

ЛЕКЦИЯ 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Понятие и содержание кадастровой оценки земель. Под *оценкой* в общем виде понимают определение уровня, значения ценности вещи, явления, события или других объектов, как правило, в стоимостном виде. **Оценочная деятельность** – специальная деятельность уполномоченных лиц или органов по определению цены каких-либо объектов оценки и оказанию соответствующих услуг по оценке.

Оценка земли – составная часть государственного земельного кадастра, включающая систему данных о стоимости земель и деятельности специально уполномоченных лиц (оценщиков) по определению этой стоимости. Она выступает в двух аспектах: оценка земель как национального богатства и оценка конкретных земельных участков в гражданском обороте.

Земельные ресурсы – составляющая национального богатства страны – подлежат оценке как всеобщий пространственный базис, основное недвижимое имущество, главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве, как кладовая минерального сырья и эталон естественной ненарушенной природы (ландшафтов).

Оценка земли в качестве важнейшей составляющей национального богатства страны представляет собой сопоставимый количественный и экономический расчет ее потребительских свойств и эколого-экономических эффектов использования при разном целевом назначении земельных участков.

Оценка земли обеспечивает решение одной из важнейших проблем – учет и соизмерение экономических и природных различий в стране. Успешное решение многих государственных, отраслевых и внутрихозяйственных задач невозможно без изучения качества земли и формирования ее сравнительной оценки. Количество и качество земли как средства производства обусловлены самой природой организации и ведения хозяйственного комплекса.

Для успешной оценки земель важно правильно установить ее объект и предмет.

Поскольку земля в различных сферах производства выполняет разные функции, требуется оценка количественных и качественных характеристик. Так, во всех отраслях производства необходимы сведения о размерах и пространственном положении земельных участков, в строительном комплексе нужна качественная характеристика земель по условиям рельефа, залеганию грунтовых вод, в лесном хозяйстве и в

сельскохозяйственном производстве – всесторонний учет и характеристика качества и местоположения земель.

При оценке земли следует учитывать функционирование ее в экономическом, социальном и политическом комплексах страны. Это придает ей исключительно важную государственную значимость, поскольку земля ничем не заменима. Эта направленность оценки земель вытекает из целей земельного, гражданского, налогового и иного законодательства Республики Беларусь.

Таким образом, в широком понятии в качестве объекта оценки земля выступает как территориальный базис, средство хозяйствования и объект недвижимости, характеризующийся стоимостью, качеством и ценой при ее использовании.

В более узком понятии земля как объект оценки выступает в виде отдельных участков в разных категориях земельного фонда с учетом выполняемых функций (как пространственный базис, как средство труда и производства, объект налогообложения и т. д.).

Сложность понятия «земля» объясняется тем, что, являясь природным ресурсом, земля вовлекается в производственную деятельность в качестве всеобщего средства производства и становится объектом социально-экономических взаимоотношений. Наиболее часто используются понятия земли как совокупности природных предметов труда для осуществления хозяйственной деятельности человека, как поверхности суши и как природного ресурса, характеризующихся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, как главного средства производства в сельском и лесном хозяйстве и как пространственного базиса для размещения и развития всех отраслей хозяйственного комплекса страны.

Земля как фактор производства. При оценке следует учитывать, что земля – уникальный ресурс, который количественно ограничен, его невозможно искусственно воспроизвести, а предложение земли для использования практически неэластично.

Земля не является продуктом труда, а поэтому не имеет товарной природы при оценке ее стоимости. Только спрос на землю как на специфическое природное орудие труда, ограниченный пространственный базис производства включает ее в рыночные отношения, образуя определенную цену.

Ограниченность земли и невозможность ее воспроизводства способствуют возникновению двух видов монополии на землю: монополию собственности (реализует собственник) и монополию на землю как

объект хозяйствования (реализует пользователь). Монополия собственности порождает абсолютную ренту, а монополия хозяйствования на земле – дифференциальную земельную ренту.

Земельная рента – это вид дохода, регулярно получаемого от земли за счет разности между общественной стоимостью продукта и более низкой индивидуальной его стоимостью при производстве на разных по качеству и местоположению земельных участках. К постоянным факторам, которые обуславливают регулярное воспроизводство земельной ренты, относятся качество почв и местоположение земельных участков, уровень интенсивности использования земель, новейшие технологии выращивания и новые сорта сельскохозяйственных растений, органическое строение капитала, монополия на собственность и использование земельного участка.

В аграрном производстве и лесном хозяйстве любые технические и технологические усовершенствования средств труда и интенсификация производства всегда проявляются опосредованно – только через функционирование земли. Размер земельной ренты в сельском хозяйстве равен сумме трех показателей: излишка стоимости сверх общественной цены производства продуктов, разницы между общественной и индивидуальной ценой производства и разницы между монопольной ценой и затратами на производство продукции на земельных участках особого качества и особых климатических условий.

Ценность **городских земель** заключается в их возможности обеспечивать дополнительный доход, который возникает благодаря удобному местоположению относительно рынков ресурсов и продаж, а также инфраструктурному обустройству территории. Количественные показатели земельной ренты за счет освоенности территории возникают из-за сокращения затрат на создание транспортной и инженерной инфраструктуры. Размер земельной ренты в населенных пунктах практически формируют и определяют четыре фактора: спрос, ограниченность, полезность и ликвидность земельных участков.

В недروпользовании, где земельный участок выступает как кладовая минерального сырья, оценка объектов обуславливается сырьевой или функциональной ценностью природного ресурса как продукта переработки и потребления, инженерно-геологическими условиями залегания природного ресурса и экономико-географическим положением участка недр.

Показатели ценности земельных участков **несельскохозяйственного назначения** за пределами границ населенных пунктов как

пространственного базиса для объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения определяются величиной ренты, которая создается за счет местоположения, обустройства и функционального использования соответствующего земельного участка.

Ценность земельных участков *объектов отдыха, оздоровления и эталонов ненарушенных ландшафтов* определяется суммарным экономическим, экологическим и социальным эффектами, получаемыми от их соответствующего использования.

Экономическая сущность земельной ренты. Ограниченность, абсолютная неэластичность предложения земли является важнейшей причиной особенностей ценообразования в сельском хозяйстве, а также в определенной степени в строительстве и добывающей промышленности. Каким бы высоким ни был спрос на плодородные почвы, на удобные для застройки участки или на богатые полезными ископаемыми залежи, увеличить в краткосрочном и долгосрочном периоде предложение земли такого качества просто невозможно. Также важной особенностью земельных ресурсов является их *недвижимый* характер. Владелец земельного участка не может переместить его ближе к рынку сбыта сельскохозяйственной продукции или к городу, чтобы получить больший доход.

В самом общем виде, *земельная рента* – это форма экономической реализации собственности на землю. В ее составе различают абсолютную и дифференциальную ренту, а также монопольную.

Наличие частной собственности на землю обуславливает возникновение *абсолютной ренты* как части прибавочной стоимости, присваиваемой государством и другими землевладельцами в силу монополии собственности на землю.

Абсолютную ренту получают со всех сельскохозяйственных земель независимо от их качества, месторасположения и производительности дополнительных вложений. Мелкие землевладельцы не имеют возможности получать значительную абсолютную ренту, так как их издержки на производство сельскохозяйственных продуктов выше складывающегося общественно нормального уровня издержек.

Абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе арендаторами и государством. При экономическом регулировании использования земельных ресурсов этот аспект приходится учитывать с той или иной степенью полноты.

Другим важным аспектом экономического регулирования управления земельными ресурсами является *дифференциальная рента*, представляющая собой часть прибавочной стоимости, которая присваивается землевладельцами, так как они имеют монопольное право на землю в качестве объекта хозяйствования. Дифференциальная (разностная) рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный участок, ограниченный в натуре. По качеству они могут значительно различаться и при равновеликих затратах обеспечивать получение разного количества продукции, а следовательно, и прибыли. С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших – более высокую. Дополнительная прибыль и превращается затем в дифференциальную ренту.

Экономическая причина образования дифференциальной ренты – превышение прибавочной стоимости над средней прибылью, которое создается благодаря более высокой производительности труда работников сельского хозяйства и дополнительно вложенному капиталу на относительно лучших и средних по плодородию и месторасположению земельных участках. В условиях ограниченности вовлекаемых в общественное производство лучших и средних по плодородию и месторасположению земель используют и худшие массивы земель. Это обуславливается ростом населения и его потребностей в сельскохозяйственных продуктах, необходимости удовлетворения промышленности в сельскохозяйственном сырье.

В экономической теории принято дифференциальную ренту подразделять на ренту I и II.

Дифференциальную ренту I определяют как разницу между ценой производства сельскохозяйственной продукции на наихудших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних земельных участках. Объективное условие ее образования — более высокое плодородие земель и лучшее месторасположение по отношению к рынкам сбыта, пунктам приобретения средств производства, транспортным магистралям и т.д.

Дифференциальная рента II — разница между общественной и индивидуальной ценой производства, которая образуется за счет дополнительных вложений капитала в одни и те же участки земли как землевладельцем, так и арендатором.

Объектом регулирования может быть также *монопольная земельная рента*, которая образуется на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции. Образование и наличие ее на землях сельскохозяйственного назначения на территории Беларуси является дискуссионным. Возможно, монопольной рентой обладают земельные участки, пригодные для возделывания отдельных растений, например, лекарственных трав или кустарников в особых местопроизрастаниях. Однако в полной мере монопольная земельная рента проявляется на землях населенных пунктов, прежде всего в городах. Здесь она образуется на отдельных участках, которые в силу действия природных, социальных и экологических факторов приобретают особые ценные свойства.

Факторы, определяющие стоимость земли. На результаты оценки наиболее существенное влияние оказывают природные и экономические факторы. К природным факторам относят климат, генетические и агротехнические свойства почв, а также расстояние до рынков сбыта продукции, доступность территории и плотность проживающего в округе населения. Экономические факторы подразделяют на внешние и внутренние группы, которые воздействуют на оценочные показатели земли через специализацию предприятий, затраты на производство и реализацию продукции. Внешними факторами являются цены на продукцию сельского хозяйства и промышленности, изменение соотношения цена – затраты, инфляция, научные достижения в экономической и технологической сфере. К внутренним факторам относятся материально-денежные и трудовые ресурсы.

В зависимости от того, какие факторы учитываются при оценке, можно выделить оценку почвенного плодородия по природным признакам (бонитировка почв) и оценку земли по экономическим показателям (экономическая оценка). Бонитировка почв и экономическая оценка земли выступают как две взаимосвязанные части единого земельно-оценочного процесса, в котором бонитировка должна предшествовать экономической оценке земли.

Бонитировка почв – это оценка почвенного плодородия на основании естественных свойств почв, наиболее важных для роста и развития растений.

В системе земельного кадастра бонитировка почв является естественно-научной основой экономической оценки земли, ее базисом. Предметом оценки при этом выступает потенциальное плодородие

почвы.

В качестве бонитировочных критериев принимают те свойства и признаки почв, которые позволяют наиболее полно, достоверно и объективно оценить способность почвы удовлетворять потребности растений в пище, влаге в конкретных условиях водного и теплового режимов. Для этого необходимо знать максимально возможные запасы продуктивной влаги, запасы гумуса и содержание потенциально доступных форм элементов питания. Это основные или типичные критерии, поскольку они пригодны для оценки всех без исключения почв. А отрицательные свойства почв, лимитирующие плодородие, относятся к региональным, местным условиям, которые учитывают в виде поправочных модифицированных коэффициентов.

Следующий этап земельно-оценочных работ – *качественная оценка земель*, объектом которой выступают почвенный покров и технологические свойства элементарного хозяйственного выдела, т. е. земельный участок оценивают с соответствующим комплексом естественных факторов плодородия (климат, рельеф, гидрологические условия, свойства почвообразующих и подстилающих пород), его растительный и животный мир и технологические свойства, определяющие объективные условия использования земли как основного средства производства в сельском и лесном хозяйстве.

Экономическая оценка на основе данных бонитировки почв позволяет получить сравнительную производительность различных земельных участков, рассчитать размер необходимых производственных затрат и возможный чистый доход.

Оценку осуществляют по двум направлениям: общая оценка земель и оценка земель по эффективности выращивания отдельных культур (частная оценка).

ЛЕКЦИЯ 2

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При кадастровой поучастковой оценке, предназначенной как для внутрихозяйственного, так и для межхозяйственного и межрегионального (район, область) сравнения качества земель, наряду с бонитировкой почв учитываются агроклиматические условия сельхозпроизводства,

технологические свойства и местоположение земельных участков, местоположение сельхозпредприятий по отношению к пунктам реализации продукции и приобретения ресурсов и местоположение в республиканской системе социальной инфраструктуры.

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

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

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

Кадастровая оценка земель по своему содержанию является экономической оценкой и проводится с учетом особенностей земли как средства производства в сельском хозяйстве. В названном качестве земля функционирует одновременно как орудие труда, предмет труда и

пространственный операционный базис. Это предопределяет выбор первичного объекта оценки, предмета, критерия и показателей оценки.

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

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

- плодородие почв и агроклиматические условия, определяющие уровень урожайности сельскохозяйственных культур (качество земли как средства труда);

- технологические свойства земельных участков, определяющие степень благоприятности выполнения полевых механизированных работ и уровень затрат на их выполнение (качество земли как предмета труда);

- удаленность (местоположение) земельных участков по отношению к внутрихозяйственным производственным центрам и населенным пунктам, а также местоположение землепользования по отношению к внехозяйственным пунктам реализации продукции и приобретения производственных ресурсов. Это характеристика земли как пространственного операционного базиса, выступающего в качестве фактора затрат на выполнение транспортных работ, связанных с сельскохозяйственным производством. Для объективной характеристики условий сельскохозяйственного производства и определения нормативной цены земли

предметом оценки должна быть вначале каждая из названных сторон качества, а затем на основании данных оценок определяются обобщающие (синтезирующие) показатели кадастровой оценки земли как средства сельскохозяйственного производства (возделывания сельскохозяйственных культур).

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

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

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

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

Предусматривается получение следующих показателей характеристики и оценки земель:

а) оценка плодородия (продуктивности):

- 1) бонитет почв в баллах (исходный балл почв);
- 2) оценочный балл плодородия рабочих участков для сравнительной

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

б) оценка технологических свойств земельных участков:

1) длина гона в м;

2) удельное сопротивление (энергоемкость) почвы в кПа;

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

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

в) оценка местоположения:

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

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

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

г) обобщающая (синтезирующая) оценка:

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

2) совокупный (общий) балл кадастровой оценки земель;

3) нормативная цена земли в долларах США.

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

Метод оценки – расчетно-нормативный.

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

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

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

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

ЛЕКЦИЯ 3

СУЩНОСТЬ И МЕТОДИКА БОНИТИРОВКИ ПОЧВ

Понятие и содержание бонитировки почв. Бонитировка почв (лат. *bonitas* – доброкачественность, добротность) – это сравнительная оценка их плодородия по природным (естественным) и устойчиво приобретенным в процессе окультуривания свойствам, наиболее важным для произрастания сельскохозяйственных культур, при сопоставимой интенсивности и агротехнике их возделывания. При бонитировке почва рассматривается как среда для жизни растений. Бонитировка обобщает материалы почвенно-агрохимических обследований, через баллы

бонитета (плодородия) сводит почвы в однородные по плодородию группы.

Бонитет почв – это показатель их сравнительного естественного плодородия, отражающий степень благоприятности данной почвы для возделывания сельскохозяйственных культур. С помощью бонитировки устанавливается относительное достоинство почв по их плодородию и на этой основе выделяют предмет последующей экономической оценки земель.

Бонитировка почв изучает и оценивает почву как природное (естественноисторическое) тело со всеми свойственными ему признаками и агропроизводственными особенностями. Следовательно, бонитировка почв – это качественная их оценка по важнейшим свойствам и признакам, обуславливающим естественное плодородие почвы.

Первичным **объектом** бонитировки почв являются почвенные разновидности или их группы, однородные по качеству, технологическим свойствам, условиям обработки и т. д.

Предметом бонитировки является естественное плодородие почвенной разновидности с ее физическими, химическими, биологическими и другими природными свойствами, определяющими действительное и потенциальное плодородие почвы. Предмет бонитировки определяет критерии.

Критериями бонитировки являются природные и приобретенные в результате окультуривания признаки, коррелирующие с урожайностью выращиваемых сельскохозяйственных культур

Задача бонитировки состоит в том, чтобы выявить земли, наиболее благоприятные для возделывания тех или иных сельскохозяйственных культур, т. е. дать оценку агрономического качества почв. Исходя из этих положений, критериями бонитировки почв являются их природные диагностические признаки и признаки, приобретенные в процессе длительного окультуривания, коррелирующие с урожайностью основных культур.

При проведении бонитировки почв важное значение имеет правильный выбор диагностических признаков (критериев). Только при этом условии достигается необходимая объективность результатов бонитировки. Как известно, качество почвы зависит от морфологических, генетических, химических и физических свойств. В условиях Беларуси наиболее выражена корреляционная зависимость урожайности культур от таких признаков почв, как род, вид, разновидность, гранулометрический состав, кислотность, содержание гумуса, подвижных форм

фосфора и калия, оглеенность, близость грунтовых вод и др.

Выбор диагностических признаков, устойчиво коррелирующих с урожайностью сельхозкультур, в конкретных условиях производится на основании всестороннего изучения почвенного покрова, данных об урожайности сельскохозяйственных культур и определения влияния отдельных свойств почвы на показатели урожайности.

Непременным условием отбора свойств почв является наличие корреляционной связи (зависимости) с урожайностью сельскохозяйственных культур. Взаимосвязь природных признаков и урожайности культур устанавливается методом корреляционного анализа, который позволяет установить тесноту связи через коэффициент корреляции.

Бонитировке подлежат почвенные разновидности, комплексы и сочетания разновидностей почв. В качестве показателей используют как урожайность культур, так и наиболее устойчивые свойства почв, коррелирующие с урожайностью. Поскольку почвы обладают определенными естественными потребительными свойствами, характеризующими землю как средство производства, они отражают ее природное плодородие. Эти свойства должны быть выявлены, соизмерены и положены в основу бонитировки почв, которая должна содержать систематизированные данные о почвенном покрове, характеризующие степень пригодности его для выращивания культур. В результате бонитировки определяются агропроизводственные группы почв с учетом требований культур. За основу установления групп берутся наиболее важные для растений и устойчивые признаки, коррелирующие с урожайностью.

Бонитировка почв устанавливает их относительную пригодность по основным факторам естественного плодородия для возделывания сельскохозяйственных культур или их групп, обеспечивая выделение агропроизводственных групп почв. При этом основное требование состоит в том, что агропроизводственные группы почв должны составляться по единым принципам и быть сопоставимыми.

Основными показателями при объединении почвенных разновидностей в агропроизводственные группы являются:

1. Принадлежность к одной почвенно-климатической зоне.
2. Генетическая близость почв, которая выражается в сходстве: морфологического строения почвенного профиля, особенно верхних почвенных горизонтов; основных физических свойств почв, их водного, воздушного и теплового режимов; показателей, характеризующих химические, физико-химические свойства, содержание и запасы питательных веществ в различных формах.

3. Рельеф, в условиях которого залегают почвы.

4. Степень однородности почвенных контуров, их величина, конфигурация.

5. Однотипность и одномерность показателей тех существенных физических и химических особенностей и свойств, которые понижают плодородие почв, затрудняют их использование (эродированность и т. д.) и требуют проведения мелиоративных мероприятий.

При объединении разновидностей почв в агропроизводственные группы принимают во внимание в первую очередь те их свойства, которые влияют на качество почвы и менее изменчивы во времени. При этом основной оценкой единицей выступает группа почв, а также наиболее распространенная в оценочном районе разновидность почв. В этом случае оценочные показатели остальным почвам присваивают те же, что и распространенным близким по морфологическим и физико-химическим свойствам и признакам.

Агропроизводственные группы почв положены в основу оценочных шкал.

Следующим этапом работ является построение оценочной шкалы бонитета почв.

Составление бонитировочной шкалы. Бонитировка почв обрабатываемых земель заключается в определении относительной пригодности рабочих участков по совокупности природных свойств для возделывания основных сельскохозяйственных культур и групп культур:

- озимая рожь;
- озимая пшеница;
- озимая тритикале;
- яровая пшеница;
- ячмень;
- овес;
- кормовой люпин;
- горох, вика, пелюшка;
- лен;
- корнеплоды, сахарная свекла;
- рапс;
- картофель;
- кукуруза;
- многолетние бобовые травы;
- многолетние злаковые травы;
- бобово-злаковые травосмеси.

Вначале определяется средневзвешенный исходный бонитет почв земельного участка исходя из площадей входящих в него почвенных разновидностей по шкале оценочных баллов почв. Шкала оценочных баллов представляет собой систематический список почв, распространенных на территории республики, с установленными для них количественными показателями (баллами), объективно отражающими их плодородие при возделывании различных сельскохозяйственных культур. Список почв для шкалы оценочных баллов составлен на основании номенклатурного списка почв. Наименьшей классификационной единицей, включенной в список почв, является почвенная разновидность, выделяемая на почвенных картах при крупномасштабном почвенном картографировании масштаба 1:10 000.

Для проведения кадастровой оценки земель в Беларуси принята закрытая оценочная шкала, в которой 100 баллами оценена лучшая по плодородию почва для возделывания каждой культуры. Для большинства сельскохозяйственных культур (озимой ржи, тритикале, пшеницы, ячменя, овса, гороха, рапса, картофеля, корнеплодов, кукурузы, многолетних бобовых трав) такой является дерново-карбонатная оглеенная внизу легкосуглинистая почва; для льна и люпина – дерново-подзолистая легкосуглинистая; для многолетних злаковых трав – дерновая временно избыточно увлажненная (слабо-глееватая) и дерново-глееватая осушенная суглинистая почва. Баллы других почвенных разновидностей рассчитаны исходя из полученной на них урожайности сельскохозяйственных культур и ее сравнения с урожайностью, полученной на лучшей почве.

В качестве критериев оценки выступают основные свойства почв, определяющие их типовые различия, – степень увлажнения, гранулометрический состав и характер строения почвообразующих пород. Совокупное влияние этих свойств, определяющих качественные различия почв, отразилось на урожайности, полученной на контрольных делянках опытов и путем прямых полевых учетов в производственных посевах на различных почвах в сравнимых условиях агротехники. При определении баллов использованы также статистические данные урожайности сельскохозяйственных культур, экспертные оценки, литературные источники. Шкала составлена в виде таблицы, где по строкам приведен перечень оцениваемых почв с учетом их типовой принадлежности, степени увлажнения, гранулометрического состава и строения почвообразующих пород, мощности торфяной залежи, а по графам – баллы почв сельскохозяйственных земель, используемых под возделывание

различных сельскохозяйственных культур.

Баллы почв приведены в среднем для пахотных земель и под вышеуказанные основные сельскохозяйственные культуры, возделываемые в республике, а также баллы для луговых земель с подразделением их на улучшенные (поверхностно) и естественные. Подстиление пород, заметно влияющее на производительную способность почв, учитывается с глубины до 1,0 м. При построении шкалы учитывается также прослойка песка мощностью 20–50 см и глубина ее залегания – до 0,5 м и от 0,5 до 1,0 м.

В типах заболоченных почв баллы под возделываемые культуры установлены для осушенных и неосушенных почвенных разновидностей. Торфяные почвы пахотных земель оценены только в осушенном состоянии.

Средний балл по пахотным землям определен исходя из баллов почв под отдельные возделываемые сельскохозяйственные культуры и принятого для расчетов соотношения их посевных площадей, установленного на основании сложившейся в республике структуры посевных площадей сельскохозяйственных культур за последние годы.

В шкале для каждой почвенной разновидности приведены показатели контрастности почв по типовым различиям, увлажнению, гранулометрическому составу, на основании которых определяются коэффициенты неоднородности почв по участкам.

Приводятся также сведения об удельном сопротивлении почв обрабатываемым орудиям при выполнении полевых работ.

В хозяйственной практике существенного различия в использовании пахотных и улучшенных луговых земель не наблюдается. Эти виды земель могут «перетекать» из одного в другой нередко по субъективным причинам. Чтобы придать кадастровой оценке земель более универсальный характер, все виды обрабатываемых земель (пахотные, используемые под постоянные культуры, улучшенные луговые) оцениваются по единой шкале. При этом земли, числящиеся улучшенными луговыми (коренного улучшения), характеризуются оценочными показателями по бобово-злаковым травосмесям.

Исходные баллы почв участков естественных луговых земель определяются исходя из площадей входящих в них почвенных разновидностей и их оценочных баллов по шкале

Поправочные коэффициенты к баллам почв. По шкале оценочных баллов оцениваются почвы, обладающие комплексом оптимальных свойств, условий и факторов, необходимых как для роста и развития

растений, так и для проведения сельскохозяйственных работ: агрохимические свойства почв соответствуют оптимальным параметрам, культуртехническая неустроенность территории отсутствует: площадь отдельно обрабатываемого участка не менее 25 га, почвы участка однородны, эрозия и завалуненность отсутствуют, мелиоративные системы на осушенных землях не нуждаются в реконструкции, участок расположен в зоне с благоприятными климатическими условиями.

На участках, где вышеуказанные характеристики не соответствуют оптимальным параметрам, в полученный по шкале средневзвешенный балл почвенных разновидностей вводятся поправочные коэффициенты, понижающие оценку их плодородия.

Для пахотных земель, земель под постоянными культурами, улучшенных луговых земель вводятся поправочные коэффициенты, учитывающие культуртехническую неустроенность территории, в том числе эродированность, завалуненность (каменистость), мелкоконтурность, неоднородность почвенного покрова, а также агромелиоративное состояние осушенных земель, окультуренность (агрохимические свойства почв), генезис почвообразующих пород, содержание физической глины и агроклиматические условия.

Для естественных луговых земель учитываются агрохимические свойства почв, закустаренность и агроклиматические условия.

Поправочные коэффициенты, учитывающие эродированность почв. Эрозия почв наносит значительный экономический ущерб сельскому хозяйству. В результате ее проявления смывается или выдувается пахотный горизонт, теряется большое количество питательных веществ, что приводит к снижению урожайности возделываемых культур. Поэтому при проведении крупномасштабных почвенных исследований эродированные почвы выделяются самостоятельными контурами, что позволяет установить их площадь и учесть при проведении кадастровой оценки земель.

Учет влияния эродированности на плодородие почв осуществляется посредством введения понижающего поправочного коэффициента к баллу почв, определяемому по шкале. Причем величина этого коэффициента зависит от вида эрозии (водная, ветровая), степени эродированности и от возделываемых культур, для которых проводится оценка. Поправочные коэффициенты на эродированность установлены отдельно для почв, подверженных водной и ветровой эрозии по трем степеням (слабая, средняя, сильная) для 4 групп сельскохозяйственных культур (зерновые и зернобобовые, пропашные, лен, многолетние травы).

Снижение урожайности различных культур на эродированных почвах составляет: от 7–18 % – на слабосмытых, до 30–54 % – на сильносмытых, от 3–15 % – на слабодэфлированных и до 14–29 % – на сильнодефлированных почвах.

Поправочные коэффициенты, учитывающие завалуненность (каменистость). Наличие валунов на пахотных землях снижает урожайность сельскохозяйственных культур как непосредственно, занимая какую-то часть поверхности, так и косвенно, – из-за ухудшения качества обработки почвы и уборки урожая (наличие огрехов вокруг крупных валунов, неравномерная заделка семян при посеве при наличии значительного количества мелких камней в пахотном горизонте, поломка сельскохозяйственной техники и др.). Поэтому завалуненность учитывается при проведении кадастровой оценки земель.

Учет влияния завалуненности на производительную способность почв осуществляется посредством введения понижающих поправочных коэффициентов в зависимости от степени их завалуненности к баллу почвенной разновидности, определяемому по шкале.

Для учета площадей завалуненных земель по степеням используются следующие градации: незавалуненные земли (<5 м³/га); слабозавалуненные (5–20 м³/га); средnezавалуненные (21–50 м³/га); сильнозавалуненные (51–100 м³/га); очень сильнозавалуненные (>100 м³/га). Максимальное снижение баллов почв при завалуненности более 100 м³/га для зерновых и зернобобовых культур составляет 35 % (коэффициент 0,65), пропашных – 49 % (коэффициент 0,51), льна – 42 % (коэффициент 0,58), многолетних трав – 28 % (коэффициент 0,72).

Для введения поправок учитываются валуны (камни) диаметром более 5 см, расположенные на поверхности и в 30-сантиметровом слое почвы.

Поправочные коэффициенты, учитывающие степень окультуренности почв. Окультуренность (агрохимические свойства почв) в условиях Республики Беларусь является одним из важнейших факторов, определяющих их плодородие. Поэтому в республике периодически проводятся агрохимические обследования земель, результаты которых используются при решении вопросов рационального использования удобрений, а также при оценке плодородия почв. В связи с тем, что показатели агрохимических свойств являются динамичными, при оценке земель они учитываются не через шкалу оценочных баллов, а посредством поправочных коэффициентов, вводимых к баллам почв, полученным по шкале.

При оценке учитываются: кислотность (рН в KCl), содержание подвижных форм фосфора (P_2O_5) и калия (K_2O), содержание гумуса. Суммарная оценка состояния агрохимических свойств почв выражается через комплексный показатель – индекс окультуренности.

Для определения индекса окультуренности по каждому из показателей установлены оптимальные и минимальные параметры. Оптимальными считаются такие параметры, при которых обеспечивается максимальная продуктивность сельскохозяйственных культур севооборота. Они установлены на основании полевых опытов для групп почв различного гранулометрического состава. Минимальными установлены такие параметры, ниже которых возделывание сельскохозяйственных культур невозможно: по рН это 3,5; по содержанию P_2O_5 и K_2O – 20 мг/кг для минеральных и 100 мг/кг для торфяных почв; по содержанию гумуса – 0,5 %.

Исходя из оптимальных и минимальных показателей для почв различного гранулометрического состава, установлены рабочие формулы расчета индекса окультуренности. Если фактический показатель больше оптимального, то в формуле вместо фактического значения записывается его оптимальный показатель. Индекс окультуренности рассчитывается с точностью до сотого знака после запятой.

Если рабочий участок состоит из почв разного гранулометрического состава, сначала определяются индексы окультуренности для каждой из них, затем общий средневзвешенный индекс по участку на основании процентного соотношения площадей почв. По индексу окультуренности определяется поправочный коэффициент к баллам почв.

Поправочные коэффициенты, учитывающие мелкоконтурность пахотных земель. Исследованиями установлено, что по краю поля урожайность сельскохозяйственных культур заметно ниже, чем в середине, что связано с отрицательным влиянием таких факторов, как значительное уплотнение почвы на полосах разворота сельскохозяйственных машин и агрегатов, избыточная увлажненность у границ с заболоченными и западинными местами, нарушение почвенного покрова при строительстве каналов и дорог, затененность посевов примыкающей древесно-кустарниковой растительностью, порча прилегающих к неулучшенным дорогам посевов транспортом в ненастье и распутицу; кроме того, от края поля распространяются сорняки, болезни растений и др.

В связи с этим при прочих равных условиях продуктивность рабочих участков изменяется в зависимости от удельного периметра, т.е. от протяженности границы (края поля), приходящейся в среднем на 1 га

площади. Удельный периметр зависит от площади отдельно обрабатываемого участка, конфигурации его границы и наличия вкрапленных контуров.

Исходя из удельного периметра показатели оценки мелкоконтурности определяются в виде поправочных коэффициентов к оценочным баллам почв.

Удельный периметр находится в обратной корреляционной связи с площадью отдельно обрабатываемого участка. При отсутствии сильно изломанных границ и вкрапленных контуров он примерно соотносится с площадью отдельно обрабатываемого участка.

Поправочные коэффициенты, учитывающие мелиоративное состояние осушенных земель. Продуктивность осушенных земель в значительной степени зависит от их мелиоративного состояния – степени износа и технической исправности элементов осушительной системы, что целесообразно учитывать при определении поправочных коэффициентов к баллам на мелиоративное состояние осушенных земель.

В основу характеристики мелиоративного состояния этих земель принимаются материалы инвентаризации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, в результате которой составляется перечень мелиоративных мероприятий, рекомендуемых к проведению, в том числе определяются площади сельскохозяйственных земель, требующие проведения на них агро-мелиоративных мероприятий и реконструкции осушительной сети. Агро-мелиоративные мероприятия включают планировку поверхности, разуплотнение почв, узкозагонную вспашку, бороздование, профилирование, кротование, глубокую вспашку, глубокое безотвальное рыхление, щелевание, удаление древесно-кустарниковой, сорной растительности, камней с полей, что обеспечивает отвод избыточных вод по поверхностному и пахотному слою почвы, увеличение внутрисочвенного стока и перевод его в дренажный, создание дополнительных запасов продуктивной влаги в подпахотном горизонте, улучшение теплового режима и биологической активности почв.

На такие земли к оценочным баллам почв вводятся дифференцированные поправочные коэффициенты с учетом нарастания отрицательного влияния состояния мелиоративных систем на продуктивность земель. По результатам анализа материалов инвентаризации и обследования мелиорированных земель экспертно выделяется 9 степеней мелиоративного состояния осушенных земель, по которым для двух групп сельскохозяйственных культур (1 группа – зерновые, рапс, пропашные,

лен; 2 группа – многолетние травы) применяются поправочные коэффициенты.

Поправочные коэффициенты, учитывающие неоднородность почвенного покрова. При формировании рабочих участков важным условием является однородность почвенного покрова. Установлено, что наибольшая продуктивность земельного участка достигается в случае, если он состоит из одной почвенной разновидности или нескольких очень близких по своим свойствам. Однако при большой естественной мелкоконтурности и значительной пестроте почвенного покрова, характерной для многих районов республики, выделить однородные по почвам рабочие участки часто не представляется возможным. Наличие же на рабочем участке почв, значительно различающихся по своим свойствам, затрудняет технологию возделывания сельскохозяйственных культур, вызывает вынужденное нарушение сроков сева в связи с различными сроками созревания почвы, что приводит к снижению урожайности на этих почвах в сравнении с их потенциальным плодородием. Поэтому при оценке к средневзвешенному баллу почв участка вводятся поправочные коэффициенты, учитывающие неоднородность почвенного покрова.

Для расчета поправочного коэффициента определяется общая неоднородность почвенного покрова на участке (индекс неоднородности). Он устанавливается на основании шкалы контрастности почв, которая учитывает три основные характеристики, наиболее важные для почв Беларуси: генетический тип, степень увлажнения, гранулометрический состав. Свойства почв в шкале контрастности приняты условно равноценными и показатель контрастности внутри каждого из них изменяется от 0 до 4.

Индекс неоднородности по участку определяется делением суммы произведений площадей почвенных разновидностей на показатели контрастности их свойств по отношению к преобладающей по площади почве по каждой из характеристик на площадь этого участка. Он может изменяться от 0 до 6 при максимальных показателях контрастности по всем свойствам.

Поправочный коэффициент на неоднородность почвенного покрова, который используется при оценке, устанавливается исходя из индекса неоднородности.

Максимальное снижение на неоднородность составляет в среднем 0,86: для зерновых, пропашных, льна – 0,85, для трав – 0,90.

Поправочные коэффициенты, учитывающие генезис почвообразующих пород. Генезис почвообразующих пород оказывает весьма существенное влияние на плодородие почв. Почвы одного гранулометрического состава, но разного генезиса различаются по своей производительной способности, следовательно этот фактор необходимо учитывать при проведении кадастровой оценки земель.

На территории Беларуси встречаются следующие генетические группы почвообразующих пород: моренные, водно-ледниковые, озерно-ледниковые, лессовые и лессовидные, аллювиальные и древнеаллювиальные, органогенные, делювиальные и эоловые. Ввиду того, что водно-ледниковые отложения занимают наибольшие площади, они приняты за основу, и поправочный коэффициент для них принят равным 1,00. Это значит, что в шкале приведены баллы для почв, образовавшихся на водно-ледниковых отложениях.

Учитывая характер распространения почвообразующих пород, их площади, степень влияния на урожайность сельскохозяйственных культур и их представительство в шкале оценочных баллов, поправочные коэффициенты, учитывающие генезис почвообразующих пород, рекомендуется вводить только для дерново-подзолистых автоморфных, оглеенных внизу, контактно-оглеенных и временно избыточно увлажненных (слабоглеуватых) почв для следующих групп пород по генезису: моренные, лессовидные, лессовые и древнеаллювиальные. Величина поправочных коэффициентов зависит и от гранулометрического состава почв. Поэтому поправочные коэффициенты установлены для средне- и легкосуглинистых, связносупесчаных, рыхлосупесчаных и песчаных почв.

Для почв, развитых на моренных отложениях, поправочный коэффициент в зависимости от гранулометрического состава изменяется от 0,98 до 1,06 по сравнению с водно-ледниковыми, для лессовидных – от 1,02 до 1,06, для лессовых – от 0,94 до 0,97, для древнеаллювиальных – от 0,90 до 1,00.

Поправочные коэффициенты, учитывающие содержание физической глины. Оценочные баллы почв в шкале установлены для почвенных разновидностей. На минеральных почвах они названы в зависимости от содержания физической глины (в процентах):

- до 5,0 – рыхлые пески;
- 5,1–10,0 – связные пески;
- 10,1–15,0 – рыхлые супеси;
- 15,1–20,0 – связные супеси;

- 20,1– 30,0 – легкие суглинки;
- 30,1– 40,0 – средние суглинки;
- 40,1– 50,0 – тяжелые суглинки;
- более 50,0 – глины.

Во избежание резких различий в показателях оценки на стыке градаций содержания физической глины предусматривается дифференциация оценочных баллов в пределах почвенной разновидности путем введения поправочных коэффициентов.

Поправочные коэффициенты, учитывающие закустаренность естественных луговых земель. Установлено, что закустаренность естественных луговых земель значительно снижает их продуктивность и затрудняет применение сельскохозяйственных машин. Поэтому при проведении кадастровой оценки земель предлагается вводить поправочный коэффициент, учитывающий степень закустаренности.

Поправочные коэффициенты установлены для нескольких групп закустаренности. Закустаренность определяется в процентах от общей площади участка.

Луговые земли, закустаренность которых составляет менее 5 %, считаются практически чистыми и поправочный коэффициент на закустаренность при определении балльности этих земель не вводится.

Учет агроклиматических условий при кадастровой оценке земель. При кадастровой оценке земель учитывается влияние основных агроклиматических факторов на продуктивность сельскохозяйственных земель. Предусматривается учитывать следующие факторы, наиболее существенно определяющие во взаимосвязи агроклиматические условия земледелия: биоклиматический потенциал местности, продолжительность периода вегетативного развития сельскохозяйственных культур весной, частота и интенсивность заморозков в мае, засушливость (засуха) в июне, а также континентальность климата.

Биоклиматический потенциал местности в совокупности отражает теплообеспеченность и условия увлажнения вегетационного периода. Данный фактор определяется исходя из величины гидротермического коэффициента (ГТК) и суммы активных температур воздуха выше 10 °С. Гидротермический коэффициент представляет собой отношение суммы осадков за определенный период времени (мм) к сумме активных температур выше 10 °С за тот же период. Оптимальное значение ГТК – 1,5.

Период вегетативного развития растений весной – это период от даты устойчивого перехода среднесуточных температур воздуха выше

5 °С до даты наступления 16-часовой длины дня, которая является для ранних колосовых культур сигналом внешней среды о необходимости перехода к следующей фенологической фазе – закладки зачатков колосков.

Континентальность климата характеризуется выраженным в процентах отношением годовой амплитуды температуры воздуха к показателю широты местности, умноженному на 0,33.

Исходными данными для оценки агроклиматических условий явились результаты наблюдений гидрометеорологических подразделений Республики Беларусь за 1992–2024 гг., а также данные из агроклиматического справочника. Показатели метеостанций интерполированы на территорию административных районов.

Показатели агроклиматических условий учитываются при оценке плодородия (продуктивности) земель в виде поправочных коэффициентов, при этом агроклиматические поправки вводятся отдельно исходя из индексов оценки условий по биоклиматическому потенциалу, продолжительности периода вегетативного развития растений с учетом поправки на заморозки в мае месяце, отдельно, исходя из индекса оценки благоприятности климата по континентальности, поскольку изменения благоприятности названных характеристик имеют различную географическую направленность (с юга на север и с северо-запада на юго-восток), и отдельно – поправки на засушливость во 2-ой и 3-ей декадах июня месяца.

ЛЕКЦИЯ 4

ОЦЕНКА ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ СВОЙСТВ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ РАБОЧИХ УЧАСТКОВ

Оценка технологических свойств рабочих участков. В методическом отношении оценка технологических свойств и местоположения рабочих участков заключается в определении благоприятности выполнения полевых и транспортных работ при возделывании сельскохозяйственных культур по сравнению с оптимальными (эталонными) условиями. В качестве эталона для оценки технологических свойств принят прямоугольный участок пахотных земель в средних агроклиматических условиях, без камней, имеющий длину гона не менее 1000 м, угол склона до 1°, минимальное удельное сопротивление (энергоемкость) почвы, достаточную прочность несущей поверхности.

Для оценки местоположения за эталонные условия принимаются

удаленность не более 1 км и дорога с усовершенствованным покрытием.

Затраты на выполнение полевых работ в эталонных условиях принимаются за единицу. На рабочих участках с более сложными условиями индекс затрат в целом возрастает обратно пропорционально сменным нормам выработки на полевые механизированные работы в зависимости от следующих характеристик технологических свойств рабочих участков: рабочая длина гона, удельное сопротивление (энергоёмкость) почвы, угол склона, каменистость, степень заболоченности (влажность почвы), прочность несущей поверхности, характеризующаяся наличием песчаных и рыхлосупесчаных почв, изрезанность препятствиями, скошенность сторон (конфигурация) рабочего участка, закустаренность луговых земель.

В целях использования показателей оценки в практике нормирования полевых работ по рабочим участкам определяются обобщенные поправочные коэффициенты к нормам выработки и расхода топлива на полевые работы, учитывающие совместное влияние на производительность агрегатов угла склона, каменистости, степени заболоченности (влажности почв), наличия песчаных и рыхлосупесчаных почв, изрезанности препятствиями и скошенности сторон (конфигурации).

Обобщенный поправочный коэффициент является произведением поправочных коэффициентов по отдельным факторам. Полученные обобщенные поправочные коэффициенты могут использоваться для дифференциации по рабочим участкам действующих типовых норм выработки на полевые механизированные работы и норм расхода топлива.

Индексы оценки технологических свойств по видам работ (пахотные, непахотные, уборочные) определяются делением индекса затрат на полевые работы в зависимости от длины гона и удельного сопротивления (энергоёмкости) почвы на обобщенный поправочный коэффициент к нормам выработки. Индексы затрат получены на основании обобщения динамики норм выработки в зависимости от длины гона и удельного сопротивления почвы на пахотные и непахотные работы при однотипной структуре машинно-тракторного парка.

Индекс затрат на уборочные работы определяется в зависимости от балла плодородия (продуктивности) участка и его технологических свойств для выполнения непахотных работ. За эталонные условия для уборочных работ в зависимости от продуктивности принят минимальный показатель урожайности, для которого имеется сменная норма выработки на механизированную уборку (комбайнами, косилками и т.п.).

По индексам затрат на пахотные, непахотные и уборочные работы и

соотношения объемов этих работ в технологическом процессе возделывания сельскохозяйственных культур (по технологическим картам) рассчитываются индексы технологических свойств рабочих участков на выполнение полевых нестационарных работ.

Оценка местоположения рабочих участков. Местоположение рабочих участков характеризуется удаленностью от центральной усадьбы и хозяйственных центров территориального производственного подразделения. Под указанными выше хозяйственными центрами понимаются конкретные хозяйственные объекты, являющиеся пунктами снабжения (материально-технического обеспечения) производственных процессов на рабочем участке и реализации продукции: машинный двор, складские помещения, зерносушильный комплекс, ферма и т.п. (общехозяйственного и внутрихозяйственного значения).

В процессе реформирования сельскохозяйственных организаций некоторые из них укрупнены путем присоединения других сельскохозяйственных организаций, имевших соответствующую производственную инфраструктуру. Присоединенные хозяйства зачастую функционируют в виде территориальных производственных подразделений или филиалов, с использованием бывшей центральной усадьбы в качестве главного хозяйственного центра территориального подразделения (филиала). Основная хозяйственная деятельность, связанная с возделыванием сельскохозяйственных культур, осуществляется в границах подразделений. В таких случаях в качестве центральной усадьбы, до которой определяются расстояния от рабочих участков, может быть принят главный хозяйственный центр территориального подразделения (филиала). Такое решение должно быть аргументировано в пояснительной записке.

Расстояния до производственных объектов измеряются по плану землепользования от центра (центра тяжести) рабочего участка по дорогам, обеспечивающим наиболее удобный подъезд. Общее расстояние распределяется в соответствии с качеством дорог, на основании этого рассчитывается эквивалентное расстояние по коэффициентам, отражающим примерное соотношение затрат на перевозку грузов или холостые перегоны техники в связи с различной скоростью передвижения транспортных средств и сельскохозяйственной техники по дорогам с покрытиями различного типа:

- с усовершенствованным покрытием (цементобетонные, асфальтобетонные) – 1,0;
- с покрытием переходного типа (мостовые, гравийные, щебеночные) – 1,2;

- грунтовые улучшенные – 1,5;
- грунтовые – 1,8;
- по участку (от центра участка до дороги) – 2,5.

В производственном подразделении нередко имеется несколько хозяйственных центров (животноводческих комплексов и др.). В таких случаях для определения расстояния рабочие участки распределяются по принципу «тяготения» к тому или иному хозяйственному центру. Если рабочие участки функционально тяготеют к двум или более хозяйственным центрам производственного подразделения (например, к животноводческому комплексу и зернотоку), вначале измеряется расстояние к каждому из них, а затем рассчитывается среднее с учетом соотношения объемов грузоперевозок.

Поскольку производство продукции на рабочем участке организационно и технологически обычно связано с центральной усадьбой и хозяйственными центрами производственного подразделения, рассчитывается среднее эквивалентное расстояние перевозок (индекс удаленности) исходя из следующих соотношений (табл. 4.1).

Таблица 4.1. Соотношение объемов грузоперевозок в зависимости от возделываемой культуры и расстояния до рабочего участка

Сельскохозяйственная культура	Соотношения объемов грузоперевозок	
	от/до центральной усадьбы	от/до хозяйственных центров производственного подразделения
Зерновые, лен	0,40	0,60
Картофель, корнеплоды	0,10	0,90
Сахарная свекла	0,30	0,70
Кукуруза на силос, травы	0,05	0,95
В среднем	0,25	0,75

Среднее эквивалентное расстояние перевозок по сельскохозяйственным культурам рассчитывается суммированием произведений эквивалентных расстояний от центральной усадьбы и центра производственного подразделения на соответствующие коэффициенты. Эквивалентное расстояние в среднем определяется исходя из структуры посевных площадей.

По эквивалентным расстояниям перевозок и баллам плодородия (продуктивности), от изменения которых в основном зависят изменения урожайности сельскохозяйственных культур и грузоемкости одного гектара по рабочим участкам определяются индексы

внутрихозяйственных транспортных затрат по сельскохозяйственным культурам, а также средневзвешенные индексы.

Указанные индексы отражают увеличение транспортных затрат по сравнению с принятыми за единицу эталонными условиями – стоимостью транспортировки груза на расстояние до 1 км по дороге с асфальтобетонным покрытием.

Показатели оценки местоположения рабочих участков наряду с показателями оценки плодородия почв и технологических свойств рабочих участков используются для расчета обобщающих (синтезирующих) показателей оценки.

ЛЕКЦИЯ 5

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБОБЩАЮЩИХ (СИНТЕЗИРУЮЩИХ) ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ

Определение нормативного чистого дохода. Нормативный чистый доход – это синтезирующий показатель кадастровой оценки, характеризующий степень благоприятности земельных участков для возделывания сельскохозяйственных культур по отношению к средним по стране условиям.

Расчет показателей нормативного чистого дохода производится следующим образом:

- определяется нормативная урожайность сельскохозяйственных культур в зависимости от балла плодородия почв;
- определяются нормативные затраты на 1 га площади исходя из балла плодородия (продуктивности) почв, технологических свойств и местоположения земельных участков;
- делением нормативных затрат на урожайность сельскохозяйственной культуры рассчитывается нормативная себестоимость;
- устанавливается (назначается) расчетная цена единицы продукции оцениваемых сельскохозяйственных культур;
- по полученным результатам рассчитывается нормативный чистый доход по формуле

$$\text{ЧД}_{\text{ку}} = Y_{\text{ку}} \cdot (\text{Ц}_{\text{рк}} - \text{С}_{\text{ку}}), \quad (5.1)$$

где $Y_{\text{ку}}$ – нормативная урожайность культуры на участке, ц/га;

$\text{Ц}_{\text{рк}}$ – расчетная цена единицы продукции культуры, долл. США/ц;

$\text{С}_{\text{ку}}$ – нормативная себестоимость (нормативные затраты в расчете

на единицу продукции) культуры на участке, долл. США/ц.

Расчетная цена единицы продукции (C_{PK}) определяется по формуле

$$C_{PK} = C_{KCP} + C_{KCP} \cdot K_{HPI}, \quad (5.2)$$

где C_{KCP} – средняя нормативная себестоимость единицы продукции культуры, долл.США/ц;

K_{HPI} – коэффициент нормы рентабельности (0,45).

Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур по рабочим участкам рассчитывается по формуле

$$Y_{KY} = (B_{KY} \cdot Y_{BK}) / 100, \quad (5.3)$$

где B_{KY} – балл плодородия участка для культуры;

Y_{BK} – нормативная урожайность в расчете на балло-гектар культуры, кг;

100 – коэффициент перевода веса из килограммов в центнеры.

Нормативная урожайность в расчете на балло-гектар (Y_{BK}) определяется следующим образом. Ориентируясь на среднереспубликанский уровень плодородия земель и средний уровень интенсивности земледелия по количеству вносимых удобрений, по формуле рассчитываются показатели базовой урожайности сельскохозяйственных культур.

$$Y_{BAZK} = (B_{CPK} \cdot C_{BK}) + (D_{NPKK} \cdot O_{NPKK}) + (D_{OK} \cdot O_{OK}), \quad (5.4)$$

где B_{CPK} – средний балл плодородия по культуре;

C_{BK} – цена балла плодородия по культуре, кг/балл;

D_{NPKK} – средняя доза внесения минеральных удобрений в действующем веществе под культуру, кг д.в./га;

O_{NPKK} – нормативная окупаемость продукцией 1 кг д.в. минеральных удобрений по культуре при B_{CPK} , кг;

D_{OK} – доза внесения органических удобрений под культуру, т/га;

O_{OK} – нормативная окупаемость продукцией одной тонны органических удобрений по культуре, кг.

Цена балла плодородия (C_{BK}) в данном случае – это продукция (урожай) в расчете на балло-гектар, обусловленная естественным плодородием.

Нормативная окупаемость продукцией удобрений – это количество продукции, получаемой в результате применения единицы минеральных (кг д.в.) и органических (т) удобрений при средненормальном уровне агротехники.

На основании базовой урожайности нормативная урожайность в расчете на балло-гектар ($Y_{БК}$) для применения в формуле (3) рассчитывается как $Y_{баз\ к} : B_{срк}$.

Нормативные затраты рассчитываются следующим образом. По технологическим картам на виды работ в растениеводстве определяется базовые нормативные затраты на производство продукции для среднереспубликанских или близких к ним фиксированных условий характеристики земель, организации производства и урожайности сельскохозяйственных культур (плодородия земель).

Общая сумма базовых затрат распределяется на две части: дифференцируемые от качества земель и не дифференцируемые. К последним относятся затраты на семена, удобрения, часть стационарных работ и прочие прямые затраты. В дифференцируемой части вычисляются доли затрат на пахотные, непахотные, уборочные, транспортные и стационарные работы. Каждая из этих долей делится на среднереспубликанский или фиксированный оценочный индекс затрат по соответствующей работе, в результате получаются цены индексов затрат на соответствующую работу.

Базовые оценочные затраты рассчитываются с учетом затрат на внесение органических удобрений.

На торфяных почвах затраты на внесение органических удобрений исключаются.

С учетом введения указанной поправки формула расчета нормативных затрат на 1 га имеет следующий вид

$$Z_{ку} = Z_{нд} - Z_{ндo} \cdot D_{ту} + C_{п} \cdot I_{пку} + C_{н} \cdot I_{нку} + C_{уб} \cdot I_{убку} + C_{тр} \cdot I_{трку} + C_{ст} \cdot I_{стку} + Z_{хп} \cdot P_y - Z_{до} \cdot P_y \cdot D_{ту}, \quad (5.5)$$

где $Z_{нд}$ – недифференцируемая величина затрат, долл. США;

$Z_{ндo}$ – недифференцируемая величина затрат на внесение органических удобрений, долл. США;

$D_{ту}$ – доля (в частях единицы) торфяных почв на участке;

$C_{п}$, $C_{н}$, $C_{уб}$, $C_{тр}$, $C_{ст}$ – цены индексов затрат, соответственно, на работы пахотные, непахотные, уборочные, транспортные, стационарные, долл. США;

$I_{пку}$, $I_{нку}$, $I_{убку}$, $I_{трку}$, $I_{стку}$ – индексы затрат на участке по культуре на работы, соответственно, пахотные, непахотные, уборочные, транспортные, стационарные. В качестве индекса затрат на

стационарные работы используется балл плодородия;

$Z_{\text{хп}}$ – затраты в расчете на 1 га на холостые переезды агрегатов в начале и в конце смены при расстоянии 1 км, долл. США;

P_y – расстояние от хозяйственного центра до участка, экв. км;

$Z_{\text{до}}$ – дифференцируемые затраты на 1 га на внесение органических удобрений при удаленности участка (поля) на 1 км, долл. США.

Расчет нормативной себестоимости сельскохозяйственной продукции ($C_{\text{ку}}$) производится делением нормативных затрат на 1 га на нормативную урожайность. В хозяйственной практике общие затраты вначале распределяются на затраты, относимые на основную продукцию, на сопряженную и побочную продукцию. Для этого каждый вид продукции пересчитывают в основную, суммируют и получают общий объем продукции. Затем исчисляют удельные веса видов продукции, пропорционально которым распределяют затраты производства. Исходя из величины этих затрат рассчитывают себестоимость видов продукции.

Принимая во внимание, что при кадастровой оценке земель нормативная себестоимость единицы продукции определяется для расчета общей величины нормативного чистого дохода (суммарного по основной, побочной или сопряженной продукции) и что показатели урожайности по видам продукции тесно коррелируют, для упрощения расчетов нормативные затраты на 1 га соотносятся к нормативной урожайности по основной продукции. В связи с этим, по сельскохозяйственным культурам, по которым в урожае учитывается основная и побочная или сопряженная продукции, показатель нормативной себестоимости является синонимом нормативным затратам в расчете на единицу основной продукции. Формула для расчета нормативной себестоимости (нормативных затрат в расчете на единицу основной продукции) имеет общий вид

$$C_{\text{ку}} = Z_{\text{н ку}} / Y_{\text{н ку}}, \quad (5.6)$$

где $Z_{\text{н ку}}$ – нормативные затраты на 1 гектар на участке по культуре, долл. США;

$Y_{\text{н ку}}$ – нормативная урожайность культуры на участке, ц/га.

По естественным луговым землям устанавливается аналогичный порядок определения нормативного чистого дохода с некоторым упрощением.

Расчет ведется для случая использования естественных луговых земель для сенокошения. В соответствии с данными сводных по сельскохозяйственным организациям Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь (Минсельхозпрод) отчетов средняя

нормативная продуктивность (урожайность) естественных луговых земель принимается равной 16 ц сена с гектара. С учетом этого продуктивность рабочих (оценочных) участков (P_{py}) определяется по формуле

$$P_{py} = \frac{16}{B_{cp}} \cdot B_y, \quad (5.7)$$

где B_{cp} – средний балл плодородия (продуктивность) естественных луговых земель;

B_y – оценочный балл продуктивности участка.

Базовые затраты на проведение уборочных работ определяются по технологической карте для определенных (фиксированных) технологических условий, желательно среднереспубликанских. Базовые затраты распределяются на не дифференцируемые от качества земель, уборочные и транспортные работы. Делением доли базовых затрат на уборочные и транспортные работы на фиксированные индексы по этим работам для фиксированных условий определяется цена индекса на уборочные и транспортные условия.

Нормативные затраты по рабочим участкам рассчитываются по формуле

$$Z_y = Z_{нд} + I_{убy} \cdot C_{уб} + I_{тpy} \cdot C_{тp}, \quad (5.8)$$

где $Z_{нд}$ – не дифференцируемая величина затрат, долл. США/га;

$I_{убy}$, $I_{тpy}$ – оценочные индексы затрат на уборочные и транспортные работы на участке;

$C_{уб}$, $C_{тp}$ – цена индекса затрат, соответственно, на уборочные и транспортные работы, долл. США.

Определение дифференциального рентного дохода. Дифференциальный рентный доход (далее – дифференциальный доход) – это сверхнормативный доход, образующийся на землях лучшего качества и местоположения по сравнению с худшими условиями возделывания сельскохозяйственных культур. Для характеристики худших условий отбирают примерно 1 % сельскохозяйственных организаций с самой высокой нормативной себестоимостью продукции и определяют средние значения нормативной себестоимости в худших условиях, на основании которых рассчитывается кадастровая цена единицы продукции по формуле

$$C_k = C_{худ} \cdot (1 + K_{нp}), \quad (5.9)$$

где $C_{\text{худ}}$ – нормативная себестоимость единицы продукции культуры в худших условиях, долл. США/ц;

$K_{\text{нр}}$ – коэффициент нормы рентабельности (0,45).

Дифференциальный рентный доход (ДД) рассчитывается по формуле

$$\text{ДД}_{\text{ку}} = Y_{\text{ку}} \cdot (C_{\text{к}} - C_{\text{ку}} - C_{\text{ку}} \cdot N_{\text{р}}), \quad (5.10)$$

где $Y_{\text{ку}}$ – нормативная урожайность культуры участке, ц/га;

$C_{\text{ку}}$ – нормативная себестоимость культуры, долл. США/ц;

$N_{\text{р}}$ – коэффициент нормы рентабельности (0,45).

Определение общего балла кадастровой оценки. Балл кадастровой оценки – это балл, соответствующий баллу плодородия, обеспечивающему такой же по величине чистый доход или дифференциальный доход при фиксированных среднереспубликанских показателях оценки технологических свойств и местоположения земельных участков.

Пример – Если участок с плодородием 32 балла при фиксированном среднереспубликанском значении индексов технологических свойств и местоположения имеет нормативный чистый доход 100 долл. США на гектар, то любой другой участок, который имеет больший (меньший) балл плодородия, но благодаря худшим (лучшим) технологическим свойствам и местоположению характеризуются такой же величиной чистого дохода, будет иметь балл кадастровой оценки также равный 32.

Для нахождения балла кадастровой оценки вначале разрабатывается шкала определения баллов кадастровой оценки земель, на основании данных которой можно определить рабочие формулы для автоматизированного расчета величины общего и по культурам балла кадастровой оценки исходя из величины нормативного чистого дохода.

Для получения шкалы определения баллов кадастровой оценки необходимо произвести расчет нормативного чистого дохода по оцениваемым сельскохозяйственным культурам и луговым землям при среднереспубликанских фиксированных значениях характеристики технологических свойств и местоположения земельных участков. Для оценки луговых улучшенных земель расчеты выполняются по бобово-злаковым травосмесьям. При этом учитываются среднереспубликанские характеристики плодородия, технологических свойств и местоположения.

На основе полученных результатов для данного случая уточняется величина недифференцируемых затрат. К ним будут относиться все

затраты за исключением затрат на уборочные, транспортные работы, которые дифференцируются от балла плодородия почв, определяющего величину урожая сельскохозяйственных культур.

Определение нормативной цены земли. Нормативная цена земли определяется по показателям общей оценки без дифференциации по сельскохозяйственным культурам.

В основу расчета цены земли принимается общий рентный доход по участку $РД_{оу}$, долл. США/га, который рассчитывается по формуле

$$РД_{оу} = ДД_y + АД, \quad (5.11)$$

где $ДД_y$ – дифференциальный рентный доход на участке, долл. США/га;

$АД$ – абсолютный рентный доход, долл. США/га.

Дифференциальный рентный доход обусловлен функционированием земли в качестве средства производства, абсолютный рентный доход – функционированием земли как количественно ограниченного природного ресурса. При расчете общего рентного дохода для определения нормативной цены земли отрицательные значения дифференциального дохода принимаются равными нулю.

Абсолютный рентный доход устанавливается в размере, достаточном для получения минимальной цены земли как ресурса независимо от качества и местоположения.

Нормативная цена земли определяется методом капитализации общего рентного дохода и рассчитывается по формуле

$$Н_{цзу} = РД_{оу} \cdot СК, \quad (5.11)$$

где $РД_{оу}$ – общий рентный доход на участке, долл. США/га;

$СК$ – срок капитализации рентного дохода, лет.

Наиболее проблематичным при денежной оценке земель является определение срока капитализации рентного дохода. В мировой практике сложилось два основных варианта его определения.

По первому за срок капитализации рентного дохода принимается продолжительность активной жизни арендатора, обычно этот период составляет 20 лет. Таким образом, цена земли по первому варианту определяется как ожидаемый суммарный рентный доход (сумма рент) за ряд лет.

По второму варианту цена земли рассчитывается как капитал, обеспечивающий получение годового дохода в размере земельной ренты при сложившейся ставке ссудного процента по долгосрочным

кредитам, или эффективности приложения капитала в отрасли. В странах Западной Европы и в России эти показатели для сельского хозяйства составляют 3 % годовых (срок капитализации – 33 года ($100 \% : 3 \%$)). Применительно к современным условиям Республики Беларусь, когда ставки ссудного процента складываются в значительной степени под влиянием инфляции, их можно принять на уровне не ниже 8 % (12,5 лет – срок капитализации рентного дохода).

В зависимости от решаемых задач цена земли может быть «привязана» к другим базовым показателям, в т.ч. к действующим нормативам возмещения потерь сельскохозяйственного производства, которые с помощью оценки земли могут быть более объективно дифференцированы по земельным участкам (оцениваемым объектам).

В расчетные цены земель вводятся поправки, учитывающие местоположение оцениваемых объектов – расстояние от г. Минска, областных и районных центров, городов с населением свыше 50 тыс. человек, плотности загрязнения почв радионуклидами и учитывающие степень загрязнения земель химическими и иными веществами. Цены земли определяются и записываются в долл. США по курсу Национального банка Республики Беларусь.

ЛЕКЦИЯ 6

ТЕХНОЛОГИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Общие положения проведения кадастровой оценки земель. Порядок кадастровой оценки земель определяется Инструкцией о порядке проведения 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, утвержденной постановлением Госкомимущества № 28 от 29 июня 2015 г.

Настоящая Инструкция определяет порядок проведения 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 – кадастровая оценка земель).

Для целей настоящей Инструкции используются термины и их

определения в значениях, установленных Кодексом Республики Беларусь о земле, а также следующие термины и их определения:

- дата кадастровой оценки земель – 1 января года проведения кадастровой оценки земель;

- исполнитель оценки – организация по оценке, определяемая Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь ответственной за организацию и выполнение работ по кадастровой оценке земель и поддержанию ее результатов в актуальном состоянии;

- модель оценки – математическое уравнение, отражающее взаимосвязь стоимости земель и факторов оценки на дату кадастровой оценки земель, в том числе пространственная модель;

- организации по оценке – подчиненные Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь организации по землеустройству, определяемые им исполнителями работ по кадастровой оценке земель и поддержанию ее результатов в актуальном состоянии;

- рабочий (оценочный) участок – участок сельскохозяйственных земель, достаточно однородный по почвенно-экологическим и агротехническим условиям.

Кадастровая оценка земель проводится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь не реже чем через 10 лет.

Объектом кадастровой оценки земель являются сельскохозяйственные земли земельных участков, предоставленные сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям (далее – землепользователи) для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства.

Первичным объектом кадастровой оценки земель является рабочий (оценочный) участок.

Предметом кадастровой оценки земель являются:

- плодородие почв, определяющее уровень урожайности сельскохозяйственных культур;

- технологические свойства, определяющие степень благоприятности выполнения полевых механизированных работ и уровень затрат на их выполнение;

- местоположение (удаленность) по отношению к внутрихозяйственным производственным центрам, местам поставки продукции и приобретения производственных ресурсов, определяющее величину транспортных затрат по перемещению грузов и агрегатов при

возделывании и уборке сельскохозяйственных культур.

В результате проведения кадастровой оценки земель определяются: балл плодородия почв земельного участка, общий балл кадастровой оценки земель, нормативный чистый доход и дифференциальный доход с единицы площади сельскохозяйственных земель, кадастровые стоимости единицы площади сельскохозяйственных земель, полученные по согласованным моделям оценки, в белорусских рублях и долларах США (с пересчетом белорусских рублей в доллары США по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земли). Договором на проведение кадастровой оценки земель может быть предусмотрено определение кадастровой стоимости земель в иной иностранной валюте (с пересчетом белорусских рублей в иную иностранную валюту по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земли), если иное не установлено законодательством.

Технические требования к проведению кадастровой оценки земель устанавливаются техническими нормативными правовыми актами.

Организация проведения кадастровой оценки земель. Проведение кадастровой оценки земель. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь составляет и утверждает график проведения кадастровой оценки земель с указанием этапов работ и сроков их выполнения.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь до 1 марта года, в котором будет проводиться кадастровая оценка земель в соответствии с утвержденным графиком, заключает с исполнителем оценки договор на проведение кадастровой оценки земель.

Исполнитель оценки заключает с организациями по оценке договоров субподряда на проведение кадастровой оценки земель.

К исключительной компетенции исполнителя оценки относится подготовка и (или) корректировка технологии и модели кадастровой оценки земель.

Подготовка исходной информации для второго тура кадастровой оценки земель технологически может иметь два принципиально различающихся варианта.

Вариант 1. Полная подготовка исходной информации для проведения кадастровой оценки по усовершенствованной методике. Применяется при наличии обновленных (уточненных) материалов почвенного обследования, либо плана землепользования, полученного на основании новой съемки, наличия вновь образованных землепользований и в

других случаях по согласованию с заказчиком.

Вариант 2. Уточнение имеющейся исходной информации для автоматизированной Базы данных земельных ресурсов с последующей компьютерной обработкой для получения показателей кадастровой оценки земель по усовершенствованной методике.

Полная подготовка исходной информации для кадастровой оценки земель может быть осуществлена традиционным способом («вручную») и с использованием ГИС-технологий, прежде всего в районах, где созданы локальные земельно-информационные системы (ЗИС).

Методика и технология подготовки исходной информации «вручную» является своего рода алгоритмом для использования ГИС-технологий. На практике возможен комбинированный вариант, когда часть показателей определяется по ГИС-технологии, остальная часть дорабатывается «вручную».

Оценке подлежат сельскохозяйственные земли – пахотные, используемые под постоянными культурами, луговые улучшенные, луговые естественные. Названные виды земель, за исключением луговых естественных, для получения сельскохозяйственной продукции систематически обрабатываются и поэтому именуются обрабатываемыми.

Отнесение обрабатываемых земель к тому или иному виду в земельном учете бывает условным и без дополнительных мероприятий может изменяться (луговые улучшенные – в пахотные или наоборот). Поэтому все участки обрабатываемых земель оцениваются с получением оценочных показателей одновременно как для пахотных, так и для улучшенных луговых земель.

Исходная информация для кадастровой оценки земель систематизируется в соответствующих документах, формируемых в дело под общим названием: «Информация для кадастровой оценки сельскохозяйственных земель (второй тур)».

Дело включает:

- титульный лист;
- перечень документов, содержащихся в деле;
- пояснительную записку;
- ведомость «Характеристика рабочих (оценочных) участков»;
- ведомость учета состояния земель по элементарным участкам;
- экспликацию сельскохозяйственных земель;
- ведомость «Характеристика местоположения сельскохозяйственной организации, крестьянского (фермерского) хозяйства»;
- план землепользования с обозначенными рабочими (оценочными)

и элементарными участками.

Технология подготовки исходных данных должна ориентироваться на инновационные подходы с использованием ГИС-технологий в интересах повышения достоверности информации и минимизации трудовых затрат на ее подготовку.

Для проведения кадастровой оценки земель исполнитель оценки и организации по оценке могут использовать информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки земель, и имеющуюся у областных проектно-изыскательских станций химизации сельского хозяйства, иных организаций.

Исполнитель оценки осуществляет подготовку и (или) корректировку технологии и модели кадастровой оценки земель на дату кадастровой оценки земель, ее тестирование.

Организации по оценке, используя модель оценки, выполняют предварительные расчеты баллов плодородия почв земельных участков, общих баллов кадастровой оценки, нормативного чистого дохода и дифференциального дохода с единицы площади сельскохозяйственных земель.

Результаты предварительных расчетов показателей направляются организацией по оценке исполнителю оценки в электронном виде.

Модель оценки исполнитель оценки согласовывает с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Согласованная модель оценки предоставляется организациям по оценке для выполнения кадастровой оценки земель.

Результаты кадастровой оценки земель оформляются в виде отчетов о кадастровой оценке земель по землепользователям, районам, областям и Республике Беларусь на бумажном носителе и в электронном виде.

Срок хранения отчетов о кадастровой оценке земель на бумажных носителях составляет не менее двух периодов кадастровой оценки земель со дня их подписания руководителем (его заместителем) организации по оценке.

Согласование и утверждение результатов кадастровой оценки земель. Организация по оценке составляет отчет о кадастровой оценке земель землепользователя, который направляет ему для ознакомления.

Землепользователь при наличии замечаний и предложений вправе в течение 5 рабочих дней со дня получения отчета о кадастровой оценке направить их в письменном виде организации по оценке.

После ознакомления землепользователя с отчетом о кадастровой

оценке земель землепользователя организация по оценке составляет отчет о кадастровой оценке земель района, который направляется в соответствующий районный исполнительный комитет для рассмотрения и согласования результатов кадастровой оценки земель.

При необходимости районный исполнительный комитет вправе привлекать представителей организации по оценке к рассмотрению результатов кадастровой оценки земель района.

Районный исполнительный комитет рассматривает результаты кадастровой оценки земель района в течение 15 рабочих дней со дня поступления отчета о кадастровой оценке земель района.

По результатам рассмотрения результатов кадастровой оценки земель района районный исполнительный комитет не позднее 3 рабочих дней в письменной форме направляет в организацию по оценке информации о согласовании и (или) имеющихся обоснованных замечаниях и предложениях.

Организация по оценке рассматривает замечания и предложения районного исполнительного комитета в срок до одного месяца и вносит соответствующие изменения в отчет о кадастровой оценке земель.

После согласования результатов кадастровой оценки земель районов организация по оценке составляет отчет о кадастровой оценке земель области, который направляет в соответствующий областной исполнительный комитет для рассмотрения и согласования результатов кадастровой оценки земель области. Областной исполнительный комитет рассматривает результаты кадастровой оценки земель области в течение 15 рабочих дней со дня поступления отчета о кадастровой оценке земель области.

По результатам рассмотрения результатов кадастровой оценки земель области областной исполнительный комитет не позднее 5 рабочих дней в письменной форме направляет организации по оценке информации о согласовании и (или) имеющихся обоснованных замечаниях и предложениях.

Организация по оценке устраняет замечания и предложения областного исполнительного комитета и в срок до одного месяца вносит соответствующие изменения в отчет о кадастровой оценке земель.

Организации по оценке в срок не позднее 5 рабочих дней со дня получения информации о согласовании результатов кадастровой оценки земель областей представляют отчеты о кадастровой оценке земель областей исполнителю оценки на бумажном носителе и в электронном виде.

Исполнитель оценки в срок не позднее 60 рабочих дней со дня получения последнего из шести отчетов о кадастровой оценке земель областей формирует отчет о кадастровой оценке земель Республики Беларусь.

Отчет о кадастровой оценке земель Республики Беларусь должен включать:

- описание объекта кадастровой оценки земель;
- данные, использованные для кадастровой оценки земель, с указанием их источника;
- анализ данных, использованных для кадастровой оценки земель; основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась кадастровая оценка земель;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета кадастровой стоимости земель, земельных участков;
- расчеты и их обоснование, описание процедуры определения кадастровой стоимости выбранными методами оценки и методами расчета кадастровой стоимости;
- краткие факты и выводы по результатам кадастровой оценки земель;
- результат кадастровой оценки земель (определяется без учета налога на добавленную стоимость);
- иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки земель.

Отчет о кадастровой оценке земель Республики Беларусь в одном экземпляре на бумажном носителе и в электронном виде исполнитель оценки представляет на рассмотрение и утверждение в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Результаты кадастровой оценки земель Республики Беларусь Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь рассматривает в течение 15 рабочих дней и при наличии замечаний дает соответствующее поручение исполнителю оценки на их устранение.

Исполнитель оценки устраняет замечания в срок до одного месяца со дня получения письменного уведомления об устранении замечаний.

Результаты кадастровой оценки земель Республики Беларусь Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь утверждает приказом и в срок не позднее 3 рабочих дней со дня его принятия направляет копию приказа исполнителю оценки.

Организация, уполномоченная Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости земель,

земельных участков государственного земельного кадастра, в установленном порядке вносит кадастровые стоимости единицы площади сельскохозяйственных земель в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра и в письменной форме информирует Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь в срок не позднее 60 рабочих дней со дня утверждения результатов кадастровой оценки земель Республики Беларусь размещает их на своем официальном сайте в глобальной компьютерной сети Интернет.

Исполнитель оценки или организации по оценке по заявлению заинтересованного лица на основании соответствующего договора могут предоставлять сведения, содержащиеся в материалах кадастровой оценки земель, за исключением сведений, вносимых в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра.

Актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Не реже чем через пять лет после проведения очередного тура кадастровой оценки сельскохозяйственных земель проводится актуализация ее результатов. Актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель проводится в случаях:

- реорганизации землепользований сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств в результате их объединения или разделения, изменения границ и площади землепользований, изменения состава и структуры сельскохозяйственных земель, затрагивающих не менее 10 % их площади;

- существенного изменения условий хозяйствования на земле (ведения сельского хозяйства), учитываемых при кадастровой оценке сельскохозяйственных земель;

- выявления грубых ошибок при сборе исходной информации и расчетах показателей оценки, существенно влияющих на результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель проводится организациями-исполнителями по инициативе сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств, районных и областных исполнительных комитетов и Госкомимущества.

Государственными заказчиками на работы по актуализации результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, выполняемые за счет средств местных бюджетов, являются местные исполнительные

и распорядительные органы (исполкомы), а на работы, выполняемые за счет республиканского бюджета, – Госкомимущество. Сельскохозяйственная организация, крестьянское (фермерское) хозяйство может инициировать актуализацию результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в границах своего землепользования путем направления ходатайства в адрес государственного заказчика или заказать эту работу у организации-исполнителя за счет собственных средств.

Основанием для начала работ по актуализации результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель являются:

- письмо-поручение государственного заказчика в адрес организации-исполнителя;
- техническое задание с указанием объектов, причин и целей актуализации, источников и объемов финансирования, основной исходной информации и иных необходимых сведений, утвержденное государственным заказчиком, руководителем сельскохозяйственной организацией, главой крестьянского (фермерского) хозяйства;
- договор подряда между государственным заказчиком, сельскохозяйственной организацией, главой крестьянского (фермерского) хозяйства и организацией-исполнителем.

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, полученные после их актуализации, рассматриваются и утверждаются в следующем порядке.

В случаях, если актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель проводится в границах одного или нескольких землепользований сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств одного района и при этом обобщающие показатели оценки по району изменяются менее чем на 10 %, согласование результатов осуществляется только заинтересованными сельскохозяйственными организациями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и районным исполнительным комитетом.

В случаях, если актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель проводится в границах всех землепользований сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств района или при проведении таких работ в границах нескольких землепользований обобщающие показатели оценки по району изменяются более чем на 10 %, согласование результатов осуществляется заинтересованными сельскохозяйственными организациями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, районным и областным

исполнительными комитетами.

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, полученные после их актуализации, рассматриваются и утверждаются приказом Госкомимущества в двухнедельный срок с момента поступления материалов от организации-исполнителя.

В случаях, когда актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель приводит к изменению обобщающих показателей оценки по области более чем на 10 %, применяется порядок их рассмотрения и утверждения.

После утверждения результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, полученных после их актуализации, организация-исполнитель обеспечивает внесение соответствующих изменений и дополнений в результаты оценки, а также оформление их издания (тиражирования) и доведение до всех заинтересованных.

Материалы кадастровой оценки земель, передаваемые потребителям. Для передачи заинтересованным потребителям материалы кадастровой оценки земель оформляются в виде книги (сборника) и тиражируются в необходимом количестве экземпляров. Содержание помещаемых в книгу материалов и данных зависит от предполагаемого использования их в практической работе.

Для землепользователей книга включает схему размещения рабочих участков М 1:50000 – 1:25000, пояснительную записку с общими рекомендациями по практическому применению показателей кадастровой оценки земель, итоговые таблицы с показателями характеристики и оценки рабочих участков, картограмму почвенно-экологической бонитировки и картограмму кадастровой оценки земель – общей и, по желанию заказчика, применительно к возделыванию конкретных сельскохозяйственных культур.

Для массового пользования материалы кадастровой оценки земель систематизируются и издаются в виде сборников, которые по согласованному Госкомимуществом списку предоставляются органам управления, Национальной академии наук Беларуси и ее научно-практическим центрам, учреждениям образования, библиотекам, а также другим заинтересованным по их заявкам.

По результатам второго тура кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств предусматривается подготовка и издание сборников с помещением итоговых (синтезирующих) показателей кадастровой оценки земель в разрезе сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских)

хозяйств, а также сведений, характеризующих отдельные стороны качества земель и сведений аналитического характера:

- «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств»;

- «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Характеристика и оценка технологических свойств и местоположения земельных участков»;

- «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Распределение площади обрабатываемых земель по благоприятности для земледелия»;

- «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Индексы себестоимости продукции растениеводства»;

- «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Характеристика состояния сельскохозяйственных земель»;

- «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Характеристика состояния и оценка сельскохозяйственных земель по районам».

Полная информация, по кадастровой оценке, сельскохозяйственных земель в разрезе земельных участков хранится в электронном виде и может предоставляться заинтересованным в установленном порядке.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель с общеэкономических позиций. Кадастровая оценка земель изначально предназначается для дифференциации по землепользователям ставок земельного налога и выполняется на отраслевом уровне. При определении нормативных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и использование луговых земель учитываются только технологические затраты непосредственно сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств. Вместе с тем, функционирование земли как средства производства и важнейшего производственного ресурса в аграрном секторе сопряжено с затратами и по другим направлениям: строительство и содержание мелиоративных систем, известкование кислых почв, централизованные перевозки продукции и ресурсов. Затраты на указанные мероприятия финансируются из внехозяйственных источников и в калькуляции себестоимости продукции не учитываются.

Для обоснования общей стратегии организации использования земель в сельскохозяйственном производстве, помимо оценки земли с отраслевых позиций, целесообразна оценка благоприятности земель для

сельскохозяйственного производства с общеэкономической позиции. Для этого в расчетах обобщающих показателей оценки необходимо учесть все объективно обусловленные затраты, связанные с возделыванием сельскохозяйственных культур.

В мелиоративные издержки включаются амортизационные отчисления на основные фонды мелиоративных систем. В связи с инфляцией расчет амортизационных отчислений ведется не по балансовой, а по восстановительной стоимости, по стоимости реконструкции. В мелиоративные издержки производства включаются также затраты, связанные с техническим уходом и текущим ремонтом мелиоративной сети и гидротехнических сооружений. Сюда входят затраты на подготовку сооружений на пропуск весенних и летне-осенних паводков, очистку дренажных устьев, удаление из водоприемников и каналов наносов и обвалов, затрудняющих свободное течение воды, обкашивание травянистой растительности и другие виды необходимых работ.

Затраты на известкование дифференцируются в зависимости от технологических свойств и местоположения рабочих участков и удельного веса, требующих периодического известкования дерново-подзолистых почв.

Для определения затрат на внехозяйственные перевозки производится оценка местоположения сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств по отношению к пунктам реализации продукции и приобретения ресурсов с использованием исходных данных. Оценке местоположения предшествуют определения количества грузов на 1 га в зависимости от плодородия земельных участков, подлежащих перемещению за пределами сельскохозяйственной организации, крестьянского (фермерского) хозяйства (грузоёмкость), и средней дальности внехозяйственных перевозок в эквивалентных километрах.

ЛЕКЦИЯ 7

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

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

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

оценке земель.

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

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

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

Процедура кадастровой оценки включает следующие этапы:

- заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки;
- сбор и анализ информации;
- описание процедуры оценки;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводилась кадастровая оценка;
- анализ рынка недвижимости;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- оценочное зонирование;

- определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков;
- тестирование и согласование моделей оценки;
- составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке земель;
- утверждение результатов кадастровой оценки;
- внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра.

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

Датой кадастровой оценки земель является 1 июля года начала работ по кадастровой оценке земель. Земли населенного пункта оцениваются отдельно по каждому из следующих видов их функционального использования:

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

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

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

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

- наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки;
- предмет договора;
- стоимость услуг исполнителя оценки, срок и порядок их оплаты;
- срок представления заключения и отчета об оценке;
- цель оценки;
- дата оценки;
- наименование валюты, в которой проводится оценка стоимости;
- предмет оценки;
- права и обязанности сторон;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее

исполнение обязательств, предусмотренных в договоре;

– другие сведения (по усмотрению заказчика и исполнителя оценки).

Сбор и анализ информации. Описание процедуры оценки. Анализ данных, использованных для оценки. Определение предпосылок и ограничений. При проведении кадастровой оценки осуществляется сбор необходимых сведений из государственного земельного кадастра, а также информации из других открытых источников. Перечень собираемой информации включает:

– сведения о наличии централизованных инженерных коммуникаций;

– информацию из градостроительной документации;

– сведения государственного градостроительного кадастра;

– сведения о стоимости строительства объектов недвижимости;

– сведения из регистра недвижимости;

– информацию о предложениях продаж и аренды;

– иную информацию, необходимую для проведения кадастровой оценки.

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

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

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

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

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

кадастровой оценке земель.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

могут выступать:

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

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

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

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

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

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

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

При применении рыночных методов оценки расчет рыночной стоимости типичных земельных участков и кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится одним или несколькими методами расчета стоимости: статистического анализа, последовательного внесения корректировок, относительного сравнительного анализа,

ранжирования, выделения, распределения, остатка для земли, прямой капитализации дохода, капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков), предполагаемого использования и иных. Порядок проведения расчетов регламентируется СТБ 52.2.01–2011, факторы оценки при этом определяются на основании анализа рынка недвижимости.

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

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

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

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

Кадастровые стоимости земельных участков рассчитываются путем умножения кадастровых стоимостей 1 м^2 земель в оценочных зонах на площади этих участков.

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

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

Расчет базовой стоимости земель населенного пункта по виду их использования производится на основании базовых стоимостей земель

(рыночных стоимостей квартир) опорных населенных пунктов путем построения модели оценки с использованием метода статистического анализа (корреляционно-регрессионный анализ, расчет средних величин) или экспертных методов анализа информации (метод ранга, метод анализа иерархий, метод скаляризации векторных оценок и иных).

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

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

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

экономические:

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

социальные:

- численность населения;
- уровень безработицы;
- другие;

юридические и административные:

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

физические:

- площадь населенного пункта;
- плотность населения;

– другие.

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

Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах производится путем умножения базовой стоимости земель населенного пункта на сводный коэффициент влияния факторов оценки по формуле

$$КС_{зоны} = БС_{нп} \cdot К_{св}, \quad (7.1)$$

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

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

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

$$К_{св} = \prod_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \left(K_{ij} \frac{\text{площадь}_{ij}}{\text{площадь}} \right), \quad (7.2)$$

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

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

площадь – площадь оценочной зоны, м²;

n – количество факторов оценки;

m – количество значений факторов оценки.

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

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

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

- расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- расчет базовой стоимости земель населенного пункта либо базовой

стоимости земель оценочной зоны по виду их использования;

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

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

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

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

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

$$BC_{\text{нп}} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{PC_{3yj}}{K_{\text{св}j}}}{m}, \quad (7.3)$$

где PC_{3yj} – рыночная стоимость j -го типичного земельного участка, руб. (у. е.)/м²;

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

m – количество типичных земельных участков.

Количество типичных земельных участков для расчета базовой стоимости земель населенного пункта зависит от достаточности рыночной

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

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

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

$$BC_{\text{оц}} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{PC_{3yj}}{K_{\text{св}j}}}{m}, \quad (7.4)$$

где PC_{3yj} – рыночная стоимость j -го типичного земельного участка, руб. (у. е.)/м²;

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

m – количество типичных земельных участков.

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

Для городов и поселков городского типа влияние местоположения учитывается на основании рыночной информации. В случае недостаточного количества или отсутствия рыночной информации местоположение учитывается через доступность общественного центра населенного пункта.

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

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

Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах проводится путем умножения базовой стоимости земель населенного пункта

либо базовой стоимости земель оценочной зоны на сводный коэффициент влияния факторов оценки:

$$K_{\text{зоны}} = B_{\text{нп(оц)}} K_{\text{св}}(K_{\text{св}}). \quad (7.5)$$

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

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

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

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

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

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

Типичным объектом недвижимости признается объект недвижимости, обладающий стандартными характеристиками:

- площадь;
- вид имущественного права: собственность (без учета имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении них, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого

имущества, прав на него и сделок с ним);

- материал стен;
- этажность;
- другие, по усмотрению оценщика.

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

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

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

После устранения замечаний и учета предложений исполнитель оценки согласовывает модели оценки с Госкомимуществом.

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

Заключение о кадастровой оценке должно содержать:

- полное наименование исполнителя оценки;
- фамилию, собственное имя и отчество оценщика (оценщиков), ответственного (ответственных) за проведение кадастровой оценки, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика по оценке земельных участков и имущественных прав на них;
- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем);

- номер и дату заключения договора;
- наименование объекта кадастровой оценки;
- цель кадастровой оценки;
- наименование валюты, в которой проводится кадастровая оценка;
- дату кадастровой оценки земель;
- предмет оценки;
- названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости;
- результат кадастровой оценки земель в оценочных зонах в виде денежной суммы или диапазона денежных сумм (определяется без учета налога на добавленную стоимость);
- иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки земель.

Отчет о кадастровой оценке земель должен включать:

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

Схемы оценочного зонирования оформляются по каждому виду использования земель. На схеме оценочного зонирования отображаются:

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

- номера оценочных зон (для городов, поселков городского типа);
- наименование населенных пунктов (для сельских населенных пунктов).

Таблица кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах содержит следующую информацию:

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

Таблица кадастровых стоимостей земельных участков должна содержать:

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

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

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

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

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

Утверждение результатов кадастровой оценки. Внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости. Заключение и отчет о кадастровой оценке земель направляются исполнителем оценки на рассмотрение соответствующему исполнительному комитету.

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

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

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

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

ЛЕКЦИЯ 8

РЕГИСТР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Порядок ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. Регистр стоимости является частью государственного земельного кадастра и содержит сведения о кадастровых стоимостях земель, земельных участков, полученных:

- при проведении их кадастровой оценки (дооценки);
- уточнении их кадастровых стоимостей с использованием поправочных коэффициентов, учитывающих изменение цен на рынке недвижимости.

Порядок ведения регистра стоимости земельных участков регулируется постановлением Государственного комитета по имуществу

Республики Беларусь от 3 июня 2010 г. № 37 «Об утверждении Инструкции о порядке ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра и выдачи информации из него».

Регистр стоимости ведется республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Внесение сведений в регистр стоимости осуществляется специалистом по ведению регистра стоимости, назначаемым приказом руководителя республиканской организации по государственной регистрации.

Регистр стоимости ведется на бумажных носителях, а также на электронных носителях и состоит из базы данных регистра стоимости и учетных дел регистра стоимости.

База данных содержит следующие сведения:

- о базовой стоимости земель населенных пунктов Республики Беларусь на дату оценки;

- о кадастровой стоимости 1 м² земель оценочных зон земель населенных пунктов, земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов, а также земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, на дату оценки;

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

- о характеристиках земельного участка (площадь, адрес (местоположение), целевое назначение) по данным регистра недвижимости;

- о кадастровой стоимости 1 м² земель, земельных участков по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога;

- о наименовании валюты, в которой выполнена оценка;

- об официальном курсе белорусского рубля к иностранной валюте, установленном Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки и 1 января календарного года;

- о наименовании организации, выполнившей работы по кадастровой оценке земель.

Сведения о базовой стоимости земель населенных пунктов Республики Беларусь (при наличии) включают:

- наименование населенного пункта;

- категорию населенного пункта;

- базовую стоимость земель населенного пункта;

- дату оценки;
- наименование местного исполнительного комитета, утвердившего результаты кадастровой оценки, поправочные коэффициенты;
- номер и дату решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки;
- номер записи и дату внесения сведений в регистр стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости 1 м² земель оценочных зон земель населенных пунктов, земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов, а также земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, включают:

- наименование населенного пункта (садоводческого товарищества, дачного кооператива, сельского (поселкового) совета и др.);
- базовую стоимость земель населенных пунктов (при наличии);
- номер оценочной зоны;
- границу оценочной зоны;
- кадастровую стоимость 1 м² земель оценочной зоны по всем видам функционального использования земель;
- дату оценки;
- наименование валюты, в которой выполнена оценка;
- официальный курс белорусского рубля к иностранной валюте, установленный Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки;
- наименование местного исполнительного комитета, утвердившего результаты кадастровой оценки, поправочные коэффициенты;
- номер и дату решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки, поправочных коэффициентов;
- наименование исполнителя оценки;
- номер записи и дату внесения сведений в регистр стоимости.

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

- наименование населенного пункта (садоводческого товарищества, дачного кооператива, сельского (поселкового) совета и др.);
- базовую стоимость земель населенного пункта (при наличии);
- номер оценочной зоны, в которой расположен земельный участок;
- кадастровый номер земельного участка;
- характеристики земельного участка;
- кадастровую стоимость земельного участка;

- дату оценки;
- наименование валюты, в которой выполнена оценка;
- официальный курс белорусского рубля к иностранной валюте, установленный Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки;
- наименование местного исполнительного комитета, утвердившего результаты кадастровой оценки, поправочные коэффициенты;
- номер и дату решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки, поправочных коэффициентов;

- наименование исполнителя оценки;

- номер записи и дату внесения в регистр стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости 1 м² земель, земельных участков по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога включают:

- наименование населенного пункта (садоводческого товарищества, дачного кооператива, сельского (поселкового) совета и др.);

- номер оценочной зоны;

- границу оценочной зоны;

- кадастровый номер земельного участка;

- характеристики земельного участка;

- кадастровую стоимость 1 м² земельного участка по всем видам функционального использования по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога;

- кадастровую стоимость 1 м² земель по всем видам функционального использования по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога;

- дату оценки;

- дату начала календарного года (1 января календарного года);

- наименование валюты, в которой выполнена оценка;

- официальный курс белорусского рубля к иностранной валюте, установленный Национальным банком Республики Беларусь на 1 января календарного года;

- наименование местного исполнительного комитета, утвердившего результаты кадастровой оценки, поправочные коэффициенты;

- номер и дату решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки, поправочных коэффициентов;

- наименование исполнителя оценки;

– номер записи и дату внесения сведений в регистр стоимости.

Порядок внесения в регистр стоимости сведений о результатах кадастровой оценки земель. Внесение в регистр стоимости сведений о результатах кадастровой оценки земель осуществляется на основании уведомления о проведенной кадастровой оценке земель, которое представляется в республиканскую организацию по государственной регистрации исполнителем оценки в произвольной форме на бланке этой организации.

К уведомлению прилагаются:

– копия решения местного исполнительного комитета об утверждении результатов кадастровой оценки земель, поправочных коэффициентов;

– заключение и отчет о кадастровой оценке земель, земельных участков, оформленные в соответствии с действующим законодательством;

– файл *Отchet* в формате текстового файла MS Word, содержащий заключение и отчет о кадастровой оценке земель населенных пунктов (земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов; земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов);

– файл *Zones* в формате шейп-файла, содержащий сведения о кадастровой стоимости земель оценочных зон в географической системе координат и системе координат, в которой была произведена кадастровая оценка земель населенных пунктов (земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов; земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов);

– файл *Bounds* в формате шейп-файла, содержащий сведения о кадастровой стоимости земельных участков в географической системе координат и системе координат, в которой была произведена кадастровая оценка земель;

– тематические слои исходной информации в формате шейп-файла, использованные при кадастровой оценке земель населенного пункта в системе координат, в которой была произведена кадастровая оценка земель населенного пункта, в соответствии с перечнем тематических слоев исходной информации, использованных при кадастровой оценке земель населенного пункта;

– топографическая основа населенных пунктов (земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов; земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов) в векторном (формат шейп-файла (shp) ГИС ArcView в

местной системе координат или СК-63) или растровом виде (формат тиф (TIF) с привязкой к местной системе координат или СК-63 по стандарту ГИС ArcView), в которой была произведена кадастровая оценка земель населенного пункта.

Технические требования к структуре, содержанию файлов Zones, Bounds, а также перечень тематических слоев устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Уведомление представляется в республиканскую организацию по государственной регистрации исполнителем работ по кадастровой оценке в двухнедельный срок с даты утверждения результатов кадастровой оценки местным исполнительным комитетом.

Специалист по ведению регистра стоимости осуществляет действия по внесению сведений об оценке в следующем *порядке*:

- рассматривает представленные документы на соответствие требованиям Инструкции и иного законодательства Республики Беларусь;
- вносит сведения о результатах кадастровой оценки в базу данных регистра стоимости в течение десяти рабочих дней после получения всех необходимых документов;
- вносит в учетное дело уведомление вместе с представленными с ним документами.

Специалист по ведению регистра стоимости приостанавливает совершение действий по внесению сведений в регистр стоимости в случае несоответствия представленной информации требованиям Инструкции и иного законодательства Республики Беларусь до повторного представления сведений с соблюдением указанных требований.

Республиканская организация по государственной регистрации в течение десяти рабочих дней после внесения сведений о кадастровой оценке в регистр стоимости информирует об этом в письменной форме исполнителя работ по кадастровой оценке и соответствующий местный исполнительный комитет.

Документы, на основании которых вносятся сведения в регистр стоимости, включаются в учетные дела, которые содержат опись вносимых документов. Документы вносятся в учетные дела в порядке их поступления согласно описи.

База данных и учетные дела подлежат хранению в архиве республиканской организации по государственной регистрации в бумажном и электронном виде.

Порядок выдачи информации из регистра стоимости. Выдача информации из регистра стоимости осуществляется по стандартным и

специальным запросам. Республиканская организация по государственной регистрации выдает информацию по стандартным и специальным запросам, а республиканские унитарные предприятия «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» выдают информацию по стандартным запросам.

Для выдачи территориальными организациями по государственной регистрации информации из регистра стоимости по стандартным запросам им республиканской организацией по государственной регистрации на возмездной основе передается копия части базы данных на соответствующую административно-территориальную единицу.

Выдача информации из регистра стоимости в республиканской организации по государственной регистрации осуществляется специалистом по ведению регистра стоимости.

Выдача информации из регистра стоимости в территориальной организации по государственной регистрации организуется во взаимодействии с республиканской организацией по государственной регистрации и осуществляется специалистом по выдаче информации из регистра стоимости, назначаемым приказом руководителя соответствующей территориальной организации по государственной регистрации по согласованию с республиканской организацией по государственной регистрации.

По стандартным запросам из регистра стоимости выдаются:

- сведения о кадастровой стоимости земель, земельных участков;
- сведения о кадастровой стоимости 1 м² земель, земельных участков по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога.

В случае если земельный участок, по которому запрашиваются сведения, попадает в более чем одну оценочную зону, то выдается информация о кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны, в которую попадает большая часть площади земельного участка.

Информация по стандартному запросу предоставляется гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу возмездно на

договорной основе, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами, когда такая информация предоставляется на безвозмездной основе.

По запросу заказчика специалист по ведению регистра стоимости или специалист по выдаче информации из регистра стоимости в случае отсутствия кадастрового номера земельного участка оказывает техническую помощь заказчику в определении номера оценочной зоны на основании схемы расположения земель на территории населенного пункта, представленной заказчику в графическом виде.

По стандартным запросам выдается информация из регистра стоимости в форме:

- выписки из регистра стоимости о кадастровой стоимости земельного участка по форме РС-2;

- выписки из регистра стоимости о кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны по форме РС-3 (в случае, если оценочная зона определяется кадастровым номером земельного участка, расположенного в ней);

- выписки из регистра стоимости о кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны по форме РС-4 (в случае, если оценочная зона определяется номером оценочной зоны);

- справки о кадастровой стоимости 1 м² земель в ближайшем сельском населенном пункте (садоводческом товариществе, дачном кооперативе) для удостоверения сделки (в случае, если земли испрашиваемого сельского населенного пункта, садоводческого товарищества, дачного кооператива не были оценены на дату проведения кадастровой оценки). Наименование ближайшего сельского населенного пункта (садоводческого товарищества, дачного кооператива) указывается в запросе заказчика. Справка выдается по письменному запросу нотариуса;

- справки о кадастровой стоимости 1 м² земельного участка по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога по форме РС-5 (в случае, если оценочная зона определяется кадастровым номером земельного участка, расположенного в ней);

- справки о кадастровой стоимости 1 м² земель по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога по форме РС-6 (в случае, если оценочная зона определяется номером оценочной зоны).

Выписки и справки из регистра стоимости составляются в двух экземплярах. Первый экземпляр передается заказчику, а второй

помещается в дело исходящих документов республиканской организации по государственной регистрации или соответствующей территориальной организации по государственной регистрации.

Информация из регистра стоимости по стандартным запросам предоставляется в течение 10 рабочих дней с момента поступления запроса заказчика.

Информация из регистра стоимости по стандартным запросам может предоставляться республиканской организацией по государственной регистрации в режиме удаленного доступа к регистру стоимости с использованием сети Интернет на сайте <http://vl.nca.by> в форме простого информационного сообщения на безвозмездной основе.

Информация по специальным запросам выдается из регистра стоимости возмездно на договорной основе, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами, когда такая информация предоставляется на безвозмездной основе.

Информация по специальным запросам выдается в виде схем оценочного зонирования, таблиц, диаграмм, статистических показателей и других форм на бумажных и электронных носителях, а также в составе географических информационных систем.

Республиканская организация по государственной регистрации согласовывает состав информации, предоставляемой по специальным запросам из регистра стоимости, с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Для учета выдачи информации из регистра стоимости по стандартным и специальным запросам ведется журнал учета выдачи информации из регистра стоимости, который содержит сведения о заказчиках и об исходящих документах.

При расхождении сведений о кадастровой стоимости в регистре стоимости со сведениями о кадастровой стоимости в иных документах достоверными считаются сведения о кадастровой стоимости в регистре стоимости.

Республиканская организация по государственной регистрации и территориальные организации по государственной регистрации несут ответственность за сохранность регистра стоимости и выдачу информации из него в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Применение результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов. Основной целью кадастровой оценки земельных участков является формирование базы налогообложения. Согласно ст. 195 Налогового кодекса Республики Беларусь, вступившего в силу с

29 декабря 2009 г., налоговая база земельного налога определяется на 1 января календарного года в белорусских рублях путем пересчета кадастровой стоимости, определенной в долларах США, по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь, установленному на 1 января календарного года, за который производится исчисление налога, в отношении:

- земельного участка, предоставленного для одной цели, – в размере его кадастровой стоимости;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, для которых предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, которые соответствуют разным видам функционального использования земельных участков и в отношении которых предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

- доли в праве на земельный участок, предоставленный для одной цели, – в размере кадастровой стоимости земельного участка, соответствующей доле в праве на земельный участок. При этом налоговая база и сумма земельного налога для каждого из плательщиков определяются соразмерно их долям в праве на земельный участок.

Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» результаты кадастровой оценки могут быть использованы для определения размера ежегодной арендной платы за земельный участок, при предоставлении его в аренду:

- для одной цели – исходя из кадастровой стоимости такого участка с применением коэффициентов, установленных данным Указом;

- для нескольких целей – исходя из кадастровой стоимости земельного участка по виду функционального использования каждой из его частей с применением соответствующих коэффициентов;

- на долевом праве для одной цели – исходя из кадастровой стоимости данного участка с учетом доли каждого из арендаторов в праве на земельный участок с применением коэффициентов;

- на долевом праве для нескольких целей – соразмерно их долям в праве на земельный участок, соответствующим этим целям с

применением соответствующих коэффициентов.

Результаты кадастровой оценки также могут быть использованы для определения начальных цен земельных участков на торгах, осуществления контроля за сделками купли-продажи и выявления фактов уклонений от уплаты налогов, ипотечного кредитования, внесения земельных участков в качестве неденежных вкладов в уставные фонды юридических лиц, при возмещении убытков, связанных с изъятием предоставленных в частную собственность земельных участков для государственных нужд и в других случаях, предусмотренных законодательством.

Так, согласно подп. 2.4 п. 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667» местными исполнительными комитетами на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов для определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона на право заключения таких договоров, в зависимости от срока аренды земельных участков определяются:

- размер платы за право заключения договоров аренды земельных участков при предоставлении земельных участков без проведения аукциона на право заключения договоров аренды, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и в иных случаях, предусмотренных законодательными актами;

- начальная цена права заключения договора аренды земельного участка при проведении аукционов:

- на право заключения договоров аренды земельного участка;

- на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

- по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества.

Коэффициенты, необходимые для расчета платы за право заключения договора аренды, определены в прил. 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.

ЛЕКЦИЯ 9

Земельный налог

Плательщики земельного налога. Налоговая база земельного налога. Ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения. Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, у которых земельные участки на территории Республики Беларусь находятся на праве постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения или частной собственности.

За земельные участки, предоставленные физическим лицам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, плательщиком признается крестьянское (фермерское) хозяйство.

Объектами налогообложения земельным налогом признаются расположенные на территории Республики Беларусь земельные участки, находящиеся:

- в частной собственности, пожизненном наследуемом владении или временном пользовании (в том числе предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению) физических лиц, а также принятые физическими лицами по наследству;

- в частной собственности, постоянном или временном пользовании (в том числе предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению) организаций.

Налоговая база земельного налога определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Налоговая база земельного налога определяется на 1 января календарного года, за который производится исчисление налога, в отношении:

- земельного участка, предоставленного для одной цели, – в размере его кадастровой стоимости;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, для которых предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, которые соответствуют разным видам функционального использования земельных участков и в отношении которых предусмотрены разные

ставки земельного налога, — в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, принадлежащих на соответствующее функциональное использование земельного участка.

Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон) определяется их целевым назначением.

Налоговая база земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения при наличии кадастровой оценки определяется по площади и баллу кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств.

Площадь земельного участка устанавливается в качестве налоговой базы для:

- сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения;
- земельных участков, используемых для добычи торфа на топливо и удобрения и сапропелей на удобрения;
- земельных участков, входящих в состав земель лесного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях;
- земельных участков, входящих в состав земель водного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях, а также для рыбобразведения и акклиматизации рыбы.

Ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли) при наличии кадастровой оценки устанавливаются согласно Налоговому Кодексу Республики Беларусь и колеблются от 4143 рублей за гектар для пахотных земель, залежных земель, земель под постоянными культурами с баллом кадастровой оценки до 20 включительно до 56661 рубля за гектар с баллом кадастровой оценки, равным 50 и более. Для луговых земель ставки земельного налога составляют соответственно 2610 рублей и 39570 рублей за гектар.

Ставка земельного налога на земельные участки, занятые зданиями, сооружениями и другими объектами, устанавливается в размере 4140 белорусских рублей за гектар.

Ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения, по которым отсутствует кадастровая оценка, устанавливаются в соответствии со средней ставкой земельного налога по районам Республики Беларусь и колеблются от 12427 рублей за гектар в Городокском и Россонском районах Витебской области до 137365 рублей за гектар в Несвижском районе минской области.

Налоговый период земельного налога. Порядок исчисления и уплаты, сроки представления налоговых деклараций (расчетов) и уплаты земельного налога. Сроки уплаты земельного налога. Налоговым периодом земельного налога признается календарный год.

Сумма земельного налога исчисляется как произведение налоговой базы и соответствующих ставок земельного налога.

Основаниями для исчисления земельного налога являются:

- государственный акт на земельный участок, удостоверение на право временного пользования земельным участком, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации, решение уполномоченного государственного органа, являющееся основанием для возникновения или перехода права на земельный участок;

- сведения о наличии земель (в том числе сведения, содержащиеся в регистре стоимости земельных участков государственного земельного кадастра, сведения (площадь, функциональное использование, целевое назначение и кадастровая стоимость земельного участка на 1 января налогового периода), представляемые землеустроительными службами местных исполнительных комитетов, сведения, содержащиеся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и представляемые территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним);

- сведения о предоставленных во временное пользование и своевременно не возвращенных земельных участках, самовольно занятых, используемых не по целевому назначению;

- сведения о земельных участках (частях земельного участка), на которых расположены объекты сверхнормативного незавершенного строительства.

Сведения о наличии земель (площадь, функциональное использование, целевое назначение и кадастровая стоимость земельных участков на 1 января налогового периода) представляются землеустроительными службами местных исполнительных комитетов налоговым органам по месту нахождения земельного участка ежегодно не позднее 10 февраля по форме, утвержденной в электронном виде, в порядке и по форме, утвержденным Министерством по налогам и сборам Республики Беларусь по согласованию с Государственным комитетом по имуществу Республики.

Сведения, содержащиеся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, представляются

налоговым органам не позднее 1 марта года, следующего за годом осуществления регистрации имущества, а в отношении имущества иностранных организаций, иностранных граждан и лиц без гражданства, временно пребывающих, временно или постоянно проживающих на территории Республики Беларусь, – в течение десяти рабочих дней со дня совершения регистрации имущества.

Земельный налог исчисляется начиная с месяца, следующего за месяцем принятия уполномоченным государственным органом решения, являющегося основанием для возникновения или перехода права на земельный участок.

Уплата земельного налога производится:

- организациями (за исключением садоводческих товариществ) – в течение налогового периода ежеквартально равными частями не позднее 22-го числа второго месяца каждого квартала, за земли, по которым уполномоченным государственным органом принято решение, являющееся основанием для возникновения или перехода права на земельный участок, в ноябре, – не позднее 22 декабря, а за земли сельскохозяйственного назначения не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 сентября, 15 ноября – в размере одной четвертой годовой суммы земельного налога;

- садоводческими товариществами – ежегодно не позднее 22 августа;

- физическими лицами – не позднее 15 ноября. В случае вручения извещения налоговыми органами по истечении указанного срока уплаты земельный налог уплачивается физическими лицами не позднее тридцати дней со дня вручения им извещения.

Суммы земельного налога включаются организациями (кроме бюджетных организаций) и индивидуальными предпринимателями в затраты по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываемые при налогообложении.

Бюджетные организации в случае сдачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование зданий (помещений) и сооружений суммы земельного налога учитывают в состав затрат, связанных с их предпринимательской деятельностью.

По возводимым объектам суммы земельного налога подлежат включению в стоимость объектов незавершенного капитального строительства.

ЛЕКЦИЯ 10

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Особенности кадастровой оценки земель в странах ближнего зарубежья. Деление земельного фонда Российской Федерации на категории земель является основой для дифференцированного подхода к оценке стоимости земельных ресурсов. Земельный кодекс Российской Федерации в числе основных принципов земельного законодательства назвал деление земель по целевому назначению на категории. Согласно ст. 1 п. 1 правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. В ст. 7 земельного кодекса Российской Федерации приводится разделение земель Российской Федерации на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Отнесение земель к той или иной категории, перевод их из одной категории в другую и порядок перевода регламентируются как земельным кодексом Российской Федерации, так и иными законами. В частности, ст. 8 земельного кодекса Российской Федерации говорит, что решение о переводе земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, принимается Правительством Российской Федерации. Земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, и земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности, переводятся в другую категорию по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. В свою очередь, земли муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, могут быть переведены в другую категорию на основании решения органов местного самоуправления.

В отношении земель, находящихся в частной собственности, решение о переводе их в другую категорию принимается либо органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации – для земель сельскохозяйственного назначения, либо органами местного самоуправления – для земель иного целевого назначения. Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

Правовой режим земель различных категорий формируется на основе глав XIV–XVIII земельного кодекса Российской Федерации, в которых определяются состав, использование и порядок предоставления земель той или иной категории, выделяются виды земель с особым режимом использования и охраны.

Согласно ст. 77 земельного кодекса Российской Федерации, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями – имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Кроме сельскохозяйственных угодий в состав земель рассматриваемой категории входят земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Кадастровая стоимость, определяемая в ходе оценки земель сельскохозяйственного назначения, имеет особое значение, так как непосредственно влияет на особенности использования сельскохозяйственных земель, в том числе для несельскохозяйственных нужд. Например, согласно ст. 79 земельного кодекса Российской Федерации, для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из

земель более высокого качества. Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных, предусмотренных законодательством случаях.

Землями поселений, согласно ст. 83 земельного кодекса Российской Федерации, признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Порядок использования и кадастровая оценка земель поселений определяются в соответствии с зонированием их территорий, т.е. делением на территориальные зоны.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и иного специального назначения, согласно ст. 87 земельного кодекса Российской Федерации признаются земли, расположенные за чертой поселений и предназначенные для обеспечения соответствующих видов деятельности. Земли данной категории в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на ряд подкатегорий (земли промышленности, земли энергетики, земли транспорта и т.д.) с особенностями правового режима, устанавливаемыми ст. 88–93 земельного кодекса Российской Федерации и иными нормативными актами.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями органов государственной власти или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим (ст. 94 земельного кодекса Российской Федерации).

Глава XVIII земельного кодекса Российской Федерации регулирует правовой режим земель лесного фонда, водного фонда и земель запаса.

Необходимо отметить, что к землям лесного фонда относятся как лесные земли (покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления), так и нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и

зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов. Наконец, земли запаса – это земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со ст. 80 земельного кодекса Российской Федерации.

Нормативно-правовой основой существующих методик кадастровой оценки земель являются Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.99 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и Постановление правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил государственной кадастровой оценки земель». Правила, утвержденные вышеуказанным постановлением, определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки (ГКО) земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством. ГКО земель проводится Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике (с 15 мая 2000 г. Федеральной службой земельного кадастра, Росземкадастр), его территориальными органами, а также находящихся в их ведении предприятиями и организациями. К указанным работам могут привлекаться иные лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.

ГКО земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. Правила ГКО земель регламентируют проведение оценочных работ для той или иной категории земельного фонда. Для категорий (подкатегорий) земель, вовлеченных в рыночный оборот (земли поселений, садоводческие, огороднические и дачные объединения), ГКО осуществляется посредством статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. В основе оценки сельскохозяйственных угодий и земель лесного фонда лежит метод капитализации расчетного рентного дохода. Земли иных категорий могут оцениваться как на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе ГКО земель проводится оценочное зонирование – деление территории на оценочные зоны, включающие однородные по целевому назначению и виду функционального использования земельных участков с близкими значениями кадастровой стоимости.

В настоящее время в Российской Федерации на федеральном уровне выработан единый методологический подход к оценке кадастровой стоимости земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, а также земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Методика ГКО земель поселений предназначена для определения кадастровой стоимости земельных участков в границах городских и сельских поселений и базируется на статистическом анализе рыночных цен, иной информации об объектах недвижимости и на адаптированных для российской практики подходах и методах массовой оценки недвижимости. В рассматриваемой методике кадастровая стоимость земельных участков определяется с учетом:

- уровня рыночных цен, ставок арендной платы за земельные участки в границах поселений и иной информации об объектах недвижимости;
- площади земельного участка;
- вида территориальной зоны и вида функционального (разрешенного) использования земельного участка;
- факторов местоположения и окружающей среды.

Состав первичных данных, используемых в данной Методике, формируется на основе статистической и иной информации, обрабатываемой землеустроительными, градостроительными, иными службами и оценщиками в своей деятельности. В частности, информация о сделках с объектами недвижимости может быть представлена данными по сделкам с объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями), а также ценами предложений по объектам недвижимости, публикуемыми в специальных изданиях или средствах массовой информации.

Основными этапами расчета кадастровой стоимости земель поселений по рассматриваемой Методике являются:

- 1) проведение факторного анализа с учетом ценообразующих факторов;
- 2) выделение на территории субъекта Российской Федерации кластеров административных районов, поселений, кадастровых кварталов, а также выделение на территории поселения характерных точек (перекрестков улиц, центров садовых и гаражных массивов и т.п.) и отнесение их к конкретному кластеру;
- 3) выделение тестовых, наиболее типичных по совокупности показателей объектов в каждом кластере и определение аналитических

зависимостей между ценами сделок на земельные участки и другие объекты недвижимости и ценообразующими факторами;

4) расчет по тестовым объектам кластера удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам функционального использования;

5) распределение (присвоение) на основе аналитических зависимостей удельных показателей кадастровой стоимости земель, рассчитанных по тестовым объектам кластера, на другие объекты данного кластера;

6) расчет кадастровой стоимости земельных участков на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель объектов кластера, в котором находится земельный участок.

Для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения разработана Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации (коллектив авторов, представляющих Госкомзем РФ, Минсельхозпрод РФ, ФКЦ «Земля», РосНИИземпроект, региональные кадастровые центры). Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, выполняемая по рассматриваемой методике, представляет собой совокупность административных и технических мероприятий, направленных на определение стоимости земельных участков в границах административно-территориальных образований. Качество сельскохозяйственных угодий определяют интегральные значения характеристик земельных участков по плодородию почв и технологическим свойствам.

Используемый в Методике дифференциальный рентный доход является дополнительным (сверхнормативным) доходом, образующимся на землях относительно лучшего качества и местоположения. На основе капитализированного расчетного рентного дохода определяется кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственные угодья оцениваются по их качеству и местоположению как производственный ресурс независимо от фактического видового использования под пашню или кормовые угодья.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится в два основных этапа. На первом этапе осуществляется межрегиональная оценка земель на уровне субъектов Российской Федерации, на втором – оценка сельскохозяйственных угодий в субъектах Российской Федерации по административным районам, землепользованиям и землевладениям.

В 2002 году кроме методик государственной кадастровой оценки земель поселений и оценки земель сельскохозяйственного назначения разработана и утверждена методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

В соответствии с рассматриваемой методикой, определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений (далее объединений) осуществляется в следующем порядке:

- кластеризация объединений;
- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;
- определение кадастровой стоимости земельных участков объединений.

Особенности кадастровой оценки земель в странах дальнего зарубежья. Западноевропейские кадастровые системы в общих чертах одинаковы: регистр участков, кадастровые карты и ведение правовых записей. Техника учета владений различается, хотя реестр участков недвижимости имеет каждая страна. Такой реестр может быть собственно Поземельным регистром (Поземельной книгой) или же его составной частью. Кадастр (как совокупность кадастровых съемок) и Поземельный регистр, как правило, образуют единую организационную службу, реже эти службы различны, но кооперируются между собой в обмене данными для взаимного контроля и образования многоцелевого кадастра.

Общая черта западноевропейских кадастровых систем состоит в том, что они обеспечивают систематическое покрытие всей территории и ведут непрерывное обновление данных. Для земельной информационной системы – это единственная гарантия ее эффективности.

К общим чертам следует отнести и сходства техники ведения информации в регистрах. Как правило, участки характеризуются типом землепользования, площадью, типом размещенных строений, местоположением, информацией о владельце и ссылками на другие регистры и информационные системы, содержащие дополнительные сведения о территории и владельце. Данные такого типа позволяют в совокупности с другими информационными системами получать многостороннюю информацию о собственниках и об участках их владений.

Исключением из общего правила является английская система. В Англии кадастр содержит только картографическую информацию, в основном о границах участков и составе недвижимости.

Общность черт прочих европейских кадастровых систем 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 он еще обслуживает фискальную систему: его данные являются основой начисления различных видов поземельных и имущественных налогов, касающихся недвижимости. Во Франции Поземельный регистр со всеми юридическими добавлениями его германской версии не обеспечивает систематического информационного покрытия всей территории страны. В настоящее время 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., а затем после 1945 г. в связи с послевоенной реконструкцией страны, привела к пересмотру кадастровой системы. В Германии производство кадастровых карт было объединено с обработкой данных, касающихся землепользования и землеустройства. С 1970-х годов 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 устанавливаемых связей между различными информационными службами в настоящее время в Германии формируется многоцелевой автоматизированный банк данных о земле и недвижимости. В совокупности с другими автоматизированными банками данных этот банк формирует общенациональную информационную систему, позволяющую решать 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 установлена форма и содержание книг Поземельного регистра, но ведомство, ведущее этот регистр, определяет сам кантон. В одних кантонах – это 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.

В 1993 г. правительством рассмотрен 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, в связи с чем правительством рассматривается 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.

В Голландии кадастровые службы ответственны за ведение некоторых дополнительных реестров сведений, прямо не относящихся к земле, но по законодательству относящихся к недвижимости, например, данные о кораблях, самолетах и их владельцах. Такое расширение кадастровой информации связано с законом, обязывающим распространение ее служб на некоторые области гражданской статистики.

Многоцелевой кадастр Швеции преобразуется в настоящее время в многоцелевую информационную систему о земле и недвижимости. Это происходит 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 1:10000 и покрывающих всю территорию страны единой системой описания границ участков и зданий. С 1974 г. для этих целей используются кадастровые карты масштаба 1:2000, информация для составления которых подготавливается на основе общегосударственного автоматизированного банка данных о недвижимости. Кадастровые карты плотно застроенных городских территорий производятся или заказываются местными муниципальными службами и имеют большой масштаб, вплоть до 1:500.

Подобно шведской системе норвежский кадастр объединен в информационную кадастровую систему, содержащую сведения о владениях, владельцах, адресах и типах зданий.

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

В целом сходно с вышеупомянутым организован кадастр Финляндии. Небольшое отличие в организации: регистры городских территорий находятся в ведении органов муниципальной администрации.

Итальянский кадастр схож с системами, распространенными в Центральной Европе. Связь кадастра (регистра участков) с данными о владельцах (поземельным регистром) возможна только с использованием имен владельцев. Одной из существенных особенностей итальянского кадастра является систематически ведущийся регистр зданий.

В Греции ведут работу по созданию единой общенациональной кадастровой системы, удовлетворяющей всем современным техническим и юридическим требованиям.