру). Земельные участки, предоставленные сельскохозяйственному предприятию, крестьянскому (фермерскому) хозяйству, должны быть зарегистрированы в ЕГРНИ с выдачей свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации – документа, подтверждающего права на земельные участки. Сельскохозяйственные предприятия как юридические лица выступают как субъекты регистрации.

При этом регистрируется каждый земельный участок, а регистрационное удостоверение (свидетельство) землепользователю (владельцу) выдается одно, даже если у него в пользовании (владении) находится несколько земельных участков.

Учет количества и качества земель – основное направление кадастровых работ в хозяйствах и предприятиях. Он дает необходимые сведения о площадях, качестве и ценности закрепленных за ним земель и их хозяйственном использовании. Земли учитываются по хозяйству в целом, по его производственным подразделениям, видам земель, севооборотным массивам, хозяйственным участкам, контурам. Учетные данные конкретного хозяйства, предприятия, организации являются основой аналогичных данных района или города. Основой данных о распределении земель (количественного учета) являются материалы съемок и вычисления площадей.

Качественная характеристика (учет качества) земель включает данные о почвенном покрове, рельефе, растительности, мелиоративном состоянии земель, эродированности, завалуненности, агрохимических и других показателях. Материалы инвентаризации содержат всесторонние сведения о существующем состоянии, использовании земель и рекомендации по улучшению их качественных показателей.

Для качественной характеристики используют материалы почвенных, геоботанических, агрохимических, мелиоративных и других обследований, инвентаризации земель и др. Наиболее ценный материал содержат почвенные обследования, которые необходимы

для разработки проектов землеустройства, учета и оценки земель, внесения удобрений, агротехники возделывания культур и др. Результаты почвенных обследований содержатся в слое «Почвы» локальных ЗИС. Наличие данных в цифровом виде позволяет без больших проблем делать статистические выборки, визуализировать почвенный покров.

Наиболее оперативные и систематические данные (раз в четыре года) предоставляют агрохимические обследования, обеспечивая не только актуализацию кадастровых данных, но и планирование работ по повышению потенциального плодородия почв.

Важным этапом совершенствования технологических процессов производства и оценки является агропроизводственная группировка земель хозяйства. Она позволяет объединить близкие по свойствам почвы в более крупные группы, для которых впоследствии разрабатываются мероприятия по использованию и рекомендации по улучшению, выполняется оценка земель.

Оценка земель конкретного хозяйства является основой для всех землеоценочных работ и первичным звеном кадастровой оценки земельных ресурсов на всех уровнях. В хозяйствах, занимающихся сельскохозяйственным производством, в результате оценки получают совокупные данные по каждому рабочему участку, которые необходимы для правильной организации работ на земле, внедрения передовой технологии возделывания культур, определения эффективности предприятия с учетом производительной способности земель, получение исходной информации для земельного налогообложения.

Первичными единицами оценки земель в хозяйстве являются отдельно обрабатываемые участки и контуры земель. По ним в итоге определяют сводные показатели по севооборотам, пахотным землям, многолетним культурам, сенокосам, пастбищам, по сельскохозяйственным землям и сельскохозяйственному предприятию в целом. Данные кадастровой оценки земель по хозяйствам служат основой для определения районных, областных и республиканских показателей.

Земельно-кадастровая документация хозяйства, предприятия, учреждения может быть весьма разнообразной. Основное требование к ней – полнота и достоверность ее данных. Содержание и полнота сведений, вносимых в документацию, должны быть актуальными и отвечать требованиям ведения кадастра и нуждам производства.

Текстовые кадастровые документы представлены в виде специальных книг, списков, экспликаций, таблиц и т. д., а графические – в виде планов, карт, графиков. Документация в хозяйствах, которую можно рассматривать как кадастровую, довольно широкая. Это материалы почвенных, агрохимических и других обследований земель, оценки, инвентаризации, землеустройства и др. В хозяйстве составляют также планово-картографические документы: карту кадастровой оценки, почвенную карту, плановые материалы землеустройства, мелиорации.

Материалы кадастра помогают более объективно установить объем трансформации земельного фонда, выделить конкретные массивы и определить мероприятия по улучшению качества и повышению плодородия, обосновать их целесообразность и эффективность. Введение новых земель в сельскохозяйственный оборот в настоящее время неактуально, целесообразна трансформация части пахотных земель в соответствии с данными кадастровой оценки в менее ценные виды. На основании данных оценки земель пахотные массивы делятся на категории пригодности для выращивания или всех культур, или однородных групп, или отдельных культур.

По этим данным можно сформировать севооборотные массивы. При проектировании полей севооборотов материалы кадастра земель помогают выявить различие пахотных массивов и участков по почвенным и технологическим условиям, производительности, а также установить, какие участки можно включить в одно поле, выделить участки, которые целесообразно исключить из севооборота, определить размеры полей и разместить их по территории, наметить комплекс необходимых мероприятий для каждого участка и поля.

Земельный кадастр в сельском, поселковом исполнительном комитете. В ст. 23 КоЗ определены государственные органы Республики Беларусь, осуществляющие госу-

дарственное регулирование и управление в области использования и охраны земель. Среди них – Госкомимущество, областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты. Сельские, поселковые исполнительные комитеты являются первичной административной единицей проведения земельно-кадастровых работ. Их компетенция в области использования и охраны земель определена в ст. 30 КоЗ и включает в себя:

- представление на утверждение в районный исполнительный комитет землеустроительной документации на земли сельских населенных пунктов и поселков городского типа;
- принятие решений об изъятии и предоставлении земельных участков из земель сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и обслуживания жилого дома, для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме, для строительства временных индивидуальных гаражей отдельным категориям граждан, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также принятие решений об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;
- изменение целевого назначения земельных участков;
- принятие решений о приобретении в государственную собственность земельных участков;
- формирование перечня свободных земельных участков;
- осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;
- разрешение земельных споров в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах сельских населенных пунктов и поселков городского типа;
- осуществление иных полномочий в области использования и охраны земель.

Для подготовки и решения земельно-правовых вопросов в сельском Совете создаются комиссии, которые участвуют или непосредственно решают вопросы, связанные с выделением участков, подготовкой документов, разрешением земельных споров и др.

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в границах, установленных для этих пунктов в порядке землеустройства. Границы сельских населенных пунктов устанавливаются и изменяются районными Советами депутатов.

Рабочая комиссия сельского Совета, в состав которой входят депутаты, руководители и специалисты хозяйств, предприятий, проводит инвентаризацию земель населенного пункта. В процессе работы уточняются границы, определяется состав и качественное состояние земель, характер и уровень их использования, выявляются неиспользуемые земли, резервы, вносятся предложения по перераспределению, улучшению использования участков.

Целесообразность землеустроительной службы на уровне отдельного сельского совета в настоящее время потеряла свою актуальность, эти функции переданы на уровень района.

В ведении земельного кадастра в сельском Совете исключительно важную роль играет четко налаженный учет земель граждан, так как другие категории в составе земель сельских населенных пунктов занимают, как правило, незначительное место.

С 2003 г. вся регистрация земельных участков на территории сельского Совета проводится бюро и филиалами областных агентств по государственной регистрации и земельному кадастру, также для этой цели организуются выездные приемы. Ежегодно на земли сельского Совета составляется «Отчет о наличии и распределении земель» (баланс земель), отражающий данные на конец отчетного года и изменения за отчетный период по категориям земель и землепользователей и по видам земель. Наряду с перечисленными текстовыми в сельском Совете ведутся планово-картографические документы. В их перечень можно включить следующие:

- кадастровую карту территории сельского Совета, представляющую собой часть карты района в масштабе 1 : 25 000 или 1 : 50 000, на которой изображены, кроме топо-

графической нагрузки, все земельные участки крупных землепользователей, охранные зоны, массивы ограниченного использования и т. п.;

- планы землеустройства (земельного кадастра) всех сельских населенных пунктов в масштабе 1 : 1000 – 1 : 2000. Кроме общей топографической нагрузки, на планах показываются границы и площади всех землепользований с присвоением регистрационного номера;

- генеральные планы крупных сельских населенных пунктов в масштабе 1 : 1000 – 1 : 2000, на которых отображаются проектные данные их развития.

На Публичную кадастровую карту – открытое для свободного доступа веб-приложение (www.map.nsa.by), содержащее справочную земельно-кадастровую информацию, – нанесены границы и центры сельских советов, содержащиеся в едином реестре АТЕ и ТЕ.

На Публичную земельно-информационную карту Беларуси – информационно-справочную ГИС, содержащую сведения о земельных ресурсах страны (<http://gismap.by>) – нанесены границы сельских населенных пунктов, их административно-территориальная принадлежность (границы районов, областей), границы земельных участков, сформирован слой «Земельное покрытие», включающий виды земель, дорожно-транспортную систему, виды построек и др.

Контроль за использованием и охраной земель на территории сельских населенных пунктов, поселков городского типа возлагается на отделы землеустройства районных исполнительных комитетов, а также территориальные органы Министерства природы.

Земельный кадастр в административном районе. Кадастр земель в административном районе является основным звеном в системе ГЗК. На районном уровне кадастр земель должен удовлетворять как государственным интересам по распределению и использованию земель, так и потребностям отдельных собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Основная задача земельного кадастра в районе – получение всесторонних сведений о землях района с целью организации наиболее эффективного их использования, охраны и улучшения. Данные земельного кадастра являются правовой основой для распределения земельного фонда и земельных отношений, налоговой политики, для решения вопросов размещения и планирования отраслей сельскохозяйственного производства, проведения мероприятий по улучшению земель, их рациональному использованию, для разработки проектов землеустройства, мелиорации, культуртехники, рекультивации и других проектов, связанных с использованием земель.

На районном уровне оформляются права большинства собственников, землевладельцев и землепользователей на землю, осуществляется распределение земель, определяются количественный и качественный состав земельного фонда и его использование. Кадастр земель района дает возможность проводить в жизнь общенациональные принципы собственности на землю, получать необходимые совокупные сведения о земельном фонде и регулировать земельные отношения.

Для охраны принципов собственности, владения и пользования землей, обеспечения соблюдения земельного законодательства необходима правильная организация земельного кадастра. На основании районных кадастровых данных формируются аналогичные данные областей и всей страны.

Компетенция районных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель (ст. 29 КоЗ) предусматривает:

- представление на утверждение в областной исполнительный комитет схемы землеустройства района, утверждение проектов землеустройства;

- принятие решений об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах районов для целей, связанных с ведением лесного, сельского, подсобного сельского хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), за исключением земель, решения по которым принимаются сельскими, поселковыми исполнительными комитетами.

ми, и одновременно при необходимости осуществления перевода земель из одних категорий и видов в другие;

- изменение целевого назначения земельных участков;
- приобретение в государственную собственность земельных участков;
- формирование перечней свободных земельных участков, находящихся в населенных пунктах на территории района;
- осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель в границах района;
- разрешение земельных споров в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах района;
- осуществление иных полномочий в области использования и охраны земель.

Председатели районных исполнительных комитетов утверждают акт выбора места размещения земельного участка для строительства объекта в границах района. Вопросами использования и охраны земель занимаются отделы землеустройства, которые входят в структуру районного исполнительного комитета. Некоторые вопросы решаются совместно с отделами архитектуры и строительства. При помощи регистрации государственные органы района регламентируют правовой режим использования земель, определяют их целевое назначение, охрану установленных законом форм собственности, владения и пользования землей.

Основанием для регистрации участка являются заявление, землеустроительное дело вновь образованного земельного участка и документ, определяющий его целевое использование. Право на землю оформляется на основании договоров (сделок) в отношении недвижимого имущества, совершенных в соответствии с законодательством (купли-продажи, приватизации жилых помещений, дарения, наследства), и вступивших в законную силу судебных постановлений. Кроме того, к документам – основаниям регистрации прилагаются документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу, и документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации. На основании земельно-регистрационных документов можно судить о распределении земель в районе по категориям земель и землепользователей и их целевом использовании.

Регистрационная книга – основной документ единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащий записи о произведенных регистрационных действиях и другие записи в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории соответствующего регистрационного округа. В соответствии со ст. 85 КоЗ регистрационные книги являются одним из основных земельно-кадастровых документов. К последним также относятся регистрационные дела, кадастровые карты, журналы регистрации заявлений, базы данных регистров (реестров) государственного земельного кадастра, каталоги геодезических координат поворотных точек границ земельных участков, ведомственные отчеты о наличии и распределении земель, аналитические обзоры, иные документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земель, земельных участков.

Регистрационная книга состоит из трех разделов: «Земельный участок», «Капитальное строение», «Изолированное помещение».

Раздел 1. «Земельный участок» имеет только один актуальный (содержащий действующие записи) лист А, предназначенный для регистрации земельного участка. В процессе государственного учета земельного участка осуществляются: 1) прием заявления и приложенных к нему документов; 2) присвоение земельному участку кадастрового номера; 3) формирование кадастрового дела на каждый земельный участок; 4) занесение сведений о земельном участке в лист А.

Запись в соответствующие ячейки (строки, графы, таблицы) листа А вносится в следующем порядке:

- в ячейке «Книга №» указывается кадастровый номер земельного участка;

- «Тип кадастрового номера» – является ли кадастровый номер земельного участка предварительным или постоянным (цифра «0» или «1»);
- «Имущественный комплекс» – номер имущественного комплекса, в который входит земельный участок (при необходимости);
- «№ листа» – порядковый номер листа раздела 1;
- «Номер записи» – номер записи государственной регистрации создания или изменения земельного участка, определяемый в установленном порядке;
- «Предыдущие кадастровые номера» – кадастровые номера предыдущих земельных участков, если земельный участок образован в результате слияния, деления ранее зарегистрированных земельных участков;
- «Последующие кадастровые номера» – кадастровые номера новых земельных участков, если земельный участок, для которого сформирован раздел 1, прекращает свое существование в связи с возникновением новых земельных участков;
- «Местоположение» – наименование населенного пункта, на территории которого находится земельный участок, или сведения о местоположении земельного участка, если его адрес на момент регистрации не определен (например, «Западнее д. Цна в 300 м»);
- «Адрес» – адрес земельного участка. Состоит из наименования АТЕ и ТЕ (указывается в строке «Местоположение»), типа элемента улично-дорожной сети (проспект, улица, переулок и т. д.), его наименования, номера капитального строения. В адрес могут также входить номер и индекс корпуса и номер помещения (например, тип «переулок», наименование «Багратиона», номер дома «2», номер корпуса «1», индекс «а»). Земельный участок может иметь только один адрес;
- «Дата и время регистрации» – дата и время (момент) государственной регистрации создания или изменения земельного участка с точностью до минуты (например, «22.10.2004, 15:07»);
- «Площадь» – площадь земельного участка в гектарах с точностью до четырех знаков после запятой (например, «0,2815 га»);
- «Категория» – категория земель в соответствии со ст. 3 КоЗ (например, «земли сельскохозяйственного назначения»);
- «Целевое назначение земельного участка» – целевое назначение земельного участка согласно решению уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка в пользование, пожизненное наследуемое владение, о передаче его в аренду или собственность (например, «для строительства и обслуживания жилого дома»);
- «Инвентарные номера капитальных строений» – инвентарные номера капитальных строений, которые расположены на земельном участке (например, «7210»), если они есть. Инвентарные номера новых капитальных строений вносят одновременно с открытием раздела 2. Если раздел 2 закрывается, (например, в результате гибели капитального строения или его деления), то в ячейке «Дата аннулирования» отмечается дата его аннулирования;
- «Основания регистрации» – документы, которые являются основанием для государственной регистрации создания, изменения земельного участка, и их реквизиты: дата и номер (если номер документу не присвоен, то в графе делается запись «б/н»), номер регистрации в журнале регистрации заявлений;
- «Прекращение действия записи» – документы, на основании которых осуществляется государственная регистрация прекращения существования земельного участка, их реквизиты (дата и номер принятия, номер регистрации в журнале регистрации заявлений); время и дата регистрации прекращения существования земельного участка, код регистратора, ставится подпись и печать регистратора.

Прекращение действия записи в листе А и помещение в регистрационную книгу нового листа А с актуальной записью осуществляется при изменении целевого назначения земельного участка, его адреса, категории земель, исправлении ошибок. Прекращение

действия записи в листе А и закрытие регистрационной книги в целом выполняется в случае изменения площади участка, его делении, слиянии.

Государственная регистрация прав на земельный участок и сделок с ним производится в случаях возникновения и изменения прав на земельный участок. Регистрационная запись аннулируется в случаях изменения и передачи прав на земельный участок, например, при изменении долей в общей долевой собственности либо совместном пользовании земельным участком.

Объектами регистрации являются: право собственности (государственной или частной), право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право временного пользования, право аренды (субаренды), сервитут, ипотека и др.

Право собственности регистрируется в листе ВА регистрационной книги, иные права – в листе ВВ.

Листы ВА размещаются в разделе 1 за листами А. Раздел 1 содержит только один актуальный лист ВА. Запись в соответствующие ячейки листа ВА вносится в следующем порядке:

- в ячейку «Наименование права по числу собственников» в зависимости от вида собственности вносятся слова «собственность одного лица» или «общая совместная собственность», или «общая долевая собственность», или «совместное домовладение»;
- «Цена недвижимости» – цена недвижимости (земельного участка и капитальных строений) согласно договору;
- «Цена участка» – цена земельного участка согласно договору (строка не заполняется, если цена земельного участка и цена капитального строения в договоре не разделены);
- «Правообладатели» – сведения о собственниках земельного участка;
- «Наименование/ФИО» для юридического лица – его полное наименование, указанное в свидетельстве о государственной регистрации, для физического лица – фамилия, имя, отчество;
- «Дата и время регистрации» – дата и время государственной регистрации права собственности или доли в праве общей долевой собственности;
- «Государство/Гражданство» – наименование государства, в котором зарегистрировано юридическое лицо; гражданство физического лица;
- «Доля» – доля в праве общей долевой собственности в виде правильной простой дроби (например, «1/2»);
- «Код ЕГР / Паспорт» для юридического лица и индивидуального предпринимателя – регистрационный номер, а для физических лиц – личный или другой идентификационный номер, наименование и номер документов, удостоверяющих личность и гражданство;
- «УНН» – учетный номер налогоплательщика (только для юридического лица и индивидуального предпринимателя);
- «Адрес» – для юридических лиц юридический адрес, а для физических лиц – почтовый адрес места жительства;
- «№, дата и время регистрации» – номер регистрации сделки в журнале регистрации заявлений в верхней части строки, дата и время регистрации сделки в нижней части строки.

Другие ячейки листа ВА заполняются в таком же порядке, как и аналогичные графы, строки и таблицы листа А.

За листами ВА в разделе 1 размещаются листы ВВ. Раздел 1 может содержать несколько актуальных листов ВВ.

Запись в соответствующие ячейки (строки, графы, таблицы) листа ВВ вносится в следующем порядке:

- в графе «№ листа замены» указывается номер листа ВВ, на котором произведена новая запись о том же ограничении (обременении), если ограничение (обременение) не прекращается, а переходит в пользу другого физического или юридического лица (либо слово «нет»);

- «Наименование права, ограничения (обременения) прав» – наименование права, ограничений (обременений) прав;
- «Описание права, ограничения (обременения) прав» – объекты прав и ограничений (обременений) прав, содержание прав и ограничений (обременений) прав, а также иная информация, предусмотренная законодательством;
- «Срок (начало/окончание)» – дата начала и дата окончания срочных прав, ограничений (обременений) прав либо слова «не определен»;
- «Размер обязательства» – сумма обеспеченного залогом обязательства или данные о порядке и условиях определения этой суммы;
- «Площадь» – площадь в гектарах с точностью до четырех знаков после запятой, на которую распространяется право, ограничение (обременение) прав;
- «Доля» – доля правообладателя в вещном праве на земельный участок в виде правильной дроби (например, «1/2»).

В случае государственной регистрации сервитута в строке «Описание права, ограничения (обременения) прав» указываются цели установления сервитута (например, «Сервитут в целях прохода и проезда по части земельного участка с 6:00 до 18:00») и кадастровый номер земельного участка, в пользу которого установлен сервитут.

При государственной регистрации ограничений в использовании земельного участка в строке «Описание права, ограничения (обременения) прав» указывается наименование охранной зоны (например, «водоохранная зона» или «охранная зона линий электропередачи»).

В случаях перемены гражданства, фамилии, имени, отчества, адреса места жительства физического лица, изменения наименования юридического лица или его юридического адреса действие записей в листах ВА, ВВ прекращается, а измененные данные вносятся в новые листы ВА, ВВ.

За листами ВВ в разделе 1 размещаются листы Е. Они используются для государственной регистрации сделки, которая может стать основанием возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) прав в будущем (например, предварительный договор, сделка с отлагательным условием). Если государственная регистрация сделки и государственная регистрация возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) прав осуществляются по одному заявлению, то лист Е в раздел не вносится.

Запись в соответствующие ячейки (строки, графы, таблицы) листа Е вносится в следующем порядке:

- в строке «Инвентарный номер» указываются инвентарный номер капитального строения и инвентарный номер помещения;
- «Дата и время регистрации» – дата и время государственной регистрации сделки с точностью до минуты;
- «Наименование сделки» – наименование сделки (например, «договор купли-продажи», «договор аренды»);
- «Наименование права или ограничения (обременения) прав» – права, ограничения (обременения) прав на возникновение, переход или прекращение которых направлена сделка (например, «переход права собственности»);
- «Условия возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав» – условия возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) прав при государственной регистрации предварительного договора, сделки с отлагательным условием, иной сделки, в соответствии с которой возникновение, переход или прекращение права, ограничения (обременения) прав наступят в будущем;
- «Кандидаты в правообладатели» – идентификационные сведения о кандидатах в правообладатели;
- «Наименование и реквизиты документов, выражающих содержание сделки» – наименования и реквизиты документов, выражающих содержание сделки;

• «Отметка о регистрации права, ограничений (обременений) прав» – листы регистрационной книги, в которые внесены записи государственной регистрации в соответствии с зарегистрированной сделкой (таблица заполняется при государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав по сделке, запись о регистрации которой внесена в лист Е).

Раздел 2. «Капитальное строение» предназначен для регистрации капитального строения, права собственности на него, а также иных прав и сделок с ним. Он содержит листы С, СА, СВ, Е. Лист С предназначен для внесения записи о зарегистрированном капитальном строении, СА – для внесения записи о зарегистрированном праве собственности на капитальное строение, СВ – для внесения записи об иных зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на капитальное строение, Е – для записи о зарегистрированных сделках с капитальным строением.

Вначале размещается один актуальный лист С, запись в который вносится в следующем порядке:

- инвентарный номер капитального строения;
- инвентарные номера предыдущих капитальных строений;
- последующие инвентарные номера;
- общая площадь капитального строения в квадратных метрах;
- дата подписания акта приемочной комиссией;
- назначение капитального строения;
- материал стен;
- число этажей и количество уровней в подвале;
- наименование капитального строения в соответствии с проектно-сметной документацией (например, «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями», «Торговый центр “Паркинг”», «Универмаг “Беларусь”», «Строение 15»);
- сведения о составных частях и принадлежностях капитальных строений (сарай, туалеты, бассейны, гаражи и другие объекты).

Другие ячейки листа С заполняются в таком же порядке, как и аналогичные графы, строки и таблицы листа А.

Прекращение действия записи в листе С и внесение в регистрационную книгу следующего листа С осуществляется в связи с изменением характеристик капитального строения (площади, назначения, материала стен, этажности, адреса), а также в связи с исправлением ошибок. Прекращение действия записи в листе С и закрытие раздела 2 осуществляется в связи с прекращением существования капитального строения при его делении, слиянии или гибели.

При слиянии, делении капитального строения сведения о находящихся в нем изолированных помещениях переносятся в новые разделы 2, открываемые на образованные в результате этого капитальные строения.

Лист СА размещается за листом С. Запись в него вносится в порядке заполнения соответствующих граф и строк листа ВА, лишь в строке «Инвентарный номер» указывается инвентарный номер капитального строения, а в строке «Цена» – цена капитального строения согласно договору, если оно приобретено по возмездному договору.

Листы СВ размещаются за листами СА. Раздел 2 может содержать несколько актуальных листов СВ. Записи в них вносятся в таком же порядке, как и в аналогичные графы, строки и таблицы листов А и ВВ.

Листы Е размещаются за листами СВ. Раздел 2 может содержать несколько актуальных листов Е.

Раздел 3. «Изолированное помещение» предназначен для регистрации изолированного помещения, права собственности на него, а также иных прав и сделок с ним. Он содержит листы D, DA, DB, E. Лист D предназначен для внесения записи о зарегистрированном помещении, DA – для внесения записи о зарегистрированном праве собственности на помещение, DB – для внесения записи об иных зарегистрированных правах, ограниче-

ниях (обременениях) прав на помещение, Е – для внесения записи о зарегистрированных сделках с помещением.

Лист D размещается в начале раздела 3. Запись в соответствующие ячейки (строки, графы, таблицы) листа D вносится в следующем порядке:

- инвентарный номер капитального строения, в котором расположено помещение, и инвентарный номер помещения;
- инвентарные номера предыдущих помещений, если помещение образовано в результате слияния, деления ранее зарегистрированных помещений, или измененные по иным причинам инвентарные номера;
- инвентарные номера новых помещений, если помещение, для которого сформирован раздел 3, прекращает свое существование;
- адрес помещения;
- назначение помещения;
- число комнат в помещении;
- общая площадь помещения в квадратных метрах;
- номер (номера) этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение;
- наименование помещения, если такое наименование указано в проектно-сметной документации (например, «квартира 151»).

Другие графы, строки и таблицы листа D заполняются в таком же порядке, как и аналогичные графы, строки и таблицы листов А и С.

Прекращение действия записи в листе D, внесение в регистрационную книгу следующего листа D осуществляется в связи с изменением характеристик помещения (площади, назначения, этажа, адреса), а также с исправлениями. Прекращение действия записи в листе D и закрытие раздела 3 осуществляется в связи с прекращением существования помещения.

Лист DA размещается за листом D. Записи в лист DA вносятся в таком же порядке, как и аналогичные графы, строки и таблицы листа СА и ВА.

Листы DB размещаются за листами DA. Раздел 3 может содержать несколько актуальных листов DB. Записи в лист DB вносятся в таком же порядке, как и аналогичные графы, строки и таблицы листа СВ.

Листы Е размещаются за листами DB. Раздел 3 может содержать несколько актуальных листов Е.

Регистрационной книге и разделам присваиваются идентификаторы. Для всей регистрационной книги и раздела 1 идентификатором является кадастровый номер земельного участка, раздела 2 – кадастровый номер земельного участка и инвентарный номер капитального строения, раздела 3 – кадастровый номер земельного участка, инвентарный номер капитального строения и инвентарный номер помещения.

Кадастровый номер земельного участка состоит из восемнадцати цифр:

- первые десять цифр кадастрового номера земельного участка совпадают с кодом административно-территориальной или территориальной единицы, на территории которой расположен земельный участок на дату государственной регистрации его создания согласно общегосударственному классификатору СОАТО;
- одиннадцатая и двенадцатая цифры кадастрового номера (от 01 до 99) обозначают номер кадастрового блока – части территории АТЕ и ТЕ (микрорайон, квартал, садоводческое товарищество и т. п.), определенной территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в результате условного деления территории АТЕ и ТЕ на части, нанесения их границ на обзорную кадастровую карту и присвоения кадастровым блокам номеров;
- тринадцатая – восемнадцатая цифры кадастрового номера (от 000001 до 999999) обозначают номер земельного участка в пределах отдельного кадастрового блока.

Так, номер 5 280 000 000 05 000049 будет означать Советский район г. Минска, блок 5, участок 49; номер 1 216 501 000 01 000049 – г. Ганцевичи Брестской области, блок 1, участок 49.

Кадастровый номер земельного участка присваивается регистратором территориальной организации по государственной регистрации при государственной регистрации создания земельного участка, внесения записей о земельном участке в регистрационную книгу в порядке первоначального формирования документов ЕГРНИ. При первоначальном формировании документов регистра недвижимости в отношении зарегистрированного капитального строения, расположенного на незарегистрированном земельном участке, такому земельному участку кадастровый номер присваивается предварительно.

Кадастровый номер земельного участка не изменяется:

- при государственной регистрации изменения земельного участка;
- при реорганизации или упразднении административно-территориальной или территориальной единицы, на территории которой расположен земельный участок;
- при изменении границ регистрационных округов, регистрационных районов, кадастровых блоков;
- при государственной регистрации создания земельного участка, которому кадастровый номер был присвоен предварительно.

Образованным в результате раздела или слияния земельным участкам присваиваются новые кадастровые номера. Если земельный участок расположен на территории нескольких АТЕ и ТЕ в пределах одного регистрационного района, то кадастровый номер присваивается земельному участку в пределах той единицы, на территории которой расположена большая часть площади земельного участка. Если земельный участок расположен на территории нескольких регистрационных районов одного регистрационного округа или нескольких регистрационных округов, кадастровый номер присваивается земельному участку регистратором локального органа по государственной регистрации, осуществляющим государственную регистрацию создания земельного участка.

Инвентарный номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения и изолированного помещения (объекта недвижимого имущества) состоит из кода республиканской или территориальной организации по государственной регистрации, обозначения вида объекта недвижимого имущества («С» – капитальное строение, «U» – незавершенное законсервированное капитальное строение, «D» – изолированное помещение) и порядкового номера объекта недвижимого имущества, разделенных соответственно знаками «/» и «-» (например, «110/С-289»).

Порядковый номер объекта недвижимого имущества присваивается по мере возрастания, начиная с единицы, в каждой организации по государственной регистрации отдельно в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений и изолированных помещений. Инвентарный номер присваивается регистратором при государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества и внесении информации о нем в порядке первоначального формирования документов ЕГРНИ.

Инвентарный номер объекта недвижимости не изменяется: при изменении кадастрового номера земельного участка, на котором он расположен; делении (разделе) и слиянии земельных участков; передаче регистрационных книг и регистрационных дел из одной организации по государственной регистрации в другую. Также инвентарный номер не изменяется при изменении объекта недвижимого имущества (надстройка, пристройка, перестройка, гибель или уничтожение части объекта недвижимого имущества, изменение назначения объекта недвижимого имущества).

Регистрационные книги относятся к документам постоянного хранения. Их уничтожение, а равно изъятие из них листов не допускаются.

Регистрационное дело – документ ЕГРНИ, содержащий оригиналы заявлений, в том числе заявлений о государственной регистрации, а также копии документов, являющихся

основанием для государственной регистрации в отношении конкретного объекта недвижимого имущества, а также иные документы.

Регистрационное дело заводится на каждый объект недвижимого имущества при государственной регистрации его создания и закрывается при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества. Регистрационное дело заводится на электронном носителе информации. Оно имеет идентификатор, который одновременно является идентификатором регистрационной книги (кадастровым (инвентарным) номером недвижимого имущества), а также опись содержащихся в нем заявлений и документов (копий документов). Опись ведется по принципу последовательных записей. Исправления в описи осуществляются путем внесения новой записи в нее.

Документы, внесенные в установленном порядке в регистрационное дело, не подлежат изъятию из него, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

В регистрационное дело вносятся заявления и документы (копии документов), представленные для совершения регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, а также документы (копии документов), выдаваемые регистратором заявителям (извещения об отказе в совершении регистрационных действий, уведомления о приостановлении совершения регистрационных действий, уведомления об исправлении технических ошибок, заявления о выдаче выписок из регистрационной книги и другие документы); копии решения соответствующего государственного органа о передаче (предоставлении) земельного участка, определяющего его целевое назначение, каталог геодезических координат поворотных точек границы земельного участка, план границы земельного участка и др.

В закрытое регистрационное дело документы не вносятся. Регистрационные дела, в том числе закрытые, находятся на постоянном хранении в архиве организации по государственной регистрации.

В рамках ГЗК ведется также учет земель в районе по количеству и качеству. Сведения о земельном фонде района должны быть представлены в разрезе землепользований, а также видов земель. Часть земель района не закреплена за конкретными пользователями (земли запаса, общего пользования в населенных пунктах, водного фонда и др.). По этим землям также должны быть систематизированы сведения об их площади, качестве, составе видов земель.

Учет земель в районе проводится по земельным участкам (единица учета) и видам земель (элемент учета). При первичном учете используются материалы межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, съемок, почвенных, землеустроительных, ботанических, мелиоративных и других обследований, а также материалы инвентаризации осушенных и орошаемых земель, улучшенных луговых земель, многолетних насаждений.

При текущем учете земель в районе отражаются изменения в общих площадях, произошедшие в результате изъятия и отводов земель, изменения в составе видов земель вследствие трансформации, изменения в качественном состоянии, произошедшие вследствие улучшения земель, мелиорации, рекультивации, уточнения в ходе устранения допущенных ранее ошибок.

Количественный учет земель в районе осуществляется по общей площади района и всех землепользований; по категориям землевладельцев и землепользователей; по видам земель; по видам прав на землю. В зависимости от категории, назначения и использования земель определен порядок учета, состав и полнота земельно-учетных данных.

Качественный учет в районе в настоящее время осуществляется в основном на землях сельскохозяйственного назначения, лесного фонда и запаса, хотя в связи с многообразием форм собственности, владения и пользования землей и введением платы за землю показатели качественного учета необходимы по всем землям земельного фонда района.

Учет качества земель в районе производят по почвенному и растительному покрову, мелиоративному состоянию земель, рельефу местности, эродированности, завалуненности

и ряду других показателей. Характеристику почвенного покрова получают по данным почвенно-агрохимических обследований землепользований, а также земель лесного фонда и запаса.

Растительный покров характеризуется данными геоботанических обследований природных и улучшенных луговых земель с установлением их культуртехнического состояния, урожайности, классификации и мероприятий по улучшению земель.

Учет земель в районе ведется в земельно-учетной документации. Основным текстовым учетным документом является отчет о наличии и распределении земель (форма 22-зем).

Графический учет на земельно-кадастровых картах ведется с целью обеспечить достоверность земельно-учетных данных в промежутках между обновлением планово-картографических материалов. Основным документом для его ведения является крупномасштабный план земельного участка, на котором отображаются все изменения в границах, площадях и содержании контуров видов земель и хозяйственных участков.

Ведение земельного кадастра в районе предусматривает установленную отчетность по землям вышестоящим государственным органам. Отчетность составляется и представляется в единые сроки по состоянию на 1 января следующего за отчетным года. Основным текстовым учетным и отчетным документом является земельный отчет (баланс) района, в котором систематизируются данные учета земель по их видам и категориям землепользователей. Земельный отчет (баланс) района представляет собой совокупность сводных таблиц по общереспубликанской форме (ф. 22-зем) и составляется отделом землеустройства административного района. Он охватывает весь земельный фонд района, включая земли поселков городского типа, сельских населенных пунктов, и представляется в установленные сроки в главное управление землеустройства облисполкома. На земли городов областного и республиканского подчинения отчеты составляются самостоятельно.

Форма государственной статистической отчетности 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель» заполняется на основании данных земельного кадастра, содержащихся в государственных регистрационных книгах, на кадастровых картах (планах), в электронной базе данных реестра земельных ресурсов (или экспликации землепользований). Анализируются также решения государственных органов об изъятии и отводах земель, материалы землеустройства, новых съемок, мелиорации, инвентаризации, оценки земель, обследований и другие документы, предусмотренные земельным законодательством. Изменения, произошедшие за отчетный год в площадях земель, земельных участков, отражены в разделах 2–5 отчета.

Государственную статистическую отчетность по форме 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель» представляют:

- районные и городские (городов областного подчинения) отделы землеустройства – в главное управление землеустройства облисполкома не позднее 1 февраля;
- главное управление землеустройства облисполкома и комитет землеустройства Минского горисполкома – Государственному комитету по имуществу не позднее 1 марта;
- Государственный комитет по имуществу – Министерству статистики и анализа не позднее 1 апреля.

«Отчет о наличии и распределении земель» включает пять разделов:

- «Наличие и распределение земель по их видам и категориям землепользователей»;
- «Перераспределение земель по категориям землепользователей»;
- «Перераспределение земель по их видам»;
- «Перераспределение земель по формам собственности и видам прав на землю»;
- «Перераспределение сельскохозяйственных земель».

Самой важной частью отчета является раздел 1 «Наличие и распределение земель по их видам и категориям землепользователей». Он сформирован по матричному принципу, где земли дифференцируются по: категориям землепользователей (строки 01–24), АТЕ

(строки 25–28), качественному состоянию земель (строки 29–31), категориям земель (строки 33–43).

По графам приводят сведения о распределении земель по видам и по формам прав на землю; всего граф 48.

В строках 01–23 земли дифференцируются по категориям землепользователей, сформированным с учетом основного вида экономической деятельности и общности целей предоставления им земли. При этом первичной территориальной единицей учета является отдельное землепользование, под которым понимается один или несколько земельных участков, предоставленных одному землепользователю для одной цели.

В строке 01 показываются земли юридических лиц, основным видом деятельности которых является производство сельскохозяйственной продукции (сельскохозяйственные организации), кроме крестьянских (фермерских) хозяйств, предоставленные им в установленном порядке для ведения сельского хозяйства, в том числе для исследовательских и научных целей, а также для ведения подсобного хозяйства.

В строке 02 – земли сельскохозяйственных организаций, подведомственных Министерству сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь. В строке 03 – земли крестьянских (фермерских) хозяйств.

В строках 04–11 – все земли граждан, в том числе предоставленные для: строительства и обслуживания жилого дома (строка 05), ведения личного подсобного хозяйства (строка 06), садоводства и дачного строительства (строка 07), огородничества (строка 08), сенокосения и выпаса скота (строка 09), других сельскохозяйственных целей (строка 10), других несельскохозяйственных целей (строка 11).

В строках 12–14 показываются соответственно земли промышленных организаций (организаций горнодобывающей и обрабатывающей промышленности), организаций железнодорожного и автомобильного транспорта; по строке 15 – земли организаций обороны, а в строку 16 включаются земли организаций обороны других государств. В строке 17 приводятся данные по землям организаций связи, энергетики, строительства, торговли, образования, здравоохранения и иного назначения, не включенных в другие категории землепользователей.

В строке 18 отражаются земли организаций природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, в строке 19 – земли заповедников, национальных и дендрологических парков.

В строке 20 – земли государственных лесохозяйственных организаций, предоставленные им для ведения лесного хозяйства.

В строке 21 показываются земли организаций, эксплуатирующих и обслуживающих гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения, включая полосы отвода вдоль каналов и других сооружений, предоставленные в установленном порядке названным организациям и неучтенные как земли других категорий землепользователей. В строке 22 – земли, находящиеся в ведении соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа, но не предоставленные в пожизненное наследуемое владение и пользование и не переданные в собственность. В строке 23 отражаются земли общего пользования в населенных пунктах, садоводческих товариществах и дачных поселках, в строке 24 – земли общего пользования за пределами их границ.

В строке 25 записывается суммарная площадь (сумма строк 01, 03, 04, 12–15, 17, 18, 20–22) земель всех категорий землепользователей соответствующей административно-территориальной единицы (Республики Беларусь), включая земли, используемые за пределами ее границ, которые выделяют в строке 26. Земли в границах административно-территориальной единицы (Республики Беларусь), используемые землепользователями других административно-территориальных единиц (государств), показываются в строке 27. Строка 28 должна содержать сведения обо всех землях в границах подотчетной административно-территориальной единицы (Республики Беларусь) как сумма показателей строк 25 и 27 за вычетом показателя строки 26.

В строках 29–31 показываются земли, выделяемые по основным признакам качественного состояния: в строке 29 – осушенные земли, к которым относят земли, на которых имеется действующая осушительная сеть, включая сеть, требующую ремонта и реконструкции; в строке 30 – орошаемые земли, к которым относят земли, имеющие связанную с источником воды действующую постоянную или временную (разборную) оросительную сеть, включая сеть, требующую ремонта и реконструкции; в строке 31 – земли, загрязненные радионуклидами, выбывшие из сельскохозяйственного оборота.

В строке 32 отражаются земли, предоставленные под служебные наделы гражданам из земель различных категорий землепользователей.

В строках 33–43 показываются земли разных категорий, выделяемых в соответствии с земельным законодательством по признаку основного целевого назначения земель и особенностям правового регулирования землепользования.

В строке 33 показываются земли сельскохозяйственного назначения, к которым относят все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей (сумма строк 01, 03, 08, 09, 10, 32). В строке 34 – все земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства как сумма строк 35, 36, 37, 38. В строках 35 и 36 отражаются, соответственно, земли городов и поселков городского типа, к которым относят земли в пределах городской (поселковой) черты.

В строке 37 – земли сельских населенных пунктов, к которым относят земли в пределах границ сельских населенных пунктов, установленных в порядке землеустройства.

В строке 38 отражаются земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов вне населенных пунктов, к которым относят земли в границах садоводческих товариществ и дачных поселков, установленных в порядке землеустройства.

В строке 39 показываются все земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения как сумма строк 11–15, 17.

В строке 40 – земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, к которым, кроме земель, отраженных в строке 18, дополнительно относят не включенные в нее земли: 1) охраняемых природных территорий и объектов (заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников, памятников природы, водоохраных зон (полос) водных объектов и т. д.), включая их охранные зоны; 2) обладающие природными лечебными факторами (минеральные источники, залежи лечебных грязей, благоприятные климатические и другие условия), в том числе курортов, включая округа их санитарной охраны; 3) используемые или предназначенные для организованного массового отдыха и туризма населения; 4) историко-культурных заповедников, мемориальных парков, мест погребений, археологических памятников и др.

В строке 41 показываются земли лесного фонда, к которым относят земли государственных лесохозяйственных организаций (строка 20), а также лесные земли государственного лесного фонда на землях других категорий землепользователей. При этом данные строки 41 по графам 15 и 16 должны соответствовать данным строки 28 по графам 15 и 16.

В строке 42 отражаются земли водного фонда, в которые включают земли организаций, эксплуатирующих и обслуживающих гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения (строка 21), а также не включенные в них земли, занятые поверхностными водными объектами.

Данные строки 42 по графе 20 должны соответствовать данным строки 28 по графе 20.

В строке 43 показываются земли запаса, к которым относят земли, находящиеся в ведении соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа, не предоставленные в пользование и пожизненное наследуемое владение и не переданные в частную собственность, за исключением земель, находящихся в общем пользовании (строка 22 минус строки 23 и 24).

В графах раздела 1 приводят сведения о распределении земель по видам, а также по формам прав на землю.

В графе 1 отражаются: в строках 22, 24 и 43 – количество обособленных земельных участков; в строке 23 – количество населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных поселков, имеющих земли общего пользования; в строке 34 – количество населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных поселков, а по строкам 35–38 – соответственно, количество городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных поселков; в остальных строках – количество землепользований.

В графе 2 во всех строках приводится общая площадь земель, которая должна равняться сумме площадей всех видов земель (графы 3–5, 7, 15, 17, 18, 20–24, 28, 34).

В графах 3–11 и 15–32 земли дифференцируются по видам (а также по некоторым основным подвидам и разновидностям), определяющим природно-исторические свойства, состояние и характер использования земель. При этом первичной территориальной единицей учета является контур земель (земельный участок), выделенный по названным признакам в соответствии с действующей классификацией земель.

В графе 3 показываются пахотные земли, в графу 4 заносятся данные о залежных землях, в графе 5 приводятся земли под постоянными культурами (в том числе земли под садами, ягодниками, плантациями и плодовыми питомниками), в графе 6 – земли под садами, в графе 7 – луговые земли, в графе 8 – улучшенные луговые земли. В графах 9–11 приводятся данные по естественным луговым землям, в составе которых выделяют: 1) заболоченные луговые земли (графа 10) – избыточно увлажненные естественные луговые земли (без торфяного покрова), расположенные на пониженных и слабо дренированных элементах рельефа и определяющиеся влаголюбивым составом травяной растительности; 2) закустаренные луговые земли (графа 11) – естественные луговые земли, равномерно заросшие древесно-кустарниковой растительностью, занимающей от 10 до 70 % площади участка.

В графе 12 показывается общая площадь сельскохозяйственных земель – земель, систематически используемых для получения сельскохозяйственной продукции. Общая площадь получается, как сумма площадей земель пахотных, залежных, под постоянными культурами и луговых (графы 3–5, 7). В графах 13, 14 даются площади осушенных и орошаемых сельскохозяйственных земель.

В графе 15 показываются лесные земли лесного фонда. Земли, покрытые лесом, отражаются в графе 16. В графе 17 – земли под древесно-кустарниковой растительностью, не вошедшие в лесной фонд, не учтенные в других видах земель.

В графе 18 показываются земли под болотами. Земли под низинными болотами отражаются в графе 19; в графе 20 – земли под водными объектами (поверхностными), к которым в соответствии с водным законодательством относят сосредоточение природных вод на поверхности суши (реки, ручьи, родники, озера, водохранилища, пруды, пруды-копани, каналы и др.).

В графе 21 приводятся площади земель под дорогами и другими транспортными путями.

В графе 22 отражаются земли под улицами, площадями, проездами, набережными, парками, скверами и другими землями общего пользования.

В графе 23 – земли под застройкой, занятые зданиями и сооружениями, а также прилегающие к ним и используемые для обслуживания и эксплуатации этих объектов.

В графах 24–27 показываются нарушенные земли. Они дифференцируются на подвиды по причинам и способам нарушения (которые предопределяют возможные пути рекультивации): 1) при добыче полезных ископаемых и их переработке (графа 25); 2) при добыче торфа и сапропелей (графа 26); 3) при ведении строительных работ (графа 27).

В графах 28–33 показываются неиспользуемые земли. Эти земли подразделяются на следующие подвиды: 1) пески, лишенные растительности (графа 29); 2) овраги и промои-

ны – линейные формы рельефа эрозионного происхождения с отсутствием или слабо сформированным почвенным покровом (графа 30); 3) выгоревшие торфяники – торфяники, пострадавшие от пожара до степени прекращения роста растительности (графа 31); 4) бывшие сельскохозяйственные земли, загрязненные радионуклидами, – земли, расположенные в зонах радиоактивного загрязнения, на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей республиканским и международным нормам (графа 32); 5) прочие неиспользуемые земли (графа 33).

В графах 34–37 отражаются другие земли, не включенные в перечисленные выше виды земель. Из этих земель выделяются следующие подвиды: 1) в графе 35 – земли, находящиеся в стадии улучшения (мелиоративного строительства и восстановления плодородия); 2) в графе 36 – земли, находящиеся в стадии добычи полезных ископаемых и строительства; 3) в графе 37 – земли, используемые для хранения отходов (бытовых, промышленных, загрязненных радионуклидами).

В графах 38–41 показываются земли, выделяемые из общей площади по основным признакам качественного состояния: осушенные, орошаемые, загрязненные радионуклидами, выбывшие из сельскохозяйственного оборота, а также земли, предоставленные под служебные наделы.

В графах 42–48 отражаются земли, выделяемые из общей площади по формам собственности и видам прав на землю. В графе 42 – земли, находящиеся в государственной собственности. При этом выделяются земли, предоставленные в пожизненное наследуемое владение (графа 43), в постоянное пользование (графа 44), во временное пользование (графа 45), а также арендуемые (графа 46). В графе 47 – земли, находящиеся в частной собственности. При этом выделяются земли арендуемые (графа 48).

Для заполнения граф 3–16 в строках 32 и 01 раздела 2 «Перераспределение земель по категориям землепользователей» используются данные графы 2 (строки 01, 03, 04, 12–15, 17, 18, 20–25, 43) раздела 1 «Отчета о наличии и распределении земель» по состоянию на 1 января отчетного года и по состоянию на 1 января предшествующего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении земель по категориям землепользователей, содержащихся в исходной земельно-кадастровой документации.

Для заполнения граф 3–18 в строках 36 и 01 раздела 3 «Перераспределение земель по их видам» используются данные строки 28 (графы 2–5, 7, 12, 15, 17, 18, 20–24, 28, 34) раздела 1 «Отчета о наличии и распределении земель» по состоянию на 1 января отчетного года и по состоянию на 1 января предшествующего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении земель по их видам, содержащихся в исходной земельно-кадастровой документации.

Для заполнения граф 3–17 в строках 34 и 01 раздела 4 «Перераспределение земель по формам собственности и видам прав на землю» используются данные строки 28 (графы 2, 42–48) раздела 1 соответственно по состоянию на 1 января отчетного года и по состоянию на 1 января предшествующего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении земель по формам собственности и видам прав на землю, содержащихся в исходной документации.

Для заполнения граф 3–12 в строках 25 и 01 раздела 5 «Перераспределение сельскохозяйственных земель» используются данные строки 28 (графы 3–12) раздела 1 соответственно по состоянию на 1 января отчетного года и по состоянию на 1 января предшествующего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении сельскохозяйственных земель, содержащихся в исходной земельно-кадастровой документации.

В решении районного исполнительного и распорядительного органа об утверждении «Отчета о наличии и распределении земель» указываются его основные показатели, дается обоснование принципиальных изменений в показателях, отмечаются положительные стороны и недостатки в использовании земель, приводится информация о проведенных в

районе работах по мелиорации, культуртехнике, борьбе с эрозией, даются предложения по выполнению в районе работ, связанных с улучшением качественного состояния, использования и охраны земель.

Материалы «Отчета о наличии и распределении земель» широко применяются в районе и вышестоящими государственными и хозяйственными органами для решения хозяйственных задач, связанных с использованием земель.

Земельно-кадастровая документация в районе является средством отражения кадастровой информации и придания ей законной силы. По форме ее можно разделить на текстовую и графическую, а по назначению – на регистрационную, учетную и отчетную.

Исходными (первичными) считают те документы, на основе которых вносятся первоначальные данные или изменения в основные документы.

К ним относятся журналы измерений, ведомости определения площадей, акты проверок, инвентаризаций, решения государственных органов и другие документы землеустройства, обследований земель, обработки и получения исходной кадастровой информации.

Основным регистрационным и учетным документом является регистрационная книга района, а отчетным – «Отчет о наличии и распределении земель».

Главным графическим документом по регистрации землепользований в районе является районная кадастровая карта землепользований, которая ведется одновременно с регистрационной книгой. На районной кадастровой карте отражаются границы территорий сельских Советов, кадастровых блоков, землепользований, хозяйственные центры, крупные контуры видов земель, транспортная сеть, гидрография, линии энергоснабжения, связи, происходящие изменения в распределении земельного фонда района. Районная карта используется при решении вопросов землеустройства, мелиорации, обследований и охраны земель, размещения объектов строительства и др. На ее базе составляют ряд других кадастровых карт и картограмм.

Для качественного учета и оценки земель, планирования и осуществления агротехнических, мелиоративных мероприятий и других целей изготавливается почвенная карта района масштаба 1 : 50 000 и ряд сопутствующих ей картограмм. Ее составляют путем генерализации откорректированных крупномасштабных почвенных карт сельскохозяйственных предприятий, лесничеств района. Почвенная карта района сопровождается почвенным очерком, картой агропроизводственной группировки почв, рекомендациями по их использованию. Важными кадастровыми документами являются материалы агрохимических обследований земель, проводимых каждые четыре года на всех интенсивно используемых землях района. Они включают картограммы кислотности каждого аграрного землепользования, агрохимические паспорта хозяйств и ряд сводных документов в целом по району. Почвенная карта и материалы агрохимических обследований используются в районе для решения задач трансформации видов земель, качественного учета и оценки земель, определения потребности в удобрениях и мелиорантах, разработке схем и проектов землеустройства, мелиорации, культуртехники, борьбе с эрозией и др. Для получения данных о качественной характеристике луговых земель составляют геоботаническую карту района, а также картограммы культуртехнического состояния и улучшения сенокосов и пастбищ.

В 2012 г. были закончены работы по созданию (обновлению) цифровой картографической основы на территории административных районов, т. е. земельное покрытие страны оцифровано. Для 68 районов были созданы планово-картографические основы, и 50 районов было покрыто локальными ЗИС. Затем в 2016 г. на основе локальных земельно-информационных систем районов и городов создана Публичная земельно-информационная карта Беларуси (Геопортал земельно-информационных систем Республики Беларусь), которая является информационно-справочной геоинформационной системой и предназначена для предоставления сведений о земельных ресурсах Республики Беларусь.

Также был разработан и введен в эксплуатацию еще один электронный земельно-информационный ресурс – Публичная кадастровая карта, содержащая актуальную информацию из единого реестра АТЕ и ТЕ, ЕГРНИ, регистра стоимости земель, земельных участков.

Важную роль в осуществлении политики государства в области земельных отношений и аграрных преобразований играют материалы землеустройства и земельного кадастра в районе, которые служат основой для проведения земельной реформы. Материалы земельного кадастра применяют органы государственного управления для осуществления правового режима использования земель в различных отраслях хозяйственной деятельности.

Исходя из этих данных организуют охрану различных форм собственности, владения и пользования землей, реализуют государственные принципы земельных отношений. Данные земельного учета служат основой анализа хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий, планирования производства, налоговой политики государственных органов.

При решении правовых и хозяйственных вопросов, связанных с использованием земель в районе, широко применяются материалы кадастровой оценки земель.

Данные земельного кадастра являются основой планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов. Эти вопросы решаются в перспективных схемах землеустройства районов. При разработке схемы землеустройства материалы кадастра используют для анализа существующего состояния земельного фонда района, выявления резервов земель для сельскохозяйственного освоения, обоснования перераспределения земель между категориями земель и землепользователей, решения вопросов рекультивации, культуртехнических, противоэрозионных и других мероприятий по улучшению качественного состояния земель, установления размеров хозяйств и упорядочения их границ. На основании земельно-кадастровых материалов в районе создают рабочие проекты ликвидации недостатков земельных участков, таких как чересполосица, дальнотелье, вкрапливание и др. Данные земельного кадастра являются основой для решения вопросов отвода земель для государственных и общественных нужд. Они дают возможность обосновать целесообразность, экономические и экологические последствия отвода конкретного участка. Величина потерь в результате изъятия участка из сельскохозяйственного оборота и необходимой компенсации, дифференцированная в настоящее время лишь от группы почв, должна определяться исходя из данных кадастра.

На основе кадастровых данных районный исполнительный комитет осуществляет управление и контроль за использованием и охраной земель. Госконтроль за использованием и охраной земель на предмет выявления их деградации проводит также Минприроды и его территориальные органы.

Земельный кадастр в городе. Главным назначением земель городов является удовлетворение производственных, социальных, культурно-бытовых и иных нужд городского населения. Основой правового режима этих земель являются материалы планировки и застройки, в первую очередь генеральные планы застройки.

Город – это прежде всего населенный пункт. Под населенным пунктом понимается первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного участка. В соответствии с численностью населения населенные пункты подразделяются на города, поселки городского типа и сельские населенные пункты.

Категория земель населенных пунктов – сложное переплетение различных видов пользователей земель на ограниченной территории, причем значительная часть пользователей юридически не закреплена. Отсюда вытекает ряд особенностей ведения земельного кадастра в городах.

Основные задачи земельного кадастра города:

1) своевременное оформление и регистрация форм собственности, владения и пользования землей, а также материалов по изъятию и предоставлению земель;

- 2) учет земель по количеству и качеству;
- 3) кадастровая оценка земель и обоснование размеров платы за землю в виде земельного налога и арендной платы;
- 4) обеспечение охраны прав собственности и владения, решение земельных споров;
- 5) обеспечение соответствующих органов сведениями о земле для взимания налога и оценки недвижимости;
- 6) обеспечение исходными данными для проведения землеустройства, мониторинга и охраны земель;
- 7) обработка и хранение кадастровой информации, создание информационной базы и информационное обеспечение реформы, развития отраслей городского хозяйства, строительных работ, природоохранных мероприятий, продажи земельных участков, кредитно-финансовых и других операций.

Выделяют три группы кадастровых объектов городской среды:

- 1) природные ресурсы, включающие землю, водные поверхности, зеленые насаждения с их всесторонними характеристиками;
- 2) инженерные инфраструктуры в виде зданий и сооружений, улиц, дорог, инженерных сетей и т. п.;
- 3) социальные, экологические и экономические факторы в виде сфер обслуживания, медицины, экологии, противопожарных мероприятий и др.

Поэтому в городе потенциально можно выделить несколько кадастров: городских земель, зданий и сооружений, экологический, инженерных сетей. Кадастр земель населенных пунктов предполагает изучение правового, природного, хозяйственного и социально-экономического положения земель населенного пункта для регулирования земельных отношений и организации их рационального использования.

Компетенции Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в области использования и охраны земель определены в ст. 28 КоЗ. В соответствии с ней городские исполнительные комитеты:

- утверждают землеустроительную документацию на территорию городов;
- принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах городов и при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие;
- формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов;
- осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах городов.

Минский городской исполнительный комитет принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель.

Земля в городах чаще является пространственным операционным базисом, но возможно приусадебное и сельскохозяйственное использование.

В составе земель города выделяют:

- 1) земли городской застройки: многоэтажная жилая застройка, ЖСК, МЖК и т. п.; усадебная застройка, предприятия и учреждения, незастроенные земли;
- 2) земли общего пользования: пути сообщения (улицы, подъезды, площади), для удовлетворения культурно-бытовых нужд (парки, бульвары, водоемы), коммунально-бытового назначения (свалки, кладбища);
- 3) земли сельскохозяйственного назначения: сады, сенокосы и др.; торфяники, карьеры и т. п.; земли сельскохозяйственных предприятий;
- 4) городские леса в ведении исполкомов, в ведении лесохозяйственных предприятий;

5) земли транспорта, горной промышленности, природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, запаса, связи, обороны и иного назначения.

Земли городской застройки состоят из застроенных земель и предназначенных под застройку жилыми, культурно-бытовыми, промышленными и другими зданиями и сооружениями. Застроенные земли подразделяются на земельные участки непосредственно под постройками и обслуживающие их. Особенностью землепользований на территории города является то, что землепользователи (государственные, кооперативные и другие предприятия, учреждения и граждане) для выполнения своих производственных целей должны иметь обособленный участок земли, обычно огороженный забором.

Земли городской застройки могут быть в пользовании ряда организаций, которые не выступают землепользователями (ЖЭС, ведомственные жилые дома и т. д.). Основная их задача – рациональное и полное использование жилого фонда, содержание прилегающих земельных участков, улиц, проездов в должном порядке и чистоте. Они должны сохранять зеленые насаждения, водостоки, подземные и иные сооружения. На местности эти территории не разграничиваются. За ЖСК земельные участки также не закрепляются юридически.

В состав городской застройки входит также усадебная застройка, в основном индивидуальная жилищная. Размер земельных участков для жилищного строительства составляет 0,15–0,25 га в сельских населенных пунктах и поселках городского типа, 0,05–0,15 га в городах. В сельских населенных пунктах дополнительно до 1 га дается для личного подсобного хозяйства в собственность и до 3 га в аренду. Конкретные обязанности индивидуального застройщика фиксируются в договоре о предоставлении земельного участка с РИК или ГИК. Нотариальное удостоверение обязательно. Строительство должно вестись строго с утвержденным проектом.

Земли общего пользования состоят из земель, занятых улицами, площадями, проездами и сооружениями для транспорта, бульварами, парками, скверами, кладбищами, свалками и т. п. Они находятся в ведении жилищно-коммунальных органов города. Отдельные участки этих земель закрепляются для эксплуатации за организациями и учреждениями. Некоторые участки этих земель передаются в постоянное пользование (например, парк – зеленхозу).

Городские земли сельскохозяйственного назначения включают сады, огороды, пашню, сенокосы, пастбища и залежи. Сюда входят также земли плодопитомников, торфяников, карьеры, каменоломни и другие земли, не отнесенные к землям 1, 2, 5 групп. Эти земли закреплены за сельскохозяйственными организациями или используются непосредственно органами коммунального хозяйства, предоставляются в аренду или пользование другим организациям и отдельным гражданам.

Городские леса представляют собой земли с лесной растительностью или предназначенные для этой цели. Они входят в состав лесного фонда и относятся к лесам 1-й группы (допускаются только рубки ухода и санитарные рубки). Городские леса используются в первую очередь для культурно-оздоровительных целей: улучшают микроклимат, удовлетворяют культурно-эстетические потребности населения, защищают городские территории от неблагоприятных ветров и эрозионных процессов. Городские леса находятся в ведении горсовета или передаются в пользование лесхозам.

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения включают как участки непосредственно под соответствующими сооружениями, так и обслуживающие их, т. е. земли, предоставленные юридическим и физическим лицам для решения поставленных перед ними задач.

Первоочередное значение приобретают характеристики земель, отвечающие строительным требованиям: геологическое строение, уклон, уровень залегания грунтовых вод (УГВ), наличие инженерных сетей. Главная цель для строительства – выявление неудобных для эксплуатации территорий.

Объектом кадастра земель города являются все земли внутри городской черты. Городская черта – внешняя граница земель города, отграничивающая их от других земель. Для изменения (установления) городской черты в Совмин, областной или районный Совет (в зависимости от подчиненности) делается представление с обоснованием целесообразности, прилагается справка о территории города, количестве населения в старых и новых границах, а также схематическая карта с предложенными изменениями.

Установление (восстановление) границ города проводится по имеющимся планово-картографическим, геодезическим и другим материалам на границы смежных землепользователей в присутствии представителей последних. При этом проводится рекогносцировка, рисуется абрис, межевые знаки на всех поворотных пунктах границы. На установленную границу составляется акт с каждым смежным землепользователем. При камеральных работах устанавливаются координаты, составляется план границ земель города, вычисляются площади всей территории города. План составляется в масштабе 1 : 2000 (5000, 10000), т. е. городской кадастр отличается повышенной требовательностью к картографическому материалу.

Учет проводится на всех землях города за счет средств местного бюджета. Отдельно учитываются земли застроенных и незастроенных кварталов.

В первых из-за интенсивного использования и наличия большого числа строений различной конфигурации требуется большая точность обмеров и съемка ведется в масштабе 1 : 500 с точностью измерения площадей до 1 м², во вторых – 1 : 2000 и точность до 0,01 га. Основой учета является непосредственная съемка (обмер) участков и план. Съемка проводится на опорной геодезической основе (не менее четырех пунктов на 1 га застроенных и 1 – незастроенных кварталов, а также пункты полигонометрии, триангуляционные теодолитные ходы, точки границ землепользований).

Во времена СССР городской кадастр практически игнорировался, следствием чего были грубые ошибки, экологические проблемы, организационно-экономическая неупорядоченность, отсутствие взаимосвязки информационного обеспечения, низкий коэффициент использования данных кадастра для решения инженерных задач.

Учетная единица городского кадастра – усадебные земельные участки домов или домовладений (при двух и более пользователях) и отдельные массивы земель. Как застроенные, так и незастроенные земельные участки регистрируются и учитываются в регистрационной книге.

Система организации городского кадастра зависит от величины населенного пункта. В поселках и городах районного подчинения земельный кадастр ведет специалист по землеустройству или районный отдел землеустройства, которые занимаются в первую очередь сельскохозяйственными землями, а городской кадастр находится на втором плане. Часто отсутствует и крупномасштабный плановый материал, а исполкомы работают в основном с генеральными планами застройки, т. е. достоверность кадастровой информации невысокая.

В городах областного и республиканского подчинения для ведения землеустроительных и кадастровых работ создано главное управление землеустройства облисполкома. Ряд вопросов кадастра решают органы архитектуры и охраны природы. Регистрация и учет находятся в ведении областных агентств по государственной регистрации и земельному кадастру, их филиалов и бюро.

Регистрация заключается в юридическом оформлении и закреплении границ землепользований, проведении записей в регистрационных книгах, выдаче правоудостоверяющих документов. Основанием для регистрации является решение соответствующего исполнительного комитета о предоставлении земельного участка для определенных целей, перенесение проекта в натуру и закрепление на местности границ выделенного участка, либо нотариально заверенное свидетельство о совершении сделки с земельным участком.

Право собственности на строения устанавливается до 20 различных документов. Нормы земли устанавливаются по законодательству. Регистрация прав на земельные участки

проводится в листах ВА или ВВ регистрационной книги. Крупные предприятия и организации регистрируются как имущественные комплексы. Земли общего пользования и запаса регистрируются по общим площадям.

Учет качества земель в городах проводится главным образом в двух аспектах: для сельского хозяйства и строительства. Учет качества земель сельскохозяйственного использования в населенных пунктах производится по почвенному покрову, категориям пригодности, гранулометрическому составу, геоботаническому и мелиоративному состоянию.

К земельно-кадастровой документации населенных пунктов относятся: государственные регистрационные книги, регистрационные дела, государственный акт (удостоверение) на право собственности, владения или пользования землей, электронные базы данных регистров и реестров ГЗК, кадастровые карты, Публичная земельно-информационная карта Беларуси, Публичная кадастровая карта Беларуси, каталоги геодезических координат границ земельных участков, книги учета выданных документов, статистические и аналитические отчеты, другие документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земельных ресурсов.

В городе составляется ряд планово-картографических кадастровых документов. В первую очередь это кадастровые карты подклассов А1, С1, D1.

В их перечень можно включить общую карту (схему) города, района, планы отдельных зон, кварталов, улиц, землевладений, землепользований; карты оценочного зонирования населенных пунктов; специальные планы учета, обследований, оценки земель; землеустройства; инженерного оборудования территории.

Ведение земельно-кадастровых документов в городах возложено на Минский комитет землеустройства, который имеет в своем составе отдел госконтроля за использованием и охраной земель, сектор земельного кадастра, управление организации земельных отношений и др. В областных городах для ведения землеустроительных и кадастровых работ созданы управления землеустройства. Ряд вопросов кадастра решают органы архитектуры и охраны природы. Регистрация и учет находятся в ведении территориальных организаций по государственной регистрации и земельному кадастру, их филиалов и бюро.

Земельный кадастр в области и республике. Успешное развитие отраслей сельскохозяйственного производства и координация работы органов управления и хозяйствования области требуют наличия полных и достоверных кадастровых сведений о земельном фонде. Эти сведения используются для целенаправленного планирования сельскохозяйственного производства и его зонирования по регионам и районам, решения вопросов отводов земель для несельскохозяйственных нужд, контроля за использованием земель, планирования и осуществления мероприятий по освоению новых земель, мелиорации, борьбе с эрозией, культуртехнике, мониторингу, охране природы и др.

В настоящий период кадастр земель в области осуществляет главное управление землеустройства облисполкома, в составе которого находится управление землеустройства и земельного кадастра, которое свою деятельность согласовывает с Государственным комитетом по имуществу. Технические работы выполняют областные проектные институты (Витебскгипрозем и т. д.) и другие организации.

Основными функциями, выполняемыми областным управлением землеустройства, являются следующие:

- изучение земельного фонда области;
- организация и участие в проведении кадастровых работ в административных районах и хозяйствах области;
- планирование и организация мероприятий по борьбе с эрозией почв, культуртехнике, охране природы, трансформации видов земель и др.;
- планирование, организация и контроль за ходом работ по землеустройству в районах области;

- контроль за соблюдением законодательства в области правового регулирования, целевого использования и охраны земельных ресурсов;
- ведение кадастровой документации в области и руководство работой районных и городских землеустроительных и геодезических служб;
- составление ежегодных земельных кадастров (отчетов) области.

Основой ведения земельного кадастра в области являются отчетные земельно-кадастровые данные, представляемые по районам и городам области. Наряду с ними привлекаются материалы землеустройства, лесоустройства, съемок, изысканий и обследований (почвенных, мелиоративных, геоботанических). Эти материалы используют для целей контроля полученных сведений от районов о количестве и использовании земель, а также для получения дополнительной информации о земельном фонде области для регулирования земельных отношений и рационального использования земель.

Особое внимание уделяется достоверности и точности сведений, содержащихся в отчетах районов, представляемых в течение января, и обоснованности произошедших за отчетный период изменений. Недостатки, выявленные при приемке и проверке земельных балансов районов, устраняются. Полный областной кадастр (отчет) до недавнего времени включал в себя до 40 различных документов, содержащих сведения в целом по области и по районам, но с введением новой формы 22-зем отчетность стала значительно проще.

Земельный кадастр (отчет) области согласовывается со всеми заинтересованными ведомствами и организациями области (статистики, лесного хозяйства, мелиорации, коммунального хозяйства и др.). После этого кадастр вместе с земельными балансами районов и городов областного подчинения рассматривается и утверждается областным Советом депутатов, а далее направляется в Госкомимущество.

Кроме земельного отчета в областном отделе ведется ряд других документов: книга учета отводов земель, журнал регистрации землеустроительной и другой документации, распоряжений и решений советов, материалы об охране природы, лесоустройства, мелиорации.

Кадастр земель в Республике Беларусь осуществляется Государственным комитетом по имуществу. В составе комитета имеются управления землеустройства, геодезии и картографии, отдел кадастра и др.

На комитет возложено решение больших задач, связанных с использованием земельных ресурсов республики. Комитет разрабатывает предложения по всем вопросам земельной собственности, пользования землей, землеустройства и земельного кадастра.

После составления кадастр республики рассматривается и утверждается Советом Министров, размножается и рассылается заинтересованным ведомствам и учреждениям. Комитет несет ответственность за правильность ведения земельного кадастра в республике и по этим вопросам отчитывается перед исполнительными органами государственной власти.

Госкомимущество также осуществляет государственный контроль и ревизию землепользований и в пределах своей компетенции может привлекать к ответственности виновных в нарушении земельного законодательства.

ТЕМА 13

ВЕДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Общие закономерности ведения земельного кадастра. Земельные кадастры всех государств имеют общие положения, но в то же время каждый из них отличается по содержанию, технике и организации проведения. Изучение зарубежного опыта представляет определенный интерес для совершенствования ведения земельного кадастра в Беларуси.

Виды земельного кадастра возникли как особые приемы оценки земель для налогообложения. Они первоначально подразделялись по имениям, угодьям и парцеллам (отдельным участкам). В первом случае производилась сравнительная оценка отдельных целых имений; во втором – отдельных видов земель (отдельных видов культур); в третьем – отдельных парцелл (отдельных участков, обособленных от смежных в правовом или хозяйственном отношении).

Оценочные сведения получали на основе заявлений самих землевладельцев, прежних материалов (например, съемок) или при помощи новых съемок и обследований. Сравнительная оценка земель производилась, как правило, по их доходности, которая определялась двумя способами: или установлением ее посредством продажных цен на землю, или непосредственно вычислением разности между валовым доходом и издержками производства. При кадастре по имениям доход исчисляют по первому способу (цен). Предполагается, что он позволяет определить действительный доход с земли. Поэтому этот вид кадастра получил название реального кадастра. Реальный кадастр ранее применялся в Англии, в некоторых регионах Австрии и Германии.

При парцеллярном кадастре доход рассчитывают по чистому доходу. В этом случае устанавливается средний чистый доход, который представляет собой среднюю разность между валовым доходом и издержками производства, взятую за несколько лет.

Годы с резкими отклонениями (например, по урожайности) в расчет не принимают. Этот доход выступает как коэффициент для расчетов при раскладке поземельного налога.

При всех видах кадастра вначале оцениваются не все земельные единицы (имений, угодий, парцелл), а лишь типичные. Затем оценку типичных единиц распространяют на все остальные.

Мировой опыт создания и ведения кадастра показывает ряд общих подходов к решению земельных вопросов и постепенное превращение кадастровых систем в интегральный банк всесторонних данных о земельных ресурсах. Особенно много разнообразных ЗИС в США, Канаде, Нидерландах, тогда как Великобританию отличает автономность составных частей кадастра. В большинстве стран кадастр многоцелевой.

При переходе от административной к рыночно ориентированной экономике стоит вопрос создания системы управления земельными ресурсами и другим недвижимым имуществом, адекватной ситуации, которая складывается в новых экономических условиях. Поэтому изучение опыта стран с рыночной экономикой в вопросах управления земельными ресурсами и другим недвижимым имуществом может быть полезным для стран, которые не имеют традиций рыночной экономики или в какой-то степени их утратили, в том числе и для Беларуси. Как указано в Руководящих принципах управления земельными ресурсами, изданных ООН в 1996 г., право собственности на землю, ее стоимость и использование, хотя теоретически являются независимыми, на практике тесно взаимосвязаны. Каждый компонент земли требует рационального управления, для чего необходима соответствующая система регистрации сведений, таких как право собственности – для гарантирования надежной защиты прав владения; стоимость – для обеспечения объективного налогообложения собственности и справедливости при изъятии земли для общественных потребностей; режим использования земель – для обеспечения эффективного управления землепользованием.

Система управления земельными ресурсами может обеспечивать порядок и стабильность в обществе через предоставление гарантий не только для землевладельцев и их партнеров, но и для национальных или между народных инвестиционных и кредитных компаний, предприятий, а также для правительства. Несмотря на то, что система регистрации земель часто направлена на обеспечение защиты интересов индивидуальных собственников, она является надежным инструментом национальной земельной политики и средством поддержки экономического развития.

Каждая страна создает собственную систему управления недвижимостью, которая отвечает ступени ее экономического развития, общественным отношениям, историческим традициям, отношению к вопросам собственности, в которой регистрация прав относительно недвижимости является одним из важнейших элементов. Под термином «управление недвижимостью» понимают процесс регистрации и распространения информации о собственности на землю и прочее недвижимое имущество, ее стоимость и использование земли и связанных с ней объектов для успешного функционирования и поддержки рынка, обеспечение защиты прав собственности и сохранение ресурсов.

Основные элементы системы управления недвижимостью:

- базовое законодательство, которое должно установить права относительно недвижимости, включая право собственности и порядок передачи прав, обеспечение гарантий собственности, порядок решения земельных споров. Эти вопросы решаются в конституции страны, гражданском кодексе, законе о регистрации, земельном кодексе, законе о собственности и т. п.;
- регистрация недвижимости, прав собственности и других прав;
- организационные структуры (учреждения по управлению ресурсами, оценке ресурсов, картографированию недвижимости, инстанции по решению земельных споров и т. п.).

Системы управления недвижимым имуществом в каждой стране имеют свои особенности и в то же время много общего в подходах и основных принципах их построения. В большинстве успешно развивающихся стран земля рассматривается не только и не столько как сельскохозяйственный ресурс, а в первую очередь как товар и как важнейший естественный ресурс вообще. Кроме того, земля рассматривается как абстрактная категория, в соответствии с которой права на ее владение и использование есть в такой же мере составные части понятия «земля», как и физические объекты, размещенные на ее поверхности или в недрах. В законодательстве этих стран часто употребляется термин «недвижимость», который включает земельный участок вместе с размещенными на ней объектами, непосредственно связанными с землей. Термины «земля» и «недвижимость» употребляются как синонимы, если нет специального примечания.

Абсолютной собственности на землю не дает ни одна из систем землевладения. Люди владеют не землей, а пакетом прав по отношению к земле. Такими правами могут быть права пользования и управления, право на продукцию, которая вырабатывается на земле, право приобрести и передать землю, право использовать объекты на ней любым способом и т. п. Такой подход очень гибок и дает возможность создавать новые комбинации прав, обмениваться ими. Эти права всегда рассматриваются в комплексе с обязательствами, которые один собственник дает другому. Следовательно, если речь идет о рынке земли, то имеется в виду создание системы легального перехода этого набора прав и обязанностей между юридическими или физическими лицами.

Для рассмотрения опыта зарубежных стран необходимо также уточнить значения таких терминов, как фискальный (налоговый) кадастр, юридический кадастр и многоцелевой кадастр, земельная регистрационная система, которые применяются в практике управления недвижимостью.

Наиболее распространенное определение кадастровой системы в общем понимании, данное Международной федерацией геодезистов (FIG): «Кадастр – это официальный реестр недвижимости, который базируется на основе земельного участка (парцелла)». Под

земельным участком понимается некоторая часть поверхности земли, отделенная от других границами, внутри которых действует официально признанный пакет прав, обязательств и ограничений. Это понятие включает как естественные, так и искусственные объекты или сооружения, размещенные внутри этих границ.

Фискальный кадастр (*fiscal cadastre*) – это кадастр, направленный на обслуживание целей налогообложения недвижимости.

Юридический кадастр (*juridical cadastre*) – это кадастр, направленный на регистрацию и защиту прав собственности на недвижимость.

Многоцелевой кадастр (*multipurpose cadastre*) – кадастр, который используется для управления земельными ресурсами (как средством производства и пространственным базисом).

Разность между юридическим кадастром и земельной регистрационной системой только терминологическая (в англоязычных странах более распространен термин «система регистрации титулов»). Важно отметить, что эксперт ООН Г. Ларссон (G. Larsson) в книге *Land Registration Cadastral Systems* определяет системы, которые назывались земельным кадастром в бывшем СССР, как «экономически или экологически ориентированные земельные информационные системы, основу которых составляет не информация об участках, налогах и собственниках, а данные об окружающей среде и сельскохозяйственных ресурсах. Классификационные единицы базируются на естественных или технических факторах, таких как типы грунтов, землепользование, экология и т. п.».

Игроки на рынке собственности нуждаются в информации, полезной для их бизнеса. Рынки требуют, чтобы информация функционировала должным образом. Чем лучше информированы игроки на рынке, тем лучше рыночные работы, независимо от вида товаров. Низкие операционные затраты, уменьшенные риски, свободный проход на рынок и равенство среди игроков – это характеристики, которые мы обычно связываем с хорошо функционирующими рынками, и все они зависят от доступа к информации.

В наиболее развитых странах земельные регистры и кадастры ведутся в основном в компьютерной и доступной форме органами государственной службы или судами. Усовершенствование систем регистрации наряду с получением информации через прямой доступ – шаги, предпринимаемые во многих европейских странах для лучшего выполнения требования рынка.

Правительства непрерывно прилагают усилия, чтобы улучшить эти системы через законодательные, технические или организационные изменения.

Прозрачность, низкие затраты и эффективные рынки собственности – ключевые цели для этого развития.

В мире наиболее распространены системы регистрации, которые базируются на регистрации документов (*deeds registration*), и системы, где основой является регистрация прав или титулов (*title registration*). В системах, которые базируются на регистрации документов, в реестр вносится запись о передаче (договор передачи) прав на недвижимость как любого частного соглашения (например, нотариусом). При этом государство не несет никакой ответственности за эти соглашения.

В системах, где основой является регистрация прав или титулов, регистрируется факт самого соглашения, оформленный соответствующим образом, права и ограничения, которые составляли предмет соглашения, а недвижимость отображается на специальных крупномасштабных картах.

Все действия происходят в соответствии с установленной законодательством процедурой, где государство гарантирует корректность соглашений и несет ответственность в тех случаях, когда возникают нарушения прав собственников. Это довольно сложная система, в которой задействован ряд организаций с четким распределением функций. При этом органы, которые регистрируют права собственности (титулы), не имеют никаких распорядительных функций в отношении недвижимости.

В абсолютном большинстве стран регистрационная система состоит из двух частей:

- картографической – планы масштаба 1 : 500 – 1 : 5000, на которых отображена информация о границах собственности, административных границах, математической основе планов (система координат, геодезические пункты), кадастровом номере (идентификаторе) участка, основных элементах местности (сооружения, гидрография, леса и т. п.);

- документальной информации, к которой относятся кадастровый идентификатор, регистрационный номер в реестре собственности, адрес, муниципальный код собственника, сведения о том, когда и как создана собственность, права и ограничения относительно собственности и т. п.

Информация в системе группируется на основе земельного участка (парцелла) либо имени собственника или их комбинации.

В создании систем регистрации в разных странах важную роль играет государство, которое устанавливает:

- кто (какие организации) ответственны за определенную информацию и за определенные базы данных (распределение и взаимоконтроль, а не концентрация и бесконтрольность), четкое распределение правовых и технических функций; как должен быть организован обмен информацией между разными организациями;

- каким образом и какая информация доступна для пользователя;

- как установить стандарты, процедуры и терминологию и т. п.

Европейские и прочие развитые страны мира насчитывают почти два столетия истории развития кадастровых и регистрационных систем.

Условно можно выделить четыре основных блока стран:

- 1) страны с так называемой наполеоновской административной системой, включающей в основном страны юга Европы: Францию, Испанию, Италию, Грецию;

- 2) страны с немецкой системой, включающей Германию, Австрию, Швейцарию;

- 3) блок скандинавских стран, ярчайшим представителем которого является Швеция;

- 4) группа англоязычных стран, куда входит Великобритания и государства, которые в той или иной мере испытали влияние английского общего права, включая США и Канаду.

Кроме того, свои особенности имеют кадастровые системы бывших социалистических стран и стран исламского влияния, о которых в литературе имеется совсем мало информации.

В 1994–1995 гг. Королевским реестром Великобритании был проведен специальный опрос в разных странах для анализа регистрационных систем в мире. Всего было опрошено 55 респондентов 12 стран Западной Европы, 6 провинций Австралии, 5 провинций Канады, 4 штатов США, а также стран Азии, Африки и Латинской Америки.

Количество зарегистрированных объектов собственности в реестрах зависит от размеров стран и количества населения. В Великобритании зарегистрировано 15,7 млн объектов собственности, во Франции – 97 млн парцелл, которые принадлежат 34 млн собственников, в Японии – около 200 млн парцелл, в Швеции – около 4,5 млн единиц объектов собственности, в Испании – около 67 млн единиц объектов собственности.

Наибольшее количество транзакций недвижимости осуществляется в Японии – около 3 млн в год, во Франции – около 2 млн, в Англии – около 1,1 млн, в Португалии – 0,5 млн, в Швеции – 0,3 млн.

В целом можно отметить главные особенности систем регистрации: 1) система действует на основе тщательно разработанного законодательства; 2) существуют детально отработанные и законодательно закрепленные процедуры регистрации; 3) система является государственной и централизованной с делегированием некоторых полномочий на места, состоящей из картографической и документальной (текстовой) частей; 4) реестры базируются на основе официальных крупномасштабных карт; 5) в большинстве систем поддерживаются единые стандарты обмена данными; 6) рутинные работы выполняют за счет самофинансирования, модернизацию – при поддержке государства; 7) кадастровые системы постоянно изменяются с учетом изменения экономической ситуации – с начала 1980-х

гг. в Европе проходит кадастровая реформа, связанная с применением новых технологий и компьютеризацией реестров; 8) реестры являются открытыми для публичного доступа (хотя в некоторых странах информация о стоимости и залоге недоступна).

Преимущества от внедрения системы регистрации прав на недвижимость экспертами ООН формулируются следующим образом:

- эффективное управление общественными и частными землями;
- уверенность и защита прав собственников;
- уменьшение количества земельных споров;
- усовершенствование системы передачи прав собственности;
- стимулирование и мониторинг рынка земли;
- безопасность кредитов и инвестиций;
- ускорение земельной реформы;
- эффективность налоговой политики.

Общий обзор кадастровых систем в странах Западной Европы показывает, что при разных уровнях развития и некоторых отличиях по содержанию все они ведутся на основе автоматизированных информационных систем различной степени совершенства.

В других государствах земельный кадастр разработан слабее, но даже и не в самых передовых странах существуют уже многоцелевые ЗИС. В Колумбии, например, создана общегосударственная ЗИС с базой данных по принципу геокодированной системы, в которой ключом является кадастровый номер участка.

В области земельной регистрации выделяется Кения. С 1960-х гг. на территории страны проведена регистрация правовых титулов, которая сопровождалась ростом сельскохозяйственного производства за счет интенсификации, возделывания более урожайных культур типа кофе. В то время как экспорт сельскохозяйственной продукции в странах третьего мира снижался, в Кении он вырос в несколько раз. Сходная ситуация наблюдалась и в другом африканском государстве – Малави, где также были гарантированы права частной собственности на землю. Земельная регистрация не способствует автоматически повышению продуктивности сельского хозяйства, для осуществления перемен необходимы и другие мероприятия, но регистрация облегчает или дополняет их, внося свой вклад в рост производства.

Наибольший интерес в развивающихся странах обычно представляет классификация земель по степени их пригодности для сельскохозяйственного использования.

Продовольственной и сельскохозяйственной организацией ООН (ФАО) разработана классификация земель, которая применяется экспертами ФАО в некоторых развивающихся странах тропического пояса. Выделено пять классов земель в зависимости от их современной или потенциальной продуктивности на основе оценки свойств почв: мощности, гранулометрического состава и структуры, насыщенности основаниями, степени засоления, содержания гумуса, емкости катионного обмена и характера глинистых материалов, характера материнской породы, степени дренирования и увлажнения. Для каждого признака разработана специальная 100-балльная шкала. В зависимости от влияния на продуктивность почв каждый признак оценивают определенным количеством баллов. Общий показатель современной продуктивности почв исчисляют перемножением показателей отдельных признаков.

По уровню современной продуктивности выделяют следующие пять классов земель: I – очень высокая продуктивность (65–100 баллов); II – высокая продуктивность (35–64 балла); III – средняя продуктивность (20–34 балла); IV – низкая продуктивность (8–19 баллов); V – очень низкая продуктивность (0–7 баллов).

При оценке по потенциальной продуктивности общий показатель находят с учетом изменения свойств почв в зависимости от степени улучшения этих свойств в результате орошения, осушения, бороздования, глубокой вспашки, внесения органических и минеральных удобрений, террасирования, контурной вспашки, ленточных посевов и других

мероприятий. Затем вычисляют коэффициент улучшения, представляющий собой отношение показателей современной и потенциальной продуктивности.

Страны с наполеоновской кадастровой системой. Довольно высоким уровнем кадастра отличаются страны с так называемой наполеоновской административной системой. В этих странах развитие кадастра началось в XIX ст.: во Франции – в 1807 г., в Италии – в 1886 г.

Кадастр и реестр в этих странах подчиняются Министерству национальной экономики и финансов. В кадастровых системах поддерживается только та информация, которая необходима для целей управления налогообложением. Информация о грунтах, естественных ресурсах и другая собирается в информационных системах Министерств сельского хозяйства или экономики. Национальный реестр является централизованной системой, которой управляет исключительно государство на основе законодательных актов, но функции практического выполнения работ переданы на уровень муниципалитетов (областей), где находятся соответствующие подразделения и службы. Система состоит из двух частей – картографической и документальной (текстовой). Вся информация в системе сгруппирована на основе земельного участка. В реестре недвижимости, который в этих странах является отдельным органом, но тесно связан с кадастровым реестром, регистрируются реальные права собственника относительно недвижимости; юридические акты (купли-продажи, решения о транзакциях, цензы, права на поверхность и недра, сервитуты); интересы третьих лиц; ограничения; ипотека, кредиты и т. д. В отличие от кадастрового реестра эта информация сгруппирована в реестре по собственникам, поэтому для поддержки связи между этими реестрами возникает необходимость создания громоздкой системы идентификации данных.

Современный кадастр во Франции базируется на законе 1974 г., в Италии – на декрете № 650 1972 г. В странах с наполеоновской системой главная цель кадастра – налогообложение собственности (фискальный кадастр), и он не имеет функций юридического кадастра, или системы, направленной на защиту прав собственности. Император Наполеон при создании системы кадастра предусматривал, что она будет обеспечивать юридическую защиту собственности, и было несколько попыток предоставить кадастру юридические функции. Однако эта идея так и не была реализована за всю историю существования системы вследствие сложности.

В связи с переходом к цивилизованным рыночным отношениям в этих странах возникла острая необходимость создания, кроме кадастрового реестра, специального реестра прав собственности на недвижимость. Такие реестры были созданы и действуют во всех странах с наполеоновской системой. Данные реестра прав собственности имеют юридическую силу, но лишь как первое, не основное доказательство, в спорах. Фактически реализована не система регистрации прав, а система их публикации перед третьими лицами (в отличие от Германии, Великобритании и других стран, где регистрация служит основой для признания прав и гарантируется государством).

Французский кадастр имеет довольно долгую историю. По закону 1790 г. во Франции был введен единый налог, который должен был уплачиваться пропорционально чистому доходу с земель. Налог раскладывался по распределительному принципу. Общую его сумму делили между департаментами, которые распределяли налог между округами, округа – между общинами, а в общине – между отдельными плательщиками.

В 1802 г. перешли на кадастр по угодьям. Он состоял в выборе в каждом округе по жребию от двух до восьми общин. В каждой из них эксперт с помощью мэра и понятых проводили съемку и сравнительную оценку угодий.

При оценке угодья делили на классы, число их не должно было превышать пяти. Обложение налогами на основе кадастра по угодьям производилось между общинами более правильно и равномерно. Однако данные этого кадастра не были приспособлены к раскладке налога между отдельными плательщиками. Поэтому в целях индивидуального обложения с 1807–1808 гг. перешли к парцеллярному кадастру, при котором измеряли каж-

дый отдельный участок. Работы состояли из трех операций: делимитации, триангуляции и съемки.

Делимитация заключалась в определении административных границ каждой общины как податной единицы. При этом не проводились инструментальные съемки на местности и не устанавливались юридические границы. Триангуляция состояла из сгущения существующих сетей высших порядков. Задачей ее было создание опорных пунктов для съемки. Съемке подлежали все отдельные земельные участки (парцеллы), а также улицы, дороги, ручьи и прочие объекты. При этом устанавливались фактические границы и местоположения парцелл. По результатам съемки составляли планы земель общины с указанием угодий масштаба 1 : 1000. Кроме планов по каждой общине составляли список владельцев с номерами принадлежащих каждому владельцу парцелл и список владений, в котором парцеллы записывали в порядке секций и номеров плана, указывая при этом имя владельца.

Оценку земель по каждой общине давала специальная оценочная комиссия под руководством и с участием податного контролера. Комиссия состояла из пяти лиц, избравшихся землевладельцами, из них двое не принадлежали к данной общине. С 1803 по 1884 г. парцеллярным кадастром было охвачено более 52 млн га с более чем 122,5 млн парцелл. Наибольший объем работ (более 96 %) был произведен в 1808–1851 гг., т. е. за 40 с лишним лет.

Современный французский земельный кадастр представляет собой стройную систему учета земель для целей налогообложения. Основные принципы этого кадастра состоят в единстве качественного и количественного учета земель при хорошей планово-картографической основе. Работы по обновлению и переоценке земель осуществляются через каждые пять лет. Обновление и проверка земельного кадастра возлагаются на постоянную государственную службу земельной собственности, включающую центральное, региональное и департаментское ведомства.

Государственная служба земельного кадастра Франции обеспечивает выполнение технических, юридических и административных действий. В качестве основной оценочной единицы выступает парцелла. На парцеллы делятся сельскохозяйственные угодья, а также земельные участки, занятые постройками, промышленными и коммерческими предприятиями. Исключение составляют земли военного ведомства, скалы, болота, т. е. земли, которые не дают дохода. Производительность парцелл сельскохозяйственного пользования определяют по урожайности всех сельскохозяйственных культур, расходам на семенной материал, обработку полей, сбор урожая, хранение и транспортировку его к пунктам сбыта. Среднегодовой чистый доход рассчитывают за последние 15 лет, не считая двух наиболее урожайных и двух наиболее засушливых.

Экспертная оценка земель начинается с классификации, при которой определяют количество классов земель по каждому землевладению. Всего на территории Франции выделено 13 классов земель. На основе двух типичных парцелл, одной – из наилучших, другой – из наихудших земель, устанавливают погектарные расценки чистого дохода по классам каждого вида землевладения. Заключительным этапом оценки является классификация парцелл, при которой они распределяются по классам. Итоговые данные земельного кадастра по всем парцеллам с указанием доходов и выделением парцелл, подлежащих и не подлежащих налогообложению, размещаются в специальных, ежегодно обновляемых таблицах-указателях, так называемых кадастровых матрицах. Земельный кадастр Франции в общем представляет стройную совокупность данных о природном, правовом и хозяйственном положении 97 млн парцелл всей территории Франции.

В более широком плане французский земельный кадастр преследует три цели: техническую, направленную на составление кадастровых планов; земельную, позволяющую проводить идентификацию и описание земельных участков, устанавливать землевладельца; налоговую, включающую оценку земли и обоснование норм земельного налога. Для решения этих задач в стране созданы специальные службы, позволяющие всесторонне ре-

ализовать поставленные цели. Так, в Тулузе создана Национальная служба кадастра, а в Париже – Служба национальной документации.

В департаментах страны образованы специальные дирекции налоговых служб. Кроме того, при Главном управлении налогов Франции создано пять региональных информационных центров по земельным ресурсам (1250 человек), которые выполняют кадастровые работы. Эти же центры осуществляют руководство созданием кадастровой документации, разрабатывают механизм для взимания налогов, а также моделируют возможности изменения налогообложения.

В каждом департаменте существует дирекция налоговых служб. Кадастровая документация коммуны включает в себя три основных документа: кадастровый план, опись секции (плана) и кадастровую матрицу, а также дополнительные документы. Масштаб планов – от 1 : 500 (город) до 1 : 5000.

Листы каждой коммуны имеют буквенный код (AB, AC...). В пределах листа (секции) парцеллы имеют номера типа AB38, которые указываются во всех документах.

Классификация земель во Франции осуществляется для разных целей по различным критериям. С 1953 г. по всей стране были пересмотрены и уточнены данные кадастра в соответствии с требованиями оценки земель: классификации земель; отбора типичных эталонов (парцелл), установления тарифов по классам.

Помимо классификаций земель, в оценочных целях проводят работы по созданию классификаций хозяйственного устройства территории; сельскохозяйственного использования земель (системы культур и возможности их размещения); возможности использования технических средств (ирригация, дренаж); защиты природы. Во Франции обычно выделяют три типа классификаций.

Классификация типа инвентаризации основана на принципе выделения так называемого типа земель по сумме различных характеристик природной среды или их комбинации (типов почв, форм рельефа и др.).

Такая классификация весьма схематично разграничивает территорию по пригодности для определенного использования, причем без всякой связи между классами.

Классификация по совокупности предназначения по содержанию является многоцелевой, поэтому для нее трудно подобрать определенные критерии, классы не связаны между собой, их выделяют априорно, на основании существующего использования. В качестве примера может служить классификация земель, применявшаяся при создании земельного кадастра: I – пашни; II – луга; III – фруктовые сады, кустарники и др.; IV – виноградники; V – леса, ивняки; VI – степи, пастбища, земли, непригодные для сельскохозяйственного использования; VII – каменоломни, пески, торфяники; VIII – озера, пруды, засоленные земли, каналы; IX – декоративные сады, огороды; X – постройки, дровяные склады, частные улицы; XI – места отдыха; XII – железные дороги, судоходные каналы; XIII – постройки в сельских местностях. Эта система классификации недостаточно научно обоснована, и по существу ее пункты представляют собой виды земель (угодья).

Классификация упорядоченных классов используется наиболее часто. Для этого составляют иерархию между классами, которые затем располагают в порядке убывания по степени землепригодности. При различных системах классификации применяют разные критерии: описательные, упорядоченные, измеряемые.

Для классификации земель в целях сельскохозяйственного использования рекомендуется применять критерий продуктивности, рассчитанный для стандартных условий. В настоящее время во Франции проведен опыт классификации земель для сельскохозяйственных нужд на геоморфологической основе. Ее цель – выделение зон, пригодных для различных сельскохозяйственных культур, пастбищ, лесоразведения, природных парков.

В последние годы во Франции кадастр интенсивно переводится в цифровую форму. Так, новая кадастровая информационная система MAJIC-2 заменила существующую с конца 1960-х гг. систему MAJIC-1. Система объединяет пять региональных вычислительных центров (CRI), 306 местных бюро кадастра (CDIP) и предназначается для хранения,

управления и дополнения кадастровой информации. Каждое бюро направляет данные, подлежащие вводу в систему, в свой CRI.

Реестр собственности базируется на основе компьютерных технологий, которые решают легко оперировать записями об около 40 млн собственников и более чем 97 млн парцелл и в автоматизированном режиме получать всю необходимую информацию и распечатывать необходимые документы. Система регистрации состоит из 353 реестров, объединенных в шесть групп. Реестр собственности предусматривает наличие главного регистратора, который несет личную ответственность за правильность данных в реестре.

С конца 1993 г. во Франции приступили к пересоставлению несоответствующих современному уровню качества, точности или принятому масштабу коммунальных кадастровых планов и преобразованию их в цифровую форму. Новые кадастровые планы, количество которых составляет около 590 тыс., создаются путем наземной или аэрофототопографической съемки с уточнением границ землевладений в присутствии собственника. Всего в системе земельного кадастра занято 7500 служащих, из которых 1500 – топографы-землемеры. В систему кадастра входят: 313 рассредоточенных по всей территории Франции кадастровых бюро или центров земельного налогообложения, в которых выполняется цифровое картирование; 4 региональных информационных центра по земельным вопросам с функцией поддержания на современном уровне кадастровой документации; 4 фотограмметрических цеха в Сен-Жермен-ан-Ле, Рене, Марселе, Тулузе для изготовления карт по материалам аэросъемок; Служба национальной кадастровой документации для размножения карт, архивации копий и снимков; Национальная школа кадастра в Тулузе для профессиональной подготовки кадров.

На аналогичных принципах базируется кадастровая система Бельгии. Там основные документы земельного кадастра – крупномасштабные карты, составляемые в общегосударственной системе координат в масштабах 1 : 500, 1 : 1000, 1 : 1250, 1 : 2000, 1 : 5000, каталоги и кадастровые матрицы.

Значительная деконцентрация земель в Бельгии, раздробленность землевладений сделали актуальным вопрос создания в стране оперативного автоматизированного кадастра. Работы по экономической оценке земель осуществляет Центр почвенных исследований. Систематические почвенные обследования были начаты в стране в 1950-е гг. и к настоящему времени закончены. На основе почвенной карты масштаба 1 : 50 000 все закартированные единицы территории объединены в пять классов землепригодности согласно их реальной продуктивности при обычных способах использования (применение удобрений, пестицидов, традиционные методы вспашки и т. д.), при этом классы землепригодности устанавливаются в зависимости от урожайности всех важнейших культур, выращиваемых на каждой картируемой единице территории.

В Италии в качестве единицы кадастра принят земельный участок, оформленный юридически и однотипный по использованию и производительности. Оценка земель осуществляется для выявления облагаемого налогом дохода с земель разного качества.

Кадастровые работы ведет кадастровое управление министерства финансов, имеющее свои отделения во всех провинциях и коммунах, и центральное управление – в Риме. В системе министерства финансов управление кадастра действует автономно, независимо от его административной части. Важнейший кадастровый документ – карта – составляется в масштабе 1 : 25 000 через сводные таблицы. Территории с большой плотностью населения и соответственно с большим числом земельных владений наносятся на карты более крупного масштаба. Кадастровые карты представляют собой планиметрические карты, не отражающие рельеф местности. На всю территорию страны составлено около 293 тыс. таких карт. На них представлены границы государства, областей, провинций, округов, отдельных владений, каждого из 67 млн участков. По каждому участку в кадастре отражаются следующие показатели: принадлежность к административному округу, определение квадрата, номер листа, площадь, качество земли, уровень производительности, размеры вычета налогов, облагаемый налогом доход.

Данные и акты кадастра (перечень участков, приходно-расходный реестр, перечень владельцев) вводятся в память единого компьютера, находящегося в Риме и имеющего выход на 138 терминалов на местах. Для последующего обновления актов (консервация) и составления новых перечней периферийные управления формируют соответствующие модели, в которых фиксируются изменения в недвижимости. Периодически информация передается от терминалов местных управлений для обработки в электронный центр кадастра в Риме. Получив сведения, обработчик обеспечивает печатание новых перечней, отправляемых в периферийные управления (налоговые инспекции).

Компьютер электронного центра кадастра содержит данные об именах владельцев, сведения о вступлении во владение, размеры площадей, характеристики качества, классы и уровни доходов, но не содержит графической информации, т. е. кадастровой карты. С начала 1980-х гг. администрация кадастра осуществляет интенсивный процесс перевода кадастровой карты в цифровую форму.

С административно-юридической точки зрения кадастр Италии не имеет силы юридического обоснования. Его положения распространяются лишь на определенный уровень документов (нотариальный акт, постановления об отчуждении, о приобретении по праву давности и т. д.), хотя данные кадастра используются при составлении многочисленных актов с недвижимостью (купля-продажа, наследование, дарение, изъятие, аренда и др.). Собственно юридические функции надзора за сельской и городской собственностью выполняет бюро (или хранилище) реестров недвижимости.

Стоит задача сближения и постепенного слияния двух ведомств, в результате чего кадастр получит юридическую силу.

В современных условиях земельный кадастр Италии выполняет разнообразные функции: налоговую, юридическую, статистико-экономическую, топографическую, но главной целью кадастра является налогообложение.

В Испании земельный кадастр формально был учрежден в 1906 г., но до 1980-х гг. там фактически не существовало кадастра в европейском понимании, хотя много раз делались попытки установить кадастровую систему европейского типа. До 1964 г. это был только сельский кадастр, со временем начались работы по городскому кадастру, и сегодня городской кадастр стал важнейшим вследствие высокой прибыли от налогообложения. В 1978 г. в ходе реформы системы налогообложения было установлено, что налоги на недвижимость должны собирать местные власти. Налоги на недвижимость составляют основной годовой доход для местных властей, а система налогообложения основана на кадастровых данных. Эта причина вместе с важностью кадастровых данных для многих иных целей стала для правительства Испании поводом начать в 1982 г. комплексное обновление кадастра в целях достижения высокого качества кадастровых данных, базирующихся на точной и постоянно обновляемой картографической основе.

Как и в других странах Южной Европы, в Испании составляются точные кадастровые карты, кадастровые листки по каждому квадрату (полигону), купоны собственности. Оценка земель проводится по среднему доходу для целей налогообложения. При вхождении Испании в ЕЭС был пересмотрен картографический материал и информационная база кадастра. Кадастровый центр был создан в 1984 г. Обновление кадастра в 1,5 раза увеличило количество облагаемых налогом единиц жилья (с 1,4 до 2,1 млн), и ежегодный доход возрос на 2,5 млрд долл. Целью испанского земельного кадастра является справедливое взимание налогов.

Масштаб кадастровых карт изменяется от 1 : 250 до 1 : 10 000. Они имеют минимальное цветное оформление с учетом возможного увеличения информации в будущем. Муниципальные границы изображаются на картах в масштабе 1 : 25 000. Площадь административного округа делится на определенное количество топографических квадратов (или топографических полигонов), внутри которых изображаются земельные участки и их составные части в масштабе 1 : 2500 или 1 : 5000. Земельный участок, ограниченный на карте сплошными линиями, представляет собой участок земли внутри полигона, принад-

лежащий определенному владельцу. Часть земельного участка, занятую одной культурой или используемую одинаковым образом и с одинаковой продуктивностью, называют составляющей земельного участка (субучастком).

Важными кадастровыми документами являются кадастровые листки и купоны собственности. Кадастровые листки составляют по числу земельных участков. Они содержат точные сведения по каждому земельному участку, включая имя и место жительства соответствующего владельца с указанием времени и причин перехода земельной собственности от одного лица к другому. Купоны собственности соответствуют количеству отдельных хозяйств (например, арендованных) на территории отдельного земельного участка. Купон содержит следующие сведения: порядковый номер полигона и кадастрового участка, характер использования (поле, виноградник, огород, пастбище, луг), границы, культура, класс, площадь, недвижимость, арендная плата или другие виды рентных платежей.

Страны с немецкой системой кадастра. Немецкая система управления недвижимостью отличается от наполеоновской системы кадастра прежде всего детально отработанными процедурами, высокой точностью определения границ землевладений, гарантиями положения границ и гарантиями зарегистрированных прав. В то же время в самой Германии организационно единой системы на уровне государства нет в силу федеративного устройства страны, но во всех землях работы выполняются по общим правилам и в единых стандартах, основные отличия состоят в решении организационных вопросов. Так, в разных землях организации, которые ведут кадастровые системы, подчинены различным министерствам: финансов, юстиции, внутренних дел. Надо отметить, что в случае Германии слово «кадастр» можно применить только условно, несмотря на то что в начале создания система испытала значительное влияние французского кадастра. С точки зрения институциональной структуры в систему входят три основных элемента: управление земельной книги, ведущее реестр собственности, который состоит из кадастровых карт, документов и записей о собственности; управление топографических съемок, которое отвечает за создание кадастровых карт и подготовку документации, а также проводит все топографо-геодезические работы для других целей; нотариат, заверяющий соглашения и прочие правовые акты, которые касаются прав собственности, транзакций и ограничений и ведущий реестр этих актов.

Эти три независимых элемента взаимосвязаны и действуют совместно, контролируя друг друга, что дает возможность получать высокое качество данных в системе. Несмотря на то что основой для системы была поддержка налогообложения, эта функция сейчас становится менее важной, а больше внимания отводится обеспечению прав собственности и упрощению процедуры транзакций собственности. Германия достигла значительного уровня развития системы по сравнению со странами наполеоновского кадастра с точки зрения надежности данных: реестр собственности поддерживается картографическими данными, которые являются частью реестра и имеют в связи с этим юридическую силу, предусмотренную законом. Картографирование собственности может вестись только государственными учреждениями или под их контролем и специалистами, которые имеют специальные лицензии. Регистрация является прерогативой государства.

Несмотря на то что реестр недвижимости и картографирование недвижимости ведутся двумя разными организациями, все данные отлично согласовываются между собой, а независимость этих организаций в значительной степени обеспечивает достоверность данных, так как каждая сторона несет ответственность за свою часть. Реестры собственности в основном компьютеризированы и базируются на цифровых крупномасштабных картах.

Реестр недвижимости отличается от реестра наполеоновской системы рядом технических деталей (например, за основу регистрации принята единица собственности, а не собственник). Но главным отличием является то, что любая транзакция считается незавершенной, пока она не зарегистрирована в реестре. Реестр построен на принципе легитимности записей, который предусматривает высокие требования к достоверности. Записи

в реестре вместе с картами собственности служат основой для доказательств в судебных инстанциях при решении споров относительно недвижимости.

Кадастровая, геодезическая и картографическая система была создана в Германии (Пруссии) еще в начале XIX в. в связи с новой системой налогообложения недвижимости, для которой было необходимо определить границы и зарегистрировать частную и общественную собственность. Очень важным для регистрации земель и кадастра было принятие в 1900 г. Германией Гражданского кодекса «Bürgerliches Gesetzbuch», который составляет основу для транзакций и регистрации прав на недвижимое имущество.

В Пруссии кадастр начали проводить позже Франции, поэтому здесь могли учесть и использовать французский опыт. В 1861 г. был введен единый налог по распределительному принципу. Общую сумму налога распределяли между провинциями, в провинциях – между округами и уездами, в уездах – между общинами. Кадастр проводился двумя этапами: сначала по угодьям, а потом – по парцеллам. Кадастр по угодьям состоял из учета и оценки угодий. При учете угодий широко использовали материалы прежних съемок. На основе материалов старых и новых съемок были составлены планы земель каждой общины или помещичьего имения. Планы изготавливались на листах строго определенного размера (380 × 190 см) в масштабе 1 : 2500 или 1 : 5000. На планах показывали границы общины и отдельных угодий, дороги, ручьи, а также другие элементы местности.

Оценку проводили по чистому доходу, под которым подразумевали остаток, получаемый после вычета из валового дохода издержек производства. При установлении классификационных тарифов учитывали цены на сельскохозяйственные продукты за последние 23 года (с исключением двух лет с самыми высокими ценами и двух лет с самыми низкими ценами). Обработку земли принимали обычной, урожайность брали среднюю за такое количество лет, которое включало в себя колебания в урожаях.

Кадастр по угодьям провели в Пруссии быстро, всего за 3–4 года, так как новые съемки проводились в незначительном объеме и без разбивки триангуляции. От кадастра по угодьям в Пруссии легко перешли к парцеллярному кадастру, поскольку планы по своей точности вполне отвечали требованиям парцеллярного кадастра. На них были нанесены границы угодий и классов, а также значительное количество заметных предметов местности.

В отличие от Франции в Пруссии своевременно были приняты меры по сохранению и поддержанию данных кадастра на уровне современности, для чего были созданы соответствующие кадастровые органы, в задачу которых входило также усовершенствование и улучшение кадастра.

Современный кадастр Германии – многоцелевой (базис налогообложения, регистрация прав, оценка земель). В Германии созданы кадастровые управления (для ведения регулярно обновляемого кадастра недвижимого имущества) и геодезическое управление в каждой земле. Имеется интегрированный банк данных земельных ресурсов. Все юридические аспекты отмечаются в земельной книге административной земли. Все участки имеют номера (идентификаторы), личность владельца является тайной. Изменения прав на землю регистрирует нотариус. Вместо земельной книги ведется файл прав на владение. Возникнув как фискальный, кадастр недвижимого имущества ныне является файлом земельных участков (имеются информация о внутреннем подчинении, привязка, координаты, идентификация). Координаты межевых пунктов принято определять с точностью 0,03–0,08 м. Кадастровые карты и данные съемок – самостоятельные части земельного кадастра. Создана автоматизированная система управления кадастровых карт как часть ЗИС. Идентификатором земельных участков является кадастровый индекс. Поправки в кадастровые данные вносятся обычно при съемке новых границ. Данные дигитализации карт или съемок проверяются и формируются по файлам. Возможно любое объединение данных и выдача информации по фрагментам.

В Основном законе ФРГ кодифицированы (закреплены) основные права человека, в том числе обязывающие государство выполнять регулятивную функцию в интересах от-

дельного гражданина и на благо общества. Право на собственность – одно из основных прав, закрепленных в Основном законе. Собственность и право наследования гарантируются.

Собственность обязывает – пользование ею должно одновременно служить общему благу. Отчуждение собственности допускается только в целях общего блага. Оно может производиться только по закону и на основании закона, регулирующего характер и размеры возмещения. Возмещение определяется со справедливым учетом интересов общества и затронутых лиц.

В случае споров о размерах возмещения можно обращаться в суды общей компетенции.

Публичный реестр прав на земельные участки (грундбук – ‘поземельная книга’) заводится на каждого собственника или на каждый земельный участок. Гражданин, который может обосновать свой интерес, получает доступ к реестру. В нем зарегистрированы конкретные права на землю и изменение их статуса (временные, качественные). Поземельная книга существует для всей Германии с 1900 г. и служит свидетельством собственности и других прав на земельные участки. Она ведется судами начальной ступени (окружные суды). Чиновник управления поземельной книги при окружном суде принимает решение самостоятельно.

Регистрируются только необходимые к занесению права и лишь на основании заявления, а не по инициативе самого управления. Изменение права обретает силу с момента его занесения в поземельную книгу. Поземельная книга является перманентно актуальным документом. В нее заносится содержание договора о купле-продаже и данные изменений земельного участка (данные кадастра, обозначение, площадь в гектарах, реальное пользование). Основные права на земельный участок: собственность, совместная собственность, наследственное право на застройку, услуга (например, право прохода или коммуникаций), пользование (право извлекать пользу из земельного участка, не будучи его собственником), ипотека, преимущественное право покупки, право продажи, квартирная собственность (состоит из двух взаимосвязанных прав – собственности на квартиру и совместной собственности на общий участок).

Государство принимает достаточно активное участие в земельных отношениях, что соответствует значению земли для хозяйства Германии.

Двухступенчатость немецкой системы приобретения прав на недвижимость, т. е. волеизъявление (соглашение) в присутствии нотариуса и порядок занесения в поземельную книгу, предполагает высокую экономическую и юридическую надежность для всех участвующих сторон, хотя этот порядок связан с затратами времени. Данные о земельных участках, на которые распространяются права, вытекают из публичного реестра земельных участков, кадастра недвижимости (земельной информационной системы).

Законом предусмотрено, что поземельная книга и органы управления кадастром должны взаимно обмениваться информацией, поэтому они всегда совпадают в данных об участке.

Кадастровая система развита в Германии в так называемую земельную информационную систему (Land Information System; LIS), отличающуюся от традиционной географической информационной системы. Сегодня кадастр недвижимости образует базисную информационную систему для всех данных, которые связаны с земельным участком. Помимо ведения поземельной книги, кадастр недвижимости выполняет следующие функции: отражает результаты качества землепользования для сельскохозяйственных площадей (плодородность земли, качество пашни и т. д.) и данные о реальном землепользовании застроенных территорий (городские территории, территории общин, площади жилой застройки, транспортные площади, зеленые насаждения и т. д.); содействует при определении тригонометрических и высотных пунктов; поставляет данные финансовому управлению для налогообложения; поставляет и обрабатывает карты для строительства (планирования), экологии, защиты природы; выдает гражданину справки и документы о

его землевладении, например планы расположения, данные о границах. Запущенные кадастр и поземельная книга могут иметь негативные последствия для управления, правовой надежности, экономики и окружающей среды, как, например, в восточных федеральных землях (бывшая ГДР).

Кадастр недвижимости состоит из книжного реестра, числового реестра и реестра карт. Реестры актуализируются при каждом изменении прав и каждом измерении земельной собственности. Книжный реестр полностью автоматизирован в банк данных по кадастровым районам. Из числового реестра в банк данных преобразованы и автоматизированы преимущественно координаты пограничных пунктов земельных участков по кадастровым районам. Практически во всей Германии по кадастровым районам автоматизировано ведутся цифровые кадастровые карты (в масштабе от 1 : 500 до 1 : 5000).

Содержание кадастровой книги включает следующие данные: владелец (фамилия, имя, дата рождения, адрес, часть собственности); расположение (улица, номер дома), община (город), местность (район), угодье, делянка; площадь, сельскохозяйственное качество пользования; реальное пользование (дом на одну семью, улица, игровая площадка и т. д.); время возникновения, номер межевой карты (кадастровой карты), номер числового реестра (полевая книга, чертеж измерений); связь с поземельной книгой, знак поземельной книги; связь с финансовым управлением, знак (номер) документа общей стоимости; отметка о перестройке, отметка о санации, наличие строительных отягощений (например, мусора).

Каждый гражданин может получить доступ к кадастровым книгам, которые, как и поземельные, являются общественными книгами. Однако гражданин должен обосновать свой интерес. Критерием поиска может быть имя владельца, обозначение межи или полигон поиска через координаты.

Результаты каждого измерения земельного участка регистрируются геометрически на месте (измерительный чертеж – план) и заверяются инженером-чиновником в протоколе о границах. Эти документы сохраняются в архиве кадастра недвижимости и находятся в распоряжении для длительного пользования. Кадастровая, или межевая, карта является рамочной картой в масштабе 1 : 1000 для территорий открытой застройки, в масштабе 1 : 250 либо 1 : 500 для закрытых городских территорий.

Кадастровая карта содержит только границы, номера и деление межей, границы местности (района), сетку полигонометрии, здания с номерами домов, обозначения улиц, немного сигнатур для зеленых насаждений, луга, сада, леса, забора.

Карты, особенно тематические, играют важную роль для городского планирования, развития пространственной структуры, защиты окружающей среды и сельскохозяйственного планирования, поэтому топографическая служба Германии расширяет содержание карт кадастра другими тематически интересными изображениями (дополнениями). Это экологическая карта масштабом 1 : 20 000, городской план, карты административных округов, избирательных округов, план использования площадей (спланированное использование городских площадей: промышленность, промыслы, жилье, территория для отдыха, транспорт), структурные планы застройки. Карта на микрофильме или на экране представляет собой систему информации для гражданина, для осуществления управления, экономики, для налогов и оценки владений. Микрофильмирование – весьма экономичная и надежная форма информации. Земельная информационная система не только служит для того, чтобы электронным способом накапливать всю информацию о землепользовании, но и является могучим инструментом управления городской территорией, территорией региона, федеральной земли. Ее можно использовать для динамичного анализа данных, для уплотнения и расширения важных параметров при принятии решений.

Ведение (актуализация) кадастра недвижимости осуществляется путем измерения на местности, перепроверки по кадастровым материалам, сравнения с административно предписанными границами точности. Измерения земельного участка проводятся только

на основании заявления собственника или будущего собственника, в том числе государственных инстанций.

Измерение на местности проводится управлением кадастра или публично лицензированным геодезистом. Все городские территории и территории застройки снабжены пунктами полигонометрии. Доказательная сила кадастра недвижимости очень велика, зафиксировано немного случаев, когда судом поднимались вопросы достоверности документов о границах.

Самой трудной задачей, и не только в Германии, является не создание кадастра, его начальной организации и оснащения, а актуализация кадастра. Поэтому городские администрации в Германии конципированы на сервисное управление. Экономическая польза кадастра и земельной информационной системы вытекает из их надежности, актуальности, точности, правовой надежности и проверяемости судами, даже через долгие промежутки времени.

В Германии взимается поземельный налог, принадлежащий городу или общине, и постоянно идет обмен информацией между кадастром и финансовым управлением (оценка общей стоимости, поземельный налог). Оценка для налогов проводится финансовыми учреждениями. В ФРГ в 1965 г. был принят закон «Об оценке сельскохозяйственных предприятий». Оценка земель проводится по природной классификации почв на морфогенетической основе при детальном обследовании. Данные оценки применяются для налогообложения, ссуд, субсидий, планирования производства продовольственной продукции, проведения дренажных работ. По использованию земли делятся на восемь классов, бонитировка проводится по 100-балльной шкале. Максимальную оценку имеет суглинистая почва. Выделяются четыре вида пород (аллювий, лессы, делювий, элювий); семь классов по строению профиля (однородный хорошо дренированный и т. п.), четыре класса по температуре (более 8 °C, 7–8, 5,7–7,0, до 5,7 °C), пять классов по увлажнению. Проводится и денежная оценка сельскохозяйственных предприятий по размеру чистого дохода. На основе классификации земель и их продуктивности высчитываются показатели дохода, которые вместе с другими хозяйственными показателями образуют общую стоимость сельскохозяйственного предприятия. Стоимость хозяйства считается равной 18-кратному чистому доходу, исходя из нормы капитализации 5,56 %. В середине 1990-х гг. она составляла от 2 до 10 тыс. марок за 1 га.

Ведение поземельной книги, кадастра недвижимости, финансового управления землепользованием является общественной функцией государства, земель, городов и общин и финансируется из соответствующих общественных бюджетов. Только часть расходов управлений поземельной книги и управлений кадастра покрывается за счет сборов от пошлин. Расходы лицензированных государством инженеров по измерениям и нотариусов полностью покрываются за счет заказчиков.

В Австрии впервые кадастр был проведен в Ломбардии (1718–1732) и получил название миланского кадастра. Он основывался на точных измерениях. Чистый доход с земель определялся соответственно их качеству.

Впоследствии он послужил образцом при проведении кадастра как в самой Австрии, так и в других странах Западной Европы.

Законом 1817 г. была установлена система, получившая название постоянного кадастра, так как предполагалось этим кадастром установить твердую и неизменную оценку земель. В австрийском кадастре большое место занимали съемочные работы. Вначале проводили триангуляцию и одновременно составляли чертеж местности. На чертеж, кроме сети треугольников, наносили важнейшие предметы местности, границы общин и пр. Затем особая комиссия составляла описание границ общин. До описания границы общин закреплялись прочными знаками.

Основными документами в Австрии являются: главная (земельная) книга, книга документов, копия кадастрового плана, реестр земельных участков, указатель собственников.

Немецкая школа бонитировки оказалась непригодной, потребовались дополнения: показатель плотности и промежуточный показатель между средними и тяжелыми суглинками (иловатый суглинок). При оценке берутся поправочные коэффициенты на каменистость, угол наклона поверхности, северную или южную экспозицию. Учитываются типичные признаки почвенного профиля в специальной ведомости. Почвы имеют оценку от 7 баллов для кислых заболоченных почв до 100 для среднесуглинистых с однородным дренированным профилем на аллювиальных и лессовых отложениях.

В настоящее время работы по земельному кадастру в Австрии компьютеризированы, что способствует улучшению учета происходящих изменений и удешевлению кадастровых работ. Современный многоцелевой кадастр, отличающийся большой экономичностью и высокой производительностью труда, является основой банка данных в государственной информационной системе. С XX в. в Австрии существует система крупномасштабных карт, которая охватывает всю территорию страны и является основой для ведения кадастра.

Создание цифровых кадастровых карт позволило обеспечить высокую активность массива данных, быстрый, широкий и избирательный доступ к ним, а также экономию затрат при ведении кадастра. Для их создания и ведения установлены технические устройства: графическая система SICAD, система банков данных JMS для прямого доступа, система ВТХ для дистанционной передачи текстов и системы преобразования графических данных в цифровую форму. Цифровые кадастровые карты реализуются через создание банков данных при геодезических ведомствах и центрального банка данных, который охватывает всю территорию страны. Около 100 организаций и около 2000 внешних потребителей связаны между собой сетью для обмена данными.

Кадастр Швейцарии резко отличается по отдельным кантонам: применяется то французская, то (преимущественно) немецкая система. В 1882 г. были утверждены основные акты земельной регистрации: план с приложениями к нему, земельный реестр, кадастровый реестр, реестр повинностей и ипотечный реестр. Работает бюро земельных прав, где строится база данных земельных информационных систем на основе первичных данных.

Для проведения кадастровой съемки каждый кантон имеет частную кадастровую геодезическую службу, за территорией с населением около 40 тыс. человек закреплен один геодезист на контрактной основе сроком на три года. Этот специалист имеет монопольное право вносить все цифровые и графические изменения в кадастровые документы. Все изменения вводятся в базу данных кадастра, находящуюся в основе государственной информационной системы о земельных участках. Швейцарская земельная информационная система строится главным образом на первичных данных, реже на производных моделях, когда данные вводятся с существующих информационных систем, например, с карт.

Оценка земель в Швейцарии проводится с учетом проблем, связанных с организацией территории, улучшением окружающей среды, повышением плодородия почв и т. д. При экономической оценке земель учитываются многие факторы: гранулометрический состав и химический состав, физиологические параметры, экспозиция и крутизна поверхности, степень засоленности, географическая широта, климатические показатели, в том числе осадки, скорость ветра и др.

В Нидерландах в государственные реестры обязательно вносятся все нотариально заверенные договоры. Эти реестры, а также кадастрово-ипотечный контроль ведется кадастровой службой. Государственные реестры являются основанием для ипотечного реестра, который ведется по муниципалитетам таким образом, что каждый участок в этом реестре имеет ссылку на документы, содержащие данные по ипотеке относительно рассматриваемой собственности.

Основу кадастровой системы в Нидерландах составляют главная книга, книга регистрации участков и указатель имен. Главная книга содержит данные о собственниках и других владельцах реальных прав, о кадастровых участках, к которым эти права относятся.

ся, включает ссылки на договоры, содержащиеся в государственных реестрах и определяющие титулы этих участков. Книга регистрации участков указывает для каждого участка место, где его можно найти в главной книге и на кадастровых картах. Указатель имен представляет собой картотеку, единую для всего кадастрового управления. Для каждого лица, записанного в главной книге, имеется перфокарта с его именем и указанием страниц, на которых это имя встречается.

Важным документом кадастра является крупномасштабная кадастровая карта Нидерландов. Сейчас кадастровые управления объединены в единую систему с информационным центром в г. Херлене, где кадастровые данные хранятся в 28 логически разделенных базах данных, т. е. для каждого управления имеется одна база данных для ведения кадастра и одна – для ипотечного контроля. Эта система называется автоматизированной кадастровой регистрацией. Базы данных в совокупности формируют базу данных автоматизированной кадастровой регистрации.

Автоматизация в стране проводилась в три этапа. Сначала был внедрен автоматизированный указатель имен, затем проведена автоматизация кадастровых записей. На последнем этапе совмещались данные главных книг и книг регистрации участков с указателем имен, что позволило создать единое структурное целое. На этом же этапе вводился автоматизированный ипотечный реестр. Автоматизированное ведение кадастра включает ряд частных систем, действующих в интерактивном или пакетном режиме.

Земельный кадастр Великобритании, США и Канады. Среди европейских стран особо выделяется Великобритания, где кадастра в понимании французской системы не существует вообще. Это связано с особенностями общего права. Основой системы управления земельными ресурсами служит так называемый земельный реестр Ее Величества (Her Majesty Land Register), или Королевский реестр, основанный в 1862 г., который по сути является реестром прав собственности на недвижимость (или реестром титулов). Королевский реестр распространяет свою юрисдикцию на территорию Англии и Уэльса. Реестр открыт и доступен для всех. В режиме онлайн можно получить информацию из компьютеризированного реестра по всей территории Англии и Уэльса через запросы по уникальному идентификатору или по адресу. Реестр содержит юридические записи о всех продажах недвижимости и договоры аренды за 25 предшествующих лет. После регистрации недвижимости реестр становится единственным законным свидетельством прав собственности.

Современная система базируется на законе 1925 г. Земельный реестр Ее Величества основывается на официальных крупномасштабных планах 1 : 1250, которые выдает только геодезическая служба Великобритании – национальное агентство, ответственное за проведение государственной политики в области геодезии и картографии. Королевский реестр подчинен министру юстиции (Lord Chancellor). Региональные офисы реестра действуют самостоятельно на основе закона, но юридически они подчинены главному регистратору и не зависят от местных администраций. Система состоит из трех официальных реестров: недвижимости (Land Register), собственников, ограничений.

Главная функция системы – обеспечение простой и надежной процедуры подтверждения прав собственности; фискальная функция имеет второстепенное значение. Теория английского права предусматривает, что вся земля есть собственность короны и может находиться только во владении или пользовании частных лиц, при этом рассматриваются право на полное владение, или фрихолд (Freehold), и право аренды на период до 99 лет, или лизхолд (Leasehold). Первичная регистрация собственности осуществляется при транзакциях, и потому ряд недвижимостей, который никогда не продавался, вообще не зарегистрирован в системе. В Англии и Уэльсе числится около 20 млн недвижимостей, из которых около 15,7 млн зарегистрированы в системе за весь период ее существования.

В стране реализуется долгосрочная программа компьютеризации реестра (PRISMA), и внесение объектов собственности в компьютеризированный реестр практически завершено.

Основным налогом, связанным с собственностью, является так называемый бизнес-налог. Его платит лицо, которое реально использует собственность, а не то, которое ею владеет. Регистрация гарантирует права собственности, но не гарантирует границ этой собственности (так называемые общие границы), что является уникальным с точки зрения континентальной Европы.

Земельный кадастр в Великобритании имеет прежде всего земельно-правовую направленность на закрепление прав собственности и прав пользования землей. Основой являются крупномасштабные топографические планы в масштабе 1 : 1250 в цифровой форме. Кадастр Великобритании уникален отсутствием полной, для всей страны, системы кадастровых записей – нет общего государственного реестра. Право собственности обязательно подтверждается нотариально, возможна анонимность владельца земли.

Информация о земельном фонде в Англии и Уэльсе постоянно обновляется и содержит авторитетные сведения о формах землевладения, о видах того или иного права на объекты недвижимости, залоге и других учетных характеристиках земельных участков. Содержание и степень детальности регистрируемых земельно-кадастровой системой правовых титулов определяются национальным кадастровым органом, который обеспечивает привязку имеющихся сведений к крупномасштабным картам. В настоящее время все новые имущественные передачи недвижимой собственности проводятся в режиме текущих изменений правовых титулов посредством работы штата сотрудников 19 региональных офисов через компьютерные сети структуры «Земельная регистрация».

Учетные записи о земельных участках, содержащиеся в базах данных в правительственных отделах и общественных объединениях, в течение многих лет формировались и накапливались в соответствии с целями и задачами этих организационных структур. Они велись без должной координации деятельности в сфере унификации сведений о земельных участках, поэтому возникла необходимость в создании национальной земельно-информационной системы.

Современная система изучения земель в Великобритании включает физическую и экономическую классификацию земель. При физической классификации все земли страны в зависимости от степени влияния физических факторов, ограничивающих их использование в сельскохозяйственном производстве, объединяют в пять классов землепригодности.

Основными физическими факторами, которые оказывают влияние на сельское хозяйство, являются климат, рельеф, особенности почвенного покрова (влажность, глубина корнеобитаемого слоя, механический состав, структура, каменистость). К первому классу относят земли с очень небольшими ограничениями их сельскохозяйственного использования или земли, не имеющие таких ограничений. К следующим классам относят земли с небольшими, средними, серьезными и очень серьезными ограничениями.

Экономическая классификация земель основана на определении стоимости стандартной чистой продукции каждого класса земель. Стандартная чистая продукция определяется как расчетная стоимость полеводческой и садоводческой продукции, типичной для этих земель при среднем уровне ухода за посевами и применения удобрений. Она представляет собой разницу между стоимостью полученной продукции и стоимостью посевного или посадочного материала.

При классификации земель учитываются только те ограничивающие факторы, которые невозможно устранить на современном уровне развития сельскохозяйственной науки и техники. Через каждые пять лет проводится корректировка данных классификации земель с учетом полученной информации об использовании земель, развития научных исследований и технических возможностей улучшения земель.

В стране применяется также видоизмененная американская система оценки землепригодности сельскохозяйственных земель, в которой выделяют семь классов. Это земли: 1) с незначительными ограничениями для сельскохозяйственного использования, пригодные для возделывания широкого набора культур при высокой их урожайности; 2) с небольшими (умеренными) ограничениями, пригодные для выращивания широкого набора

культур; 3) среднего качества с ограничениями сельскохозяйственного использования, обусловленными особенностями почвенного покрова, рельефа, климата или сочетанием этих факторов; 4) с серьезными ограничениями для выращивания сельскохозяйственных культур из-за неблагоприятных почвенных, климатических и геоморфологических условий, например недостаточная глубина почвы, каменистость и малая влажность, крупные склоны участков (уклон 10–18 °), короткий вегетационный период; 5) с очень серьезными ограничениями, пригодные лишь для выращивания трав, реже фуражных культур или под естественные пастбища из-за ограничений по рельефу (склоны свыше 18 °), избытка осадков (1500 мм), переувлажненности и т. п.; 6) с суровыми ограничениями, возможно лишь выборочное использование под пастбище; 7) с чрезвычайно суровыми ограничениями, которые нельзя устранить, где возможен лишь выпас скота на грубых пастбищах в течение нескольких месяцев.

Ведение официальных записей об операциях с землей в Шотландии началось с 1617 г. Регистрация наследственных прав собственности была частью законодательной системы Шотландии с тех пор, как возникла система регистрации прав в генеральном реестре (General Register of Sasiness), в 1979 г. превращенном в систему регистрации земель (Land Registration System) законом Шотландии о регистрации земли.

В генеральном реестре, который был исторически организован в соответствии с территориальным делением Шотландии и велся местными органами власти графств, помещаются записи о правах собственности. Он содержит записи о нынешних и прошлых собственниках более чем 1,5 млн частных недвижимых собственности в Шотландии. Реестр не базируется на картах, обязательными являются сведения за 20 лет.

Реестр земель (Land Register) является системой регистрации титулов и ограничений на собственность. Сейчас в реестр занесено более 250 тыс. регистрационных записей. С 2003 г. его действие распространено на всю Шотландию.

Кадастр Шотландии широко использует крупномасштабные топографические карты. Недвижимость в городах регистрируется на картах масштаба 1 : 250, в сельских районах – на картах масштаба 1 : 2500, в горных районах и на других нетронутых землях – в масштабе 1 : 10 000. Базы данных для реестров создаются на полностью компьютеризированных технологиях, в том числе с цифровыми картами. Топографическая служба и земельный реестр работают в тесном содружестве над усовершенствованием карт артиллерийской съемки, которая является составной частью процесса регистрации.

Земельный кадастр США на ранней стадии предназначался для быстрого заселения земель, а лишь потом для налогообложения. Он берет свое начало с 1785 г., когда в стране была принята в основу прямоугольная система геодезических координат. С этого времени начали проводить описание землевладений, составлять акты о наличии земельной собственности (в земельной книге), осуществлять учет земель.

До настоящего времени регистрация земельной собственности в США децентрализована (кадастром и связанными с ним работами занимаются 39 ведомств) и в основном находится в ведении штатов, в связи с чем имеются местные особенности ведения кадастра и его документации. Существует более 3000 бюро по учету земель, ежегодные расходы на регистрацию составляют 4–10 долл. на 1 парцеллу.

Кадастр земель в США направлен на реализацию трех основных функций: 1) информационная база для налогообложения; 2) информационная база о правах землевладельцев; 3) мониторинг современного и потенциального использования земель.

Американский рынок собственности, в том числе земельной, имеет много особенностей, например, важную роль играют страховые компании права. На них в большой степени полагается американский рынок собственности (кроме одного-двух штатов) в целях обеспечения стабильности и порядка. Множество юристов вовлечено в проверку и готовит сделки.

Это означает, что Соединенные Штаты имеют уникальное положение среди наиболее развитых стран, не имея никакой государственной или федеральной системы для регистрации земли в компьютеризированном реестре или системе дел.

За некоторыми исключениями регистрация дел доминирует над регистрацией прав во всех штатах. За регистрацию дел ответственны суды.

В сделки собственности вовлечены кредиторы, агенты по продаже недвижимости, инспекторы, местный орган власти, поверенные и т. д. Например, при залоге клиент должен будет обсудить и сравнить и процентные ставки, и затраты с кредитными учреждениями. В большинстве случаев требуется оценка собственности профессиональным оценщиком.

Чтобы гарантировать, что есть суммы денег, доступные для оплаты налогов собственности и страховых премий опасности, кредитный банк сохраняет равновесие путем создания счета условного депонирования.

Это – нормальная процедура в США, используемая для большинства сделок. Открытие такого счета является условием для первичного вхождения человека в круг владельцев собственности. Для всех последующих сделок это вопрос замены одного счета условного депонирования другим. Институт условного депонирования – уникальная особенность США.

Регистрация, т. е. вход в регистр дел в суде округа, является относительно простым вопросом. В большинстве случаев этим занимаются отделы в кредитном учреждении или агенты по продаже недвижимости. Наличие регистрации дел означает, что содержание регистра не собрано систематическим способом, который характеризует регистрацию права, и что правительство не гарантирует земельный регистр. Заинтересованная сторона вынуждена делать полный поиск по регистрам и делам, чтобы установить юридические факты для определенной собственности. Есть целые компании, которые специализируются в этой работе.

Время, необходимое кредитному учреждению для обработки заявлений ссуды, зависит от многих вещей. Увеличение количества заявлений в течение 2001 г. в результате исторически очень низких процентных ставок привело к более длительным срокам обработки. В середине 2001 г. требовалось шесть недель от заявления до закрытия дела, что вдвое дольше обычного. В целом по разным штатам требуется от нескольких дней до нескольких недель.

Расходы на получение кредита в 200 тыс. долл. с платежами 2 %, например, составляют 6 546 долл., в том числе проценты по кредиту 4000, обработка платы 300, плата оценки, сообщение о кредите 16, страховка от наводнения 24, страхование права 906, городской налог 450, подготовка документа 150, оплата нотариуса 50, налоговые печати и фиксация оплаты 350 долл.

Доступ к информации затруднен для лиц, непосредственно вовлеченных в сделку, и это означает, что информация требует затрат. Уровень компьютеризации в пределах организаций пока невысок, количество документов очень обширно. Например, в среднем 40–50 человек в кредитном учреждении имеют отношение к выдаче ссуды.

Экономические и общественно-политические перемены в стране привели к необходимости создания многоцелевого кадастра. При сборе, хранении и поиске информации современная кадастровая система США в качестве исходной единицы использует парцеллу. Основой многоцелевого кадастра служат точная геодезическая сеть, точные карты, юридические записи о границах землепользования и данные земельного учета. При разработке многоцелевого кадастра введен стандарт точности кадастровой съемки и масштаба кадастровых карт.

В базу данных многоцелевого кадастра включены следующие файлы: правовое описание в графическом виде с дополнением в текстовом; учет земельной собственности – информация о каждой парцелле (характеристика почв, ландшафт и др.); рыночные сведения – сведения о ценах и расходах, датах приобретения и аренде, т. е. сведения, представ-

ляющие интерес на рынке; землепользование (налоговый список) – данные о налогоплательщике, величине налога, коде налоговой ставки. В большинстве районов США учет земель ведет госдепартамент, в остальных случаях – департамент штата. Многообразие земельной собственности и конкуренция не позволили реализовать систему многоцелевого кадастра в целом, поэтому действуют лишь отдельные его части.

В целях исключения дублирования работ в 1988 г. был принят закон о создании единой землеустроительной информационной службы. Большое внимание еще с 1960-х гг. уделяется созданию многоцелевых земельных информационных систем. Есть ряд непространственных (учетных) информационных систем и ГИС. Например, ГИС Аляски состоит из шести программ: 1) высокоширотная программа НАСА; 2) ортофотографическое картографирование; 3) установление морских границ; 4) кадастровое картографирование; 5) ресурсное картографирование; 6) создание ЗИС-центра.

В современных американских ЗИС обычно имеются четыре подсистемы (файла): прав, учета, рыночных сведений и налоговый список, которые связаны между собой через код парцеллы. Средняя стоимость многоцелевого кадастра составляет 3,2 млн долл. в сельском и 5,8 млн в городском округах.

В США накоплен существенный опыт в информационном обеспечении вопросов рационального использования и охраны земель, важным элементом которого является оценка земель. Единой методики экономической оценки земель нет. Наиболее распространен метод оценки земель по величине чистого дохода от реализации сельскохозяйственной продукции.

Большое внимание уделяется учету и описанию природной характеристики земель (рельефа, почв), пригодности использования их для выращивания тех или иных культур (характеру использования земель). Непосредственно вопросами оценки земель занимается ряд служб. Оценка земель основывается на учете почв, рельефа и урожайности культур при определенном способе использования земель (типе севооборотов, внесении удобрений).

Системы кадастровой оценки почв составлены работниками различных сельскохозяйственных опытных станций и университетов. Так, в Калифорнийском университете был разработан метод расчета, известный под названием «индекс Стори». При этом методе учитываются четыре основных фактора: почвенный профиль (А), гранулометрический состав (В), уклон (С) и фактор (Х), включающий шесть переменных элементов.

Каждый из этих факторов изменяется в пределах 100-балльной шкалы. В шкале выделяется шесть категорий почв: первая (почва высшего качества) – 80–100 %, вторая (хорошая почва) – 60–79, третья (удовлетворительная почва) – 40–59, четвертая (плохая почва) – 20–39, пятая (очень плохая почва) – 10–19, шестая (непригодная к сельскохозяйственному использованию почва) – 0–9 %.

При оценке продуктивности луговых земель кроме показателя чистого дохода применяется условная единица – корово-дни на акр, т. е. сколько дней можно прокормить корову на 1 акре пастбища.

В США применяются четыре системы оценки земель: классификация наиболее значимых для сельского хозяйства земель; бонитировочно-классификационная система; оценка почв по их потенциалу; бонитировка почв.

Классификация сельскохозяйственных земель включает две основные категории земель («лучшие сельскохозяйственные земли», «уникальные сельскохозяйственные земли») и две дополнительные категории («значимые сельскохозяйственные земли в масштабах штата» и «сельскохозяйственные земли местного значения»).

Бонитировочно-классификационная система включает три группы категорий: классы, подклассы, единицы землепригодности. В классы (всего их 8) объединяют земли с одинаковыми производственными возможностями и одинаковым проявлением факторов, ограничивающих их использование для сельскохозяйственных целей (классы 1–4 – пашня, 5–7 – пастбища, 8 – непригодные). Подклассы характеризуют природу ограничивающего

фактора (Е – почвы с ограничениями, вызванными эрозией; W – почвы, на которых наблюдается избыточная влажность, недостаточное дренирование или затопление; S – почвы с ограниченным корнеобитаемым слоем; C – почвы в районах с климатическими ограничениями).

Единицы землепригодности объединяют равноценные в хозяйственном отношении группы почв с одинаковой номинальной продуктивностью, агротехникой и противозрозийными мерами защиты. Данные бонитировочно-классификационной системы используются для целей внутрихозяйственного землеустройства фермерских хозяйств, качественного учета земель, обеспечения ряда функций управления земельными ресурсами.

В США изучение земель ведется специальной службой охраны почв в системе Министерства сельского хозяйства. Она состоит из центрального органа, филиалов в штатах и около 2400 районных ячеек по охране почв. Основными единицами, подлежащими съемке при почвенных обследованиях, являются серии, внутри которых выделяют почвенные типы и фазы. Серии объединяют почвы, однотипные по мощности и структуре горизонтов, по содержанию солей, органических веществ, а также по рельефу, степени эродированности, засоления и т. д.

Качественная оценка земель в США производится по продуктивности сельскохозяйственных угодий. Продуктивность пашни определяется по урожайности основных сельскохозяйственных культур не менее чем за десять лет, а для засушливых районов – за более длительный период. При этом собирают сведения о системе севооборотов, обработке почвы, применении удобрений, мелиорации для установления классов ведения хозяйства, что позволяет оценить каждую категорию земель по урожайности в зависимости от того, при каких способах ведения хозяйства были получены эти данные. Оценка завершается определением показателя продуктивности земель для каждой культуры.

Для выявления наиболее продуктивных земель в США проводится экономическая классификация земель (7 классов), в которой наряду с природными учитывают и экономические показатели: размер хозяйства, структура землепользования, уровень интенсификации, местоположение и доходность хозяйства на единицу площади, затраты труда.

Экономическая оценка земель (в том числе цены на землю) имеет важное значение в экономическом механизме управления сельским хозяйством США, находит отражение в рыночных ценах. Цена земли представляется в виде капитализированной ренты, т. е. определяется исходя из ежегодной земельной ренты и банковского процента. Рост рыночных цен на землю и денежной оценки земель более чем наполовину за последнее десятилетие обусловлен инфляционными процессами.

В целом современный кадастр США многоцелевой, парцеллярный, на основе цифровых кадастровых карт, децентрализованный.

Ведением земельного кадастра в Канаде занимается служба инвентаризации земель. Она проводит изучение земель по единой для всей страны программе, главная цель которой – обеспечение федеральных и провинциальных органов точными и полными данными о потенциальной продуктивности земельных ресурсов страны.

Земельный кадастр Канады отличается различным характером учета и регистрации земель по провинциям. Федеральное ведомство ведет учет и регистрацию только на Северо-Западных территориях и территории Юкона. На востоке регистрация носит уведомительный характер с общественным оповещением о ней, на западе регистрация еще и гарантирует права собственника с выдачей аттестата права (система Торренса). В провинции Онтарио действуют обе системы.

Кадастр Канады парцеллярный, применяется кодификация участков. В Квебеке кодификация проводится на основании кадастрового кодекса, подобного французскому, в других провинциях – как в Великобритании, там документы на право собственности представляют собой специальные книги или реестры, тогда как в Квебеке – кадастровые планы. Работает до 200 ЗИС, но комплексных ЗИС нет, хотя именно в Канаде

была разработана самая комплексная на начало 1990-х гг. ЗИС для чтения, хранения, анализа и сравнения карт ресурсов и использования земель, социальной и экономической информации, подбора и подсчета площадей, составления целевых карт.

В Канаде до 1963 г. классификацию земель по степени их пригодности для сельскохозяйственного использования разрабатывали провинциальные департаменты сельского хозяйства. В связи с этим в разных провинциях создавалась своя классификация земель; наиболее обстоятельная – в провинции Британская Колумбия.

С созданием службы инвентаризации земель в 1963 г. при департаменте лесного хозяйства и развития сельских местностей начали проводить исследования в целях разработки единой классификации земель. Эта служба ведет систематические работы на площади в 2,5 млн км² в заселенной части Канады. В связи с тем, что сельскохозяйственное использование территории тесно связано с другими видами использования, по назначению выделяют основные четыре типа оценки земель: для сельского хозяйства, лесного хозяйства, отдыха населения, воспроизводства фауны (копытных и водоплавающих).

Для сельского хозяйства установлено семь классов земель различной степени пригодности, различающихся по уровню потенциальной продуктивности. Схема классификации земель по возможности их использования в сельском хозяйстве построена на определении степени проявления факторов, ограничивающих использование земель, и очень схожа с американской, хотя количество подклассов, характеризующих природу ограничивающего фактора, значительно больше: подкласс С обусловлен климатическим фактором; D – гранулометрическим составом почвы; E – эрозией, F – низким плодородием почв; I – затоплением; M – недостаточной влажностью, возникающей в результате низкой водопроницаемости или влагоемкости почвы; N – засолением; P – каменистостью; R – твердостью материнской породы; S – комплексным влиянием ряда неблагоприятных почвенных факторов; T – топографическим фактором; W – избыточной влажностью; X – аккумулятивным действием факторов, каждый из которых в отдельности не может снизить класса земли, но все вместе обуславливают отнесение участка к более низкому классу. Отнесение почвы к классу и подклассу проводится по ограничивающим факторам и по степени их проявления. Сначала определяют подкласс – ограничивающий фактор, а затем уже класс – степень ограничения, обусловленную данным фактором.

Работы по инвентаризации земель, включающие и классификацию, проводят в рамках отдельных провинций по единой общенациональной программе. Отраслевые карты землепригодности, предназначенные непосредственно для планирования, составляют в масштабе 1 : 50 000 и публикуют в масштабе 1 : 250 000. Карты использования земель составляют только в масштабе 1 : 50 000 и не публикуют.

В Канаде разработаны и применяются классификации земель в зависимости от возможности их использования для целей лесоразведения (выделяется 7 классов и 18 подклассов), отдыха населения (7 классов и 24 подклассов), поддержания дикой природы (7 классов и 11 подклассов для разведения диких животных, 7 классов и 4 подкласса для разведения водоплавающих птиц).

В Канаде нет единой методики оценки земель. В некоторых провинциях разработаны методы, в основу которых положен индекс Стори. Кроме того, в качестве показателя оценки применяется урожайность пшеницы, а все земли подразделяют на пять классов продуктивности. Другие культуры по соответствующим коэффициентам переводят в урожай пшеницы. Экономическая оценка земель в стоимостном выражении не производится.

Земельный кадастр в некоторых странах Азии. В Китае земельный кадастр проводится в соответствии с Законом о землепользовании 1986 г., согласно которому все земли государственной и коллективной собственности входят в состав единого государственного земельного фонда. Как правило, земли населенных пунктов являются государственной собственностью, сельские территории – коллективной собственностью. В Китае кадастр находится на стадии становления, нет достаточных социально-экономических по-

требностей в осуществлении регистрации земель ввиду доминирования государственной собственности на землю.

Управление землями земельного фонда осуществляет Государственное земельное управление в составе Госсовета. В ведении управления находятся вопросы земельного законодательства и земельных отношений, учета и охраны земель, их оценки, отвод земель, разрешение земельных споров и др. Управление состоит из шести департаментов, в том числе и департамента земельного кадастра, и двух кабинетов. В функции департамента земельного кадастра входит обследование, учет, регистрация и оценка земельных ресурсов. Департамент управления землями, используемыми в строительстве, руководит процессами изъятия земель и отвода их под строительство. Департамент планирования использования земель разрабатывает генеральный и ежегодные планы использования земельных ресурсов по стране; основные законодательные положения по рациональному использованию и охране земель. Разрешение земельных споров и контроль за использованием земель – функции департамента надзора и контроля.

Функции департаментов науки, техники, образования и пропаганды, а также департамента по земельному законодательству и земельной политике вытекают из их названий.

При земельном управлении имеется институт изыскания и планирования использования земель, который занимается техническими и консультативными вопросами, информационным обменом.

В административных единицах работу выполняют управления земли.

Китай был одной из немногих стран, где вскоре после обретения независимости оценку земель проводили физико-географы, которые опирались на классификацию земель, базирующуюся на природных факторах и степени их благоприятности. В основу современной оценки земель в КНР положены естественные факторы (климат, рельеф, почвы, растительность, гидрология), социально-экономические условия и показатели использования земель. Страна разделена на 11 природных районов, в каждом из них выделено 9 групп земель исходя из принципа их пригодности в сельском и лесном хозяйстве и для других целей. Земли групп по качеству подразделены на три класса, а в классах выделены типы земель в зависимости от лимитирующих факторов. В стране осуществляется среднее и крупномасштабное картирование земель.

Китайская экономическая реформа прошла значительный путь развития, сохраняя основные направления преобразований: семейный подряд остается основной формой хозяйствования в деревне, в городе происходит расширение экономической самостоятельности государственных предприятий, перевод коллективного сектора на самоуправление, допущение существования индивидуального и частного предпринимательства, которое постепенно укрепляет свои позиции в хозяйстве страны. Реформа открыла простор для прямых иностранных инвестиций, обеспечила значительное улучшение условий жизни населения страны в короткий срок.

Формирование земельного рынка, купля-продажа прав пользования земельными участками, аренда земли и другие аспекты земельного оборота вызвали необходимость быстрого освоения земельно-кадастровых работ, особенно в городских условиях. Так, в городе Шицзячжуан (провинция Хэбэй) для обеспечения экономической эффективности использования государственных земель с учетом требований рыночной экономики были проведены опытные кадастровые работы по установлению разрядов земли и способов ее оценки в городах и прилегающих к ним районах провинции. Сначала вся земельная территория была разделена на разряды с использованием данных статистики по эффективности пользования землей и торгам по недвижимости. При помощи различных методик расчета была получена средняя стоимость права пользования землей – базисная цена земли для оценки разряда земли городских районов или равной по качеству земли другого района. Разряды земли определялись по функциональному назначению городской территории – торговая, промышленная, жилая зона и т. д.

По базисной цене земли и на основании условий микрорайона родовой земли были введены соответствующие коэффициенты корреляции, чтобы получить стоимость этой земли.

Разделение единиц оценочных разрядов было осуществлено методом сеточного контроля. На основании кадастровой оценки разрядов земель для торговли, промышленности и жилого хозяйства и применения различных расчетов была получена базовая стоимость земли.

Кадастр Вьетнама представляет собой некий аналог советского кадастра 1980-х гг. Он ведется преимущественно на сельскохозяйственных землях в форме земельно-шнуровой книги, картотеки контуров и плана.

В книге записываются все семьи, площадь земельного участка, закрепленного за ними, и его бонитет. На карточках указываются идентификационный номер, площадь, вид земель, данные о землепользователе, бонитет участка, ирригационное состояние. На планах масштаба 1 : 2000, реже 1 : 5000, помимо топографической информации, наносят границы угодий, мелиоративные каналы.

Основным отчетным документом является земельный баланс, состоящий из 21 графы и 79 строк. Он содержит стереотипные сведения о площадях отдельных категорий земель, видов земель, категорий землепользователей. В стране выделено пять категорий земель: сельскохозяйственного, лесохозяйственного, специального назначения, земли населенных пунктов и пр. Традиционные виды земель делятся во Вьетнаме на экзотические для нас подвиды, например, пашня – на три подвиды: с тремя, двумя и одним урожаем в год.

В связи со слабой материально-технической базой территориальных органов землеустройства работы по регистрации землепользований ведутся медленно и на невысоком качественном уровне.

Бонитировка почв в стране проведена по основным почвенным свойствам: генезису, водному режиму, гранулометрическому составу, мощности пахотного слоя, а также по освещенности и рельефу. Выбраны именно те свойства, которые в наибольшей степени коррелируют с урожайностью культур.

Создание кадастровой системы на современных информационных носителях во Вьетнаме только продекларировано. В стране нет ни достаточного количества кадров, ни материалов наземных и воздушных съемок, ни законодательной и нормативной базы.

Среди стран Азии сравнительно высоким уровнем развития кадастра отличается Малайзия. По мнению собственных специалистов-сюрвейеров, страна имеет отличную земельно-кадастровую систему, обеспечивающую достаточный уровень правовой безопасности земельных участков и иных объектов недвижимой собственности. Тем не менее малайзийская система базируется на количественном выражении размеров участков и их размещении по отношению к соседним участкам. В сегодняшней высокоинформационной эре подобная земельно-кадастровая система технологически примитивна и не отвечает всевозрастающим требованиям потребителей земельно-кадастровой информации.

В целях построения современной ГИС с применением самой эффективной на сегодня системы глобального позиционирования (GPS) в Малайзии осуществлены пробные проекты по преобразованию системы простого количественного учета в основанный на единых пространственных координатах кадастр.

Так, в ходе эксперимента в штате Мелака совместными усилиями факультета геоинформационных исследований и инженерных разработок технологического университета и Государственного департамента кадастровой съемки и картографирования был разработан и внедрен проект координатной земельно-кадастровой системы Малайзии. В процессе разработки и реализации проекта решались две главные проблемы: использование GPS-технологий для сгущения геодезических опорных сетей в целях создания координатного кадастра и применение метода наименьших квадратов для анализа и корректировки размеров кадастровых участков.

В результате изучения внедренного проекта были выявлены широкие возможности прикладного применения координатной земельно-кадастровой системы. Планируется расширение проекта до национального уровня для создания земельно-кадастровой системы нового типа на территории всей Малайзии. Пока же кадастр страны далек от совершенства: формирование нового объекта регистрации и учета занимает в среднем 155 дней, имущественная передача – 123 дня.

Создание земельно-кадастровых систем в некоторых странах Азии, например в Таиланде и Индонезии, финансирует Всемирный банк. Так, в Индонезии общая сумма выделенных средств на ряд проектов составляет 43 млн долл. США со сроком реализации 54 года. Проекты направлены на документальное подтверждение ранее не зарегистрированных прав на недвижимость, улучшение регистрации земельных участков в целях развития рынка земли, совершенствование механизмов налогообложения на базе оценки земель, совершенствование землеустройства, компьютеризацию текстовой составляющей кадастровой системы.

Съемка в стране в настоящее время осуществляется с помощью GPS-технологий, карты изготавливаются преимущественно по результатам фотограмметрических работ, а не по дигитализации бумажных карт. В стране имеется 56 млн земельных участков, что много даже для страны с таким большим населением (более 200 млн). Почти все они уже зафиксированы в кадастре, так как ежегодное увеличение их количества составляет лишь 0,27 %. В стране отмечается 600–700 земельных споров ежегодно, но под залогом находится только 1 % земельных участков, т. е. земельный рынок пока развит недостаточно. Среди прочих государств Индонезия выделяется огромными заработками специалистов по земельному кадастру – в 59 раз выше среднего по стране.

Кадастр стран Содружества Независимых Государств. В сравнении с восточноевропейскими государствами положение в странах СНГ более разнородно. Страны Южного Кавказа и Молдова придерживаются подходов, сходных с подходами стран Восточной Европы.

Там реформы в основном завершены, развитие определяется рыночными устремлениями. Страны западной части СНГ также начали реформы, направленные на переход к рыночной экономике, но траектории их развития не полностью совпадают с общеевропейской траекторией. Страны Центральной Азии (за исключением Кыргызстана) лишь в малой степени изменили собственные политические и экономические системы. Лишь в последнее время там стали заметны тенденции к демократии и рыночной экономике. Ввиду этого положение в сфере управления землепользованием в этих странах сильно отличается от того, что имеет место в Восточной Европе, на юге Кавказа и в странах западной части СНГ.

В отличие от стран Восточной Европы, ни одна из стран СНГ не проводила реституцию собственности прежним владельцам. Также для стран СНГ характерно наличие крупных хозяйств, в то время как сельские и сельскохозяйственные районы Восточной Европы страдают от раздробленности земель. Управление в странах СНГ обычно слабее, чем в восточноевропейских странах. Задача, которой отдается высший приоритет, но решения которой не видно, – борьба с коррупцией. Так же не найдено решение проблемы освобождения системы от политического влияния и контроля со стороны политиков. Еще одной общей проблемой стран СНГ является отсутствие стратегий и концепций; если концепции и существуют, то только на бумаге.

В группу А (Региональные лидеры) не вошла ни одна страна СНГ.

К группе стран В (Перспективные участники) отнесена только Армения. Положение в сфере управления землепользованием там сравнимо с ситуацией, наблюдаемой в странах Восточной Европы, входящих в группу В. В Армении система регистрации земель была существенно усовершенствована, но существуют проблемы в плане землеустройства, основная из которых – раздробленность земель, т. е., как и в восточноевропейских странах, доступ к земельным ресурсам регулируется намного лучше, чем их использова-

ние. Армения значительно продвинулась в плане обеспечения прав собственности. Уже в 1990-х гг. страна достигла заметного прогресса в приватизации земли. Особой быстротой была отмечена проведенная в 1991–1993 гг. приватизация земель сельскохозяйственного назначения. Земли приватизировались бесплатно. Приватизация же земель других категорий осуществлялась посредством аукционов. Кроме того, в 1990-х гг. были приватизированы квартиры. В отличие от большинства стран Восточной Европы, в Армении иностранцам не разрешается приобретать в собственность сельскохозяйственные земли, но землю могут покупать юридические лица, зарегистрированные на территории Армении. В этом состоит отличие от положения в большинстве стран СНГ, отнесенных к группам С и D: там прямые иностранные инвестиции невозможны. Регистрация земли осуществляется с использованием передовых приемов и методов. Правительство Армении построило систему управления землеустройством, в значительной мере опираясь на Руководящие принципы в сфере управления землеустройством, выпущенные ЕЭК ООН. Основным элементом системы – Бюро технической инвентаризации (БТИ). В большинстве стран СНГ такие бюро до сих пор представляют собой отдельный институт. Соответственно, институциональные основы земельного реестра и кадастра (унитарная система) отличаются современными подходами, а БТИ практически вышли на уровень самоокупаемости. В рейтинге Doing Business – 2020 страна занимает 13-е место по регистрации собственности (Беларусь – 14-е). Управление государственными землями поставлено хорошо: принят закон о приватизации государственной собственности, существуют четкие процедуры аренды государственных земель (в основном, пастбищ), управление использованием государственных земель осуществляют органы власти районного или местного уровня. В стране действует система массовой оценки недвижимости, но рыночная стоимость (цена) объектов недвижимости при оценке не учитывается. Оценочная стоимость недвижимости учитывается в основном государством при определении налога, арендной платы. При поддержке ФАО в стране был реализован пилотный проект по укрупнению земельных участков, что способствовало росту интереса к данной теме.

К группе С (Потенциальные последователи) отнесены Азербайджан, Казахстан, Кыргызстан, Молдова, Россия и Украина. В этих странах положение в сфере управления землепользованием постоянно улучшается, но все еще остается слабым. Вероятно, здесь разрыв между регулированием доступа к земельным ресурсам и их использования больше, чем в любой другой группе стран. Приватизация заметно продвинулась вперед, многие страны значительно усовершенствовали законодательство в сфере регистрации земли, в большинстве стран на достойном уровне осуществляется управление государственными землями. С другой стороны, говорить о существовании системы установления стоимости земельных участков, пространственном планировании и землеустройстве здесь вряд ли приходится.

Кроме того, в большинстве стран этой группы (в сравнении с рассмотренными выше группами) меньше прозрачности, гораздо шире распространена коррупция (узурпация государства, захваты земель, неправомерная практика раздачи земель и т. д.).

Во всех странах данной группы земли сельскохозяйственного назначения и земли под строительство подверглись приватизации. Сельскохозяйственные земли были приватизированы через использование системы земельных долей (паев): свою долю получил каждый член ранее существовавших хозяйств. Пастбища, как правило, остались в государственной собственности. Приобретать сельскохозяйственные земли в собственность иностранцам запрещено, исключение составляла Украина. Вследствие такого положения прямые иностранные инвестиции в сельское хозяйство стран данной группы весьма ограничены, они осуществлялись в основном в Украине (земля приобреталась или бралась в аренду) и в России (аренда земли). Основой для таких инвестиций являются межправительственные договоренности либо договоренности между частными инвесторами с одной стороны и представителями государственного или частного сектора с другой (например, шведские и датские сельскохозяйственные компании арендуют земли в России). Сле-

дует отметить активность России в плане прямых иностранных инвестиций за рубежом. Так, например, в Гане были приобретены значительные земельные участки для производства биотоплива. В Украине в 2020 г. были приняты поправки в Земельный кодекс, которые позволят с 2021 г. покупать и продавать земли сельскохозяйственного назначения гражданам страны, а с 2024 г. – также и юридическим лицам.

Иностранные граждане и иностранные юридические лица приобретать землю в собственность не смогут. Иная ситуация сложилась в Казахстане. Земельный кодекс Казахстана запрещает продажу земли иностранцам. Большинство казахских фермеров владеют лишь правами землепользования. Поэтому гораздо выше риск, что их интересы могут пострадать вследствие проводимых правительством страны операций с землями. Во всех странах, за исключением Казахстана, активно действуют земельные рынки. Правительство поддерживает создание и работу крупных хозяйств и не оказывает содействия тем, кто намерен создать индивидуальное хозяйство.

Во всех странах группы, за исключением Казахстана, приватизация земли проводилась в 1990-х гг. и характеризовалась быстрыми темпами. В настоящее время перевод земли из государственной собственности в индивидуальную по большей части завершен. При этом необходимо отметить, что в плане эффективности и равного доступа приватизационные процессы значительно отличались не только в разных странах группы, но и внутри отдельно взятых стран.

Регистрация земли ведется во всех странах группы, однако этот процесс находится на разных стадиях. В Молдове система регистрации земли достаточно совершенна. В Кыргызстане зарегистрировано более 80 % земельных участков. Что касается простоты регистрации земли, Азербайджан, Молдова и Кыргызстан заняли места в первой двадцатке рейтинга Doing Business. Управление государственными землями осуществляется разными путями. В Азербайджане, например, оно децентрализовано, землю в аренду предоставляют муниципальные власти. В Молдове каждой деревне позволено резервировать до 5 % земли на расширение жилой зоны. В России, Украине и Кыргызстане созданы фонды перераспределения сельскохозяйственных земель. Они работают примерно так же, как земельные фонды или земельные банки, вопрос о создании которых обсуждают страны Восточной Европы. Основной задачей фондов является перераспределение земель, принадлежавших государственным и коллективным хозяйствам, между индивидуальными крестьянскими хозяйствами. В целом в большинстве стран группы С созданы достаточно стройные системы управления государственными землями, но реализации запланированного может препятствовать противозаконная деятельность.

Масштабы внедрения систем оценки земельных участков в разных странах различны. В Азербайджане, например, система оценки земли до сих пор не создана. Дискуссия в стране идет в направлении массовой оценки, но до сих пор не существует ни соответствующих законов, ни методик. В Украине оценка земельных участков проводится, но для разных целей применяются разные системы. В Казахстане определение стоимости сельскохозяйственных земель основывается на очень жесткой системе коэффициентов и комплексных показателей.

К странам группы D (Сегодняшние аутсайдеры) отнесены три страны Центральной Азии (Таджикистан, Туркменистан, Узбекистан) и Беларусь. Положение в сфере управления землепользованием здесь значительно отличается от ситуации, сложившейся в других странах СНГ. Во-первых, частные фермеры наделены лишь правами землепользователей, правом собственности на землю они не обладают. За исключением очень мелких по размерам приусадебных участков, другой земли в частной собственности не существует. Обычно фермеры получают права на использование земли: в одних странах это аренда, в других применяется система земельных сертификатов. Во-вторых, в плане прозрачности и ответственности подотчетности ситуация здесь хуже, чем в странах, отнесенных к группам В и С. Существующие сегодня системы уходят корнями в систему, существовавшую в Советском Союзе, они не претерпели значительных изменений. То же можно сказать и о

структуре экономики, в первую очередь в трех странах Центральной Азии: ключевым фактором, определяющим вопросы доступа к земле и ее использования, было и остается выращивание хлопчатника. Доступ к земле и ее использование в значительной мере контролируются государством.

Право частной собственности в значительной мере ограничено. Право фермера на пользование землей не обязательно подразумевает его права выбирать, какие культуры там выращивать. В некоторых странах условия использования земли определяются органами государственной власти (центрального либо местного уровня). Правительства приняли курс на некоторое усиление прав собственности в 2020-е гг.

В Узбекистане вся земля принадлежит государству. Колхозы и совхозы были преобразованы в кооперативы (ширкаты) и семейные фермы (дехканские хозяйства), но земля осталась в государственной собственности. Она дается в аренду на срок от 30 до 50 лет. Несмотря на открытость и публичность наделения землей семейных хозяйств, уровень прозрачности и управление процессом не всегда отвечают поставленной цели. Если по какойлибо причине дехканин (который обязан быть членом ширката) вызовет недовольство начальства, он может потерять свой надел или ему может быть выделен другой участок в менее удобном месте. В любом случае дехканские хозяйства – единственный динамично развивающийся сегмент сельскохозяйственной отрасли Узбекистана. По закону такое хозяйство не может иметь более 0,35 га земли, а средний его размер составляет 0,17 га. На дехканские хозяйства, которые занимают 11 % земель сельскохозяйственного назначения, приходится порядка 60 % всего сельскохозяйственного производства, в том числе около 90 % производства животноводческой продукции. С 1991 г., когда страна обрела независимость, число таких хозяйств выросло с 2,3 млн до 4,3 млн. Дехканские хозяйства свободны в выборе выращиваемых культур, участки предоставляются им в вечное пользование с правом наследования. Поскольку доход от членства в ширкате очень низок либо вообще равен нулю, для большинства дехкан собственное хозяйство – это единственная возможность выжить и, может быть, получить какие-то деньги.

В Туркменистане в государственной собственности находится более 95 % земель. Земли сельскохозяйственного назначения, как правило, передаются сельхозпроизводителям на правах аренды. В сельских районах владельцы жилых домов могут иметь в собственности прилегающий к строению приусадебный участок площадью не более 0,16 га. На приусадебном участке разрешается выращивать различные культуры либо разводить скот. Регистрация земли была проведена бесплатно. Собственником земли в Таджикистане также является государство. Хозяйства (индивидуальные, семейные, кооперативные), муниципалитеты и коллективные хозяйства обладают лишь правом пользования землей. Поскольку земельный сертификат всегда выписывается на имя мужчины, женщины, чьи мужья уезжают из страны, часто сталкиваются с необходимостью доказывать собственные права. Около 75 % дехкан в стране – женщины, поэтому такое положение в значительной мере препятствует развитию. С 2009 г. фермеры формально свободны и наделены правом самостоятельно решать, какие культуры выращивать. Также была разрешена торговля земельными правами.

Информация о прямых иностранных инвестициях в земли сельскохозяйственного назначения в странах группы D отсутствует. Что касается регистрации земли, то в Туркменистане мелкие частные участки регистрируются, в Таджикистане предметом регистрации являются земельные права, в Беларуси налажена система регистрации недвижимого имущества.

Регистрация земли в Узбекистане представляет собой громоздкий процесс: необходимо обратиться как минимум в двенадцать разных организаций. Эта процедура отодвинула страну на 133-е место в рейтинге Doing Business. Оценка стоимости земельных участков обычно производится на основании установления качества почвы. В Узбекистане используется коэффициент, позволяющий учесть качество почвы вместе с такими показателями, как расстояние от рынка сбыта продукции, вид выращиваемой культуры и

тип ирригационной инфраструктуры. Основной целью такой оценки сельскохозяйственных земель является определение ставки земельного налога (эквивалент арендной платы за пользование землей).

В Казахстане земельную реформу контролирует государство. Земельное законодательство и практика совершенствуются поэтапно с учетом характера перехода иных отраслей к рыночной экономике. В 1990–1993 гг. были приняты законы «О земельном налоге», «О земельной реформе», «О крестьянском хозяйстве». В 1995 г. подписан указ президента «О земле», где земле дан статус недвижимости и предмета правового регулирования. В 2001 г. был принят новый закон «О земле», который ввел единый правовой режим для всех негосударственных землепользователей в сфере сельскохозяйственного производства на основе аренды, т. е. долгосрочного пользования. Более 3 млн граждан стали собственниками земельных участков, был создан специальный земельный резервный фонд (12 млн га) и более 100 тыс. крестьянских хозяйств. В стране 2,3 млн граждан являются собственниками земельных долей, что означает начало рынка земли.

Земельный кадастр находится в стадии создания, причем регистрацией земель занимаются не земельные органы, а юридические. Развитие автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра (АИС ГЗК) Казахстана позволило повысить эффективность процессов управления и распоряжения недвижимым имуществом. Так, электронная регистрация собственности осуществляется в течение одного рабочего дня. Система кадастрового учета охватывает всю территорию страны. Центры АИС ГЗК созданы в столице, в 16 областных городах и в 183 районных.

В Азербайджане преобразования начались в 1997 г. с принятием закона «О земельной реформе», главной целью которого является создание качественно новых отношений собственности на землю. Бесплатно получили землю и стали собственниками 3,3 млн граждан, т. е. сформировался мощный класс крестьян-собственников. Это самые лучшие земли, которые можно продать, подарить, завещать и т. д. Государственный земельный комитет страны занимается созданием современного земельного кадастра.

В Армении большинство земель перераспределено в частную собственность еще в 1991 г. за символическую плату. Земельные участки распределялись путем жеребьевки с примерно равным количеством различных угодий, в среднем 1,3 га. В частной собственности находится 80 % сельскохозяйственных земель. Финансируется незначительное количество землеустроительных проектов, идет скупка земель виноградников перерабатывающими предприятиями – собственностью иностранцев.

После массовой приватизации объектов недвижимости правительство Армении организовало кампанию по разработке теоретических основ национальной земельно-кадастровой системы. После продолжительных обсуждений на всех уровнях было принято решение создавать систему по сценарию Европейской экономической комиссии ООН. Правительством Армении в июне 1997 г. была основана единая государственная кадастровая система в целях обретения действенного документа для эффективного налогообложения, обеспечения возможности оценки недвижимости в процессе ее регистрации, создания единого информационного пространства по недвижимому имуществу. Был сформирован информационный центр, который должен предоставлять информацию местным административным органам по коммуникационным сетям и обеспечивать информационное обслуживание других пользователей.

Управление кадастром возложено на кадастровый отдел по недвижимости правительства Армении с его 50 структурными подразделениями на местах с общим штатом 1000 сотрудников. Также основан институт частных сюрвейеров, которые при получении соответствующих удостоверений привлекались бы к работам по составлению земельно-кадастровых планов и карт. Кадастровое картографирование ведется в масштабах 1 : 500 для населенных районов и 1 : 2000 для районов, где нет поселений. Последние годы работы проводятся с использованием средств GPS и электронных тахеометров. В целом по пу-

ти создания кадастра Армения продвинулась значительно дальше других стран Южного Кавказа.

В Кыргызстане граждане с 1994 г. имеют право распоряжаться землей, в том числе и сельскохозяйственной. С 1997 г. обязательна регистрация сделок с землей. Много внимания уделяется определению нормативной цены земли, причем ключевым показателем является уровень ссудного процента или так называемой капитализации чистого дохода (земельной ренты).

В Таджикистане земля находится исключительно в собственности государства. Реорганизация осуществляется путем создания мелких (1–10 га) дехканских хозяйств, малоэффективных по своей природе. Много пахотных земель, даже орошаемых, выбыло из сельскохозяйственного оборота. Интенсифицировались селевые потоки, эрозия. Первоочередное внимание сейчас должно уделяться почвенным, землеустроительным и другим работам.

В Молдове сначала были приватизированы объекты жилья, потом – промышленные и коммерческие (90 % к 1997 г.). Эти земли могут быть куплены и иностранными инвесторами согласно закону «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли собственниками предприятий», даже в рассрочку. В стране сделана ставка на создание единого кадастра недвижимости. Развита инфраструктура рынка недвижимости, много оценщиков недвижимости. Проводимые земельные преобразования усложнили охрану земель, их рациональное использование. Парламент Молдовы в марте 1998 г. принял закон «О кадастре недвижимого имущества», в основе которого лежит законопроект «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней», разработанный в Беларуси и направленный в правительство еще в 1996 г., хотя в Беларуси он был принят только в 2002 г.

Такого пока нет в России, где существует частная собственность на землю. Появилось более 12 млн собственников участков, 16 млн личных подсобных хозяйств, более 15 млн коллективных садоводств, 5 млн индивидуальных застройщиков и более 40 млн собственников долей колхозной земли. Создано 300 тыс. фермерских хозяйств (13 млн га земли), 44 млн семей имеет землю в собственности. Создан специальный фонд перераспределения земель в 30 млн га для удовлетворения потребностей граждан России. Земля считается недвижимостью, существует принцип множественности и равенства правовых титулов на недвижимость. Широкое распространение получили аренда, залог земель, появились ипотечные банки. Однако абсолютное право на землю исключается (государство может затребовать землю обратно). Ежегодно совершается более 200 тыс. сделок по купле-продаже земли.

Земельный кадастр все в большей мере рассматривается как механизм защиты прав на землю. Регистрация согласно закону «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 1998 г. осуществляется органами юстиции.

Становление системы регистрации прав на землю еще продолжается. Права на землю можно получить только через регистрацию, введенную с 1993 г. и осуществляемую в регистрационной (поземельной) книге с выдачей свидетельства о праве собственности. Регистрацию прав на землю и связанную с ней недвижимость осуществляют органы Министерства юстиции через специальные документы (акт, свидетельство, сертификат).

Учет проводится через установление пространственных границ путем съемок. Ведется государственная поземельная книга района (города). Бонитировка почв в России имеет зональный характер. С 1991 г. введена платность землепользования. Стоимость 1 га земли резко изменяется по регионам: в Краснодарском крае примерно 1450 у. е., в Московской области – 1100, в Ленинградской и Воронежской областях – 750, в Калининградской области – 600, в Чувашской Республике – 500, в Башкортостане, Приморском и Алтайском краях – около 350, в Астраханской области – 80, в Магаданской области, Коми-Пермяцком и Ханты-Мансийском округах – 13 у. е. Соответственно, на порядок отличаются по регионам размеры земельного налога и арендной платы.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится по достаточно сложной методике с помощью кластерного анализа и носит в первую очередь фискальный характер. Пока фискальный и юридический кадастр ведутся раздельно, что обуславливает дублирование значительного числа операций, хотя в принципе существующий в России кадастр – многоцелевой. В России с 1996 г. формируется целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения земельного кадастра». Ее осуществляет федеральный кадастровый центр «Земля», созданный для проведения единой политики в области земельных отношений при рыночной экономике, для защиты прав собственников, пользователей и арендаторов земель, для информационного обеспечения рынка земли и недвижимости.

Ведение ГЗК осуществляют Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр) и его территориальные органы – комитеты по земельным ресурсам и землеустройству. Сведения об экономических характеристиках земельных участков вносятся в документы ГЗК на основании данных государственной кадастровой и иной оценки земель и положений нормативных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Сведения о территориальных зонах вносятся на основании данных, полученных от органов, проводящих регистрацию или учет территориальных зон.

На уровне города или района земельный кадастр ведут комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, которые организуют кадастровое зонирование территории района или города; проверяют материалы по формированию земельных участков и территориальных зон; формируют кадастровые дела; ведут кадастровую дежурную карту или план; учитывают объекты ГЗК с присвоением кадастровых номеров; ведут земельно-кадастровый архив; организационно обеспечивают ведение земельного кадастра.

На уровне субъекта федерации комитет по земельным ресурсам и землеустройству при ведении ГЗК осуществляет руководство и контроль за деятельностью районных и городских комитетов; организацию кадастрового зонирования и оценки земли субъекта. Ведется реестр земель, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации.

Для упрощения ведения ГЗК и повышения его эффективности вся территория России поделена на кадастровые округа (89 единиц в соответствии с федеративным делением России), которые, в свою очередь, делятся на кадастровые районы и кварталы (ст. 18 закона «О государственном земельном кадастре»). Кадастровый номер земельного участка состоит из номеров кадастрового округа, кадастрового района, кадастрового квартала, а также номера земельного участка в кадастровом квартале.

При земельном кадастре ведется специальная документация, подразделяемая на основную, вспомогательную и производную. К основным документам ГЗК относятся единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы). Вспомогательная документация состоит из книг учета документов, книг учета выданных сведений и каталогов координат пунктов опорной межевой сети. К производным документам ГЗК относятся документы, содержащие перечень земель, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности ее субъектов, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, иные справочные и аналитические документы.

Одним из важнейших документов государственного земельного кадастра является единый государственный реестр земель. Он представляет собой документ, который предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. Реестр содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

Информация о них включена в два раздела: 1) раздел земельных участков содержит сведения о местонахождении и площади земельного участка, его целевом назначении, а также кадастровую карту или план; 2) раздел территориальных зон включает сведения о местонахождении и площади территориальной зоны, правовом режиме, других характери-

стиках и кадастровую карту (план) территориальной зоны. Объектом государственного кадастрового учета земельный участок становится с момента его внесения в единый государственный реестр земель.

Другим основным документом ГЗК является кадастровое дело – совокупность скомпонованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета. Документы, содержащиеся в государственном кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в единый государственный реестр земель.

Кадастровые карты (планы) в графической и текстовой формах воспроизводят сведения ГЗК. Они делятся на кадастровые карты (планы): земельных участков, дежурные и производные.

Кадастровая карта (план) земельного участка воспроизводит в графической и текстовой формах сведения о земельном участке, дежурные кадастровые карты (планы) – сведения о местоположении земельных участков и территориальных зон, производные карты (планы) – обобщенные сведения о земельном фонде, об экономических, социальных, природных и иных связанных с землей процессах.