

Лекция 1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КАДАСТРОВ 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 первобытнообщинном 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 по-

метки 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: при-

носящие и не приносящие нормальный до ход. 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 измерений: 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, за траченного 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 со хранилась 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 бы ли 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 (кварты). 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 со става 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 привилеи (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 («прислухоўваючыя»).

Князья приграничных земель были зависимы от великого князя по принципу «сюзеренитет – 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 десятички.

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.): Менск, 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, дворще, 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 «Уставе 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 единообразия 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 не делю 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 «Уставом на волюки» 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 волюки 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 волюку или ее часть.

В «Уставе на волюки» 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 волюки 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 волюки», была закончена в 1568 г. На территории Беларуси померой были охвачены все господарские владения в Ошмянском, Бере стейском, Браславском, Волковыском, 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 Приднестровье (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 прове-

дены 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 «Уставом 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 по топом») 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, со провождавшийся быстрым ростом населения (с 1,5 млн человек в 1717 г. до 3,6 млн в 1790 г.), постепенными капиталистическими преобразованиями в хозяйстве, строительством 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 кото рым 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.

Уравнительно-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, при чем 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 вышнего (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 землевла-

дельцев. Поэтому ее итогом на белорусских землях стало то, что помещики смогли удержать в своем пользовании 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 волоочной 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 со здания 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 западно-белорусских 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 оставалось 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 поветы, поветы – 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 полониза-

ции на белорусских землях и сами стали жертвами репрессий НКВД после воссоединения западной и во 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.

Лекция 2. РЕГИСТР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Порядок ведения регистра стоимости земель, земельных участков. Регистр стоимости является частью государственного земельного кадастра и содержит сведения, полученные при:

- проведении 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 (далее – земли населенных пунктов);

- проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства (далее – сельскохозяйственные земли).

Ведение регистра стоимости осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке ведения регистра стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 3 июня 2010 г. № 37.

Регистр стоимости ведется республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – республиканская организация по государственной регистрации).

Внесение сведений в регистр стоимости и выдача информации из него осуществляются специалистом по ведению регистра стоимости.

Регистр стоимости ведется на бумажных носителях и (или) в электронном виде, состоит из учетных дел регистра стоимости (далее – учетные дела) и базы данных регистра стоимости (далее – база данных).

База данных содержит сведения:

- о кадастровой стоимости земель населенных пунктов на дату кадастровой оценки земель населенных пунктов;

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

- о кадастровой стоимости земель населенных пунктов на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога;

- о кадастровой стоимости земельных участков, зарегистрированных в регистре недвижимости, на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога;

- о кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на дату кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Сведения о кадастровой стоимости земель населенных пунктов на дату кадастровой оценки земель включают:

- наименование района, наименование и категорию населенного пункта, наименование садоводческого товарищества или дачного кооператива, наименование поселкового, сельского Совета депутатов;

- номер оценочной зоны;

- границу оценочной зоны;

- кадастровую стоимость 1 квадратного метра земель оценочной зоны по видам функционального использования земель на дату кадастровой оценки земель в белорусских рублях и долларах США;

- дату кадастровой оценки земель;

- наименование исполнителя оценки;

- наименование местного исполнительного комитета, утвердившего результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов;

- номер и дату решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов;

- номер записи и дату внесения сведений в регистр стоимости;

- наименование валюты, в которой выполнена кадастровая оценка земель населенных пунктов;

- официальный курс белорусского рубля к доллару США, установленный Национальным банком Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земель.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков, зарегистрированных в регистре недвижимости, на дату кадастровой оценки

земель включают также характеристики земельного участка (адрес или местоположение, кадастровый номер, площадь, целевое назначение) и его кадастровую стоимость по видам функционального использования земель на дату кадастровой оценки земель в белорусских рублях и долларах США.

Сведения о кадастровой стоимости земель населенных пунктов на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога включают также:

- дату начала календарного года (1 января календарного года);
- наименование валют, в которых определена и пересчитана кадастровая стоимость;
- официальный курс белорусского рубля к доллару США, установленный Национальным банком Республики Беларусь на 1 января календарного года.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков, зарегистрированных в регистре недвижимости, на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога включают также характеристики земельного участка (адрес или местоположение, кадастровый номер, площадь, целевое назначение) и его кадастровую стоимость по видам функционального использования земель на дату кадастровой оценки земель в белорусских рублях и долларах США.

Сведения о кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на дату кадастровой оценки земель включают:

- наименование области, района;
- наименование сельскохозяйственной организации, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, иной организации, являющейся землепользователем земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства;
- учетный номер плательщика налогов, сборов (пошлин) (землепользователя);
- номер оценочной зоны;
- границу оценочной зоны;
- кадастровую стоимость 1 гектара сельскохозяйственных земель в оценочной зоне;
- дату кадастровой оценки земель;
- наименование валюты, в которой выполнена кадастровая оценка сельскохозяйственных земель;

– официальный курс белорусского рубля к доллару США, установленный Национальным банком Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земель;

– наименование исполнителя оценки и организации по оценке;

– номер и дату приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь об утверждении результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель;

– номер записи и дату внесения сведений в регистр стоимости.

Внесение в регистр стоимости сведений о результатах кадастровой оценки. Внесение в регистр стоимости сведений о результатах кадастровой оценки земель населенных пунктов осуществляется на основании уведомления о проведенной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Уведомление о проведенной кадастровой оценке земель населенных пунктов представляется исполнителем оценки в республиканскую организацию по государственной регистрации в течение пяти рабочих дней со дня получения копии вступившего в силу решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов.

К уведомлению о проведенной кадастровой оценке земель населенных пунктов прилагаются:

– копия вступившего в силу решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов;

– заключение и отчет о кадастровой оценке земель населенных пунктов, оформленные в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов;

– PDF-файл «Otchet», являющийся в электронном виде копией заключения и отчета о кадастровой оценке земель населенных пунктов;

– shape-файлы «Zones_jm», «Zones_ju», «Zones_r», «Zones_o» и «Zones_p» в системе координат 1963 года (СК-63), содержащие сведения о кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель оценочных зон;

– shape-файл №Bounds№ в системе координат 1963 года (СК-63), содержащий сведения о кадастровой стоимости земельных участков, зарегистрированных в регистре недвижимости на дату кадастровой оценки земель;

– тематические слои исходной информации, используемые при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов, в формате

shape-файлов в системе координат 1963 года (СК-63).

Технические требования к структуре и содержанию shape-файлов «Zones_jm», «Zones_ju», «Zones_r», «Zones_o» и «Zones_p» и «Bounds», а также перечень тематических слоев исходной информации, используемых при кадастровой оценке земель населенных пунктов, утверждает республиканская организация по государственной регистрации по согласованию с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Внесение в регистр стоимости сведений о результатах кадастровой оценки сельскохозяйственных земель осуществляется на основании уведомления о проведенной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель.

Уведомление о проведенной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель представляется исполнителем оценки в республиканскую организацию по государственной регистрации в течение пяти рабочих дней со дня получения копии вступившего в силу приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь об утверждении результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

К уведомлению о проведенной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель прилагаются:

- копия вступившего в силу приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь об утверждении результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель;

- отчет о кадастровой оценке сельскохозяйственных земель, оформленный в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов;

- PDF-файл «Otchet», являющийся в электронном виде копией отчета о кадастровой оценке сельскохозяйственных земель;

- shape-файл «Zones_shz» в системе координат 1963 года (СК-63), содержащий сведения о кадастровой стоимости 1 гектара сельскохозяйственных земель.

Технические требования к структуре и содержанию файла «Zones_shz» утверждаются республиканской организацией по государственной регистрации по согласованию с исполнителем оценки и Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Специалист по ведению регистра стоимости осуществляет действия по внесению сведений о кадастровой оценке земель населенных пунктов, сельскохозяйственных земель в следующем порядке:

– рассматривает представленные документы на соответствие требованиям настоящей Инструкции и иных актов законодательства Республики Беларусь;

– заводит учетное дело, в которое включает документы, на основании которых вносятся сведения в регистр стоимости;

– вносит результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов, сельскохозяйственных земель в базу данных в течение двадцати рабочих дней со дня получения уведомления о проведенной кадастровой оценке земель населенных пунктов, уведомления о проведенной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель.

Специалист по ведению регистра стоимости приостанавливает совершение действий по внесению сведений в регистр стоимости на срок не более десяти рабочих дней с даты получения уведомления о проведенной кадастровой оценке земель населенных пунктов, уведомления о проведенной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель в случае несоответствия представленных документов и (или) их полноты требованиям настоящей Инструкции и иных актов законодательства Республики Беларусь, о чем информирует исполнителя оценки в письменном виде с указанием несоответствий, требующих устранения в течение трех рабочих дней со дня выявления таких несоответствий.

Специалист по ведению регистра стоимости в течение трех рабочих дней информирует исполнителя оценки в письменном виде об отказе во внесении сведений в регистр стоимости с обоснованием причин отказа с возвратом уведомления о проведенной кадастровой оценке земель населенных пунктов, уведомления о проведенной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель.

После внесения в регистр стоимости сведений о кадастровой оценке земель населенных пунктов республиканская организация по государственной регистрации в течение пяти рабочих дней в письменном виде информирует об этом исполнителя оценки и местный исполнительный комитет, утвердивший результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов.

После внесения в регистр стоимости сведений о кадастровой оценке сельскохозяйственных земель республиканская организация по государственной регистрации в течение пяти рабочих дней в письменном виде информирует об этом исполнителя оценки и Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Учетное дело содержит документы, на основании которых вносятся сведения в регистр стоимости, и их описание. Документы вносятся в

учетные дела в порядке их поступления согласно описи.

Учетные дела подлежат хранению в архиве республиканской организации по государственной регистрации на бумажном и (или) электронном носителе.

База данных подлежит хранению на сервере (хранилище данных) республиканской организации по государственной регистрации.

Выдача сведений из регистра стоимости. Из регистра стоимости выдаются следующие сведения:

- сведения о кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель населенных пунктов;
- сведения о кадастровой стоимости земельных участков;
- сведения о кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель населенных пунктов на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога;
- сведения о кадастровой стоимости земельных участков на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога;
- сведения о кадастровой стоимости 1 гектара сельскохозяйственных земель.

Сведения выдаются в виде:

- выписки о кадастровой стоимости земельного участка по форме 1КС;
- выписки о кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель оценочной зоны по форме 2КС;
- выписки о кадастровой стоимости земельного участка на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога по форме 1НБ;
- выписки о кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель оценочной зоны на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога по форме 2НБ;
- выписки о кадастровой стоимости 1 гектара сельскохозяйственных земель по форме 1СХ.
- справки о кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель в ближайшем сельском населенном пункте, садоводческом товариществе или дачном кооперативе для удостоверения сделки (в случае, если кадастровая оценка земель испрашиваемого сельского населенного пункта, садоводческого товарищества или дачного кооператива не проводилась). Справка выдается по письменному запросу нотариуса по форме 3КС.

Сведения могут предоставляться в виде схем оценочного зонирования, таблиц, диаграмм, статистических показателей, в иных формах, предусмотренных законодательством, на бумажных носителях и (или) в электронном виде за плату или бесплатно. Сведения из регистра стоимости предоставляются бесплатно в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Выписки и справки из регистра стоимости составляются в двух экземплярах. Первый экземпляр передается заказчику. Второй экземпляр помещается в дело исходящих документов.

Для выдачи сведений республиканская организация по государственной регистрации на возмездной основе передает республиканским унитарным предприятиям «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – территориальная организация по государственной регистрации) копию части базы данных на соответствующие административно-территориальные единицы либо организует дистанционный доступ к базе данных.

Выдача сведений в территориальной организации по государственной регистрации организуется во взаимодействии с республиканской организацией по государственной регистрации и осуществляется специалистом по выдаче сведений из регистра стоимости.

Сведения могут предоставляться республиканской организацией по государственной регистрации в режиме дистанционного доступа к регистру стоимости с использованием глобальной компьютерной сети Интернет через сайт <http://vl.nca.by> в форме простого информационного сообщения на безвозмездной основе.

Вышеуказанные сведения предоставляются возмездно на основании гражданско-правового договора в срок, установленный гражданско-правовым договором или законодательством о предоставлении соответствующих сведений.

Иные сведения из регистра стоимости предоставляются республи-

канской организацией по государственной регистрации в виде схем оценочного зонирования, таблиц, диаграмм, статистических показателей, ином виде на бумажных носителях и (или) в электронном виде, а также в составе географических информационных систем.

В случае если земельный участок, по которому предоставляются сведения из регистра стоимости, расположен в более чем одной оценочной зоне, выдаются сведения о кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель оценочной зоны, в которой расположена большая по площади часть земельного участка.

Лекция 3. РЕЕСТР ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Порядок формирования реестра цен на земельные участки.
Под ведением реестра цен понимается формирование реестра цен и предоставление сведений из него.

Под дистанционным доступом к реестру цен понимается возможность получения заинтересованным лицом в режиме реального времени содержащихся в реестре цен сведений в виде информационных сообщений.

Под заинтересованным лицом понимается гражданин Республики Беларусь, иностранный гражданин или лицо без гражданства, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо Республики Беларусь, иная организация, обратившиеся (обращающиеся) за предоставлением сведений из реестра цен в установленном Инструкцией о порядке ведения реестра цен на земельные участки порядке;

Реестр цен 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 (далее соответственно – сведения о ценах на земельные участки и сведения о ценах на объекты недвижимого имущества).

Ведение реестра цен осуществляет научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (далее – оператор реестра цен).

Для целей ведения реестра цен оператор реестра цен:

– осуществляет организационно-методологическое обеспечение ведения реестра цен, его эксплуатацию и программно-техническое сопровождение, модернизацию комплекса программно-технических средств реестра цен;

– обеспечивает защиту информации, а также выполнение иных требований законодательства об информации, информатизации и защите информации.

Реестр цен состоит из базы данных и комплекса программно-технических средств.

База данных реестра цен формируется на основании данных единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и подлежит постоянному хранению.

Комплекс программно-технических средств обеспечивает сохранение информации о специалистах, обеспечивающих ведение реестра цен (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), номер контактного телефона, адрес электронной почты) в соответствии с законодательством об информации, информатизации и защите информации.

Сведения о ценах на земельные участки включают:

1) информацию о сделке:

- идентификатор сделки;
- дата сделки;
- дата государственной регистрации сделки;
- количество объектов в сделке;
- переходящая доля в праве собственности на объект (объекты) в сделке;

- цена сделки;
- валюта сделки;
- описание цены;

2) информацию о земельном участке:

- кадастровый номер;
- адрес;
- целевое назначение земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, установленной приложением к постановлению Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 «О единой классификации назначения объектов недвижимого имущества» (далее – единая классификация назначения объектов недвижимого имущества);

- площадь;

3) информацию о характеристиках объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке (при их наличии):

- инвентарный номер;

- общая площадь;
- назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;
- наименование;
- дата ввода в эксплуатацию;
- дата консервации;
- дата реконструкции (реставрации, капитального ремонта);
- материал стен;
- процент готовности незавершенного законсервированного капитального строения;
- количество надземных этажей;
- количество подземных этажей;
- составные элементы и принадлежности;
- 4) дополнительную информацию:
 - из реестра характеристик недвижимого имущества (о составе, состоянии, стоимости и других характеристиках объектов недвижимого имущества);
 - уникальный идентификатор административно-территориальной и территориальной единицы;
 - о маркерах;
 - иная информация.

Сведения о ценах на объекты недвижимого имущества включают:

- 1) информацию о сделке:
 - идентификатор сделки;
 - дата сделки;
 - дата государственной регистрации сделки;
 - количество объектов в сделке;
 - переходящая доля в праве собственности на объект (объекты) в сделке;
 - цена сделки;
 - валюта сделки;
 - описание цены;
- 2) информацию об объекте сделки:
 - вид объекта недвижимого имущества;
 - инвентарный номер;
 - адрес;
 - назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;
 - наименование;

- общая площадь;
- жилая площадь;

3) дополнительные характеристики объектов недвижимого имущества, а также земельного участка, на котором они расположены (при их наличии):

- материал стен;
- дата ввода в эксплуатацию;
- дата консервации;
- дата реконструкции (реставрации, капитального ремонта);
- количество комнат изолированного помещения;
- этаж расположения изолированного помещения;
- инвентарный номер капитального строения (здания, сооружения), в котором расположено изолированное помещение, машино-место;

– общая площадь капитального строения (здания, сооружения), в котором расположено изолированное помещение, машино-место;

– назначение капитального строения (здания, сооружения), в котором расположено изолированное помещение, машино-место, в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

– процент готовности незавершенного законсервированного капитального строения;

- количество надземных этажей;
- количество подземных этажей;
- составные элементы и принадлежности;
- кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

– целевое назначение земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

- площадь земельного участка;

4) дополнительную информацию:

– из реестра характеристик недвижимого имущества (о составе, состоянии, стоимости и других характеристиках объектов недвижимого имущества);

– уникальный идентификатор административно-территориальной и территориальной единицы;

- о маркерах;
- иная информация.

Выдача информации из реестра цен на земельные участки. Сведения реестра цен, являются общедоступными и могут быть предоставлены оператором реестра цен любому лицу в объеме и порядке, определенных Инструкцией о порядке ведения реестра цен на земельные участки, в соответствии с законодательством об информации, информатизации и защите информации.

Сведения из реестра цен предоставляются:

- в виде справки, содержащей сведения о ценах на земельные участки;

- в виде справки, содержащей сведения о ценах на объекты недвижимого имущества;

- в виде иного документа(ов) на бумажном носителе и (или) в электронном виде, содержащего сведения из реестра цен, в том числе подготовленного по результатам специальной обработки этих сведений (далее – специальная информация) по запросу заинтересованного лица, отраженному в заявлении на предоставление сведений из реестра цен (далее – заявление);

- в режиме дистанционного доступа к реестру цен с использованием глобальной компьютерной сети Интернет через сайт <https://pr.nca.by>.

Справка, содержащая сведения о ценах на земельные участки, включает:

- идентификатор сделки;
- дату сделки;
- количество объектов в сделке;
- переходящую долю в праве собственности на объект (объекты) в сделке;

- цену сделки;
- валюту сделки;
- описание цены;
- цену в белорусских рублях;
- цену в долларах США;
- маркеры (при их наличии);
- кадастровый номер;
- адрес;
- целевое назначение земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;
- площадь;

– информацию о наличии объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке;

– иные сведения.

Справка, содержащая сведения о ценах на объекты недвижимого имущества, включает:

– идентификатор сделки;

– дату сделки;

– количество объектов в сделке;

– переходящую долю в праве собственности на объект (объекты) в сделке;

– цену сделки;

– валюту сделки;

– описание цены;

– цену в белорусских рублях;

– цену в долларах США;

– маркеры (при их наличии);

– инвентарный номер;

– адрес;

– назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

– наименование;

– общую площадь;

– материал стен;

– дату ввода в эксплуатацию;

– количество комнат изолированного помещения;

– этаж расположения изолированного помещения;

– назначение капитального строения (здания, сооружения), в котором расположено изолированное помещение, машино-место, в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

– количество надземных этажей;

– количество подземных этажей;

– кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

– целевое назначение земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

– иные сведения.

Справки предоставляемые из реестра цен предоставляются на основании заявления заинтересованного лица в течение 10 рабочих дней со дня поступления оператору реестра цен заявления и внесения оплаты, если иное не предусмотрено законодательными актами; содержат сведения о не более 20 сделках и составляются в двух экземплярах на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, один экземпляр которых передается заинтересованному лицу, второй хранится у оператора реестра цен (за исключением случая их составления в виде электронных документов).

Сведения о более чем 20 сделках предоставляются в виде специальной информации.

Заявление должно содержать:

- информацию о заинтересованном лице (фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, полное наименование юридического лица, адрес места жительства или места нахождения, номер контактного телефона, адрес электронной почты);

- наименование административно-территориальной и территориальной единицы, на территории которой находятся земельные участки или объекты недвижимого имущества, в отношении которых запрашиваются сведения из реестра цен;

- назначение (перечень назначений) земельных участков и объектов недвижимого имущества в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, в отношении которых запрашиваются сведения из реестра цен;

- период времени, в пределах которого запрашиваются сведения из реестра цен.

Заинтересованное лицо вправе указать в заявлении иную информацию о земельных участках или объектах недвижимого имущества, в отношении которых запрашиваются сведения из реестра цен, в том числе:

- наименование элемента улично-дорожной сети, где расположен земельный участок или объект недвижимого имущества, в отношении которого запрашиваются сведения из реестра цен;

- диапазон площади земельного участка или объекта недвижимого имущества, в отношении которого запрашиваются сведения из реестра цен;

- число комнат изолированного помещения, в отношении которого запрашиваются сведения из реестра цен;

– материал стен капитального строения (здания, сооружения), в отношении которого запрашиваются сведения из реестра цен;

– дату ввода в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), в отношении которого запрашиваются сведения из реестра цен.

В случае отсутствия в реестре цен сведений, соответствующих критериям, указанным в заявлении, заинтересованному лицу предоставляется мотивированный отказ в выдаче сведений из реестра цен в течение 3 рабочих дней со дня поступления в адрес оператора реестра цен заявления.

Специальная информация и дистанционный доступ к реестру цен предоставляются заинтересованному лицу на основании договора, заключаемого с оператором реестра цен.

Документы, сформированные в процессе предоставления сведений из реестра цен, хранятся оператором реестра цен в течение 3 лет на бумажном носителе и (или) в электронном виде, в том числе в виде электронного документа.

Лекция 4. ЕДИНЫЙ РЕЕСТР АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Административно-территориальное устройство Республики Беларусь. Административно-территориальное устройство Республики Беларусь как унитарного государства – деление территории Республики Беларусь на административно-территориальные единицы по определенным критериям в целях эффективной организации государственного управления и местного самоуправления, обеспечения законности и правопорядка, реализации прав, свобод и законных интересов граждан Республики Беларусь, постоянно проживающих на соответствующей территории.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим вопросы административно-территориального устройства Республики Беларусь, является Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь».

Административно-территориальное устройство основывается на принципах:

– единства и неотчуждаемости территории Республики Беларусь как

естественного условия существования и пространственного предела самоопределения народа, основы его благосостояния и суверенитета Республики Беларусь;

- сочетания общегосударственных интересов и интересов граждан;
- сочетания единой государственной власти Республики Беларусь с местным самоуправлением;
- равномерности, сбалансированности и комплексности развития административно-территориальных единиц;
- планирования развития административно-территориальных единиц на основе комплексного учета складывающихся социальных, экономических, экологических, градостроительных и иных условий;
- включения в состав территорий более крупных административно-территориальных единиц территорий менее крупных административно-территориальных единиц;
- многообразия правовых статусов административно-территориальных и территориальных единиц в соответствии с их особенностями, уровнем социально-экономического развития и другими факторами;
- гласности и учета мнения граждан и местных Советов депутатов при решении вопросов административно-территориального устройства.

Территория Республики Беларусь делится на территорию столицы Республики Беларусь и территории областей как административно-территориальных единиц.

Территория области делится на территории районов и городов областного подчинения как административно-территориальных единиц.

Территория города в целях оптимальной организации исполнения решений, связанных с удовлетворением социально-культурных и бытовых потребностей граждан, охраной правопорядка и соблюдением законности, при необходимости делится на районы в городе, являющиеся территориальными единицами.

Территория района делится на территории сельсоветов, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами, поселка городского типа, являющегося территориальной единицей (в случае, если он является административным центром района), городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами.

В состав территории сельсовета входят территории поселков городского типа, являющихся территориальными единицами (в случае, если они не являются административными центрами районов), территории

сельских населенных пунктов и другие территории, находящиеся в границах сельсовета.

Населенные пункты как субъекты административно-территориального устройства. Населенный пункт – компактно заселенная часть территории Республики Беларусь, место постоянного жительства граждан, имеющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан жилые и иные здания и сооружения, наименование и установленные в соответствующем порядке границы.

Населенными пунктами являются города, поселки городского типа и сельские населенные пункты.

Населенные пункты относятся к определенным категориям в зависимости от:

- численности населения;
- уровня развития и специализации производственной и социальной инфраструктуры;
- государственных функций, осуществляемых на соответствующей территории.

К категории городов относятся:

- город Минск – столица Республики Беларусь;
- города областного подчинения – населенные пункты с численностью населения не менее 50 тысяч человек, являющиеся административными, крупными экономическими и культурными центрами с развитой производственной и социальной инфраструктурой. В отдельных случаях к городам областного подчинения могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 50 тысяч человек, являющиеся административными, крупными экономическими и культурными центрами, имеющие важное промышленное, историческое значение, перспективы дальнейшего развития и роста численности населения;
- города районного подчинения – населенные пункты с численностью населения не менее 6 тысяч человек, имеющие промышленные организации, сеть организаций социально-культурного и бытового назначения. В отдельных случаях к городам районного подчинения могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 6 тысяч человек, имеющие перспективы дальнейшего развития и роста численности населения, на территории которых расположены промышленные организации, сеть организаций социально-культурного и бытового назначения.

К категории поселков городского типа относятся:

- городские поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тысяч человек, имеющие промышленные, коммунальные, социально-культурные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения;

- курортные поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тысяч человек, на территории которых расположены санаторно-курортные и оздоровительные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, культурно-просветительные организации. В отдельных случаях к курортным поселкам могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 2 тысяч человек, имеющие перспективы дальнейшего развития и роста численности населения, на территории которых расположены санаторно-курортные и оздоровительные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, культурно-просветительные организации;

- рабочие поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 500 человек, расположенные при промышленных организациях, электростанциях, объектах строительства, железнодорожных станциях и других объектах.

К категории сельских населенных пунктов относятся:

- агрогородки – благоустроенные населенные пункты, в которых создана производственная и социальная инфраструктура для обеспечения государственных минимальных социальных стандартов проживающему в них населению и жителям прилегающих территорий;

- поселки, деревни – населенные пункты, в которых создана производственная и социальная инфраструктура, не отнесенные к агрогородкам;

- хутора – населенные пункты, не отнесенные к агрогородкам, деревням или поселкам.

При нахождении агрогородка в пределах территории сельсовета его административный центр, как правило, размещается в агрогородке. В случае нахождения на территории сельсовета двух и более агрогородков административный центр сельсовета размещается, как правило, в одном из них в соответствии с решением районного Совета депутатов.

Общие положения ведения Единого реестра АТЕ и ТЕ. Документы Единого реестра АТЕ и ТЕ. Единый реестр АТЕ и ТЕ является частью государственного земельного кадастра Республики Беларусь и

содержит сведения об административно-территориальных и территориальных единицах Республики Беларусь.

Единый для Республики Беларусь порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь и порядок выдачи из него информации установлен инструкцией о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 января 2010 г. № 10.

Объектами учета и регистрации в реестре являются административно-территориальные единицы – столица Республики Беларусь, области, районы, сельсоветы, а также города и поселки городского типа, в которых созданы местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы, имеющие наименование, границы и административный центр, и территориальные единицы – населенные пункты, в которых не созданы местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы, а также территории специального режима использования (заповедники, национальные парки, заказники, территории памятников природы, территории недвижимых материальных историко-культурных ценностей и зоны их охраны, территории оборонного назначения и другие), имеющие наименование и границы.

Для осуществления учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц приказом республиканской организации по государственной регистрации назначается администратор реестра.

Реестр ведется на бумажном и электронном носителях.

На электронном носителе ведутся книга учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (далее – регистрационная книга) и цифровая карта административно-территориального деления Республики Беларусь, которые составляют базу данных реестра.

К документам реестра относятся:

1) документы, являющиеся основанием для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь:

– решение государственного органа, должностного лица, определяющее правовые последствия образования, изменения, преобразования, упразднения, присвоения и изменения наименования, подчиненности,

категории и местоположения административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров и границ;

- карта (план) административно-территориальной или территориальной единицы с отображением ее полного наименования, наименования и местоположения административного центра, а также границ;

- акт согласования (определения) границ административно-территориальной или территориальной единицы с приложением их описания и каталога координат поворотных точек;

- пояснительная записка;

- форма учета и регистрации административно-территориальной или территориальной единицы Р-1 АТЕ (далее – форма Р-1 АТЕ);

- регистрационная книга;

2) документы, являющиеся основанием для первичного учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

Порядок заполнения документов Единого реестра АТЕ и ТЕ. Регистрационная книга *на бумажном носителе* состоит из разделов, каждый из которых содержит регистрационные дела административно-территориальных и территориальных единиц. Разделы формируются в соответствии с административно-территориальным делением Республики Беларусь, административной подчиненностью и категориями административно-территориальных и территориальных единиц.

Каждый раздел представляет собой папку-скоросшиватель. Конструкция папки-скоросшивателя должна обеспечивать возможность быстрого помещения листов в книгу. Все листы книги должны иметь формат А4 (210 x 297 мм).

Регистрационное дело состоит из титульного листа и регистрационных листов.

В титульном листе указывается номер регистрационного дела, который соответствует уникальному идентификатору административно-территориальной или территориальной единицы. При закрытии дела на титульном листе проставляется отметка о закрытии регистрационного дела.

Регистрационный лист отражает регистрируемые в реестре сведения об административно-территориальной или территориальной единице.

Регистрационный лист содержит:

1. идентификационные сведения, к которым относятся номер регистрационного дела и порядковый номер регистрационного листа в реги-

страционном деле административно-территориальной или территориальной единицы;

2. таблицу «Регистрационная запись», содержащую сведения об объекте учета и регистрации:

2.1. дату регистрации создания, упразднения, изменения в отношении административно-территориальной или территориальной единицы;

2.2. вид объекта учета и регистрации указывается в соответствии с законодательством (административно-территориальная или территориальная единица);

2.3. код СОАТО административно-территориальной или территориальной единицы присваивается в соответствии с правилами классификатора СОАТО;

2.4. местоположение – указывается территориальное расположение административно-территориальной или территориальной единицы;

2.5. наименование объекта учета и регистрации – указывается наименование административно-территориальной или территориальной единицы;

2.6. наименование административного центра – указывается наименование областного, районного центра или центра сельсовета (при наличии);

2.7. категорию объекта учета и регистрации – указывается категория административно-территориальной или территориальной единицы в соответствии с законодательством;

2.8. площадь объекта (в гектарах);

2.9. протяженность границ указывается в километрах;

2.10. примечания и отметки администратора - указывается любая дополнительная информация по усмотрению администратора реестра;

3. таблицу «Основания регистрации», содержащую реквизиты решения государственного органа, должностного лица, определяющего правовые последствия образования, изменения, упразднения, присвоения и изменения наименования, подчиненности, категории и местоположения административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров и границ, а также сведения об остальных документах, представляемых для учета и регистрации;

4. таблицу «Закрытие дела», заполняемую при упразднении административно-территориальной или территориальной единицы и включающую:

4.1. дату закрытия – указывается дата упразднения административно-территориальной или территориальной единицы;

4.2. основание закрытия – указываются реквизиты и краткое содержание решения государственного органа, должностного лица, определяющего правовые последствия упразднения административно-территориальной или территориальной единицы;

4.3. примечание и отметки администратора – указывается любая дополнительная информация по усмотрению администратора реестра.

Регистрационные листы регистрационной книги на бумажном носителе формируются автоматически путем вывода на печать информации из регистрационной книги на электронном носителе.

Регистрационное дело закрывается в случае деления, объединения, упразднения административно-территориальной или территориальной единицы. В случаях деления и объединения административно-территориальной или территориальной единицы регистрационное дело закрывается при создании новых административно-территориальных или территориальных единиц в границах объединяемых или разделяемых.

При этом заполняется поле «Закрытие дела».

Каждый лист, помещаемый в регистрационную книгу, подписывается руководителем республиканской организации по государственной регистрации, администратором реестра, скрепляется печатью органа регистрации. Изъятие листов из регистрационной книги не допускается.

Все документы реестра помещаются в архив республиканской организации по государственной регистрации и подлежат хранению в соответствии с законодательством.

Акт согласования (определения) границ административно-территориальной или территориальной единицы, описания границ и каталог координат их поворотных точек оформляются согласно требованиям Инструкции 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. № 13 (далее – Инструкция по установлению границ АТЕ и ТЕ).

До представления сведений о границах административно-территориальной или территориальной единицы согласно требованиям Инструкции по установлению границ АТЕ и ТЕ допускается представление таких сведений в виде картографических материалов в соответствии с Инструкцией о порядке ведения цифровой карты административно-территориального деления Республики Беларусь единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, утвержденной настоящим постановлением.

Пояснительная записка содержит:

- полное наименование административно-территориальной или территориальной единицы и ее подчиненность;
- площадь административно-территориальной или территориальной единицы и протяженность ее границ;
- численность населения;
- особенности работ по установлению и геодезическому определению положения поворотных точек границы административно-территориальной или территориальной единицы;
- используемый масштаб картографической основы;
- другие сведения, имеющие отношение к порядку учета и регистрации административно-территориальных или территориальных единиц.

Форма Р-1 АТЕ заполняется для всех административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь и после регистрации объекта в реестре возвращается субъекту регистрации со штампом органа регистрации.

В случае изменения данных об административно-территориальной или территориальной единице субъектом регистрации заполняется новая форма, в левом нижнем поле которой указываются сведения о предыдущей регистрации.

Порядок учета и регистрации административно-территориальных или территориальных единиц. Состав документов, представляемых для учета и регистрации административно-территориальных или территориальных единиц, в зависимости от содержания решения государственных органов, должностных лиц, определяющего правовые последствия образования, изменения, упразднения, присвоения и изменения наименования, подчиненности, категории и местоположения административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров и границ, определяется согласно требованиям Инструкции.

Подготовку документов, являющихся основанием для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц, осуществляют соответствующие землеустроительные службы местных исполнительных комитетов.

В срок не более 10 дней с момента принятия решения государственных органов, должностных лиц, определяющего правовые последствия образования, изменения, преобразования, упразднения, присвоения и изменения наименования, подчиненности, категории и местоположения

административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров и границ, соответствующие землеустроительные службы местных исполнительных комитетов направляют в адрес республиканской организации по государственной регистрации два экземпляра документов, являющихся основанием для учета и регистрации административно-территориальных или территориальных единиц, с сопроводительным письмом, которое обязательно должно содержать контактные телефоны специалиста, готовившего документы.

В случае, если для подготовки документов, являющихся основанием для учета и регистрации административно-территориальных или территориальных единиц, соответствующим землеустроительным службам местных исполнительных комитетов необходимо обратиться в другие организации, срок подготовки документов продлевается до одного месяца, о чем администратор реестра уведомляется в письменной форме.

Государственные органы в соответствии со своей компетенцией иницируют учет и регистрацию административно-территориальных и территориальных единиц в республиканской организации по государственной регистрации, а также представляют землеустроительным службам местных исполнительных комитетов необходимые данные для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц.

Администратор реестра осуществляет экспертизу представленных документов, являющихся основанием для учета и регистрации административно-территориальных или территориальных единиц, путем проверки:

- правильности применения законодательства Республики Беларусь при образовании, упразднении, объединении, преобразовании, изменении наименования, границ, административного центра, категории административно-территориальных или территориальных единиц;
- полноты представленных документов;
- устанавливает необходимость внесения изменений в классификатор СОАТО.

Администратор реестра осуществляет регистрационную запись в реестре и формирует регистрационное дело.

Второй экземпляр документов, являющихся основанием для учета и регистрации административно-территориальных или территориальных единиц, с отметкой о регистрации в виде углового штампа с указанием даты регистрации, номера регистрационной записи, подписью руководителя республиканской организации по государственной регистрации

вместе с выпиской из реестра возвращается землеустроительной службе местного исполнительного комитета для хранения.

В учете и регистрации административно-территориальной или территориальной единицы может быть отказано по следующим основаниям:

- землеустроительная служба местного исполнительного комитета не представила всех необходимых документов, являющихся основанием для учета и регистрации;

- решение государственного органа, должностного лица, определяющее правовые последствия образования, изменения, упразднения, присвоения и изменения наименования, подчиненности, категории и местоположения административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров и границ, принято с нарушением его компетенции;

- документы, представленные на регистрацию, оформлены ненадлежащим образом;

- установлено, что границы административно-территориальной или территориальной единицы определены неверно.

В случае отказа в учете и регистрации выносится мотивированное решение. Землеустроительная служба местного исполнительного комитета немедленно в письменной форме извещается о причинах отказа в регистрации.

Отказ в учете и регистрации не является препятствием для повторного обращения в республиканскую организацию по государственной регистрации после устранения обстоятельств, послуживших причинами отказа.

База данных реестра подлежит хранению в архиве республиканской организации по государственной регистрации.

Порядок выдачи информации из Единого реестра АТЕ и ТЕ. Выдача информации из реестра осуществляется республиканской организацией по государственной регистрации по стандартным и специальным запросам.

По стандартным запросам из реестра выдаются:

- выписка из регистрационной книги на одну административно-территориальную или территориальную единицу;

- фрагмент цифровой карты на электронном носителе, содержащий сведения о границах одной административно-территориальной или территориальной единицы;

- классификатор СОАТО на электронном носителе.

Информация по стандартному запросу в виде выписки из регистрационной книги и фрагмента цифровой карты на электронном носителе предоставляется любому лицу (далее – заявитель) на основании его заявления о предоставлении информации об административно-территориальной или территориальной единице.

Заявление на предоставление информации в виде выписки из регистрационной книги и фрагмента цифровой карты на электронном носителе должно содержать сведения о цели получения информации из реестра, наименование или код СОАТО административно-территориальной или территориальной единицы.

Выписка из регистрационной книги выдается на бланке республиканской организации по государственной регистрации и составляется в двух экземплярах. Первый экземпляр передается заявителю. Второй экземпляр вместе с заявлением помещается в дело исходящих документов реестра.

Фрагмент цифровой карты выдается на электронном носителе заявителя.

Выписка из регистрационной книги на бумажном носителе и фрагмент цифровой карты на электронном носителе заявителя на административно-территориальную или территориальную единицу предоставляются:

- по запросам граждан – в порядке и на условиях, установленных законами Республики Беларусь, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь;
- по запросам юридических лиц – на безвозмездной основе в течение десяти рабочих дней с момента поступления письменного заявления.

Информация в виде классификатора СОАТО предоставляется по запросам республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, местных исполнительных и распорядительных органов и юридических лиц на основании договора о предоставлении классификатора СОАТО.

Классификатор СОАТО предоставляется в виде файла текстового формата на электронном носителе.

Информация из реестра по стандартным запросам может предоставляться республиканской организацией по государственной регистрации с удаленных терминалов в режиме дистанционного доступа.

В этом случае информация предоставляется на удаленные термини-

налы в виде сведений об административно-территориальных и территориальных единицах, за исключением сведений об их границах, и является справочной.

Дистанционный доступ к базе данных реестра осуществляется на основании договора между республиканской организацией по государственной регистрации и заявителем.

Информация о наличии в реестре сведений об административно-территориальной или территориальной единице может предоставляться по запросу любого лица через глобальную компьютерную сеть Интернет. В запросе должно быть указано наименование административно-территориальной или территориальной единицы, ее категория и административно-территориальная единица, на территории которой расположена искомая административно-территориальная или территориальная единица.

Информация о наличии в реестре сведений об административно-территориальной или территориальной единице предоставляется в следующем объеме: «В едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь содержатся (не содержатся) сведения об административно-территориальной (территориальной) единице _____ расположенной на территории _____».

Такая информация является справочной.

Информация по специальным запросам выдается из реестра на основании договора на оказание услуг по предоставлению информации из реестра по специальным запросам.

Для учета выдачи информации из реестра по стандартным и специальным запросам ведется журнал выдачи информации из реестра на электронном носителе.

Журнал выдачи информации из реестра должен содержать:

- дату выдачи информации;
- наименование выдаваемой информации;
- реквизиты заявлений или договоров;
- сведения о заявителях;
- реквизиты исходящих документов.

В случае расхождений между данными реестра и данными, приведенными в иных документах, достоверной считается информация реестра.

Республиканская организация по государственной регистрации несет ответственность за сохранность реестра и выдачу информации из

него в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Разработка и модернизация аппаратно-программного комплекса (программного обеспечения), ввод, накопление, хранение, восстановление и выдача информации из реестра осуществляются в порядке ведения реестра.

Лекция 5. ЕДИНЫЙ РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общие сведения о едином реестре объектов капитального строительства. Единый реестр объектов капитального строительства (далее – единый реестр ОКС) создан в целях формирования консолидированной информации о текущем состоянии и динамике развития строительного и инвестиционного процесса в Республике Беларусь и представления ее заинтересованным государственным органам.

Единый реестр ОКС представляет собой автоматизированную систему, в рамках которой осуществляется сбор, накопление, хранение и обработка сведений об объектах строительства, на следующих стадиях жизненного цикла – предынвестиционная (предпроектная), инвестиционная (проектирование и строительство).

Сведения по объектам строительства вносятся в единый реестр ОКС юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, являющимся заказчиком (застройщиком) объекта строительства, инженером (инженерной организацией), осуществляющей комплексное управление строительной деятельностью на объекте строительства на основании договора об оказании инженерных услуг.

В едином реестре ОКС подлежат учету объекты 1–4 класса сложности, по которым планируется проведение одного из видов строительной деятельности:

- возведение;
- реконструкция;
- модернизация;
- капитальный ремонт, а также реставрация, снос, консервация, благоустройство.

Не вносятся в единый реестр ОКС информация об ОКС, которые относятся к:

- особо режимным и режимным объектам, в соответствии с перечнем, утвержденном Советом Министров Республики Беларусь;
- объектам оборонного, военного и специального назначения;

– к ОКС, распространение и (или) предоставление информации о которых ограничено.

Права доступа к информации, содержащейся в едином реестре ОКС. В едином реестре ОКС предусмотрены следующие права доступа:

- на внесение и корректировку ранее внесенной информации в единый реестр ОКС;
- на просмотр информации в едином реестре ОКС.

Права доступа на внесение и корректировку ранее внесенной информации в единый реестр ОКС предоставляются юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, являющемуся заказчиком (застройщиком) ОКС, инженеру (инженерной организации), осуществляющей комплексное управление строительной деятельностью на ОКС на основании договора об оказании инженерных услуг – по ОКС, на которых они выступают заказчиками (застройщиками) или инженером (инженерной организацией).

Право доступа на просмотр информации в едином реестре ОКС предоставляется:

- местным исполнительным и распорядительным органам;
- контролирующим (надзорным) органам;
- другим государственным органам и иным государственным организациям, подчиненным, подотчетным Президенту Республики Беларусь, республиканским органам государственного управления, иным государственным организациям, подчиненным Совету Министров Республики Беларусь.

В едином реестре ОКС предусмотрены следующие разграничения права доступа на просмотр информации:

- местным исполнительным и распорядительным органам – по ОКС, расположенным на соответствующей территории;
- контролирующим (надзорным) органам – по всем ОКС;
- контролирующим (надзорным) органам регионального расположения – по ОКС того региона, где расположен контролирующий (надзорный) орган;
- республиканскому унитарному предприятию «Главгосстройэкспертиза» – по всем ОКС;
- дочерним республиканским унитарным предприятиям «Главгосстройэкспертиза» – по ОКС региона, где расположено дочернее республиканское унитарное предприятие «Главгосстройэкспертиза»;

– Департаменту контроля и надзора за строительством и специализированной инспекции Департамента контроля и надзора за строительством – по всем ОКС;

– областным инспекциям Департамента контроля и надзора за строительством и инспекции по городу Минску – по ОКС региона, где расположена инспекция;

– другим государственным органам и иным государственным организациям, подчиненным, подотчетным Президенту Республики Беларусь, республиканским органам государственного управления, иным государственным организациям, подчиненным Совету Министров Республики Беларусь, – по ОКС подчиненных (входящих в состав, систему) организаций;

– юридическим лицам, являющимся головной организацией – по ОКС, на которых выступают заказчиками (застройщиками) обособленные подразделения организации;

– юридическим лицам, являющимся холдингами, ассоциациями, концернами – по ОКС, на которых заказчиками (застройщиками) выступают юридические лица, входящие в состав холдинга, ассоциации, концерна.

Для доступа юридического лица, являющегося головной организацией, к информации по ОКС, по которым выступают заказчиками (застройщиками) обособленные подразделения организации – необходимо направить в адрес оператора единого реестра ОКС официальный запрос с указанием в запросе перечней обособленных подразделений головной организации.

Для доступа юридического лица, являющегося холдингом, ассоциацией, концерном, к информации по ОКС, на которых выступают заказчиками (застройщиками) юридические лица, входящие в состав холдинга, ассоциации, концерна – необходимо направить в адрес оператора единого реестра ОКС официальный запрос с указанием в запросе перечней юридических лиц, входящих в состав холдинга, ассоциации, концерна, с приложением письменного согласия данных юридических лиц на предоставления доступа к информации по ОКС из единого реестра ОКС.

Порядок регистрации пользователей и подключения к единому реестру ОКС. Для регистрации пользователей в едином реестре ОКС и получения кодов (ключей) удаленного доступа в качестве пользователей единого реестра ОКС необходимо:

– перейти по ссылке ГИС «Госстройпортал» (gosstroyportal.by);

- в разделе «Информационные системы» найти подраздел «Единый реестр объектов капитального строительства» и нажать на кнопку «Перейти»;

- в открывшемся диалоговом окне нажать на кнопку «Подготовить заявку»;

- в открывшемся диалоговом окне корректно заполнить все данные в заявке-анкете;

- нажать в верхнем левом углу кнопку «Печать»;

- распечатанную заявку-анкету подписать у руководителя, заверить печатью (при наличии), отсканировать и передать по электронной почте в формате PDF на адрес eroks@mas.by, в теме сообщения указать «регистрация пользователя»;

- подписанная заявка-анкета подразумевает, в том числе, согласие на обработку персональных данных (п.3.3 заявки-анкеты);

- коды доступа будут высланы на электронный адрес организации, указанный в пункте 1.8 заявки-анкеты, с аналогичной тематикой сообщения.

В течение 3-х рабочих дней после получения сведений, оператор единого реестра ОКС направляет посредством электронной почты пользователю единого реестра ОКС (указанной в заявке-анкете) индивидуальную таблицу авторизации пользователя.

В случае смены пользователя единого реестра ОКС, назначенного локальным правовым актом, организация в течение пятнадцати рабочих дней со дня назначения нового пользователя единого реестра ОКС, обязана уведомить оператора единого реестра ОКС об этом. Оператор деактивирует ранее выданные ключи доступа.

Внесение информации, ее корректировка и предоставление пользователям единого реестра ОКС осуществляется в интерактивном режиме посредством использования глобальной компьютерной сети Интернет.

Для работы в едином реестре ОКС необходимо:

- перейти по ссылке ГИС «Госстройпортал» (gosstroyportal.by);

- в разделе «Информационные системы» найти подраздел «Единый реестр объектов капитального строительства» и нажать на кнопку «Перейти»;

- в открывшемся диалоговом окне выполнить авторизацию первого уровня согласно индивидуальной таблице авторизации пользователя, направленной оператором пользователю по электронной почте, указанной в п.1.8 заявки-анкеты;

- выполнить авторизацию второго уровня согласно индивидуальной

таблице авторизации пользователя, направленной оператором пользователю по электронной почте, указанной в п.1.8 заявки-анкеты.

Периодичность внесения сведений об ОКС в единый реестр ОКС. Регистрация ОКС в едином реестре ОКС осуществляется в течение 15 рабочих дней со дня принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта (при возведении, реконструкции, реставрации, благоустройстве, сносе, модернизации ОКС), принятия решения о консервации объекта незавершенного строительства, проведении капитального ремонта.

Сведения о принятии (издании) решения (документа) заказчиком (застройщиком), инженером (инженерной организацией) в отношении ОКС вносятся в единый реестр ОКС не позднее 15 рабочих дней со дня их принятия (издания).

Сведения о выданных заказчику (застройщику), инженеру (инженерной организации) решений (документов), принимаемых (издаваемых) местными исполнительными и распорядительными органами, другими государственными органами и организациями в отношении ОКС не позднее 15 рабочих дней со дня их принятия (издания).

Сведения о заключенных договорах вносятся в единый реестр ОКС не позднее 15 рабочих дней со дня их заключения.

Сведения, введенные ошибочно и возвращённые оператором на корректировку, должны быть отредактированы заказчиком (инженерной организацией) не позднее 3-х календарных дней со дня возврата (уведомление о возврате на доработку сведений, подлежащих корректировке, посылается на электронный адрес организации указанный в п.1.8 заявки-анкеты).

Порядок первичной регистрации объекта капитального строительства. Регистрация ОКС в едином реестре ОКС должна быть осуществлена в течение 15 рабочих дней со дня принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта (при возведении, реконструкции, реставрации, благоустройстве, сносе, модернизации ОКС), принятия решения о консервации объекта незавершенного строительства, проведении капитального ремонта.

При первичной регистрации ОКС в едином реестре ОКС вносятся сведения об объекте недвижимости и об объекте капитального строительства. Сведения, обозначенные (*), являются обязательными для заполнения (рис. 5.1).

1. При необходимости скорректируйте реквизиты объекта недвижимости				
Объект недвижимости				
Ключ ОКС	9121			
Дата разрешительной документации *	После 18.12.2023 (СП 1.03.11-2023 Продолжительность строительства. Оптимальная продолжительность выполнения С... Ж *			
(определяет ТИГА, применяемый при расчёте продолжительности строительства)				
Наименование объекта недвижимости (до 1000 символов) *	ЖИЛОЙ ДОМ			
Назначение объекта недвижимости *	01: Здания жилые Ж *			
Назначение объекта недвижимости (подкласс 1-го уровня) *	02: Жилые здания многоквартирные 6-11 этажей Ж *			
Категория историко-культурной ценности *	Объект не является историко-культурной ценностью Ж *			
2. Скорректируйте необходимые реквизиты ОКС				
Объект капитального строительства				
Наименование ОКС (до 1000 символов) *	Реконструкция жилого дома			
Вид строительства *	Реконструкция Ж *			
Область, район *	Брестская область г. Брест Ж *			
Местоположение объекта (нас. пункт, улица, № дома) (до 500 символов) *	ул. Ленина			
Источники финансирования *	Бюджетные средства Ж			
(выбрать один или несколько источников финансирования)				
Мощность. Единица измерения	квадратных метров жилой площади Ж *	Значение	1200	
Номер очереди	1 (0 - при отсутствии очереди)	Количество очередей	2	(0 - при отсутствии очередей)
Объект Госинвестпрограммы	☐ (установить флажок при включении ОКС в Госинвестпрограмму)			
Класс сложности *	3-й класс сложности Ж *			
3. Для формирования кода объекта недвижимости и идентификатора ОКС нажмите кнопку				
Идентификационный блок				
Код объекта недвижимости	Рег. номер	ЖСЦ	Назначение	
	7729	01	010200	
Идентификационный номер ОКС	Код объекта недвижимости	Вид стр-ва	Область	Очередь
	772901010200	02	01	01
4. Проверьте введенную информацию.				
5. При необходимости выполните корректировку (пункты 1-3).				
6. Для сохранения информации нажмите кнопку				
Сохранить Вернуть				
Объект зарегистрирован. Идентификатор объекта - 772901010200.02.01.01				
7.1. Для просмотра / печати регистрационной карточки ОКС нажмите кнопку				
Печать				
7.2. Для перехода к стадии ОКС нажмите соответствующую кнопку				
Проектная стадия Провентирование Строительство Эксплуатация				
7.3. Для завершения процесса регистрации и возврата к списку ОКС пункта меню «<< Регистрация >>» нажмите кнопку				
Вернуться				
7.4. Для регистрации нового ОКС нажмите одну из кнопок				
• зарегистрировать следующий ОКС (очередь) на данном объекте недвижимости				
Зарегистрировать ОКС (очередь)				
• зарегистрировать следующий ОКС (очередь) на данном объекте недвижимости с переносом регистрационных реквизитов + информация по всем стадиям ОКС				
Зарегистрировать ОКС (очередь) +				
• зарегистрировать новый ОКС на новом объекте недвижимости				
Зарегистрировать новый ОКС				
• зарегистрировать новый ОКС на новом объекте недвижимости с переносом регистрационных реквизитов				
Зарегистрировать новый ОКС +				
7.5. Для завершения процесса регистрации кнопку				
Выход				

Рис. 5.1 Окно регистрации объекта капитального строительства

По объекту недвижимости заполняется следующая информация (*предназначена для использования на стадии жизненного цикла «Эксплуатация», находящейся в разработке*):

Наименование объекта недвижимости. Для ОКС, состоящих из одного здания (сооружения) в графе «Наименование объекта недвижимости» – указывается наименование здания (сооружения). *Например, наименование ОКС в соответствии с разрешительной документацией*

– «Возведение школы в г. Борисове, по ул. Ленинской, 25», наименование объекта недвижимости – «Школа в г. Борисове, по ул. Ленинской, 25».

Для ОКС, состоящих из группы зданий (сооружений) в графе «Наименование объекта недвижимости» – указывается наименование основного здания (сооружения) из группы. Например, наименование ОКС в соответствии с разрешительной документацией – «Реконструкция производственного процесса литья чугуна, на ГП «Завод тяжелых штамповок» г. Витебск, ул. Советская, 6», наименование объекта недвижимости – «ГП «Завод тяжелых штамповок» г. Витебск, ул. Советская, 6».

Назначение объекта недвижимости. Из выпадающего списка выбирается одно из назначений в соответствии с классификатором:

- здания жилые;
- здания общественные;
- здания промышленные;
- здания сельского хозяйственного назначения и лесного хозяйства (фермы, колхозы и др.);
- сооружения транспортного назначения (мосты, дороги и др.);
- сооружения гидротехнического и водохозяйственного назначения;
- сооружения энергетики и газоснабжения;
- здания и сооружения связи;
- квартал застройки (инженерные сооружения и сети, транспортные коммуникации);
- благоустроенная озелененная территория;
- объекты неустановленного назначения.

К объектам неустановленного назначения относятся объекты, вид строительства которых – «снос» и определить назначение объекта не представляется возможным. При строительстве в рамках одной проектной документации нескольких объектов различного назначения, назначение определяется по основному назначению ОКС.

Назначение объекта недвижимости (подкласс 1-го уровня). Из выпадающего списка выбирается одно из назначений подкласса 1-го уровня (при наличии).

Назначение объекта недвижимости (подкласс 2-го уровня). Из выпадающего списка выбирается одно из назначений подкласса 2-го уровня (при наличии).

Категория историко-культурной ценности – выбирается из выпадающего списка одно из значений категории историко-культурной цен-

ности либо значение «Объект не является историко-культурной ценностью».

По ОКС заполняется следующая информация:

Наименование ОКС – в соответствии с разрешительной документацией.

Вид строительства – из выпадающего списка выбирается один из видов строительной деятельности, указанный в наименовании объекта в соответствии с разрешительной документацией:

- возведение;
- реконструкция;
- модернизация;
- капитальный ремонт, а также реставрация, снос, консервация, благоустройство.

В случае, если в рамках одного объекта имеет место быть несколько видов строительства (например «Капитальный ремонт с модернизацией...»), вид строительства определяется по принципу поглощения.

Область, район – для ОКС, расположенных в областных городах, из выпадающего списка выбирается «область, город, район города», для ОКС, расположенных в районах, выбирается «область, район».

Местоположение ОКС – указывается населенный пункт, улица, № здания (сооружения). Для объектов возведения, расположенных на проектируемых улицах (без названия), и при отсутствии присвоенных № зданий, указывается – наименование улицы, квартала и т.д. в соответствии с разрешительной документацией. *Например, ул. Франциска Скорины, д. 20; ул. Проектируемая.*

Источники финансирования – из выпадающего списка выбирается один источник финансирования (при финансировании строительства ОКС из одного источника) или несколько источников финансирования (при финансировании строительства ОКС из нескольких источников).

Мощность: Единица измерения / Значение – из выпадающего списка выбирается единица измерения мощности и заполняется значение выбранной мощности. *Например, наименование ОКС – «Строительство школы на 1200 учеников», единица измерения – «ученических мест», значение мощности – 1200.*

Дальнейшая корректировка / уточнение данных показателей выполняется на карточках готовности стадий в списке ТЭП (элемент «Основная мощность ОКС»).

Номер очереди / Количество очередей – указывается номер реги-

стрируемой очереди ОКС и «Количество очередей» всего в рамках указанного объекта. При отсутствии очередей в ОКС указывается «0».

Объект Госинвестпрограммы – установить флажок при включении ОКС в Госинвестпрограмму. Данная принадлежность присваивается объектам, включаемым в Государственную инвестиционную программу и ежегодно утверждаемую указом Президента. Дальнейшая корректировка / уточнение данного показателя выполняется на карточках готовности стадий в списке ТЭП (элемент «Объект Госинвестпрограммы»).

Класс сложности – указывается в соответствии с СН 3.02.07-2020 «Объекты строительства. Классификация» или проектной документацией. Дальнейшая корректировка / уточнение данного показателя выполняется на карточках готовности стадий в списке КТО (элемент «Класс сложности»).

Дата разрешительной документации – выбирается из выпадающего списка одно из следующих значений:

– до 18.12.2023 (ТКП 45-1.03.122-2015 Нормы продолжительности строительства зданий, сооружений и их комплексов. Основные положения);

– после 18.12.2023 (СП 1.03.11-2023 Продолжительность строительства. Оптимальная продолжительность выполнения СМР на объектах строительства. Порядок определения).

При необходимости корректировка данного показателя выполняется на карточке готовности предпроектной стадии в списке КТО (элемент «Дата разрешительной документации»).

Для формирования кода объекта недвижимости и идентификатора ОКС нажмите кнопку «Сформировать».

Система автоматически сгенерирует «Код объекта недвижимости» и «Идентификационный номер ОКС».

Для регистрации (сохранения кода) ОКС нажмите кнопку «Зарегистрировать ОКС».

В случае корректировки регистрационной карточки для сохранения информации нажмите кнопку «Сохранить».

Если при корректировке выполняется изменение назначения объекта недвижимости, вида строительства, области местонахождения ОКС, номера очереди, то при сохранении регистрационной карточки изменяется идентификационный номер ОКС.

В списке ОКС объекты с историей изменения идентификационного номера помечены (*).

Регистрация Проекта застройки в едином реестре ОКС может осуществляться в одном из следующих порядков.

При выделении очередей строительства в проекте застройки, регистрируется проект застройки, с указанием очередей строительства.

При выделении в проекте застройки каждого объекта в самостоятельный ОКС, каждый ОКС подлежит отдельной регистрации в Едином реестре ОКС.

Порядок регистрации объекта капитального строительства при наличии очередей строительства. При выделении в рамках одного объекта строительства нескольких очередей строительства, каждая очередь строительства регистрируется в реестре объектов капитального строительства отдельно с привязкой к одному объекту недвижимости. Каждой очереди строительства присваивается уникальный идентификационный код.

Регистрация следующих очередей может быть выполнена 2-мя способами:

- 1-й способ: регистрация с переносом значений реквизитов регистрационной карточки уже введенной очереди;
- 2-й способ: регистрация с переносом информации по всем стадиям строительства уже введенной очереди.

При регистрации следующей очереди 1-м способом необходимо просмотреть список электронных регистрационных карточек ОКС, найти регистрационную карточку введенной очереди и нажать кнопку «Зарегистрировать следующий ОКС/очередь». В результате будет создана регистрационная карточка следующей очереди строительства на данном объекте недвижимости с переносом информации регистрационных реквизитов введенной очереди.

При регистрации следующей очереди 2-м способом необходимо просмотреть список электронных регистрационных карточек ОКС, найти регистрационную карточку введенной очереди.

После этого открыть регистрационную карточку (кнопка «Карточка ОКС») и в пункте 7.4 нажать кнопку «Зарегистрировать ОКС (очередь)+». В результате будет создана регистрационная карточка следующей очереди строительства на данном объекте недвижимости с переносом информации регистрационных реквизитов, а также информации по всем заполненным стадиям жизненного цикла ОКС для введенной очереди строительства.

Порядок внесения информации на стадиях жизненного цикла ОКС. В едином реестре ОКС предусмотрено внесение информации по

ОКС на следующих стадиях жизненного цикла:

- предынвестиционная (предпроектная);
- инвестиционная (проектирование и строительство);
- эксплуатационная (в разработке);
- ликвидационная (в разработке).

В карточку готовности стадии «**Предпроектная стадия**» вносятся сведения об ОКС на стадии получения исходных данных и разработки предпроектной документации по ОКС.

Показатели, которые подсвечиваются красным цветом обязательны для заполнения. В случае, если данные показатели не будут заполнены, у лица, заполняющего информацию по ОКС, будет отсутствовать возможность перехода на следующую стадию.

Раздел 2. Список участников строительства. В раздел вносятся сведения об участниках строительства ОКС в предпроектной стадии:

- заказчик (застройщик);
- инженерная организация (при наличии), осуществляющая комплексное управление строительной деятельностью на основании договора об оказании инженерных услуг;
- разработчик предпроектной документации.

Организация, регистрирующая ОКС, автоматически попадает в раздел «Список участников строительства» в качестве «Заказчика (застройщика)».

Далее необходимо указать документ, подтверждающий прикрепление заказчика к ОКС – решение исполкома, акт выбора земельного участка и т.п.

При необходимости вводится информация об инженере (инженерной организации):

- наименование инженерной организации выбирается из выпадающего списка организаций-пользователей ЕРОКС (пополняется операторами системы в ходе обработки заявки-анкеты, поступившей от организации);
- подтверждающий документ – договор на комплексное управление строительной деятельностью.

В случае разработки предпроектной документации с привлечением сторонней организации вводится информация о разработчике предпроектной документации:

- наименование разработчика предпроектной документации;
- подтверждающий документ – договор на разработку предпроектной документации.

При смене участника строительства необходимо воспользоваться кнопкой «Уточнить», а затем кнопкой «Заменить». Далее ввести информацию по новому участнику строительства, выполняющему одноименную функцию строительной деятельности, указать дату начала действия нового участника со ссылкой на соответствующий документ. После сохранения информации в карточке будут отображены оба участника (старый и новый с разными периодами действия).

Для дополнения информации в отношении участников строительства в разделе 2 предпроектной стадии необходимо напротив заказчика нажать кнопку «Изменить», после чего откроется следующее окно (рис. 5.2).

Рис. 5.2 Окно сведений об организации на объекте

Для актуализации информации об участнике строительства необходимо нажать кнопку «Добавить документ в список». Из списка документов выбрать документ, которым заказчик определен заказчиком в отношении объекта, проставить номер, дату документа, конкретизировать наименование вида документа и нажать «Сохранить».

Если в открывшемся окне отсутствуют необходимые кнопки, вам необходимо уменьшить масштаб экрана, путем нажатия клавиши Ctrl и колесом на мышке опуститься вниз.

Раздел 3. Временные показатели. Список содержит перечень показателей, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование показателя, период его действия, а также примечание (при наличии);
- значение показателя;
- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации);
- особый признак (для реквизитов: «Дата завершения стадии строительства», «Период приостановки строительства», «Период

приёмки в эксплуатацию»).

Расчетные показатели выделяются коричневым цветом.

Дата начала предпроектной стадии – указывается дата принятия заказчиком первого ЛПА о разработке предпроектной документации собственными силами или с привлечением сторонней организации (по договору подряда). Если предпроектная документация разрабатывается в сокращенном виде, указывается дата утверждения задания на проектирование.

Дата завершения предпроектной стадии – указывается дата последнего ЛПА, утверждающего предпроектную документацию. Если предпроектная документация разрабатывается в сокращенном виде, указывается дата утверждения задания на проектирование. После ввода данного показателя требуется проставить 100% степени готовности стадии в разделе 7. В противном случае по истечении 3-х дней данная операция будет выполнена системой автоматически.

Дата получения разрешительной документации – указывается дата утверждения акта выбора места размещения земельного участка (в случае его отсутствия) либо дата получения разрешения на проведение проектных и изыскательских работ, строительства объекта (в случае наличия земельного участка). Если предпроектная документация разрабатывается в сокращенном виде, указывается дата утверждения задания на проектирование.

После внесения даты начала предпроектной стадии выполняется вычисление расчетного показателя **«Расчётная продолжительность реализации инвестиционного проекта на текущую дату (в месяцах)»** – согласно СП 1.03.11-2023 п.3.4. период времени от даты начала разработки предпроектной документации до даты приема объекта строительства в эксплуатацию в установленном порядке. Для незавершенного строительства расчёт выполняется на текущую дату.

При отказе от реализации инвестиционного проекта, «Дата отказа от реализации проекта» – вносится дата отказа заказчика от реализации инвестиционного проекта с указанием причины отказа и ссылкой на документ (решение, приказ). Данный показатель вносится в разделе 3 **«Временные показатели»**, для его добавления необходимо нажать кнопку «Добавить», расположенную в разделе 3.

Раздел 4. Техничко-экономические показатели – указываются технико-экономические показатели в соответствии с утвержденной предпроектной документацией. Список содержит перечень показателей, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование показателя, период его действия, а также примечание (при наличии);
- единица измерения;
- значение показателя;
- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации).

При наличии несколько строений в одном объекте, технико-экономические показатели заполняются на каждое строение. Для внесения сведений из перечня технико-экономических показателей необходимо выбрать показатели для конкретного ОКС, указанные в утвержденной предпроектной документации:

- этажность;
- общая площадь здания;
- капитальные затраты;
- годовые затраты;
- площадь застройки;
- площади территории;
- строительный объём;
- вместимость, количество квартир;
- мощность, вместимость, пропускная способность;
- мощность, вместимость;
- мощность, протяженность, вместимость;
- мощность, протяженность
- объём оказываемых услуг;
- число секций;
- число квартир;
- число квартир 1-комнатных;
- число квартир 2-комнатных;
- число квартир 3-комнатных;
- число квартир 4-комнатных;
- число квартир 5-комнатных;
- число квартир 6-комнатных;
- число квартир 7-комнатных;
- число квартир-студий;
- жилая площадь здания;
- проектная мощность по выпуску продукции;
- общая площадь;
- диаметр / сечение;
- расчётная нагрузка;

- количество пролётов моста / путепровода единиц;
- категория дороги / улицы;
- объект Госинвестпрограммы;
- основная мощность ОКС;
- предельная стоимость строительства;
- площадь брутто;
- общая протяженность дороги / линейного объекта (длина).

Технико-экономические показатели вносятся после утверждения предпроектной документации заказчиком (застройщиком). К основным технико-экономическим показателям и параметрам объекта относится утвержденная предельная стоимость строительства, а также:

для жилых зданий:

- вместимость, количество квартир;
- общая площадь;
- жилая площадь здания;
- общая площадь здания;
- строительный объем;

для общественных зданий и сооружений:

- мощность, вместимость, пропускная способность;
- общая площадь;
- объем оказываемых услуг;
- площадь застройки;
- строительный объем;

для производственных зданий и сооружений:

- мощность, вместимость;
- общая площадь;
- строительный объем;

для зданий сельскохозяйственного назначения и лесного хозяйства:

- мощность, вместимость;
- общая площадь;

для сооружений транспортного назначения:

- мощность, протяженность, вместимость;
- общая площадь;

для сооружений гидротехнического и водохозяйственного назначения:

- мощность, протяженность, вместимость;

для сооружений энергетики и газоснабжения:

- мощность, протяженность;
- проектная мощность по выпуску продукции;

для зданий и сооружений связи:

- мощность, протяженность, вместимость;

для кварталов застройки (инженерные сооружения и сети, транспортные коммуникации):

- площадь территории в границах застройки;
- площадь территории жилой застройки;
- озелененность территории;
- численность населения;
- всего жилых домов;
- общая площадь жилищного фонда;
- площадь многоквартирной жилой застройки;
- площадь усадебной жилой застройки;
- плотность населения;
- общее водопотребление;
- общее потребление теплоты на ОВ и ГСВ;
- суммарная электрическая нагрузка;

- площадь дорожных покрытий;

для благоустройства и озеленения территории:

- площадь территории.

В данном разделе при необходимости выполняется корректировка / уточнение признака включения в Госинвестпрограмму (элемент «Объект Госинвестпрограммы»), а также значения и единицы измерения мощности объекта, введенных при регистрации (элемент «Основная мощность ОКС»).

Раздел 5. Конструктивно-технологические особенности (КТО) – указываются конструктивные и технологические особенности зданий (сооружений) в соответствии с утвержденной предпроектной документацией, а именно:

- конструктивная система;
- система теплоснабжения;
- вторичные и возобновляемые источники энергии;
- класс энергетической эффективности.

Список содержит перечень КТО, для каждого из которых отображается:

- наименование КТО, период действия, а также примечание (при наличии);
- значение КТО;
- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации о КТО).

Для каждого КТО допустимо указание следующих сведений:

- дата начала действия КТО;
- документ (источник информации), определяющий дату начала действия.

Раздел заполняется после утверждения предпроектной документации заказчиком (застройщиком). При наличии нескольких строений в одном объекте, конструктивно-технологические особенности заполняются на каждое строение.

В данном разделе при необходимости выполняется корректировка / уточнение класса сложности ОКС, а также даты разрешительной документации, введенных при регистрации (элементы «Класс сложности», «Дата разрешительной документации»).

Раздел 6. Список документов. Список содержит перечень документов, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование вида документа, период его действия, а также примечание (при наличии);
- результат (для заключений – положительное / отрицательное); - наименование документа;
- дата документа;
- номер документа.

Предусмотрено внесение информации в единый реестр ОКС на предпроектной стадии следующих документов (при их наличии):

- решение местного исполнительного и распорядительного органа о предоставлении земельного участка;
- решение местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта;
- решение местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта на ранее предоставленном земельном участке;
- решение о начале строительной деятельности (в случае отсутствия разрешительной документации);
- акт выбора места размещения земельного участка;
- архитектурно-планировочное задание;
- заключение государственной экологической экспертизы;
- решение об утверждении предпроектной (предынвестиционной) документации (которое в том числе может быть выражено в форме приказа);
- документ о смене участника строительства;

– документ, подтверждающий согласование проектной документации на строительство, изменения в проектную документацию, требующие её повторного утверждения структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы;

– задание на проектирование;

– договор на комплексное управление строительной деятельностью;

– договор на разработку предпроектной документации;

– решение (локальный правовой акт) о разработке предпроектной документации собственными силами или с привлечением сторонней организации.

Допустимо указание для каждого документа следующих сведений (при наличии):

- номер документа;
- дата документа;
- вид приложения, его номер и дата;
- дата начала действия;
- дата окончания действия.

В случае принятия решения о том, что строительство объекта не целесообразно, в список документов вносится наименование, номер и дата ЛПА об отказе от реализации проекта.

Раздел 7. «Степень готовности» предпроектной стадии – определяется исходя из фактически выполненных объемов работ по предпроектной стадии. Сведения вносятся на конкретную дату и корректируются каждый раз при внесении новых сведений в предпроектную стадию.

После ввода значения 100 % блокируется показатель «Дата получения разрешительной документации», и все его последующие изменения возможны только после подачи заявки и возврата карточки готовности на корректировку.

В разрешенных законодательством случаях предпроектная стадия разрабатывается в объеме задания на проектирование, а информация об ОКС на предпроектной стадии вносится в сокращенном объеме в соответствии со сведениями, указанными в задании на проектирование.

В карточке готовности стадии ***«Стадия проектирования»*** вносятся сведения об ОКС на стадии получения исходных данных и разработки проектной документации по ОКС.

Раздел 2. Список участников строительства. Сведения об участниках строительства, внесенные на предпроектной стадии, автоматически переносятся на стадию проектирования. Раздел дополняется сведениями об участниках строительства ОКС на стадии проектирования, а именно сведениями о Генпроектной организации.

Необходимо указать документ, подтверждающий прикрепление участника строительства к ОКС (договор на выполнение проектных и изыскательских работ (ПИР)).

При смене участника строительства необходимо воспользоваться кнопкой «Уточнить», а затем кнопкой «Заменить». Далее ввести информацию по новому участнику строительства, выполняющему одноименную функцию строительной деятельности, указать дату начала действия нового участника со ссылкой на соответствующий документ. После сохранения информации в карточке будут отображены оба участника (старый и новый с разными периодами действия).

Раздел 3. Временные показатели. Список содержит перечень показателей, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование показателя, период его действия, стадия, на которой показатель был введен (при вводе на предпроектной стадии), а также примечание (при наличии);
- значение показателя;
- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации).

Расчетные показатели выделяются коричневым цветом.

Дата начала стадии проектирования – указывается дата заключения договора на выполнение проектных работ либо решения о разработке проектной документации собственными силами.

Проектная (до 18.12.2023) / **оптимальная** (после 18.12.2023) продолжительность строительства (в месяцах)» указывается в соответствии с утвержденной проектной документацией (раздел «Проект организации строительства»).

Дата завершения стадии проектирования – дата локального правового акта, утверждающего проектную документацию.

После ввода показателя требуется проставить 100% степени готовности стадии в разделе 7. В противном случае по истечении 3-х дней данная операция будет выполнена системой автоматически.

Показатель **«Проектная продолжительность строительства»** указывается в соответствии с утвержденной проектной документацией (раздел «Проект организации строительства»).

На карточке готовности стадии проектирования отображаются и обновляются расчетные показатели.

Раздел 4. Техничко-экономические показатели – указываются технико-экономические показатели в соответствии с утвержденной проектной документацией. При наличии нескольких строений в одном объекте, технико-экономические показатели заполняются на каждое строение. Для внесения сведений из перечня технико-экономических показателей необходимо выбрать показатели для конкретного ОКС, указанные в утвержденной проектной документации.

Технико-экономические показатели вносятся / уточняются после утверждения проектной документации заказчиком (застройщиком).

Список содержит перечень показателей, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование показателя, период его действия, стадия, на которой показатель был введен (при вводе на предпроектной стадии), а также примечание (при наличии);

- единица измерения;

- значение показателя;

- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации).

В случае, если технико-экономические показатели, заполненные на предпроектной стадии и фактически утвержденные в проектной документации, различаются, необходимо воспользоваться кнопкой «Уточнить», а затем «Заменить». Далее ввести новое значение данного показателя, указать его дату начала действия со ссылкой на соответствующий документ. После сохранения информации в карточке будут отображены оба значения данного показателя: первое, внесенное на предпроектной стадии, и новое – уточняющее, внесенное на проектной стадии ОКС.

Ниже приведены технико-экономические показатели обязательные для заполнения на стадии проектирования:

для жилых зданий:

- вместимость, количество квартир;

- общая площадь;

для общественных зданий и сооружений:

- мощность, вместимость, пропускная способность;

- общая площадь;

для производственных зданий и сооружений:

- мощность, вместимость;

для зданий сельскохозяйственного назначения и лесного хозяйства:

– мощность, вместимость;

для сооружений транспортного назначения:

– мощность, протяженность, вместимость;

для сооружений гидротехнического и водохозяйственного назначения:

– мощность, протяженность, вместимость;

для сооружений энергетики и газоснабжения:

– мощность, протяженность;

для зданий и сооружений связи:

– мощность, протяженность, вместимость;

для кварталов застройки (инженерные сооружения и сети, транспортные коммуникации):

– площадь территории в границах застройки;

– площадь территории жилой застройки;

– озелененность территории;

– численность населения;

– всего жилых домов;

– общая площадь жилищного фонда;

– площадь многоквартирной жилой застройки;

– площадь усадебной жилой застройки;

– плотность населения;

– общее водопотребление;

– общее потребление теплоты на ОВ и ГСВ;

– суммарная электрическая нагрузка;

– площадь дорожных покрытий;

для благоустройства и озеленения территории:

– площадь территории;

для всех объектов:

– сметная стоимость строительства в текущих ценах;

– сметная стоимость СМР.

Для всех объектов справочно заполняются показатели:

– сметная стоимость СМР за счёт республиканского бюджета;

– сметная стоимость СМР за счёт прочих источников, а для жилых и общественных зданий и сооружений справочно заполняются показатели:

– годовой расход тепла;

– годовой расход электроэнергии;

– затраты жизненного цикла – затраты жизненного цикла на 1 м² общей площади в год.

Заполняются только по объектам возведения, реконструкции зданий.

Раздел 5. Конструктивно-технологические особенности – указываются конструктивные и технологические особенности зданий (сооружений) в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Список содержит перечень КТО, для каждого из которых могут отображаться:

– наименование КТО, период его действия, стадия, на которой КТО был введен (при вводе на предпроектной стадии), а также примечание (при наличии);

– значение КТО;

– дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации для КТО).

Раздел заполняется после утверждения проектной документации заказчиком (застройщиком). При наличии нескольких строений в одном объекте, конструктивно-технологические особенности заполняются на каждое строение.

В случае, если конструктивно-технологические особенности, заполненные на предпроектной стадии и фактически утвержденные в проектной документации, различаются, необходимо воспользоваться кнопкой «Уточнить», а затем «Заменить». Далее выбрать новое значение данной конструктивно-технологической особенности, указать дату начала действия со ссылкой на соответствующий документ. После сохранения информации в карточке будут отображены оба значения: первое, внесенное на предпроектной стадии, и новое – уточняющее, внесенное на проектной стадии ОКС.

Раздел 6. Список документов. Список содержит перечень документов, для каждого из которых могут отображаться:

– наименование вида документа, период его действия, а также примечание (при наличии);

– результат (для заключений – положительное / отрицательное);

– наименование документа;

– дата документа;

– номер документа.

Предусмотрено внесение информации в единый реестр ОКС на проектной стадии следующих документов (при их наличии) в следующем объеме:

– решение (локальный правовой акт) о разработке проектной документации собственными силами или с привлечением сторонней организации;

– договор подряда на выполнение проектно-изыскательских работ;

– документ о смене участника строительства;

– заявление о проведении государственной экспертизы;

– заключение государственной экспертизы по архитектурным и (или) строительным проектам, выделяемым в них очередям строительства;

– дополнение к заключению государственной экспертизы по архитектурным и (или) строительным проектам, выделяемым в них очередям строительства;

– документ, подтверждающий согласование проектной документации на строительство, изменения в проектную документацию, требующие её повторного утверждения структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы;

– решение об утверждении проектной документации (которое в том числе может быть выражено в форме приказа). Для каждого документа допустимо указание следующих сведений (при наличии):

– номер документа;

– дата документа;

– вид приложения, его номер и дата;

– дата начала действия;

– дата окончания действия.

Раздел 7. «Степень готовности» проектной стадии – определяется исходя из фактически выполненных объемов работ по проектной стадии. Сведения вносятся на конкретную дату и корректируются каждый раз при внесении новых сведений в проектную стадию.

После ввода значения 100% блокируется показатель **«Проектная (до 18.12.2023) / оптимальная (после 18.12.2023) продолжительность строительства (в месяцах)»**. Все его последующие изменения возможны только после подачи заявки и возврата карточки готовности на корректировку.

В карточке готовности стадии **«Стадия строительства»** вносятся сведения об ОКС на стадии выполнения строительно-монтажных работ по ОКС.

Раздел 2. Список участников строительства. Сведения об участниках строительства, внесенные на предпроектной и проектной стадиях, автоматически переносятся на стадию строительства. Раздел дополняется сведениями об участниках строительства ОКС на стадии строительства, а именно сведениями о Генпорядчике.

Необходимо указать документ, подтверждающий прикрепление участника строительства к ОКС (договор на СМР).

При смене участника строительства необходимо воспользоваться кнопкой «Уточнить», а затем кнопкой «Заменить». Далее ввести информацию по новому участнику строительства, выполняющему одноименную функцию строительной деятельности, указать дату начала действия нового участника со ссылкой на соответствующий документ. После сохранения информации в карточке будут отображены оба участника (старый и новый с разными периодами действия).

Раздел 3. Временные показатели. Список содержит перечень показателей, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование показателя, период его действия, стадия, на которой показатель был введен (при вводе на предпроектной / проектной стадии), а также примечание (при наличии);
- значение показателя;
- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации).

Расчетные показатели выделяются коричневым цветом.

Дата начала стадии строительства:

- дата начала СМР согласно договору строительного генподряда - для объектов, получивших разрешительную документацию на строительство до 18.12.2023;
- дата направления уведомления о начале производства СМР в органы госстройнадзора – для объектов, получивших разрешительную документацию на строительство, начиная с 18.12.2023.

Дата завершения стадии строительства – дата утверждения акта о приёмке объекта в эксплуатацию либо акта приёмки работ, перенесенных на благоприятный период (для объектов, проектирование и строительство которых осуществляется в рамках ТКП 45-1.03-122-2015).

После ввода показателя требуется проставить 100% степени готовности стадии в разделе 7. В противном случае по истечении 3-х дней данная операция будет выполнена системой автоматически.

На карточке готовности стадии строительства отображаются и обновляются расчетные показатели.

После внесения даты начала стадии строительства выполняется вычисление расчетных показателей:

– **Расчетная дата завершения строительства** – вычисляется путем добавления проектной / оптимальной продолжительности строительства к дате начала стадии строительства (дате, указанной в уведомлении о производстве СМР, направленном в органы государственного строительного надзора);

– **Отклонение от расчётной даты завершения строительства (в днях)** – отражает, на сколько дней превышена расчётная дата завершения строительства, либо сколько дней остается до превышения;

– **Долгострой. Расчётная предельная дата завершения строительства** – предельная (расчетная) дата завершения строительной деятельности, после которой объект будет считаться долгостроем. В соответствии со ст. 87 Кодекса под объектом-долгостроем понимается объект незавершенного строительства, строительная деятельность по которому осуществляется более трех лет, за исключением объектов, по которым срок выполнения строительно-монтажных работ составляет более трех лет. Расчёт показателя выполняется путём добавления к дате начала стадии строительства 36 месяцев либо значения показателя **«Проектная / оптимальная продолжительность строительства (в месяцах)»**, если данное значение превышает 36 месяцев;

– **Долгострой. Отклонение от расчётной предельной даты завершения строительства (в днях)** – отражает, на сколько дней превышена расчётная предельная дата завершения строительства, либо сколько дней остаётся до превышения.

Расчётные показатели, отражающие отклонение, отмечаются следующим образом:

– зеленым кружком – для объектов, для которых до расчётной даты завершения строительства / расчётной предельной даты завершения строительства остается более 30 дней;

– желтым кружком – для объектов, для которых до расчётной даты завершения строительства / расчётной предельной даты завершения строительства остается менее 30 дней;

– красным кружком – для объектов, для которых расчётный срок завершения строительства уже прошел.

Значения, расчётных показателей будут обновляться при вводе / корректировке значений следующих показателей: **«Проектная** (до 18.12.2023) / **оптимальная** (после 18.12.2023) **продолжительность**

строительства (в месяцах)», «Дата начала стадии строительства», «Приостановка», «Консервация», «Период времени, необходимый для организации приёмки объекта в эксплуатацию» (по объектам, проектирование и строительство которых осуществляется в рамках СП 1.03.11.-2023) и «Перенос выполнения сезонных работ на благоприятный период» (по объектам, проектирование и строительство которых осуществляется в рамках ТКП 45-1.03-122-2015).

Дата строительной аварии – указывается в случае возникновения строительной аварии на ОКС.

При наличии оснований, продлевающих течение проектной / оптимальной продолжительности строительства (приостановка, консервация, приёмка объекта в эксплуатацию (по объектам, проектирование и строительство которых осуществляется в рамках СП 1.03.11.-2023), сезонные работы (по объектам, проектирование и строительство которых осуществляется в рамках ТКП 45-1.03-122-2015), заполняется информация, со ссылкой на номер и дату документа, продлевающего течение проектной / оптимальной продолжительности строительства.

После добавления оснований, продлевающих течение проектной / оптимальной продолжительности строительства, осуществляется автоматическое обновление расчётной даты завершения строительства, расчётной предельной даты завершения строительства, а также показателей, отражающих отклонение от расчётной даты и расчётной предельной даты завершения строительства.

Показатель *«Отклонение от расчётной даты завершения строительства (в днях)»* отражает остаток дней до перехода объекта в разряд сверхнормативных – для не сверхнормативных объектов, а по сверхнормативным – на сколько дней превышена проектная продолжительность строительства с учетом добавленных периодов, продлевающих течение проектной продолжительности строительства.

Показатель *«Долгострой. Отклонение от расчётной предельной даты завершения строительства»* отражает остаток дней до перехода объекта в разряд долгостроев, а по объектам-долгостроям - на сколько дней превышена расчётная предельная дата завершения строительства с учетом добавленных периодов, продлевающих течение оптимальной продолжительности строительства.

Раздел 4. Техничко-экономические показатели. Ряд показателей дублируется из предыдущих стадий.

В случае, если значение технико-экономического показателя, запол-

ненного на предпроектной или проектной стадиях, на стадии строительства изменяется, необходимо воспользоваться кнопкой «Уточнить», а затем «Заменить». Затем ввести новое значение одноименного показателя, указать дату начала действия со ссылкой на соответствующий документ. После сохранения информации на карточке готовности стадии строительства будут отображены оба значения показателя, первое, внесенное на предпроектной или проектной стадиях, и новое – уточняющее, внесенное на стадии строительства.

Раздел содержит перечень показателей, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование показателя, период его действия, стадия, на которой показатель был введен (при вводе на проектной / предпроектной стадии), а также примечание (при наличии);
- единица измерения;
- значение показателя;
- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации о ТЭП).

Раздел 5. Конструктивно-технологические особенности. Показатели дублируются из предыдущих стадий.

В случае, если конструктивно-технологические особенности, заполненные на предпроектной или проектной стадиях, на стадии строительства изменяются, необходимо воспользоваться кнопкой «Уточнить», а затем – «Заменить», после чего выбрать новое значение КТО, указать дату начала действия со ссылкой на соответствующий документ. После сохранения информации на карточке готовности стадии строительства будут отображены оба значения КТО, первое, внесенное на предпроектной или проектной стадиях, и новое – уточняющее, внесенное на стадии строительства.

Раздел содержит перечень КТО, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование КТО, период его действия, стадия, на которой КТО был введен (при вводе на предпроектной / проектной стадии), а также примечание (при наличии);
- значение КТО;
- дата, номер (при наличии), наименование документа (источника информации о КТО).

Раздел 6. Список документов. Список содержит перечень документов, для каждого из которых могут отображаться:

- наименование вида документа, период его действия, а также примечание (при наличии);
- результат (для заключений – положительное / отрицательное);
- наименование документа;
- дата документа;
- номер документа.

Предусмотрено внесение информации в единый реестр ОКС на стадии строительства следующих документов (при их наличии):

- документ о смене участника строительства;
- решение (локальный правовой акт) о строительстве объекта собственными силами или с привлечением сторонней организации;
- договор строительного подряда;
- дополнительное соглашение к договору строительного подряда;
- уведомление о производстве строительно-монтажных работ, направленное в органы госстройнадзора;
- извещение о получении уведомления и регистрации объекта строительства органом государственного строительного надзора;
- решение о приостановлении и возобновлении строительства объекта после приостановления;
- решение о консервации объекта незавершенного строительства;
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта проектной документации (в части требований безопасности и эксплуатационной надежности);
- акт приемки в эксплуатацию объекта строительства;
- документ о смене участника строительства;
- журнал производства работ;
- последний акт сдачи/приёмки выполненных строительно-монтажных работ;
- решение о сроках организации приёмки объекта в эксплуатацию;
- акт приёмки работ, перенесенных на благоприятный период;
- решение об утверждении акта приёмки в эксплуатацию объекта строительства;
- акт передачи объекта недвижимости / капитальных затрат эксплуатирующей организации.

Для каждого документа допустимо указание следующих сведений (при наличии):

- номер документа;
- дата документа;

- вид приложения, его номер и дата;
- дата начала действия;
- дата окончания действия.

Раздел 7. «Степень готовности» строительства — определяется как соотношение фактических затрат к сметной стоимости, либо экспертным путем. 100 % заполняется по объектам, принятым в эксплуатацию (с учетом работ, перенесенных на благоприятный период) и переданным эксплуатирующим организациям. После ввода значения 100 % блокируется показатель «Дата начала стадии строительства», и все его последующие изменения возможны только после подачи заявки и возврата карточки готовности на корректировку.

Для объектов, по которым разрешительная документация была получена после 18.12.2023, необходимо учесть период времени, необходимый на организацию приёмки объекта строительства в эксплуатацию.

Для этого необходимо заполнить раздел 3 **«Временные показатели»** подраздел 3.5 **«Период времени, необходимый для организации приёмки объекта в эксплуатацию»**. Начало периода подтверждается **«Решением о сроках организации приёмки объекта в эксплуатацию»**, а окончание — **«Решением об утверждении акта приёмки в эксплуатацию»**. Установить признак уникальности в случае отнесения объекта к уникальным промышленным объектам и объектам энергетики, для которых процедура приёмки объекта в эксплуатацию может устанавливаться отдельными решениями Президента Республики Беларусь или Совета Министров.

Для объектов, по которым разрешительная документация была получена до 18.12.2023, при наличии работ, перенесенных на благоприятный период времени, необходимо заполнить раздел 3 **«Временные показатели»** подраздел 3.6 **«Перенос выполнения сезонных работ на благоприятный период»**, где датой начала будет дата подписания (утверждения) акта приёмки объекта в эксплуатацию без учета работ, перенесенных на благоприятный период времени (подтверждается **«Актом приёмки объекта в эксплуатацию»**), а датой окончания будет дата завершения сезонных работ (подтверждается **«Актом приёмки работ, перенесенных на благоприятный период»**).

Порядок удаления и корректировки ранее внесенной информации в единый реестр ОКС. Права доступа на корректировку ошибочно внесенной информации в единый реестр ОКС предоставляются юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, являющемуся заказчиком (застройщиком) ОКС, инженеру (инженерной организации),

осуществляющей комплексное управление строительной деятельностью на ОКС на основании договора об оказании инженерных услуг – по ОКС, на которых они выступают заказчиком (застройщиком) или инженером (инженерной организацией).

Получение права доступа на корректировку ранее внесенной информации в единый реестр ОКС по характеристикам ОКС предоставляется оператором на основании заявки на корректировку. Для подготовки заявки на корректировку необходимо активизировать пункт меню «Регистрация ОКС» («Предпроектная стадия», «Стадия проектирования», «Стадия строительства») и выполнить поиск ОКС, по которому требуется внести изменения. Затем открыть регистрационную карточку ОКС (карточку готовности стадии ОКС) и нажать на вкладку «Заявка на корректировку».

В заявке указывается следующие сведения по объекту:

- идентификационный код ОКС;
- наименование ОКС;
- вид карточки, подлежащей корректировке.
- перечень ошибочных реквизитов, подлежащих корректировке.

Заявка на корректировку оформляется в случае необходимости изменить значения следующих показателей:

- дата получения разрешительной документации;
- проектная (до 18.12.2023) / оптимальная (после 18.12.2023) продолжительность строительства (в месяцах);
- дата начала стадии строительства.

Остальные показатели пользователь может корректировать без подачи заявки на корректировку.

Оператор в течение 3-х дней после получения заявки на корректировку уведомляет заказчика (застройщика) ОКС, инженера (инженерную организацию) посредством электронной почты (указанной в заявке на регистрацию) о предоставлении права доступа к информации по ОКС (указывается дата предоставления права доступа на корректировку сведений). Право доступа на корректировку информации в едином реестре ОКС предоставляется на 3 дня.

После предоставления права на корректировку ОКС, заказчику (застройщику) на главной странице реестра придет уведомление о количестве карточек, доступных к внесению изменений.

По объектам строительства, ранее зарегистрированным в едином реестре ОКС, при смене заказчика (застройщика) по причине ликвидации заказчика (застройщика), продажи или безвозмездного отчуждения

ОКС заказчик (застройщик) (либо РИК) официально уведомляет оператора единого реестра ОКС с указанием:

- идентификационного кода ОКС;
- наименования ОКС;
- наименования нового заказчика (застройщика) и его УНП;
- причин смены заказчика (застройщика), и предоставляет копии подтверждающих документов.

Оператор в течение 3-х дней после получения уведомления о смене заказчика (застройщика) предоставляет новому заказчику (застройщику) ОКС, инженеру (инженерную организацию) права доступа на внесение информации к информации по ОКС. Новый заказчик (застройщик) для получения доступа к информации по ОКС должен быть зарегистрирован в едином реестре ОКС.

В случае регистрации одного и того же ОКС дважды в едином реестре ОКС, ошибочно зарегистрированный объект подлежит исключению из процесса обработки в едином реестре ОКС. Для этого необходимо заполнить заявку на корректировку ошибочно введенных сведений в Единый реестр ОКС.

Порядок формирования выходной информации. Для ускоренного поиска внесенной в систему информации во вкладке «Регистрация ОКС» необходимо нажать вкладку «Очистить фильтр», после чего заполнить один из основных поисковых реквизитов. Для более точной детализации, особенно при наличии однотипных объектов, допускается заполнение двух и более поисковых реквизитов. Следует обратить внимание, что данная вкладка активна только для заказчика (застройщика) и инженерной организации, для осуществления поиска объектов, на которых респондент выступает заказчиком (застройщиком), инженерной организацией.

Данная вкладка содержит следующие поисковые реквизиты и принимает только к зарегистрированным в системе ОКС:

- наименование объекта недвижимости;
- наименование ОКС;
- регистрационный номер объекта недвижимости;
- код объекта недвижимости;
- идентификационный номер ОКС;
- назначение (класс ОКС);
- категория историко-культурной ценности;
- вид строительства;
- источник финансирования;

- регион (область, район);
- местоположение объекта (нас. пункт, улица, № дома);
- объект Госинвестпрограммы;
- класс сложности;
- дата разрешительной документации;
- ведомственная подчиненность заказчика;
- включить объекты департаментов;
- заказчик;
- включить объекты подразделений;
- инженерная организация;
- разработчик предпроектной документации;
- генеральный проектировщик;
- генеральный подрядчик;
- статус объекта: все объекты, незавершенные, завершенные, прекращённые, исключённые;
- статус информации: вся информация, актуальная, неактуальная.

Вкладка «Поиск» предусмотрена для пользователей системы. Вкладка «Поиск» предоставляет более расширенные возможности поиска ОКС:

- поиск сводной карточки ОКС;
- произвольный поиск;
- специализированный поиск ОКС с превышением проектной продолжительности строительства;
- специализированный поиск ОКС с превышением предельного срока строительства (долгострой).

Данная вкладка активна и адаптирована под поиск информации всеми пользователями системы, в пределах компетенции.

Вкладка «Произвольный поиск» помимо реквизитов, перечисленных выше позволяет осуществлять поиск по реквизитам стадий и по другим показателям ОКС.

Реквизиты стадии:

- стадия ОКС;
- степень готовности %;
- период строительства;
- превышение проектной продолжительности строительства.

Участники стадии:

- функция участника строительства:
- УНП;
- наименование организации;

- форма собственности;
- номер аттестата организации.

Документы:

- вид документа;
- номер документа (контекст);
- дата документа;
- наименование документа.

Временные показатели:

- дата начала предпроектной стадии;
 - дата завершения предпроектной стадии;
 - дата начала стадии проектирования;
 - дата завершения стадии проектирования;
 - дата начала стадии строительства;
 - дата завершения стадии строительства;
 - расчетная дата завершения строительства;
 - проектная (до 18.12.2023) / оптимальная (после 18.12.2023) продолжительность строительства (в месяцах);
 - дата завершения строительства (фактическая);
 - расчётная продолжительность реализации инвестиционного проекта на текущую дату (в месяцах);
 - отклонение от расчётной даты завершения строительства (в днях);
 - долгострой. Расчётная предельная дата завершения строительства;
 - долгострой. Отклонение от расчётной предельной даты завершения строительства (в днях);
 - период приостановки строительства;
 - период консервации;
 - период приёмки в эксплуатацию;
 - период переноса сезонных работ;
 - дата строительной аварии;
 - дата начала стадии эксплуатации;
 - дата завершения стадии эксплуатации;
 - дата отказа от реализации проекта;
- Технико-экономические показатели:*
- этажность;
 - общая площадь здания;
 - капитальные затраты;
 - годовые затраты;
 - площадь застройки;
 - площадь территории;

- строительный объем;
- вместимость;
- пропускная способность;
- вместимость, количество квартир;
- мощность, вместимость, пропускная способность;
- мощность, вместимость;
- мощность, протяженность, вместимость;
- мощность, протяженность;
- объем оказываемых услуг;
- число секций;
- число квартир;
- число квартир 1-комнатных;
- число квартир 2-комнатных;
- число квартир 3-комнатных;
- число квартир 4-комнатных;
- число квартир 5-комнатных;
- число квартир 6-комнатных;
- число квартир 7-комнатных;
- число квартир-студий;
- жилая площадь здания;
- проектная мощность по выпуску продукции;
- общая площадь;
- диаметр/сечение;
- расчетная нагрузка;
- количество пролетов моста/путепровода;
- категория дороги/улицы;
- объект Госинвестпрограммы;
- основная мощность ОКС;
- предельная стоимость строительства;
- сметная стоимость в ценах 1991 года;
- сметная стоимость строительства в ценах 2006 года;
- сметная стоимость строительства в текущих ценах;
- сметная стоимость СМР;
- сметная стоимость СМР за счёт республиканского бюджета;
- сметная стоимость СМР за счёт прочих источников;
- использовано инвестиций в фактических ценах (всего);
- бюджетных средств (всего);
- средства республиканского бюджета;
- средства местных бюджетов;

- собственные средства;
- кредиты;
- прочие;
- площадь брутто;
- общая протяженность дороги / линейного объекта (длина);
- годовой расход тепла;
- годовой расход электроэнергии;
- затраты жизненного цикла;
- годовой отпуск тепла;
- годовой отпуск электроэнергии;
- площадь территории в границах застройки;
- площадь территории жилой застройки;
- озелененность территории, не менее;
- численность населения;
- всего жилых домов;
- общая площадь жилищного фонда;
- площадь многоквартирной жилой застройки;
- площадь усадебной жилой застройки;
- плотность населения;
- общее водопотребление;
- общее потребление теплоты на ОВ и ГСВ;
- суммарная электрическая нагрузка;
- площадь дорожных покрытий.

Конструктивно-технологические особенности:

- конструктивная система;
- система теплоснабжения;
- вторичные и возобновляемые источники энергии;
- класс энергетической эффективности;
- класс сложности;
- дата разрешительной документации.

Представление данных:

- карточки ОКС;
- список документов;
- список участников строительства;
- список временных показателей;
- список технико-экономических показателей;
- список конструктивно-технологических особенностей.

Пункт «**Представление данных**» позволяет пользователю получить искомую информацию не только в виде списка объектов капитального

строительства, но и в виде списка участников строительной деятельности, временных показателей, документов и т.д.

Например, для получения списка генеральных проектировщиков по всем ОКС, введенным в ЕРОКС, необходимо в блоке **«Участники строительства»** для реквизита **«Функция участника строительства»** выбрать значение **«Генеральный проектировщик»**, а в блоке **«Представление данных»** выбрать вид представления данных **«Список участников строительства»**. В результате будет получен список, состоящий из следующих граф:

- идентификационный номер ОКС, наименование ОКС, заказчик;
- функция, выполняемая на объекте;
- наименование генерального проектировщика, УНП организации / форма собственности;
- документ (источник информации).

Таким образом, по каждому ОКС будет получена информация о генпроектировщиках.

Если в блоке **«Участники строительства»** для реквизита **«Функция участника строительства»** конкретное значение не выбрано, то в полученном списке для каждого объекта будут отражены все введенные на данный момент участники строительства (заказчик, инженерная организация, разработчик предпроектной документации, генпроектировщик и генподрядчик).

Специализированный поиск ОКС с превышением проектной продолжительности строительства осуществляется по незавершённым объектам, проектирование и строительство которых осуществляется в рамках ТКП 45-1.03-122-2015, и для которых заполнена дата начала стадии строительства.

В случае, если пользователь не изменяет значение фильтра, после нажатия кнопки «Поиск» будет сформирован полный список незавершённых объектов, для которых на текущую дату есть превышение расчетной даты завершения строительства.

Специализированный поиск ОКС с превышением предельного срока строительства (долгострой) осуществляется по незавершённым объектам, проектирование и строительство которых осуществляется в рамках СП 1.03.11.-2023, и для которых заполнена дата начала стадии строительства. В случае, если пользователь не изменяет значение фильтра, после нажатия кнопки «Поиск» будет сформирован полный список незавершённых объектов с превышением расчетной предельной даты завершения строительства на текущую дату.

Лекция 6. ПОРЯДОК ЗАПОЛНЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Порядок создания и ведения градостроительного кадастра. Создание и ведение градостроительного кадастра осуществляется на республиканском, областном, городском и районном уровнях.

Градостроительный кадастр всех уровней создается и ведется с использованием информационных ресурсов иных государственных кадастров, регистров, реестров и информационных систем.

Ведение градостроительного кадастра осуществляется:

- республиканского уровня – организацией, уполномоченной Министерством архитектуры и строительства, за счет средств республиканского бюджета, а также средств, поступающих за предоставление данных градостроительного кадастра физическим и юридическим лицам, и иных средств в соответствии с законодательством;

- областного, городского и районного уровней – структурными подразделениями местных исполнительных и распорядительных органов, осуществляющими государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, за счет средств местных бюджетов, а также средств, поступающих за предоставление данных градостроительного кадастра физическим и юридическим лицам, и иных средств в соответствии с законодательством.

Ведение градостроительного кадастра осуществляется с использованием материалов и данных о развитии территории, объектах, находящихся на ней, в том числе об объектах инженерной и транспортной инфраструктуры.

Состав информационных фондов градостроительного кадастра всех территориальных уровней и порядок их ведения определяются Министерством архитектуры и строительства.

Мониторинг объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Мониторинг объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности – система наблюдения за состоянием таких объектов в целях эффективного использования территорий и прогнозирования результатов реализации градостроительных проектов, проектной документации, в том числе путем ведения градостроительного кадастра и электронного регистра объектов строительства.

Мониторинг объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется структурными подразделениями местных исполнительных и распорядительных органов, осуществляющими государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, по единой методике в порядке, устанавливаемом Министерством архитектуры и строительства.

Результатом мониторинга объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности являются сведения о развитии территории административно-территориальной единицы, отчет о реализации программ в области градостроительной деятельности, сведения об отведенных участках под назначение, о получении разрешительной документации, проведении проектных и строительно-монтажных, пусконаладочных работ, объектах, не завершенных строительством, и объектах, принятых в эксплуатацию.

Электронный регистр объектов строительства содержит реестр участников архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также перечень объектов строительства с указанием следующих сведений: паспорт объекта строительства; дата принятия решения о предоставлении земельного участка; дата получения разрешения на проведение проектно-изыскательских работ и строительство объекта; данные о заказчике, застройщике; дата начала строительства объекта; степень строительной готовности и состояние объекта; источники финансирования; дата приемки объекта в эксплуатацию.

Состав сведений информационных фондов градостроительного кадастра всех территориальных уровней, порядок их ведения и предоставления единому оператору для включения в градостроительный кадастр. Градостроительный кадастр включает в себя следующие информационные фонды:

- регистр градостроительных проектов;
- электронный банк данных градостроительных проектов.

Информационный фонд градостроительного кадастра *«Регистр градостроительных проектов»* является электронной базой данных градостроительных проектов и содержит следующие сведения о градостроительных проектах общего, детального и специального планирования, в том числе о проектах, находящихся в разработке:

- вид и территориальный уровень градостроительного проекта;
- наименование градостроительного проекта;
- регистрационный номер градостроительного проекта (после его

присвоения);

- наименование заказчика и подрядчика;
- сроки завершения разработки градостроительного проекта подрядчиком;
- данные о прохождении общественного обсуждения;
- данные о прохождении экспертиз;
- данные об утверждении проекта (с учетом их регистрации и вступления в силу).

Для включения сведений в информационный фонд градостроительного кадастра **«Регистр градостроительных проектов»** заказчиком градостроительного проекта (либо по его поручению подрядчиком) единому оператору предоставляются следующие документы:

- копия решения о разработке градостроительного проекта;
- данные о подрядчике, разрабатывающем градостроительный проект (наименование субъекта хозяйствования, заключившего соответствующий договор), и сроках разработки градостроительного проекта;
- копия протокола подведения итогов общественного обсуждения;
- копия заключения государственной санитарно-гигиенической экспертизы;
- копия заключения государственной экологической экспертизы;
- копия заключения государственной экспертизы;
- копия решения об утверждении градостроительного проекта.

Документы, предоставляются в бумажном виде или на электронном носителе (сканированная копия документа в формате PDF) в течение 10 рабочих дней с даты их принятия и (или) наличия сведений (получения соответствующих заключений).

В случае поступления материалов в бумажном виде их перевод в формат PDF осуществляется единым оператором.

На основании представленных документов, единый оператор в течение 5 рабочих дней со дня их поступления вносит соответствующие данные в градостроительный кадастр **«Регистр градостроительных проектов»**.

Сведения информационного фонда градостроительного кадастра **«Регистр градостроительных проектов»** размещаются на веб-портале градостроительного кадастра в глобальной компьютерной сети Интернет в открытом доступе.

Информационный фонд градостроительного кадастра «Электронный банк данных градостроительных проектов» содержит следующие сведения:

– графические и текстовые материалы градостроительного проекта общего, детального и специального планирования (на территорию всех населенных пунктов, кроме г. Минска), для г. Минска – градостроительного проекта общего планирования;

– копия решения о разработке градостроительного проекта;

– копия технического задания на разработку градостроительного проекта;

– копии документов о согласовании градостроительного проекта;

– копия протокола подведения итогов общественного обсуждения;

– копия заключения государственной санитарно-гигиенической экспертизы;

– копия заключения государственной экологической экспертизы;

– копия заключения государственной экспертизы;

– копия решения об утверждении градостроительного проекта.

Документы, включенные в состав сведений информационного фонда градостроительного кадастра **«Электронный банк данных градостроительных проектов»**, предоставляются заказчиком градостроительного проекта (либо по его поручению подрядчиком) единому оператору в полном составе (с учетом ранее предоставленных документов для включения в информационный фонд «Регистр градостроительных проектов») в течение 10 рабочих дней со дня вступления в силу решения об утверждении градостроительного проекта.

Документы, предоставляются на электронном носителе (сканированная копия документа в формате PDF). В случае, если проект разработан в среде ГИС, графические материалы передаются в формате среды ГИС.

Поступившие графические и текстовые материалы градостроительных проектов общего, детального и специального планирования единый оператор в течение 10 рабочих дней со дня поступления материалов проверяет, включает в информационный фонд градостроительного кадастра и направляет заказчику градостроительного проекта информационное письмо о регистрации данного проекта в градостроительном кадастре с указанием присвоенного регистрационного номера либо об отказе в его регистрации с указанием причин.

Порядок оказания юридическим лицам, в том числе государственным организациям, и физическим лицам возмездных услуг, связанных с предоставлением общедоступных данных градостроительного кадастра и (или) данных градостроительного кадастра ограниченного распространения. Сведения информационного фонда

градостроительного кадастра «Регистр градостроительных проектов» являются общедоступными и размещаются в открытом доступе.

Доступ к сведениям информационного фонда градостроительного кадастра «Электронный банк данных градостроительных проектов» государственным органам (для целей их деятельности) предоставляется безвозмездно на основании публичного договора путем заполнения соответствующей заявки на веб-портале градостроительного кадастра в глобальной компьютерной сети Интернет.

Доступ к сведениям информационного фонда градостроительного кадастра «Электронный банк данных градостроительных проектов» юридическим лицам, в том числе государственным организациям, предоставляется на возмездной основе на основании публичного договора путем заполнения соответствующей заявки на вебпортале градостроительного кадастра в глобальной компьютерной сети Интернет.

Доступ к информационному фонду градостроительного кадастра «Электронный банк данных градостроительных проектов» физическим лицам не предоставляется.

Техническое обеспечение функционирования информационного фонда градостроительного кадастра «Электронный банк данных градостроительных проектов» и хранение информации (по соответствующим областям, г. Минску) осуществляется единым оператором возмездно на основании договоров с областными исполнительными комитетами, Минским городским исполнительным комитетом.

Лекция 7. ПОРЯДОК ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ

Общие положения и порядок проведения инвентаризации земель. Инвентаризация земель является составной частью землеустройства и проводится на основании решений государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства (далее – государственный орган, осуществляющий государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель), для уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременений) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а

также для уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

При проведении инвентаризации земель используются:

- материалы и данные географического информационного ресурса данных дистанционного зондирования Земли;
- сведения, содержащиеся в земельно-информационной системе Республики Беларусь;
- информация, имеющаяся на геопортале;
- сведения государственного земельного кадастра;
- земельно-кадастровая документация;
- данные государственного кадастрового учета земель;
- результаты обследования земель, земельных участков на местности;
- иные документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земель, земельных участков.

Периодичность проведения инвентаризации в отношении определенных земель, земельных участков устанавливается государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель.

В решении государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, о проведении инвентаризации земель должны быть указаны:

- цель, для которой необходимо проведение инвентаризации земель, а также задачи, подлежащие разрешению по результатам ее проведения;
- земли, земельные участки, в отношении которых необходимо провести инвентаризацию;
- лица, ответственные за проведение инвентаризации земель;
- сроки проведения инвентаризации земель;
- иные сведения.

Для проведения инвентаризации земель государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, может создаваться комиссия, персональный состав которой утверждается этим государственным органом.

Последовательность выполнения работ по инвентаризации земель. Инвентаризация земель включает следующие этапы работ:

- подготовительные работы;
- выявление произошедших изменений в составе и распределении

земель, их состоянии, качестве и хозяйственном использовании;

- обобщение материалов по инвентаризации земель.

В процессе проведения подготовительных работ при инвентаризации земель государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, либо комиссией, созданной этим государственным органом, осуществляются сбор и изучение следующих документов и материалов (при их наличии):

- материалы об изъятии и предоставлении земельных участков;
- землеустроительные дела по установлению границ земельных участков;
- решения (их копии или выписки из них) об изъятии и предоставлении земельных участков, об установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
- копии документов, удостоверяющих права на земельные участки;
- геодезические и картографические материалы и данные, материалы почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства;
- материалы кадастровой оценки земель, земельных участков;
- ведомственные отчеты о наличии и распределении земель;
- сведения, содержащиеся в земельно-информационной системе Республики Беларусь;
- иные документы и материалы.

Выявление произошедших изменений в составе и распределении земель, их состоянии, качестве и хозяйственном использовании осуществляется посредством сопоставления сведений о землях, земельных участках, полученных по результатам проведения подготовительных работ, с данными дистанционного зондирования Земли и (или) результатами обследования земель, земельных участков на местности, в результате чего уточняется:

- информация о землепользователях земельных участков;
- площадь, границы, целевое назначение земельных участков, виды прав на них;
- наличие ограничений (обременений) прав на земельные участки;
- категория земель, в состав которой входят земли, земельный участок, необходимость рассмотрения вопроса о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую;
- фактическое состояние и характер использования земель, соответ-

ствие видов земель их видам согласно данным государственного кадастрового учета земель, необходимость рассмотрения вопроса об отнесении земель к определенным видам, а также об их переводе из одних видов в другие;

- качественное состояние сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, причины, повлиявшие на изменение их состояния, необходимость рассмотрения вопроса о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли;

- соблюдение землепользователями сроков занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иных условий отвода земельных участков;

- состояние работ по рекультивации земель;

- наличие нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;

- иные сведения.

Результаты работы государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, либо комиссии, созданной этим государственным органом, по инвентаризации земель обобщаются в соответствующие материалы, содержащие:

- титульный лист;

- перечень документов, приобщенных к материалам по инвентаризации земель;

- пояснительную записку;

- решение государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, о проведении инвентаризации земель;

- документы и материалы, собранные при проведении подготовительных работ по инвентаризации земель;

- документы и материалы, подтверждающие произошедшие изменения в составе и распределении земель, их состоянии, качестве и хозяйственном использовании;

- выводы и предложения по осуществлению государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, сформулированные на основании выполненных работ по инвентаризации земель;

- иные документы и материалы.

Оформленные материалы по инвентаризации земель передаются соответствующим структурным подразделениям землеустройства местных исполнительных комитетов (за исключением структурных подразделений областных исполнительных комитетов) для обеспечения их хранения и применения при выполнении возложенных на эти структурные подразделения землеустройства функций в области использования и охраны земель, в том числе при осуществлении ими от имени местных исполнительных комитетов государственного контроля за использованием и охраной земель, выполнением условий отвода земельных участков.

Лекция 8. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Современное развитие системы кадастрового учета в Российской Федерации. На современном этапе земельные отношения в России претерпевают значительные изменения. Земля вновь становится объектом гражданского оборота и объектом налогообложения. Переход прав на целые земельные участки или их отдельные части от одних землевладельцев к другим, т.е. распоряжение землей, начинает осуществляться по воле этих лиц без издания нормативных актов органов власти. Это приводит к тому, что органы местной и государственной власти теряют информацию фискального характера о земле и не могут правильно исчислять и собирать плату за землю. Резко активизировался оборот очень большого числа мелких земельных участков, переданных в собственность гражданам для ведения садоводства и индивидуального жилищного строительства. Стали возникать постоянные межевые споры, которые невозможно разрешить цивилизованным путем из-за отсутствия в земельном кадастре сведений о местоположении на местности границ, разделяющих смежные земельные участки. Все это создало предпосылки для возникновения необходимости «зафиксировать» границы земельных участков в земельном кадастре.

Таким образом, у общества в целом и у отдельных его граждан появилась потребность пересмотреть состав сведений и документов, содержащихся в земельном кадастре. Порядок ведения земельного кадастра должен соответствовать актуальности и достоверности.

Начало российской земельной реформы приходится на 1990 г., когда был принят закон «О земельной реформе». Конституция Российской Федерации (1993 г.) признала право собственности на землю. Согласно

ст. 9 разрешаются несколько различных форм собственности на землю: *государственная, муниципальная, собственность частных и юридических лиц*. Частные лица и их объединения пользуются частными правами собственности на землю. Использование земли определяется Федеральным законодательством Российской Федерации. Конституционные субъекты Российской Федерации осуществляют контроль над владением, использованием и управлением земельными ресурсами.

Гражданский кодекс Российской Федерации (1995 г.) содержит подробное описание прав собственности на землю, процедуру распоряжения правоустанавливающими документами на землю и недвижимое имущество, общие правила аренды земли и операций с недвижимостью. Для поддержания всех сведений и документов земельного кадастра в актуальном состоянии в стране законодательно оформлена система государственной регистрации прав на недвижимость. Созданы учреждения юстиции по регистрации прав и сделок. По своей сущности созданный ЕГРП на недвижимость (1998 г.) является аналогом Поземельной книги, которая модернизирована для современных условий.

На современном этапе наиболее важными в земельном кадастре являются сведения о местоположении границ земельных участков. Ведение земельного кадастра должно обеспечиваться профессионально грамотными технологиями формирования земельных участков и юридически точно выстроенной схемой кадастрового учета земель.

В 2000 г. вступил в силу закон «О государственном земельном кадастре», который учредил единый земельный кадастр с едиными правилами. Основным учетным документом земельного кадастра становится Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ). Указанный реестр содержит сведения обо всех существующих и прекративших существование объектах кадастрового учета. Факты существования или прекращения существования объекта учета в границах, установленных при его формировании, подлежат государственному учету в ЕГРЗ. Данный реестр также дополнил ЕГРП, как Межевая книга дополняла Поземельную книгу в прежние времена. Было разработано единое программное обеспечение по ведению ЕГРЗ и определен орган, ответственный за государственный кадастровый учет, но данный закон не разрешил проблему разделения земли и объектов капитального строительства (ОКС): зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В 2001 г. была принята «Конституция земли» – Земельный кодекс Российской Федерации, который законодательно определил роль земли в жизни российского общества. Земля считается природным ресурсом и

объектом права собственности, а это предполагает защиту и признание земли в качестве объекта хозяйственной деятельности. Земельный кодекс устанавливает правила землепользования для землевладельцев и налагает ограничения в случае нанесения ущерба окружающей среде, предусматривает обеспечение прав собственников, пользователей земель и недвижимого имущества. Согласно данному своду законов о земле, предусмотрены основные принципы земельного законодательства:

- единство земли и всех элементов ее благоустройства;
- приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения данных категорий земель ограничивается или запрещается;
- признание земли в качестве объекта коммерческих операций;
- классификация земель по категориям, которые используются в землепользовании и оценке земель;
- охрана земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве имеет первостепенное значение перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;
- распределение, отвод государственной собственности на различных административных уровнях государственной власти (федеральном, региональном, муниципальном). Демаркация (распределение, отвод) позволяет узаконить приватизацию земли на муниципальном уровне и сделать реальной концепцию совместного владения;
- идентификация и государственная кадастровая регистрация федеральной собственности, дополняющие ее системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и т.д.

Первого марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости». Законом предусматривается создание государственного кадастра недвижимости на базе существующих систем инвентаризации, кадастрового учета земельных участков, технического учета и инвентаризации ОКС (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства). Закон устанавливает, что ГКН является единственным свидетельством законного существования объекта недвижимости и охватывает всю территорию Российской Федерации. Федеральный закон состоит из пяти глав и 48 статей.

Федеральный закон систематизирует уже существующие способы организации ведения кадастров недвижимости и позволяет более эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный

анализ различных видов недвижимости.

Принятие Федерального закона было направлено на решение вопросов регистрации недвижимого имущества, информационного обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, а также на совершенствование деятельности в области формирования недвижимого имущества.

Необходимость в таком законодательном акте объясняется тем, что в настоящее время в Российской Федерации действует *сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества*. При этом учет недвижимого имущества осуществляется как учет объектов права либо объектов управления в зависимости от целей учета.

Вместе с тем системы учета не связаны между собой и не позволяют получить объективные сведения о недвижимом имуществе на территории РФ. Получение указанных сведений связано со значительными материальными и трудовыми затратами. Кроме того, система не позволяет эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимого имущества.

Следствием отсутствия единой системы учета является также наличие большого количества неучтенных объектов, в том числе объектов самовольной постройки и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель.

В соответствии с Федеральным законом кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением тех, доступ к которым ограничен федеральным законодательством.

В Федеральном законе содержится порядок информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости. Орган кадастрового учета должен представлять органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления кадастровые сведения в виде кадастровых карт соответственно территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований в порядке, определенном соглашениями об информационном взаимодействии, которые должны быть заключены между органом кадастрового учета и указанными органами.

Учету в государственном кадастре недвижимости подлежат все вновь созданные и образованные объекты, а также изменение сведений о недвижимом имуществе в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с Федеральным законом объектами государствен-

ного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Основанием для проведения государственного кадастрового учета является заявление заинтересованного лица о кадастровом учете с приложением необходимых документов, перечень которых закреплен Федеральным законом. Определяются сроки постановки на учет и снятия с учета объекта недвижимости по месту нахождения этого объекта в кадастровом округе. За постановку на учет объекта недвижимости уплачивается государственная пошлина.

Законом предусматривается, что по результатам проведения государственного кадастрового учета объекту присваивается уникальный кадастровый номер, а заявителю выдается кадастровый паспорт.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости. Кадастровый паспорт используется при регистрации прав и совершении сделок с недвижимым имуществом, а также для определения налоговой базы.

Одна из глав в Федеральном законе посвящена кадастровой деятельности, которую могут осуществлять физические лица, имеющие квалификационный аттестат кадастрового инженера, выдаваемый органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Кадастровый инженер может действовать в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора. Кадастровые инженеры вправе создавать саморегулируемые организации.

Федеральный закон определяет статус кадастрового инженера, который должен быть зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, иметь высшее образование, стаж работы не менее двух лет по специальности в сфере учета недвижимости или пройти стажировку не менее этого срока по одной из указанных специальностей у кадастрового инженера недвижимости.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию объектов кадастрового учета, самоорганизации и саморегулирования деятельности кадастровых инженеров, а также обеспечения ответственности за формирование объектов кадастрового учета кадастровые инженеры объединяются в саморегулируемые организации.

Предложенная структура правовой формы деятельности кадастровых инженеров основана на изучении деятельности аналогичных структур в других странах, а также опыта организации российских институтов нотариата, адвокатуры и арбитражного управления.

Федеральный закон вводит понятие кадастровой стоимости. Предусмотрено, что кадастровая стоимость недвижимого имущества устанавливается в соответствии с методиками определения кадастровой стоимости различных категорий недвижимого имущества, учитывающих сложившиеся рыночные цены на недвижимое имущество в регионе, сведения о сделках с аналогичными объектами и иные сведения о недвижимом имуществе.

Значительное внимание в Федеральном законе уделено процедуре согласования местоположения и границ земельного участка, что позволит в дальнейшем избежать судебных разбирательств и способно оказать значительное влияние на укрепление и стабилизацию рынка земель.

Федеральный закон регулирует порядок согласования местоположения границ земельных участков, содержание технического плана и акта обследования. Никто не вправе требовать от собственника ранее учтенного здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка проведения плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации, землеустроительных работ.

Реализация положений Федерального закона позволит практически реализовать один из основополагающих принципов земельного законодательства *о единстве судьбы* земельных участков и расположенных на них зданий, строений, сооружений. Определяется, что объекты недвижимости, учет которых осуществлен до вступления Закона в силу, признаются юридически действительными, а объекты, государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых не осуществлен, но права собственности, на которые зарегистрированы и не прекращены, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Федеральный закон предоставляет гарантии кадастрового учета ранее учтенным объектам недвижимости, сведения о которых переносятся в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения

личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Предусматривается создание единой системы документов и сведений об объектах недвижимого имущества в Российской Федерации (государственный кадастр недвижимости). При этом создание ГKN не только повысит государственные гарантии прав собственности на недвижимое имущество, что будет способствовать привлечению инвестиций в недвижимость, но и позволит эффективно осуществлять функции государственного управления недвижимым имуществом.

Мировой опыт становления кадастра. Кадастровые системы *Западной Европы* в общих чертах одинаковы: регистрация участков, кадастровые карты и ведение правовых записей. А вот технология учета владений различна, хотя реестр участков недвижимости имеет каждая страна. Кадастровая регистрация и учет (инвентаризация) образуют единую организационную службу, реже эти службы различны, но сотрудничают и обмениваются данными для взаимного контроля и образования многоцелевого кадастра.

Общая черта Западно-Европейского кадастра состоит в том, что он обеспечивает непрерывное обновление данных, что для земельно-информационных систем (ЗИС) является основной гарантией эффективной работы.

К общим чертам относится и сходство технологии регистрации: указывают тип землепользования участков, площадь, тип строений, если таковые имеются, местоположение, информацию о владельце, дают ссылки на другие регистры и информационные системы, которые содержат дополнительные сведения о владельце и участке.

Отличается только английская система. В *Англии* кадастр содержит только картографическую информацию о границах участка и составе недвижимости. Общность черт европейских кадастров (кроме Англии) объясняется тем, что все они прямо или косвенно происходят от французского образца.

Главной целью *французской* кадастровой системы было обеспечение поземельного налогообложения. И до сих пор она еще обслуживает фискальную систему: ее данные являются основой для начисления различных видов поземельных и имущественных налогов, касающихся недвижимости, хотя во Франции поземельный регистр со всеми юридическими добавлениями его германской версии не обеспечивает систематического информационного покрытия всей территории страны. Крупные города, такие как Париж, Лилль, Марсель, создали собственные

многоцелевые кадастры своих территорий.

В **Германии** существующая кадастровая система, развившись из налогового кадастра, оформилась как часть юридической системы и содержит данные о владельцах и владениях, развернутые сведения о функциях землепользования и данные топографических съемок. Реорганизация всей информационной службы землеустройства, происходившая с 1935 г., после 1945 г. в связи с послевоенной реконструкцией страны привела к пересмотру прежде существовавшей кадастровой системы. В Германии производство кадастровых карт было объединено с обработкой данных, касающихся землепользования и землеустройства. С 1970-х гг. в землях, округах и крупных городах создаются автоматизированные банки данных о недвижимости, включающие информацию поземельных книг, кадастра недвижимости, налогового кадастра и картографический материал. В результате связей, устанавливаемых между различными службами, в Германии формируется многоцелевой автоматизированный банк данных о земле и недвижимости. В совокупности с другими автоматизированными банками данных этот банк формирует общенациональную информационную систему, решающую широкий круг проблем, связанных с землепользованием, территориальным планированием и экономикой недвижимости.

В **Швейцарии** кантоны, образующие конфедерацию, традиционно независимы в земельной политике, и налоги на землю и недвижимость полностью поступают в местный кантональный бюджет. Кадастровые службы кантонов организованы во многом самостоятельно: государством установлены форма и содержание книг поземельного регистра, но ведомство, ведущее этот регистр, определяет сам кантон. В одних кантонах этим ведомством является отдел суда, в других – специальные службы, имеющие юридические права регистрации, поскольку кадастр в Швейцарии чисто юридический. Ответственность за правильность ведения поземельных книг несут непосредственно кантональные власти.

Правительство рассматривает проект организации общенациональной кадастровой системы на основе разработки единых информационных стандартов и объединения кантональных кадастров с автоматизированными банками данных о населении, территории, коммунальном хозяйстве, инженерных и энергетических сетях и т.д. Проект рассчитан на 20 лет, требует значительных капиталовложений, поэтому правительство рассматривает вопрос приватизации геодезических служб, прежде финансировавшихся государством и кантонами. Следует отметить, что в швейцарских городах созданы службы, которые на основе

кадастровой информации выпускают специализированные карты высшего класса точности, содержащие данные о городской территории и коммунальном хозяйстве.

Кадастровая деятельность в *Нидерландах* имеет свою продолжительную историю. Первоначально цель кадастра сводилась к учету землевладения для установления налога на земельную собственность в зависимости от доходов ее владельцев и площади. Для идентификации парцелл при передаче прав на недвижимость использовались кадастровые карты, которые впоследствии превратились в главный источник информации.

В стране развита сеть кадастровой службы для проведения съемок границ и защиты недвижимости. Кроме того, эта служба должна обеспечивать информацией о действительных правах на недвижимость и состоянии землевладения. В функции службы входят:

- ведение общественной книги записей, которая содержит все документы по передаче собственности и установлению ссуды под залог;
- ведение кадастровой документации на право собственности;
- съемка границ кадастровых парцелл;
- составление кадастровых карт с нанесенными парцеллами.

Кадастровые службы не только участвуют в обновлении и сохранности сети триангуляции, планировании землепользований, обновлении и создании крупномасштабных карт, но и ответственны за ведение некоторых дополнительных реестров сведений, прямо не относящихся к земле, но по законодательству относящихся к недвижимости, например, данных о кораблях, самолетах и их владельцах. Такое ведение дел связано с законом, по которому кадастровые службы распространены на некоторые области гражданской статистики (концепция «открытого кадастра»). В настоящее время в Нидерландах существует автоматизированная многоцелевая кадастровая система.

Кадастр *Швеции* был постепенно преобразован в многоцелевую информационную систему о земле и недвижимости в результате слияния автоматизированного национального банка данных о недвижимости с банками данных о населении, экономической статистики, налогообложения и данных переписей. Собственно земельный кадастр состоит из двух регистров: поземельного и недвижимой собственности. В 1936 – 1974 гг. реализована программа создания национального фонда кадастровых карт, производимых на основе фотокарты масштаба 1:10 000 и покрывающих всю территорию страны единой системой описания гра-

ниц участков и зданий. С 1974 г. для этих целей используют кадастровые карты масштаба 1:2 000, информацию для составления которых подготавливают на основе общегосударственного автоматизированного банка данных о недвижимости. Кадастровые карты плотно застроенных городских территорий производят или заказывают местные муниципальные службы, они имеют больший масштаб, вплоть до 1:500.

Подобно шведской системе, **норвежский** кадастр объединен в информационную систему, содержащую сведения о владениях, владельцах, адресах и типах зданий. Различные группы данных могут быть связаны друг с другом и географически локализованы через координатные или идентификационные коды объектов.

Как в Швеции, так и в Норвегии стандарты описания объектов и информационные связи между ними установлены законодательством, а сами системы являются государственными, их разработку и внедрение финансирует правительство.

В целом сходно с вышеупомянутыми кадастрами организован кадастр и в **Финляндии**. Небольшое отличие в организации: регистры сельских территорий содержатся государством, а регистры городских территорий – органами муниципальной администрации. В ближайшем будущем с переходом к общенациональной электронной информационной системе эти различия исчезнут.

В **Италии** формирование нового городского кадастра осуществляется с 1939 г. Он создавался для оценки владений городской собственности (зданий, сооружений, участков) и определения доходов от их использования.

Италия делится на исторически сложившиеся регионы, которые подразделяются на 103 провинции, а те, в свою очередь, состоят из коммун. Поэтому в Италии очень сложная кадастровая система. Из-за малой площади территорий кадастровые офисы созданы на уровне провинций, а не на уровне муниципалитетов. В настоящее время итальянский кадастр можно представить по следующей схеме:

- создание базы данных, которая содержит сведения о кадастровых участках, подразделяющихся на городские и сельские;
- создание базы данных, которая содержит сведения о владельцах участков, идентифицированных уникальным кадастровым номером, правом собственности; сведения об оценке участка.

Карты в Италии мозаичные. Кадастровая карта покрывает только территорию муниципалитета, границы между ними – природные. По закону для каждой коммуны на национальной территории составляют ряд

документов. Процедуры по хранению документов сложные, в основном документы корректируются вручную и хранятся на твердой копии (так дешевле).

Еще одной особенностью итальянского кадастра можно считать то, что связь кадастра (регистрация участков) с данными о владельце возможна только с использованием имени владельца.

Американский кадастр на раннем этапе предназначался для осуществления быстрого эффективного заселения земель, а затем уже для выполнения задач, связанных с налогообложением. Экономические и общественно-политические изменения в США привели к необходимости создания многоцелевого кадастра.

Современная американская кадастровая система при сборе, хранении и поиске информации в качестве исходной единицы использует парцеллы, которые объединены в файлы по сегментам улиц. Выборка файлов производится по адресам домов, номерам столбов землепользований и номерам парцелл.

Основой для многоцелевого кадастра служит точная геодезическая сеть, точные карты, юридические записи о границах землепользований и данные земельного учета. Однако использование единой ЗИС в США экономически не эффективно, т.к. в каждом штате ставятся специальные требования, имеются свои собственные законы, и структура ЗИС меняется от штата к штату.

В настоящее время используются несколько типов ЗИС. В крупных городах создаются системы регистрации и учета коммуникаций, вводятся АСУ данных о земельных участках для налогообложения, в лесохозяйственных управлениях – для инвентаризации в больших лесных массивах и т.д.