

необходимость изучения земельных отношений и деятельности кадастровой службы во взаимосвязи истории развития и становления кадастра земель Республики Беларусь.

Приводятся списки основной литературы: учебной, нормативной, правовой, методической и справочной. Дальнейшее изучение дисциплины осуществляется по конкретным темам. При этом каждая из приведенных ниже тем рассматривается в рамках целевых занятий, состоящих из отдельных блоков: занятий, во время которых рассматриваются теоретические аспекты определенной тематики, и занятий, где студент закрепляет полученные знания путем выполнения практических действий, реализует научный потенциал, прибегая к различным креативным решениям.

Во время занятий студенты должны использовать различные обучающие материалы. Желательно иметь при себе калькулятор или иную счетно-вычислительную машину, чертежные принадлежности или, что наиболее актуально, компьютер (ноутбук) с необходимым программным обеспечением. При выполнении отдельных заданий необходимо использовать справочники и нормативные показатели, рекомендуемые преподавателями.

## **Лабораторная работа 1. ОБЩЕЕ НАЗНАЧЕНИЕ И СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

***Ключевые понятия и термины:*** кадастр, кадастровая деятельность, этапы развития кадастра, инновации, наукоемкие отрасли.

***Вводные пояснения.*** На каждом историческом этапе развития человеческого общества земля являлась материальной основой социально-экономических отношений и главным объектом хозяйствования. Изначально использование и разграничение земли носило случайный характер, в дальнейшем все большую роль играла потребность в более подробном описании отдельных характеристик земельных участков и оценке качественного их состояния. Поэтому возникла необходимость разграничения, раздела, перераспределения земельных участков, упорядочения хозяйственного использования и охраны земель. На этом этапе стали формироваться первичные элементы земельного кадастра. Далее с развитием общества и государства появляются специальные документы (списки, реестры, книги), в которые вносятся сведения о

земле, устанавливается определенный порядок учета участков и земельно-кадастровые операции. Земельно-кадастровые сведения стали фиксироваться не только в текстовой документации, но и на планово-картографических материалах.

В каждой стране есть сложившиеся экономические и общественные отношения, политический строй, установившийся земельный порядок и способы управления недвижимостью. Именно эти господствующие отношения, сложившиеся на определенном историческом этапе в конкретной стране, отражает земельный кадастр.

С развитием государства и гражданского общества большое значение приобретает правовая сторона кадастра, которая включает земельно-регистрационные сведения и связывается с оформлением права собственности на землю. Земельный кадастр становится основой правового обеспечения земельной собственности и решения различных гражданских дел по поводу границ владений и землепользований.

В настоящее время кадастр выступает важным элементом государственной политики в области территориального устройства, управления экономикой, землепользованием и недвижимостью. Особенностью кадастра является детализация обозначения народнохозяйственных объектов.

***Цель работы:*** опираясь на теоретические знания, проанализировать исторические и социально-экономические аспекты кадастра; охарактеризовать правовую, экологическую и инженерную сущность государственного земельного кадастра как специального вида управленческой деятельности.

***Порядок выполнения лабораторной работы:***

1. Изучить теоретические аспекты возникновения и функционирования кадастра как специального вида управленческой деятельности.
2. Посредством проработки контрольных вопросов выявить историческую и социально-экономическую значимость кадастровой деятельности.
3. По итогам изученного материала охарактеризовать информационную, организационно-правовую и экономическую функции использования земельных ресурсов в Республике Беларусь.
4. С целью закрепления теоретических знаний проработать тестовые задания.
5. По изученному материалу выполнить задания с графическими элементами.

***В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:***

- понятие кадастра и кадастровой деятельности;
- социально-экономические аспекты кадастровой деятельности;
- роль кадастра в обеспечении государственного управления земельными ресурсами.

Литература: [1, 2, 3, 6, 13, 14, 16, 26, 33, 34, 35, 39, 40, 45, 54, 55, 56].

### **Задание 1. Изучить исторические и социально-экономические предпосылки возникновения кадастра как специального вида управленческой деятельности**

***Цель задания:*** закрепить теоретические знания посредством углубленного изучения темы и проработки вопросов занятия.

***Указания по выполнению задания.*** При подготовке к занятию следует обратить внимание на то, что необходимость в кадастровых сведениях и данных возникает на определенных этапах развития общества и государственности при вполне определенных социально-экономических и имущественных отношениях с учетом господствующих форм собственности, государственного правления (политики), состава и структуры субъектов земельно-имущественных отношений.

#### ***Содержание занятия.***

1. Понятие кадастровой деятельности и общее содержание земельного кадастра.
2. Социально-экономические предпосылки возникновения кадастра как специального вида управленческой деятельности.
3. Исторические предпосылки возникновения кадастра в Беларуси.
4. Государственный земельный кадастр как важнейшая функция управления земельными ресурсами и недвижимым имуществом.
5. Связь кадастра с науками о земле, социально-экономическая, правовая, экологическая и инженерная сущность кадастра.

#### ***Темы докладов.***

1. Исторические корни земельного кадастра.
2. Возникновение и развитие земельного кадастра в странах Западной Европы.
3. Земельный кадастр на территории Великого Княжества Литовского.
4. Земельный кадастр в средние века: сравнительный анализ опыта кадастровых работ в разных странах.

5. Кадастр земель как функция управления земельными ресурсами.
6. Развитие кадастра земель в БССР (1919–1990 гг.).
7. Современный земельный кадастр: тенденции и перспективы развития.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Необходимо, прежде всего, выяснить происхождение понятия «кадастр», выражающего объективную необходимость фиксации в специальных документах сведений об объектах недвижимости. Следует ознакомиться с историей возникновения кадастра в разных странах, на разных этапах его развития. Разъясняя сущность кадастра и современное представление о нем, необходимо подчеркнуть общенаучное значение этого понятия, которое имеет свои исторические корни и национальные особенности.

2. Необходимо подчеркнуть государственный характер кадастра, при этом следует учитывать, что его возникновение и развитие происходили для обеспечения целостности государства, получения достоверных сведений о размерах самой страны, свойствах отдельных территориальных образований и используемых земель, проведения фискальной политики, улучшения управляемости природными ресурсами и созданными объектами недвижимости на своей территории. Поэтому практически во всех странах имеется специальный государственный орган (министерство, комитет, специальная служба), выполняющие определенную информационную, административную, правовую, техническую и иную деятельность по обеспечению органов власти и граждан всеми необходимыми сведениями о земле и других объектах недвижимости.

3. Прежде всего, используя общие сведения по истории земельных и имущественных отношений, необходимо выделить основные исторические этапы развития кадастра на Беларуси. Первый (примерно до XIII в.) характеризуется сбором простейших сведений о размерах налогооблагаемой площади и количестве населения во времена существования отдельных удельных княжеств (Полоцкого, Туровского и др.). Второй этап развития кадастра (XIII в. – первая половина XVIII в.) характеризуется нахождением белорусских земель в составе Великого Княжества Литовского. Следует знать, что становление кадастровой деятельности на Беларуси в этот период происходило под воздействием уже действующих кадастровых систем ряда соседних стран Центральной и Западной Европы (Франции, Австро-Венгрии,

Польши, Пруссии и др.). Принято считать, что датой отсчета и началом кадастровой деятельности на Беларуси является 20 июня 1391 г., когда официально была издана специальная жалованная грамота (привилей) на переход имущественного права владения князей Федора и Константина Кориатовичей другому лицу (пану Гринко). Именно подлинник этого привилея хранится в Национальном историческом архиве Беларуси и поэтому с полным основанием может считаться первым документом государственной регистрации недвижимого имущества и кадастра в целом на территории нашей страны. Третий этап кадастра на Беларуси связан с включением большей части белорусских земель в состав Российской империи (вторая половина XVIII – первая половина XIX вв.) и связан с масштабными работами по межеванию, учету и закреплению объектов и субъектов собственности в соответствии с российским законодательством. Следующий этап (вторая половина XIX в. – 1917 г.) характеризуется проведением комплексных землеустроительных и кадастровых работ в период и в связи с осуществлением масштабных экономических реформ (по сути аграрных и земельных) – в 1861 г. и в 1906–1912 гг. Эти реформы связаны с развитием рыночных экономических отношений, широким распространением частной собственности. Характеризуя советский этап кадастровой деятельности (1917–1990 гг.), связанный с защитой и преобладанием государственной собственности на землю, следует отметить основные результаты проводимых работ этого периода (развитие системы государственной регистрации, учета и экономической оценки земель). Раскрывая особенности новейшего этапа развития кадастра (после 1991 г.), следует подчеркнуть, что он впервые происходит в условиях политической независимости Республики Беларусь, становления различных форм собственности и хозяйствования, платности землепользования, ускоренного развития научно-технического прогресса и, прежде всего, информационных технологий.

4. Необходимо, прежде всего, четко представлять всю систему государственного управления земельными ресурсами, которая включает, наряду с кадастром, землеустройство, планирование землепользования, мониторинг и государственный земельный контроль, геодезическую и картографическую деятельность, охрану и мелиорацию земель. Выявляя особое место в этой системе государственного земельного кадастра, необходимо подчеркнуть его информационную, организационно-правовую и экономическую функции по обеспечению

эффективного использования земельных ресурсов и других объектов недвижимого имущества.

5. При ответе на этот вопрос следует обратить внимание на наиболее важные сведения о природных свойствах земель, получаемые для функционирования кадастра с помощью почвоведения, ландшафтоведения, геодезии и др. Данные о фактическом состоянии и использовании земель получают с помощью наук, изучающих особенности ведения сельского хозяйства, строительства и архитектуры, мелиорации, охраны природы и другой деятельности. Поскольку земельные ресурсы находятся под воздействием различных внешних факторов, в том числе и негативных, в кадастре формируется блок экологической информации.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Какое значение приобретает земельный кадастр в настоящее время? В чем заключается его народнохозяйственная сущность?

2. Почему земельный кадастр в начале XXI в. все более трансформируется в кадастр недвижимости, в контексте которого его можно рассматривать как земельно-имущественный кадастр?

3. Объясните, почему действующие нормы Кодекса Республики Беларусь о земле трактуют государственный земельный кадастр как совокупность сведений и документов, хотя структурно он состоит из совокупности реестров и регистров.

4. Зачем в Республике Беларусь нужно создавать функциональную, юридически грамотную и эффективную структуру управления земельными ресурсами?

5. Почему мероприятия, образующие в совокупности земельно-кадастровую функцию, носят государственный характер и проводятся на основании заказов государства, его органами и за его счет?

## **Задание 2. Выявить правовую, экологическую и инженерную сущность государственного земельного кадастра**

**Цель задания:** проработать предлагаемые тематические вопросы и по их ответам составить краткий словарь-справочник.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении этого задания следует обратить внимание на тот факт, что инженерная и техническая сущность кадастра определяется необходимостью осуществления ряда геодезических съемок и картированием данных, использованием современных компьютерных и геоинформационных технологий.

### **Тематические вопросы.**

1. Раскройте происхождение термина «кадастр».
2. Дайте общее понятие кадастровой деятельности.
3. В чем заключаются основные социально-экономические предпосылки кадастра?
4. Раскройте связь кадастра с науками о земле.
5. Каковы исторические предпосылки возникновения кадастра на Беларуси?
6. В чем заключаются социально-экономические предпосылки возникновения кадастра как специального вида управленческой деятельности?
7. Назовите специальные кадастровые документы, в которые с развитием общества и государства начали вноситься сведения о земле, а также производился учет земельных участков и сельскохозяйственных операций.
8. С какого исторического периода земельно-кадастровые сведения стали фиксироваться не только в текстовой документации, но и на плано-картографических материалах?
9. Что означают термины «регистр» и «реестр», имеющие латинское и соответственно польское происхождение?
10. Как называется деятельность, которая объединяет систему сведений о свойствах земли и расположенных на ней других недвижимых объектах в специальные документы?
11. Каким специальным документом регламентируется кадастровая деятельность?
12. Как называются специальные государственные организации и служащие в них уполномоченные лица, которые осуществляют кадастровую деятельность?
13. В результате какого исторического события в Республике Беларусь был принят специальный юридический документ, постановивший считать земельные участки важнейшим недвижимым имуществом?
14. В результате какого исторического события земельный кадастр в Республике Беларусь стал рассматриваться как земельно-имущественный кадастр?
15. Почему современный земельный кадастр считается кадастром недвижимого имущества?
16. Какие виды кадастровых работ по действующему законодательству Республики Беларусь могут осуществляться отделами (управлениями) землеустройства?

17. Почему в системе управления земельными ресурсами государственный земельный кадастр выполняет своеобразную роль измерителя их состояния, а также роль звена обратной связи?

18. С какой целью в Республике Беларусь ведется государственный земельный кадастр?

19. Чем вызвано возникновение земельно-кадастровой функции в системе государственного управления земельным фондом?

20. На какие научные знания ориентирован земельный кадастр как объект земельно-правовых и имущественных отношений?

21. Что представляет собой система документов и сведений государственного земельного кадастра?

22. Что такое географическая информационная система (ГИС) и какую роль она выполняет в кадастровой деятельности?

### **Задание 3. Используя общие сведения по истории земельных и имущественных отношений, выявить основные исторические этапы развития кадастра в Беларуси**

**Цель задания:** закрепить теоретические знания посредством проработки предлагаемых тестовых заданий.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания следует обратить внимание на то, что землю, земельные ресурсы и другие объекты недвижимости ученые и специалисты изучают с различных точек зрения. Обобщая разнообразные сведения о земле для целей управления, формируя различные базы данных о ее свойствах, специалисты, ответственные за ведение государственного земельного кадастра, вынуждены либо сами получать необходимые сведения, либо использовать ряд данных из других наук.

#### **Тестовые задания.**

##### **1. Выберите правильный ответ. Кадастр – это:**

а) книга для записей, представляющая собой тематический список, перечень определенной информации, опись; документ, реестр о предметах поземельного обложения;

б) система мероприятий по учету, описанию, регистрации и оценке земли, проводимых государством с целью получения сведений как для поземельного налогообложения, так и для выполнения других функций по управлению землей и всем другим недвижимым имуществом;

в) систематически поддерживаемый публичный реестр сведений о недвижимости на территории страны или региона, основанный на топографической съемке границ участков собственности, которым присваиваются надлежащие обозначения.

**2. Функционирование земельного кадастра сводится в особый, специфический вид деятельности – кадастровую деятельность, которая представляет собой:**

а) деятельность специально уполномоченных государственных органов по осуществлению учета и инвентаризации недвижимых объектов, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, оценке земли и другой недвижимости;

б) выполнение необходимых для земельного кадастра работ – установление границ земельных участков;

в) систематизацию сведений о свойствах земли и расположенных на ней других недвижимых объектах, которые «достойны» записи в эти специальные документы.

**3. Кадастровая деятельность регламентируется:**

а) специальными организациями (службы, агентства), физическими лицами (кадастровые инженеры, регистраторы, оценщики), а также другими уполномоченными государственными организациями или частными лицами;

б) законодательством, в соответствии с которым определяется состав, структура и компетенция специальных органов, принципы, цели и задачи их деятельности;

в) Советом Министров и непосредственно Президентом Республики Беларусь.

**4. Состав и содержание данных кадастра различаются в зависимости от социально-экономических, исторических и политических условий государства, однако в самом общем виде кадастр выполняет обязательные основные функции:**

а) накопления информации о земельных ресурсах, а также ведения и систематизации данных о важнейших составляющих элементах кадастра;

б) учет, регистрацию и оценку недвижимого имущества и, прежде всего, земельных ресурсов как важнейшего национального богатства;

в) становления государственной политики в области территориального устройства, управления экономикой, землепользованием и недвижимостью.

**5. Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З, земельный кадастр представляет собой:**

а) государственные мероприятия по систематическому изучению, учету, регистрации, экономическому описанию и оценке земель, определению и уточнению размеров земельных участков, распределенных по видам земель, их доходности с целью налогообложения землепользователей;

б) совокупность данных государственного учета количества и качества земель;

в) систему данных об экономической оценке, регистрации землепользований и бонитировке почв.

**6. Данные государственного земельного кадастра используются:**

а) при ведении публичного реестра сведений о недвижимости на территории страны или региона, а также при топографической съемке границ участков собственности;

б) при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю;

в) в системе управления земельными ресурсами и информационными системами в землепользовании, а также при определении границ участков и их обозначении на крупномасштабных картах.

**7. Государственный земельный кадастр как совокупность систематизированных сведений и документов (реестров и регистров) о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков предназначен:**

а) для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, а также для управления земельными ресурсами;

б) для проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землевладельцев и собственников земли;

в) осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли;

г) для всех вышеуказанных случаев.

**8. Назовите виды кадастровых работ, которые по действующему законодательству Республики Беларусь могут осуществляться отделами (управлениями) землеустройства:**

а) купля-продажа недвижимости, принадлежащей государственным предприятиям либо иным крупным организациям или резидентам Республики Беларусь;

б) оценка, инвентаризация и учет земель;

в) установление (восстановление) границ земельных участков.

**9. Государственный земельный кадастр представляет собой:**

а) совокупность сведений и документов обо всех учтенных земельных участках и объектах недвижимости на территории государства;

б) специфическую управленческую деятельность по формированию законодательно определенных данных – регистрацию, учет и оценку недвижимого имущества;

в) совокупность достоверных и необходимых сведений о правовом,

природном и хозяйственном положении земель, а также иных сведений, необходимых для организации рационального использования и охраны земельных ресурсов;

г) все утверждения соответствуют ведению Государственного земельного кадастра.

#### **Задание 4. Выявить место государственного земельного кадастра в системе земельно-имущественных отношений**

**Цель задания:** определить значимость использования земельных ресурсов в системе информационных баз и банков земельно-кадастровых данных.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении задания следует помнить, что законность регулирования земельно-имущественных отношений, осуществления кадастровых процедур базируется на различных отраслях права (земельное, гражданское, экологическое, административное, семейное и другие виды права).

#### **Задания для выполнения.**

1. Какие документы относятся к базам и банкам земельно-кадастровых данных? Назовите перечень нормативно-правовых документов по созданию или ведению кадастра. Дайте правильные ответы и на их основании составьте блок-схемы.

2. Дополните схему правильными ответами.



3. Что означает термин «кадастр»? В чем заключается сущность кадастровых работ? Какие функции выполняет кадастр в системе Государственного управления земельными ресурсами? Дайте правильные ответы и на их основании составьте тестовые задания.

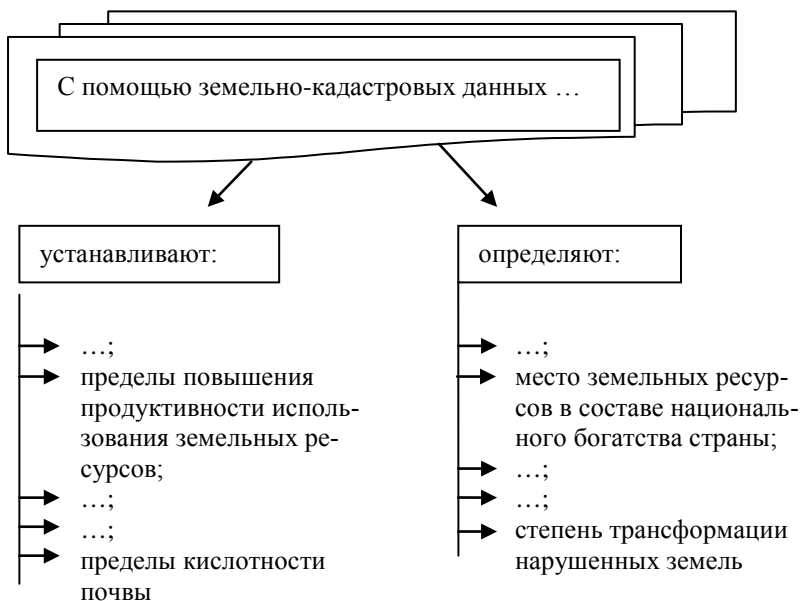
4. Составьте схему, отражающую основные функции кадастра в зависимости от социально-экономических, исторических и политических условий государства, которые значительно влияют на состав и содержание данных кадастра.

5. Что такое «земельный кадастр»? Для чего необходим земельный кадастр? Какие функции выполняет земельный кадастр в системе земельно-имущественных отношений? Дайте правильные ответы и на их основании составьте тестовые задания.

6. Перечислите отрасли права, на которых базируется законность регулирования земельно-имущественных отношений, осуществления кадастровых процедур. Дайте правильные ответы и на их основании составьте блок-схемы.

7. Чем определяется инженерная и техническая сущность кадастра? На основании ответов составьте тестовые задания.

8. Дополните схему.



## **Задание 5. Определить информационную, организационно-правовую и экономическую функции использования земельных ресурсов в Республике Беларусь**

**Цель задания:** выявить особенности эффективного использования объектов недвижимого имущества посредством проработки тестовых заданий и выполнения задач повышенной сложности.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания необходимо знать, помнить и ориентироваться на то, что социально-экономическая и правовая сущность кадастра вытекает из общественного характера и публичности как земельных, так и имущественных отношений, а также из гарантий защиты прав на недвижимость, которая представляет определенную ценность для тех, кто ею владеет или ее использует.

### **Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. Какое из приведенных определений кадастра является наиболее полным и правильным?**

а) кадастр – это система документов, в которых содержатся сведения об экономическом и природном состоянии земель;

б) кадастр – это вид специальной деятельности по сбору информации о земле;

в) кадастр – это совокупность сведений и документов о земельных участках и объектах недвижимости, а также специфическая деятельность по формированию этих данных;

г) кадастр – это информационная система, призванная регулировать земельные отношения.

**2. Кому из государственных деятелей принадлежат эти слова: «Хороший кадастр будет лучшим дополнением моего Гражданского кодекса для введения системного порядка в области недвижимости, ... кадастр сам по себе может считаться реальным началом Империи, поскольку он гарантирует права собственности на землю, вселяя в каждого гражданина уверенность в независимости?»**

а) русскому императору Александру II;

б) французскому императору Наполеону I;

в) канцлеру Великого Княжества Литовского Льву Сапеге;

г) Премьер-Министру России Петру Столыпину.

**3. Земельный кадастр предназначен для реализации (вставьте необходимое слово) законодательства:**

а) гражданского;

- б) экологического;
- в) земельного;
- г) административного.

**4. Какое положение (из предложенных ниже) не является результатом и следствием кадастровой деятельности в государстве?**

- а) кадастр устанавливает очередность на жилье и распределение недвижимого имущества;
- б) кадастр является правовой основой управления недвижимостью, обеспечивает прозрачность любой сделки с недвижимостью;
- в) кадастр гарантирует законность прав на недвижимую собственность.

**5. Определение какого понятия дано в «Энциклопедическом словаре Брокгауза и Эфрона» (1898 г.) в следующей редакции: «ропись землевладениям, всесторонне описанным и расцененным в видах определения доходности каждого из них и равномерного обложения их поземельными налогами и другими платежами, а затем и самую расценку землевладений?»**

- а) межевание;
- б) волочный обмер;
- в) оценка недвижимости;
- г) кадастр.

**6. Нормативный документ какого периода в истории становления кадастра на Беларуси определяет кадастр как «совокупность сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель, необходимых для организации рационального использования и охраны земельных ресурсов»?**

- а) Кодекс Республики Беларусь о земле (1990);
- б) Кодекс Республики Беларусь о земле (2008);
- в) Кодекс БССР о земле (1973);
- г) Кодекс Республики Беларусь о земле (1999).

**7. Какое определение кадастра является наиболее полным, трактующим его в широком понимании?**

- а) кадастр – это информация о земельных ресурсах;
- б) кадастр – это система (набор) данных и документов о земле;
- в) кадастр – это система данных о земельных ресурсах и вид деятельности по управлению этой информацией (сбор, систематизация, осуществление регистрационных, оценочных и иных процедур);
- г) кадастр – это формирование и оценка земельных участков.

**8. Что не входит в перечень основных задач кадастра?**

- а) учет и инвентаризация всех объектов недвижимости;
- б) систематизация сведений о налогоплательщиках;
- в) государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- г) кадастровая оценка земель и недвижимости.

**9. Кадастр является надежным источником информирования населения, субъектов хозяйствования и органов власти об объектах недвижимости с точки зрения определения:**

- а) их экологического состояния;
- б) местоположения на планах и картах;
- в) удаленности от райцентра;
- г) месторасположения, размера и стоимости.

**10. Земельный кадастр как наука изучает:**

- а) природное и эколого-экономическое состояние земель;
- б) общие свойства, принципы, закономерности формирования и функционирования единой государственной информационной системы о земельных ресурсах;
- в) способы и методы обследования земной поверхности;
- г) закономерности строения почвенного покрова и рельефа.

**Лабораторная работа 2.  
МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ И ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ  
ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

**Ключевые понятия и термины:** предмет кадастровой деятельности; методы получения информации о недвижимости; правовая, экономическая, экологическая и инженерная сущность кадастра; кадастровый инженер.

**Вводные пояснения.** В Республике Беларусь создана и функционирует система государственных кадастров, в состав которой, кроме земельного кадастра или кадастра недвижимости, входят следующие виды кадастров: градостроительный, лесной, водный, климатический, атмосферного воздуха, недр, животного мира, растительного мира, торфяного фонда, отходов, туристских ресурсов, автомобильных дорог. Однако система государственного земельного кадастра признается основной, первичной по отношению к другим видам кадастров, поскольку она формирует пространственную базу данных обо всем недвижимом имуществе.

Все названные виды кадастров выделены в основном по отраслевому признаку. Однако универсальным кадастром является земельный кадастр или кадастр недвижимости, претендующий стать документом, своего рода паспортом на любую часть земной поверхности, территории или реально существующего ландшафта. Ведь формируя земельный участок в экономически обусловленных границах (в отличие от естественных границ, объективно существующих в любом ландшафте) и отображая данные о нем в кадастре, создается одновременно крупномасштабное объективное, энциклопедически полное (полнота зависит от целей управления землями или территориями), стандартизованное географическое описание самого ландшафта. Современный земельный кадастр с помощью геоинформационных технологий – это модель местности с приложенными текстами, таблицами; двойной каталог земель, подобный библиотечному; комплексная система, объединяющая классификацию и районирование.

Земельный кадастр отличается от других видов кадастров тем, что в качестве основного объекта выступает земля как источник материальных благ и средство производства.

**Цель занятий:** проанализировать роль существующих видов кадастра в системе государственного управления; опираясь на теоретические знания, определить важность земельного кадастра в сельскохозяйственном производстве, в налогообложении земли и недвижимости; выявить социально-экономические аспекты подготовки специалистов по земельному кадастру.

**Содержание и порядок выполнения задания.**

1. Выявить имеющиеся особенности ведения современного земельного кадастра.
2. Прорабатывая контрольные вопросы, охарактеризовать значение государственного земельного кадастра по его основным отраслям.
3. По итогам изученного материала охарактеризовать роль кадастра при распределении земельных ресурсов и рациональном размещении различных объектов недвижимости в Республике Беларусь.
4. Закрепить приобретенные знания и умения посредством выполнения зданий с графическими элементами.

**В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:**

- происхождение термина «кадастр» и зарождение кадастра как науки;
- какое место занимает земельный кадастр в системе других государственных кадастров;

– области применения научных знаний и практической деятельности, непосредственно связанной с кадастром.

Литература: [1, 6, 8, 13, 14, 16, 25, 26, 34, 35, 39, 40, 44, 45].

### **Задание 6. Выяснить назначение всех существующих видов кадастра в системе государственного управления земельными ресурсами**

**Цель занятий:** закрепить теоретические знания посредством детального изучения темы и проработки вопросов занятия.

**Указания по выполнению задания.** При подготовке к занятиям необходимо ознакомиться с Кодексом Республики Беларусь о земле, найти и проработать статьи, утверждающие, что кадастр в самом общем виде предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами.

#### ***Содержание занятия.***

1. Цели, задачи и принципы кадастра.
2. Предмет и методы земельного кадастра.
3. Народнохозяйственное значение кадастра.
4. Земельный кадастр в системе кадастров природных ресурсов.
5. Современные требования к специалисту по земельному кадастру.

#### ***Темы докладов.***

1. Цели, задачи и общее содержание земельного кадастра.
2. Принципы ведения государственного земельного кадастра.
3. Предмет и методы земельного кадастра.
4. Роль и значение земельного кадастра в развитии экономики.
5. Роль земельного кадастра в организации рационального использования сельскохозяйственных земель.
6. Земельный кадастр в системе поресурсных кадастров.
7. Особенности современных кадастровых систем и перспективы развития земельного кадастра в Республике Беларусь.
8. Методологические основы подготовки специалистов в области земельно-кадастровой деятельности.
9. Современный специалист по кадастру: требования к профессиональной подготовке.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. При подготовке к занятию по этому вопросу следует обратить внимание на то, что задачами земельного кадастра является, прежде всего, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, учет всех объектов недвижимости на территории и кадастровая оценка земель и недвижимости. Это в конечном итоге способствует созданию эффективных механизмов государственного управления земельными ресурсами, обеспечению рационального использования земельных участков, созданию механизмов развития кредита, страхования, ипотеки и всего рынка недвижимости.

2. Необходимо знать, что предметом кадастровой деятельности является изучение закономерностей создания информационной системы по обеспечению достоверными данными о положении земельных участков, их оценке и движении. Учитывая, что в кадастре используются различные методы получения, обработки и представления сведений о земле (экономических исследований информации, статистические, расчетно-конструктивный, экономико-математический и др.), необходимо дать краткую их характеристику.

3. Следует подчеркнуть значение государственного земельного кадастра и охарактеризовать его по основным отраслям и видам деятельности. Следует выделить роль кадастра для ведения сельскохозяйственного производства, распределения земельных ресурсов для различных целей и решения вопросов рационального размещения различных объектов. Необходимо также подчеркнуть его роль в обеспечении справедливого налогообложения земли и недвижимости, стимулировании ипотеки и инвестиций в новое строительство, при обосновании земельных улучшений, мер по охране земель и всей окружающей среды.

4. Следует знать, что наряду с кадастром земель сложилась целая система кадастров других видов ресурсов, представляющих определенную ценность для экономики и социальной жизни общества. Прежде всего, необходимо выяснить назначение всех существующих видов кадастра в системе государственного управления. Подчеркивая значение земельного кадастра в системе государственных кадастров, следует обратить внимание на его особую организационную и системообразующую роль в кадастровой деятельности.

5. Кадастровую деятельность осуществляют граждане, имеющие специальную теоретическую и практическую подготовку, и организации, которым государство предоставляет полномочия, финансовые и материальные ресурсы для выполнения соответствующих работ. Сле-

дует достаточно четко знать все основные требования к специально уполномоченным субъектам кадастровой деятельности. При этом необходимо подчеркнуть важность правовых, экономических, специальных организационно-управленческих, технических и экологических знаний.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Аргументируйте возможность определения области научных знаний, непосредственно связанных с земельным кадастром применительно к практической деятельности.

2. Объясните, что такое «современный земельный кадастр» и что является предметом современной кадастровой деятельности.

3. Почему при расчете эффективности земельного кадастра целесообразно учитывать как краткосрочный, так и долгосрочный эффект от использования земельно-кадастровых данных?

4. В чем заключается социально-экономическая сущность земельного кадастра? Приведите примеры.

5. Почему в Республике Беларусь система государственного земельного кадастра признается основной либо первичной по отношению к другим видам кадастра?

6. Почему при использовании геоинформационных технологий земельный кадастр выходит на новую ступень современного развития (перечислите возможности геоинформационных технологий применительно к целям земельного кадастра)?

7. Поясните, почему методы осуществления кадастровой деятельности целесообразно рассматривать по составным частям кадастра (учет, регистрация, оценка).

8. Почему наиболее распространенными в мире системами регистрации недвижимого имущества являются системы, которые базируются на «регистрации документов» (deeds registration) и системы, где основой является «регистрация прав или титулов» (title registration)?

9. Как вы думаете, почему национальная система регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является важнейшей особенностью белорусской регистрационной системы и определяет ее основные отличия от кадастровых систем других стран (например, в Российской Федерации кадастр недвижимости и регистр прав на недвижимость представляют собой различные информационные ресурсы)?

10. Объясните сущность электронного учета.

11. Почему без соблюдения единых принципов ведения земельного кадастра невозможно обеспечить фундаментальность и авторитетность кадастровой деятельности?

12. Аргументируйте, почему земельно-кадастровые данные должны быть максимально доступны для всех заинтересованных юридических и физических лиц (за исключением сведений, составляющих государственную или коммерческую тайну).

13. Как вы думаете, почему организация, осуществляющая ведение государственной регистрации и земельного кадастра, обязана предоставлять необходимые сведения органам государственной власти, органам местного самоуправления, физическим и юридическим лицам в соответствии с правилами и в форме, установленной законодательством? Аргументируйте ответ.

14. Обоснуйте, почему соблюдение принципа открытости сведений государственного земельного кадастра особенно важно и необходимо в условиях рыночной экономики.

### **Задание 7. Выявить роль земельного кадастра при ведении сельскохозяйственного производства и в целях обеспечения налогообложения земли и недвижимости**

*Цель задания:* проработать предлагаемые вопросы и по их ответам составить комплексные схемы, отображающие связь государственного земельного кадастра с социально-экономическим развитием страны.

*Указания по выполнению задания.* Используя ответы из перечня предлагаемых вопросов, составить графические материалы, характеризующие роль земельного кадастра в производственном комплексе страны: «Схема влияния земельного кадастра на комплексное ведение сельскохозяйственного производства» и «Роль земельного кадастра в обеспечении налогообложения земли и недвижимости». При выполнении задания следует помнить, что основной целью земельного кадастра является информационное обеспечение государственной системы управления земельными ресурсами и недвижимым имуществом в стране, правовая защита и организационная поддержка рационального использования и охраны земель, экономических механизмов развития рыночных отношений.

#### **Тематические вопросы.**

1. Определите области научных знаний и практической деятельности, непосредственно связанные с земельным кадастром.

2. В чем заключается основная цель современного земельного кадастра?

3. Назовите общую цель, основные задачи и принципы ведения земельного кадастра.

4. Что является предметом кадастровой деятельности?

5. Дайте понятие и определите общее содержание земельного кадастра.

6. В чем заключается социально-экономическая сущность земельного кадастра?

7. Назовите предмет и основные методы земельного кадастра как вида деятельности и науки.

8. Почему ландшафтоведение имеет важное значение для эффективной работы кадастровых систем?

9. Какие существующие виды кадастров составляют систему государственного кадастра?

10. Назовите вид кадастра, выделенный по отраслевому признаку и претендующий стать документом (своего рода паспортом) на любую часть земной поверхности, территории или реально существующего ландшафта.

11. Что является предметом государственного земельного кадастра как вида деятельности?

12. Что является предметом научной дисциплины «Теоретические основы кадастра» (что изучает названная дисциплина, ее задачи, цели, принципы, содержание и общие методы)?

13. Назовите три основные составные части или функции кадастрового производства, связанные между собой по предметному признаку.

14. Какие сведения являются предметом регистрационного кадастрового производства?

15. Какие природные и земельно-кадастровые процессы являются предметом учета недвижимости?

16. Какие сведения являются предметом кадастровой оценки недвижимости?

17. Что регистрируется в системах, где основой является регистрация прав или титулов?

18. Назовите важнейшую особенность белорусской регистрационной системы, которая определяет основные отличия национальной системы регистрации от кадастровых систем других стран.

19. Какую особенность отражают методы учета недвижимости, которая базируется на общих положениях диалектического метода?

20. Что такое метод кадастрового учета и в чем заключается его сущность?

21. С какой целью в системе документации кадастрового учета вводится электронный учет?

22. Что является основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земель и земельных участков в условиях становления рынка земли и иной недвижимости, когда рыночная информация ограничена и противоречива?

23. Назовите основные принципы формирования системы земельно-кадастровой информации, в соответствии с которыми осуществляется деятельность по ведению кадастра в Республике Беларусь.

24. Почему документальные данные земельного кадастра подвергаются постоянному обновлению?

25. Назовите количество государственных кадастров, которое фигурирует в законодательстве Республики Беларусь.

26. Что означает и чем руководствуется на практике принцип эффективности земельного кадастра?

### **Задание 8. Охарактеризовать значение государственного земельного кадастра по его основным отраслям и видам деятельности**

**Цель задания:** закрепить теоретические знания посредством проработки предлагаемых тестовых заданий.

**Указания по выполнению задания.** Используя выбранные ответы тестовых заданий, разработать документ «Рекомендации по эффективному функционированию основных отраслей и видов деятельности в системе государственного земельного кадастра». При выполнении задания следует ориентироваться на сведения, отражающие важность кадастровых данных, их незаменимость в качестве информационной основы в деятельности органов государственного управления по различным вопросам социального, экономического и экологического развития территорий.

#### **Тестовые задания.**

**1. Инженерная и техническая сущность кадастра определяет необходимость:**

а) осуществления ряда кадастровых съемок и картированием данных, использованием современных электронных средств и геоинформационных технологий;

б) проведения периодического реформирования структурных подразделений;

в) осуществления процессов: налогообложения, земельной ренты, технической инвентаризации.

**2. Кадастровые данные в целях защиты и сбережения подлежат:**

а) журналированию и обязательному созданию на их основе данных ГИС и информационной базы ЗИС;

б) обязательной архивации, в связи с чем следует знать основы архивного дела – отрасли деятельности, обеспечивающей организацию хранения, учета и использования архивных документов;

в) обязательной регистрации и внесению технической информации в ЕГРНИ.

**3. Принципы формирования государственного земельного кадастра позволяют выделить основные области знаний, выступающие в качестве объекта кадастра:**

а) о земельных ресурсах и ином недвижимом имуществе;

б) природные ресурсы и в первую очередь – гидрология, минералогия, почвоведение и т. д.;

в) физическая (материальная), правовая, экономическая, информационная.

**4. Основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земель и земельных участков в условиях становления рынка земли и иной недвижимости является:**

а) информация о рыночной стоимости объектов недвижимости;

б) совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости;

в) распределение в границах оцениваемой территории совокупности ценообразующих факторов.

**5. Деятельность по ведению земельного кадастра осуществляется в соответствии с принципами:**

а) согласованности системы, единства методов и технологий ведения кадастра, формирования системы земельно-кадастровой информации с точки зрения охвата земель всех категорий земельных ресурсов;

б) единства системы и соблюдения технологии ведения кадастра;

в) и технологиями, утвержденными соответствующими нормативными актами.

**6. Сведения земельного кадастра должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями:**

а) определяющими кадастровую стоимость земельных участков на основе рыночных цен на земельные участки там, где существует реальный рынок земли и недвижимости;

б) содержащимися в других государственных и иных кадастрах, регистрах, реестрах и информационных ресурсах;

в) соблюдающими единый порядок ведения земельного кадастра на территории страны.

**7. Достоверность, точность и детальность земельно-кадастровой информации определяется:**

а) степени их соответствия фактическому состоянию и использованию земельных ресурсов, также соответствием ее величин истинному значению характеристик земельных участков;

б) конкретными целями и задачами Государственного земельного кадастра;

в) тем, что в земельном кадастре достоверно и признано государством.

**8. Данные земельного кадастра являются обязательными сведениями и подлежат применению:**

а) при планировании использования и охраны земель, в разработке генеральных планов, проектов землеустройства, планировки и застройки населенных пунктов;

б) при решении вопросов изъятия, предоставления, продажи участков, определения платежей за землю (размеров налога, арендной платы, нормативной, рыночной и залоговой цены);

в) при разрешении земельных споров, осуществлении государственного контроля и мониторинга за использованием и охраной земель;

г) во всех вышеперечисленных случаях.

**9. Укажите принципы эффективности ведения земельного кадастра как целостной системы:**

а) необходимость применения методов, технологий, способов и приемов, обеспечивающих получение, систематизацию и поддержание земельно-кадастровых данных с учетом экономической, экологической, социальной и других видов эффективности;

б) соблюдение единого порядка ведения земельного кадастра, установление единой формы документов, их перечня и состава;

в) полнота и достоверность сведений земельного кадастра, формирование информационного пространства государства.

**10. Органы, осуществляющие ведение земельного кадастра, обязаны руководствоваться:**

а) частными принципами, отражающими деятельность по составным частям кадастра: принципы регистрации, принципы учетной и оценочной деятельности;

б) общими принципами земельного законодательства (законности, приоритета экологических требований и др.);

в) принципами учета значения земельных ресурсов как основы жизнедеятельности человека.

**11. При ведении земельного кадастра связующей и обязательной функцией является:**

- а) сбор и хранение пространственных данных;
- б) формирование, прежде всего, в интересах органов государственной власти информационно-аналитических ресурсов, предназначенных для обеспечения их эффективной управленческой деятельности;
- в) географическая информационная система (ГИС), обеспечивающая сбор, хранение, обработку, доступ, отображение и распространение пространственно-координированных данных.

**Задание 9. Изучить закономерности создания информационной системы по обеспечению земельного кадастра достоверными данными о земельных ресурсах и недвижимом имуществе**

**Цель задания:** охарактеризовать закономерности создания информационной системы, обеспечивающей в Республике Беларусь беспрепятственную кадастровую деятельность, основанную на правовых принципах.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения заданий необходимо ориентироваться на кадастровую деятельность, отражающую специфику ведения государственного земельного кадастра. Также необходимо помнить, что ведение государственного земельного кадастра осуществляется в соответствии с основными принципами: единства системы и технологии ведения государственного земельного кадастра; непрерывности ведения; открытости сведений государственного земельного кадастра; сопоставимости и совместимости сведений государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах.

**Задания для выполнения.**

1. Сколько видов государственных кадастров существует в Республике Беларусь? Какие функции выполняет каждый из этих видов в системе Государственного управления? Дайте правильные ответы и на их основании составьте тестовые задания.

2. В соответствии с какими основными принципами осуществляется деятельность по ведению кадастра в Республике Беларусь? Ответьте на вопрос и на основании правильного ответа дополните схему.



3. Назовите объекты и явления, сведения о которых содержатся в земельном кадастре. На основе правильных ответов составьте схему взаимосвязи.

4. Назовите сферы знаний о земельных ресурсах и недвижимом имуществе, выступающие в качестве объектов кадастровой деятельности. На основании верных ответов заполните схему.



## **Задание 10. Выделить роль кадастра при распределении земельных ресурсов и рациональном размещении различных объектов недвижимости**

**Цель задания:** выявить особенности использования различных методов получения, обработки и представления сведений о земле посредством проработки тестовых заданий и задач повышенной сложности.

**Указания по выполнению задания.** На основе выбранных ответов из тестовых заданий разработать законопроект «Распределение земельных ресурсов и рациональное размещение различных объектов недвижимости в Республике Беларусь». В процессе разработки документа необходимо ориентироваться на главенствующую роль кадастра и знать особенности кадастровой деятельности, влияющие на ведение сельскохозяйственного производства, распределения земельных ресурсов и рационального размещения различных объектов.

### **Тестовые задания повышенной сложности.**

#### **1. Данные государственного земельного кадастра используются:**

- а) для установления и восстановления границ земельных участков;
- б) установления прав на земельные участки, совершения сделок с ними, определения стоимости и размеров платежей за землю;
- в) съемок и обследования земель;
- г) установления гражданства и места проживания физических лиц – субъектов землевладения.

#### **2. Что кадастровая деятельность (кадастр) не позволяет (не может в полной мере) обеспечить?**

- а) раздел недвижимого имущества на отдельные части;
- б) объединение участков, расположенных в одной функциональной зоне;
- в) своевременную выплату заработной платы;
- г) установление земельного налога и арендной платы.

#### **3. В какой форме обычно представлены данные кадастра?**

- а) базы данных о границах земельных участков;
- б) системы реестров и регистров;
- в) списков земель и землевладельцев;
- г) инвентарных номеров объектов недвижимости.

#### **3. Как определяется основная цель государственного земельного кадастра?**

- а) оценка земель для целей землеустройства;

- б) инвентаризация зданий и сооружений для налогообложения;
- в) информационное обеспечение всех функций управления земельными ресурсами, содействующих эффективному использованию и охране всех категорий земель; правовая и организационная поддержка экономических механизмов регулирования рыночных отношений;
- г) обеспечение эффективного использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения.

**4. Какой объект кадастра имеет следующее определение: «право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации сооружений?»**

- а) земельный фонд;
- б) земельный сервитут;
- в) экологическое право;
- г) земельное обременение.

**5. Какие общественные отношения рассматриваются как система социально-экономических связей, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей?**

- а) имущественные,
- б) земельные;
- в) экологические;
- г) хозяйственные (экономические).

**6. Фискальный кадастр (fiscal cadastre) во многих странах мира создается и функционирует для целей:**

- а) изъятия земельных участков;
- б) передачи земельных участков в собственность;
- в) налогообложения недвижимости;
- г) приватизации земель.

**7. Особенность основного (первичного) кадастра заключается в том, что он обеспечивает:**

- а) регистрацию перехода прав на земельный участок;
- б) координирование границ земельных участков;
- в) получение первичных сведений и данных о земле и земельных участках;
- г) вынос проекта отвода земель в натуру.

**8. Текущий (последующий) вид кадастровой деятельности направлен:**

- а) на сбор необходимых сведений о владельцах земельных участков;

- б) исследование почвенного покрова;
- в) перераспределение земель (земельных участков);
- г) уточнение и обновление уже имеющихся в кадастре сведений.

**9. «Текущий кадастр создает базу, фундамент для составления кадастровой системы, а первичный или основной кадастр поддерживает внесенные данные на уровне современности путем их обновления и уточнения». Что следует сделать для отображения правильности взятого в кавычки положения?**

- а) ничего не менять;
- б) определение полностью неверное;
- в) определение верное, следует только усилить акценты;
- г) поменять местами выделенные виды кадастра.

**10. Какие виды кадастра выделяются на основании пространственных характеристик объектов недвижимости?**

- а) ГИС-кадастры;
- б) 3D-кадастры;
- в) ЗИС-кадастры;
- г) 3G-кадастры.

**11. Кадастровая процедура определяется:**

- а) как действие по установлению границ участка на местности;
- б) установленный порядок ведения определенного вида кадастровой деятельности;
- в) определение регламентов съемки местности;
- г) обследование природных свойств земель.

**12. Принцип единства системы и технологии кадастра означает, что кадастр:**

- а) устанавливает единообразные процедуры по установлению границ участка на местности;
- б) определяет порядок регистрации граждан по месту жительства;
- в) ведется по единой системе и технологии, утвержденными соответствующими нормативными актами;
- г) учитывает особенности размещения недвижимых объектов на территории.

**13. Принцип непрерывности ведения кадастра обеспечивает:**

- а) актуальность всех его сведений, возможность знания «истории» недвижимости и отслеживания ее изменения во времени;
- б) точность данных о местоположении участка;
- в) полноту сведений о физических лицах, проживающих на территории;

г) своевременное издание нормативных актов, регулирующих оценочную деятельность.

**14. Принцип доступности и открытости кадастра означает, что кадастр:**

а) предоставляет сведения с грифом «для служебного пользования»;

б) не предоставляет сведения о кадастровой стоимости участков;

в) ограничивает предоставление сведений из реестра цен на земельные участки;

г) предоставляет необходимые сведения всем заинтересованным органам и гражданам оперативно и в доступной форме.

**15. Принцип многоцелевого и многоуровневого назначения кадастра означает, что кадастр:**

а) содержит все необходимые сведения и документы о земле и характеризует все объекты, начиная с земельного участка и завершая земельным фондом страны;

б) подробно характеризует все участки, предоставленные гражданам;

в) устанавливает точные данные о строениях в населенных пунктах;

г) определяет цели и задачи оценки недвижимости.

**16. Какой принцип кадастра лежит в основе взаимной согласованности сведений, содержащихся в различных государственных кадастрах, регистрах, реестрах и информационных ресурсах?**

а) законности;

б) непрерывности ведения;

в) сопоставимости и совместимости;

г) открытости и доступности.

**17. Принцип достоверности данных кадастра означает, что данные кадастра:**

а) учтены и зарегистрированы государственным органом в установленном законом порядке;

б) внесены в реестр плательщиков налога;

в) определены в полевых и камеральных условиях при детальном обследовании земель;

г) отображены на планово-картографических материалах.

**18. Принцип точности данных кадастра означает, что данные кадастра:**

- а) получены с использованием средств дистанционного зондирования земли;
- б) соответствуют истинному значению характеристик земельных участков и других объектов недвижимости;
- в) имеются в базах данных Минсельхозпрода;
- г) определены в камеральных условиях с использованием компьютерных технологий.

**19. Принцип полноты сведений кадастра означает, что сведения кадастра должны быть:**

- а) получены по максимально полной программе изучения, обследования и изыскания почвенного покрова;
- б) отображены на кадастровом плане в обязательном порядке;
- в) детально описаны в текстовой и табличной формах;
- г) достаточными для всех пользователей и без излишней детализации.

**20. Какой принцип кадастра определяется следующим образом: «земельно-кадастровые сведения используются в решении вопросов управления недвижимостью всеми субъектами экономико-правовых отношений, включая судебные, налоговые и финансовые органы»?**

- а) открытости и доступности;
- б) законности;
- в) обязательности применения;
- г) сопоставимости и совместимости.

**21. Какой принцип кадастра означает, что при его ведении необходимо использовать методы, технологии и способы получения, систематизации и поддержания данных с учетом наименьших затрат и максимально возможной отдачи от их применения?**

- а) достоверности и точности;
- б) эффективности;
- в) законности.

### Лабораторная работа 3.

## СТРУКТУРА И СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**Ключевые понятия и термины:** кадастр, земельный кадастр, земельная регистрация, учет недвижимости, оценка недвижимого имущества, кадастровая оценка земель.

**Вводные пояснения.** Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированную совокупность сведений и документов о правовом положении, количестве, качестве, местоположении, состоянии, использовании и стоимости земельных участков, полученных в результате кадастрового учета и оценки, а также государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними.

Государственный земельный кадастр ведется для обеспечения рационального использования земельных ресурсов и содержит совокупность достоверных и необходимых сведений о правовом, природном и хозяйственном положении земель. В самом общем виде государственный земельный кадастр (ГЗК) выполняет три обязательные основные функции: учет, регистрацию и оценку земельных ресурсов как важнейшего национального богатства. Кроме того, государственный земельный кадастр является важным элементом государственной политики в области территориального устройства, управления экономикой, землепользованием и недвижимостью.

Ведение государственного земельного кадастра заключается в заполнении в установленном порядке стандартных форм государственного кадастрового учета земель, статистической отчетности о наличии и распределении земель по стандартной форме (форма 22-зем) и специальных обобщающих форм. Кроме того, ведение государственного земельного кадастра осуществляется исключительно на основании актуальных и достоверных данных, получаемых в результате картографических и землеустроительных работ, в том числе осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель. При этом все стандартные формы ведения государственного земельного кадастра, в том числе пояснительные записки и аналитические отчеты к ним, относятся к земельно-кадастровой документации.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется

Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского и местных бюджетов. Сведения государственного земельного кадастра могут собираться, храниться и использоваться на бумажных или электронных носителях.

**Цель занятий:** охарактеризовать единство составных частей государственного земельного кадастра; систематизировать состав реестров и регистров современного государственного земельного кадастра; опираясь на теоретические знания сгруппировать технологические процедуры и виды работ, необходимые для формирования реестров и регистров государственного земельного кадастра; проанализировать аспекты регулирования земельных и имущественных отношений.

**Содержание и порядок выполнения задания.**

1. Определить единство структуры государственного земельного кадастра для целей регулирования земельных и имущественных отношений в Республике Беларусь.

2. Посредством проработки контрольных вопросов охарактеризовать совокупность сведений о правовом, природном и хозяйственном положении земель для ведения и своевременного функционирования государственного земельного кадастра.

3. По итогам изученного материала охарактеризовать назначение и состав системы реестров и регистров государственного земельного кадастра в Республике Беларусь.

4. С целью закрепления теоретических знаний проработать предлагаемые тестовые задания.

5. По изученному материалу выполнить задания с графическими элементами.

**В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:**

– составные части и элементы государственного земельного кадастра;

– назначение и принципы ведения современного государственного земельного кадастра;

– методы осуществления государственной регистрации, учета и оценки недвижимого имущества;

– в чем заключается функциональная структура современного государственного земельного кадастра.

Литература: [11, 12, 13, 14, 16, 25, 54, 56].

## **Задание 11. Выявить единство составных частей государственного земельного кадастра для целей регулирования земельных и имущественных отношений**

**Цель задания:** изучить структуру современного государственного земельного кадастра, назначение и состав системы реестров и регистров государственного земельного кадастра.

**Указания по выполнению задания.** При подготовке к занятию важно помнить, что государственный земельный кадастр является одним из ключевых элементов государственной политики в области территориального устройства, управления экономикой, землепользованием и недвижимостью.

### ***Содержание занятия.***

1. Научное определение государственного земельного кадастра. Основания деления государственного земельного кадастра на виды, составные части и элементы.

2. Функциональная структура современного государственного земельного кадастра.

3. Система регистров и реестров государственного земельного кадастра.

4. Понятие кадастровых элементов и процедур.

### ***Темы докладов.***

1. Определение земельного кадастра в нормативно-правовых документах разных стран.

2. Основания деления государственного земельного кадастра на виды, составные части и элементы.

3. Составные части современного государственного земельного кадастра.

4. Система реестров и регистров в государственном земельном кадастре.

5. Последовательность осуществления кадастровых процедур при государственной регистрации недвижимости.

6. Структура современного кадастра: сравнительный анализ законодательства разных стран.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Изучая различные нормативные документы и литературные источники (особенно, если они значительно отличаются по временным характеристикам), необходимо обратить внимание на неоднозначное

толкование термина и определение понятия земельного кадастра. Обобщая основные предпосылки структурного деления государственного земельного кадастра на виды, составные части и элементы, следует учитывать как исторический опыт его ведения, так и современные требования к содержанию, научной, правовой и технической (технологической) обоснованности его результатов.

2. Необходимо четко представлять структуру современного государственного земельного кадастра, включающего основные составные части: регистрацию недвижимости, учет недвижимости, оценку недвижимого имущества. Следует понимать единство, тесную взаимосвязь разделов или составных частей государственного земельного кадастра, последовательность их осуществления, назначение каждой из них для регулирования земельных и имущественных отношений, эффективного управления земельными ресурсами.

3. Кадастр, как и любая другая деятельность, функционально и технологически состоит из отдельных, тесно взаимосвязанных и последовательно выполняемых процедур. Необходимо обратить внимание на особую роль главного информационно-правового регистра – Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

4. Следует выяснить, какие конкретно элементарные технологические процедуры и виды работ необходимо выполнять для формирования всех необходимых реестров и регистров государственного земельного кадастра.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. В чем заключается особая роль государственного земельного кадастра в обеспечении государственного управления земельными ресурсами?

2. Какое место занимает государственный земельный кадастр в системе других государственных кадастров? Приведите примеры.

3. Как вы думаете, почему государственный земельный кадастр трансформируется в кадастр недвижимости и его можно рассматривать только как земельно-имущественный кадастр? Аргументируйте свой ответ.

4. Почему по мере развития государственной кадастровой системы большинство учетных функций постепенно трансформируются и заменяются функцией регистрации?

5. Как вы думаете, с какой целью в Республике Беларусь создана и функционирует кадастровая система, отвечающая требованиям многоцелевого кадастра? Аргументируйте свой ответ.

**Задание 12. Определить элементарные технологические процедуры и виды работ, необходимые для формирования реестров и регистров государственного земельного кадастра**

*Цель задания:* проработать предлагаемые вопросы с целью закрепления теоретических знаний.

*Указания по выполнению задания.* Используя ответы из перечня тематических вопросов, составить краткий справочник земельно-имущественного кадастра. При этом следует помнить, что в самом общем виде государственный земельный кадастр представляет собой совокупность сведений и документов о правовом положении, природном состоянии и хозяйственном использовании земель.

**Вопросы для контроля знаний.**

1. Что такое земельный кадастр?
2. Назовите установившиеся нормативные понятия земельного кадастра.
3. Назовите составные части государственного земельного кадастра.
4. Назовите разновидности кадастров.
5. Без чего невозможно создание рынка недвижимости и дальнейшее развитие инвестиционного процесса?
6. Что является предметом регистрационного кадастрового производства?
7. Что является предметом учета недвижимости?
8. Что такое кадастровая оценка?
9. На основании чего производят оценку недвижимого имущества?
10. С помощью чего ведут учет недвижимого имущества?
11. Назовите основные виды земельного кадастра.
12. С какой целью создается основной (первичный) земельный кадастр?
13. Перечислите факторы, влияющие на формирование текущего (последующего) земельного кадастра.
14. Что такое кадастровая процедура?
15. Что называют элементом кадастровой процедуры?

16. В чем заключается особая роль земельного кадастра в обеспечении государственного управления земельными ресурсами?

17. Какое место занимает земельный кадастр в системе других государственных кадастров?

18. Назовите основные виды государственного земельного кадастра.

19. Назовите составные части и элементы государственного земельного кадастра.

20. Какие основные методы используются при осуществлении регистрации, учете и оценке недвижимого имущества?

21. Почему земельный кадастр можно рассматривать как земельно-имущественный кадастр?

22. Как отличается система регистров и реестров государственного земельного кадастра по составным частям?

23. В чем состоит функциональная структура современного земельного кадастра?

24. В каком году Международная группа экспертов по управлению земельными ресурсами и информационными системами в землепользовании утвердила официальное определение земельного кадастра?

25. Какие три основные функции выполняет современный земельный кадастр?

26. Какие сведения являются предметом регистрационного кадастрового производства?

27. Что является предметом учета недвижимости?

28. Что является предметом кадастровой оценки?

29. Назовите две основные категории, на которые подразделяют кадастровую оценку по масштабности оценочных работ.

30. Назовите основной методический принцип определения кадастровой стоимости земель и земельных участков в условиях становления рынка земли и иной недвижимости.

31. Как называется реестр, который образуют сведения об административно-территориальной или территориальной единице, типе улично-дорожной сети, наименованиях улиц и дорог?

32. На какие функциональные этапы и отдельные процедуры подразделяются кадастровые действия в ходе выполнения кадастровых работ?

33. Что является элементом кадастровой деятельности при совершении кадастровых процедур?

34. В каком функциональном виде формируются, хранятся и используются данные государственного земельного кадастра в Республике Беларусь?

**Задание 13. Выявить совокупность сведений о правовом, природном и хозяйственном положении земель для своевременного ведения государственного земельного кадастра**

**Цель задания:** закрепить теоретические знания посредством проработки предлагаемых тестовых заданий.

**Указания по выполнению задания.** Ответы из перечня предлагаемых вопросов выразить графически в виде схемы «Взаимосвязь данных правового, природного и хозяйственного положения земель с особенностями ведения государственного земельного кадастра». При выполнении задания следует знать и четко разграничивать назначение и состав системы реестров и регистров современного земельного кадастра.

**Тестовые задания.**

**1. Выберите правильное определение. Земельный кадастр – это:**

- а) сбор и систематизация сведений о земельных ресурсах как о целостном пространственном объекте;
- б) систематически поддерживаемый публичный реестр сведений о недвижимости на территории страны или региона, основанный на топографической съемке границ участков собственности, которым присваиваются надлежащие обозначения;
- в) кадастр недвижимого имущества, связанный в первую очередь с детализацией обозначения предмета, его состава и структуры объекта в целом.

**2. Без создания эффективно работающего земельно-имущественного кадастра невозможно:**

- а) создать рынок недвижимости (в том числе и земельный рынок), а также развивать инвестиционные процессы, т. е. привлекать капитал;
- б) производить сбор и архивирование кадастровых данных для своевременного ведения ЕГРНИ;
- в) качественно проанализировать стоимость объектов на рынке недвижимости.

**3. Кадастровое производство подразделяется на отдельные и тесно связанные между собой функции:**

- а) формирование кадастрового дела, учет земельных ресурсов как пространственного базиса и оценка недвижимости;
- б) регистрация, учет и оценка недвижимости;
- в) описание имущества, регистрация и журналирование.

**4. Предметом регистрационного кадастрового производства являются сведения:**

- а) о создании и правовом статусе недвижимого имущества, об обременениях и ограничениях прав, а также о переходе прав в результате сделок;
- б) о физических свойствах, природном и хозяйственном положении земельных участков как об объекте недвижимости;
- в) о наличии и распределении земель по категориям, территориальным единицам, землепользователям и видам земель, их качественной характеристике.

**5. Предметом учета недвижимости являются:**

- а) систематически и непрерывно повторяющиеся процессы изменения земельных участков на основе изъятия, предоставления, распределения, трансформации отдельных свойств или характеристик;
- б) получение фактических данных о физических свойствах, природном и хозяйственном положении земельных участков (т.е. наличие и распределение земель по категориям, территориальным единицам, землепользователям и видам земель, их качественной характеристике),
- в) объекты недвижимости, характерные показатели состояния строений (т. е. техническая инвентаризация).

**6. Предметом кадастровой оценки являются:**

- а) сведения о ценности земель по участкам (в баллах и нормативной стоимости);
- б) получение сведений о производительной способности земель, ценности и стоимости объектов недвижимости;
- в) сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимости, находящиеся на этих участках в момент совершения сделок с ними.

**7. По масштабности оценочных работ кадастровую оценку подразделяют на категории:**

- а) массовую (кадастровую) оценку земель, земельных участков и капитальных строений;
- б) индивидуальную оценку рыночной стоимости земельных участков и их улучшений;
- в) на оба вида оценки, поскольку они базируются на статистических методах расчета стоимости.

**8. Основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земель и земельных участков в условиях становления рынка земли и иной недвижимости является:**

а) совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с распределением в границах оцениваемой территории совокупности ценообразующих факторов;

б) получение первичных сведений и данных о земле и земельных участках, необходимых для формирования кадастровой системы;

в) стоимость земельных участков на основе рыночных цен на земельные участки.

**9. Определение кадастровой стоимости земельных участков на основе рыночных цен на земельные участки с применением методического принципа осуществляется там, где:**

а) существует реальный рынок земли и недвижимости;

б) рынок отсутствует, а кадастровая стоимость земельных участков определяется путем учета ценообразующих факторов, формирующих потребительную ценность (полезность) земель;

в) регламентация проведения каждого этапа оценочной деятельности осуществляется на основании соответствующих нормативных актов.

**10. Деление земельного кадастра на основную и текущую (последующую) стадии кадастровых работ вполне правомерно, поскольку:**

а) такое подразделение способствует эффективной работе земельно-имущественного кадастра;

б) основная стадия кадастровых работ создает фундамент и базу для составления кадастровой системы, а текущий учет поддерживает внесенные данные на уровне современности путем их обновления и уточнения;

в) совершенствование кадастровых систем с учетом интенсификации использования земель, развития технологий, создания сложных (как надземных, так и подземных) конструкций привело к выделению видов кадастровых работ и формированию требуемой информации по объектам.

**11. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) содержит:**

а) сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;

б) сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки;

в) сведения о сделках с вышеперечисленным недвижимым имуществом.

**12. Содержание реестра наименований улиц и дорог образуют:**

а) сведения об административно-территориальной или территориальной единице;

б) сведения о типе улично-дорожной сети, наименованиях улиц и дорог;

в) все вышеперечисленные сведения образуют реестр наименований улиц и дорог.

**13. Выберите правильное определение. Кадастровая процедура – это:**

а) установленный порядок ведения определенного вида кадастровой деятельности (например, процедура регистрации или оценки недвижимости);

б) технологическая цепочка кадастровой деятельности от начала до полного ее завершения;

в) действия, которые в результате правовых процедур образуют ряд последовательных систем ЕГРНИ.

**14. Осуществление государственного земельного кадастра:**

а) происходит путем формирования данных государственного земельного учета (регистратор последовательно делает записи в регистрационной книге);

б) обеспечивается при кадастровой оценке недвижимости;

в) обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных обследований, геоботанических и других изысканий;

г) формируется в процессе процедуры регистрации прав на земельный участок.

**Задание 14. Выявить назначение и состав системы реестров и регистров современного земельного кадастра**

**Цель задания:** изучить особенности ведения современного земельного кадастра в связи с выделением в кадастровой деятельности элементарных процедур.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания следует учитывать, что каждый из разделов государственного земельного кадастра подразделяется структурно на элементарные процедуры, и поскольку земельный кадастр представляет собой деятельность по сбору и обобщению данных о земле, эти процедуры связаны с формированием целого ряда реестров и регистров.

### Задания для выполнения.

1. Назовите составные части государственного земельного кадастра (ГЗК) и, руководствуясь правильным ответом, составьте схему.

2. В Республике Беларусь создана и функционирует кадастровая система, отвечающая требованиям многоцелевого кадастра. В связи с этим земельный кадастр как социально обусловленную деятельность принято делить на виды с учетом взаимосвязанных стадий. Назовите основные виды земельного кадастра. Составьте схему с отличительными видовыми особенностями.

3. Составьте схему структуры современного земельного кадастра. Представьте в графическом выражении произошедшие изменения в структуре ГЗК (годы основания, признания, дополнения и т. д.) каждого из частей структуры земельного кадастра.

4. Кадастровые системы – это, прежде всего, системы регистрации недвижимости и создаются они с различными целями. В связи с этим принято выделять три разновидности кадастров с учетом целей кадастра и содержания регистров. Назовите эти разновидности и на основе верных ответов и размышлений дополните схему.

### Разновидности кадастров



5. На основании каких документов осуществляют регистрацию недвижимого имущества? Заполните схему.



6. Объясните разницу между понятиями «реестр» и «регистр». Выразите свои пояснения графически либо схематически.

7. На основании каких документов производят оценку недвижимого имущества? Ответ выразите схематично.

8. Какие документы используют при ведении и правомерном осуществлении учета недвижимого имущества? Заполните схему.



**Задание 15. Изучить назначение и состав системы реестров и регистров государственного земельного кадастра**

*Цель задания:* выявить особенности структурного подразделения современного государственного земельного кадастра с учетом формирования реестров и регистров.

**Указания по выполнению задания.** Используя выбранные ответы тестовых заданий, составить документ «Рекомендации по использованию системы реестров и регистров государственного земельного кадастра». В процессе характеристики состава реестров и регистров следует помнить о единстве всех составных частей современного государственного земельного кадастра.

**Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. Что из перечисленного не является составной частью государственного земельного кадастра?**

- а) регистрация недвижимого имущества;
- б) учет недвижимости;
- в) формирование и перераспределение недвижимости;
- г) оценка недвижимости.

**2. Что не является основным свойством (атрибутом) земли как универсального объекта кадастра?**

- а) непремещаемость;
- б) отсутствие почвенного покрова;
- в) невозпроизводимость;
- г) пространственная ограниченность.

**3. Основное свойство земли, которое делает ее главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, – это:**

- а) несложный рельеф;
- б) чересполосица;
- в) плодородие почв;
- г) правовой статус земельных участков.

**4. Для достоверного учета земельных ресурсов следует опираться на стандарты (нормы), характеризующие:**

- а) экономическую интеграцию;
- б) приватизацию земель;
- в) классификацию земель, земельных участков;
- г) порядок установления границ земельных участков.

**5. Как называется набор алгоритмов, средство типологического анализа, используемые при создании классификации объектов кадастрового учета?**

- а) классовый анализ;
- б) первичный анализ;
- в) системный анализ;
- г) кластерный анализ.

**6. Описание существующих структур землепользования при классификации земельных ресурсов невозможно:**

- а) без данных о гранулометрическом составе почвенного покрова;
- б) информации о земельных площадях;
- в) кадастровых номеров земельных участков;
- г) каталога координат границ АТЕ.

**7. Какие земли из перечисленных не относятся к группе сельскохозяйственных земель?**

- а) луговые;
- б) лесные;
- в) пахотные;
- г) залежные.

**8. Какой категории земель нет в классификации их целевому назначению в Республике Беларусь?**

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов;
- в) земли под постоянными культурами;
- г) земли запаса.

**9. К какой категории земель, согласно действующему законодательству, относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма?**

- а) историко-культурного назначения;
- б) рекреационного назначения;
- в) населенных пунктов;
- г) земли запаса.

**10. Какое важное свойство земли пропущено в тексте следующего определения: «Земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также .....для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства (ГОСТ 26640-85)»?**

- а) пространственным навигатором;
- б) землеустроительной основой;
- в) пространственным базисом;
- г) плацдармом и полигоном.

**11. Определение какого вида земель дается в следующем виде: «сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепашиваемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары?»**

- а) залежные;
- б) кормовые;
- в) пахотные;
- г) парниковые.

**12. Восстановите пропуск в определении залежных земель: «сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более .....после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар»:**

- а) двух лет;
- б) одного года;
- в) полугода;
- г) трех лет.

**13. Земли под искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, называются:**

- а) кустарниками;
- б) под лесными культурами;
- в) под многолетними травами;
- г) под постоянными культурами.

**14. Какой вид земель имеет преимущественно естественный или искусственно созданный травостой?**

- а) кормовые севообороты;
- б) однолетние травы;
- в) луговые земли;
- г) многолетние травы.

**15. Для какого вида земель характерно наличие слоя торфа?**

- а) земли под водой;
- б) земли под болотами;
- в) прочие неиспользуемые земли;
- г) низинные земли.

**16. Какие участки не относятся к землям под дорогами и иными транспортными коммуникациями?**

- а) занятые просеками;
- б) занятые бульварами;
- в) занятые трубопроводами;
- г) занятые прогонами.

**17. Какие участки не относятся к землям общего пользования?**

- а) занятые улицами;
- б) занятые проспектами;
- в) занятые площадями;
- г) занятые прогонами.

**18. Как называются земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания?**

- а) земли под застройкой;
- б) земли под торфоразработками;
- в) земли, занятые прудами-копанями.

#### **Лабораторная работа 4. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Ключевые понятия и термины:** земельные и имущественные отношения, кадастр, объекты и субъекты кадастра, государственный земельный кадастр, Кодекс о земле, Гражданский кодекс.

**Вводные пояснения.** Действия по ведению земельного кадастра подразделяют на действия правового и специального характера. Правовая деятельность по ведению земельного кадастра подлежит регулированию посредством правовых норм, которые облекаются в процессуально-правовую форму – юридическую процессуальную форму. Юридическая процессуальная форма обеспечивает укрепление законности в области применения кадастровых земельно-правовых норм и способствует эффективности ведения государственного земельного кадастра.

В Республике Беларусь сложилась определенная система нормативно-правовых документов, регулирующих кадастровую деятельность. Важнейшие положения, фиксирующие основы земельного строя государства, содержатся в Конституции Республики Беларусь. Из дру-

гих законов для земельного кадастра первостепенное значение имеет Кодекс Республики Беларусь о земле и Гражданский кодекс Республики Беларусь. Законы, декреты, указы и постановления Совета Министров Республики Беларусь имеют большую юридическую силу по отношению к другим нормативным правовым актам.

Одна из важных и существенных сторон земельного кадастра – это то, что он всегда имеет ярко выраженное правовое содержание. Специальным законом, регулирующим кадастровую деятельность, является Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Этот закон установил правовые основы, общий порядок и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества в стране.

К нормативно-правовым документам, регулирующим кадастровую деятельность в Республике Беларусь, относятся также акты по оценочной деятельности, созданию систем координат и геоинформационных технологий, картографированию, осуществлению работ по инвентаризации и учету недвижимости, изданные уполномоченными органами в виде постановлений, указаний, стандартов.

**Цель занятий:** охарактеризовать процесс возникновения земельных и имущественных отношений; изучить состав нормативно-правовых документов в системе земельно-имущественных отношений Республики Беларусь; опираясь на теоретические знания, проанализировать состав основных нормативных документов, определяющих условия и порядок кадастровой деятельности в Республике Беларусь.

***Содержание и порядок выполнения задания.***

1. Изучить условия возникновения и функционирования земельно-имущественных отношений в Республике Беларусь.

2. Проработав контрольные вопросы, выявить общие сведения о законодательной и исполнительной власти, действующей в Республике Беларусь.

3. По итогам изученного материала охарактеризовать основные механизмы регулирования земельных и имущественных отношений, действующие в Республике Беларусь.

4. Закрепить приобретенные знания и умения посредством выполнения заданий с графическими элементами.

5. По итогам изученного материала дать ответы на предложенные тестовые задания.

***В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:***

- атрибуты земельного участка как основного объекта земельного кадастра;
- систему объектов и субъектов земельного кадастра Республики Беларусь;
- основные нормативные правовые акты, регулирующие кадастровую деятельность в Республике Беларусь.

Литература: [13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 28, 39, 49, 50, 52, 54, 55, 56].

**Задание 16. Выявить условия и предпосылки возникновения земельных и имущественных отношений**

***Цель занятия:*** ознакомиться со сложившейся в Республике Беларусь системой нормативно-правовых документов.

***Указания по выполнению задания.*** В процессе подготовки к занятию необходимо изучить Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», регулирующий кадастровую деятельность и устанавливающий правовые основы, общий порядок и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества в стране.

***Содержание занятия.***

1. Земельные и имущественные отношения, регулируемые с помощью государственного земельного кадастра.
2. Законодательство Республики Беларусь о государственном земельном кадастре.
3. Понятие объектов и субъектов государственного земельного кадастра.
4. Роль государственного земельного кадастра в обеспечении защиты прав собственности и соблюдении действующего законодательства.

***Темы докладов.***

1. Понятие земельных и имущественных отношений. Особенности их развития в условиях рыночной экономики.
2. Законодательство Республики Беларусь о государственном земельном кадастре.
3. Сравнительный анализ законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации о земельном кадастре.
4. Объекты и субъекты кадастровой деятельности.
5. Земельный кодекс Республики Беларусь о государственном земельном кадастре.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Следует уяснить понятия земельных и имущественных отношений, условия и предпосылки их возникновения. Исследуя основные механизмы регулирования земельных и имущественных отношений, следует обратиться к историческому опыту Беларуси и других стран. В любом государстве складывается определенный земельный строй, который характеризуется господствующими социально-экономическими отношениями, определенным законодательством, формами собственности и хозяйствования на земле, системой специально уполномоченных государственных органов по управлению землей и системой землевладельцев и землепользователей.

2. Прежде всего, следует ознакомиться со сложившейся в Республике Беларусь системой нормативно-правовых документов, хорошо представлять иерархическую соподчиненность законов и иных нормативных актов, степень юридической силы каждого из них. Необходимо знать состав основных нормативных документов, определяющих условия и порядок кадастровой деятельности, их общее назначение и содержание.

3. Характеризуя состав объектов и субъектов государственного земельного кадастра, следует обратить внимание на следующие три особенности. Во-первых, они должны отражать весь спектр как земельных, так и имущественных отношений; во-вторых, они могут различаться в зависимости от выполняемых кадастровых процедур; в-третьих, в числе обязательных субъектов кадастра всегда присутствуют специальный государственный орган и специально уполномоченные служащие (регистраторы, оценщики и др.).

4. Государственный земельный кадастр закрепляет и защищает существующие законные права на недвижимость, обеспечивает стабильность и устойчивое развитие земельных и имущественных отношений. Следует знать, что это достигается на основе данных земельного кадастра, которые являются единственно законными, исключительно достоверными и постоянно актуальными. Любой гражданин, организация или фирма (равно как и любой государственный орган), обращаясь за кадастровыми сведениями, всегда получают объективную информацию об объектах недвижимости и правах на них. Данные государственного земельного кадастра ложатся в основу административного руководства и разбирательства на уровне местного управления, разрешения земельных и имущественных споров, в том числе при обращении в суд или органы прокуратуры.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Как вы думаете, почему государственный земельный кадастр выступает инструментом регулирования как земельных, так и ряда имущественных отношений?

2. Обоснуйте, почему в Республике Беларусь земельные участки делят на свободные (незанятые) и занятые (застроенные). Назовите принципы управления земельными ресурсами согласно действующей общей классификации земельных участков.

3. Как вы думаете, влияет ли создаваемая национальная модель государственного земельного кадастра в Беларуси на определение роли страны в международном экономическом и политическом сотрудничестве, в росте эффективности социально-экономического развития государства в целом и его отдельных регионов? Аргументируйте свой ответ.

4. Почему кадастровый учет, регистрация и оценка различных видов недвижимого имущества (участков недр, обособленных водных объектов, участков лесов и многолетних насаждений) имеют свои особенности и осуществляются на основе взаимодействия с соответствующими видами государственных кадастров (водным, лесным, кадастром недр, торфяных залежей и др.)?

5. Обоснуйте, почему при государственной регистрации недвижимого имущества руководствуются основными атрибутами земельного участка как основного объекта государственного земельного кадастра.

6. Как вы думаете, на каких принципах базируется деятельность субъектов государственного земельного кадастра? Приведите достоверные примеры.

7. Назовите основные нормативные правовые акты, регулирующие кадастровую деятельность в Республике Беларусь.

### **Задание 17. Определить действенный механизм регулирования отношений собственности и условий использования недвижимого имущества**

**Цель задания:** используя изученный теоретический материал, проработать предлагаемые вопросы с целью выявления пробелов в знаниях и закрепления ранее изученного материала.

**Указания по выполнению задания.** На основе правильных ответов составить тестовые задания. При этом необходимо достаточно четко и глубоко осмыслить тот факт, что в любом государстве именно земель-

ный кадастр (наряду с землеустройством и другими видами деятельности) создает действенный механизм регулирования отношений собственности и условий использования недвижимого имущества.

**Вопросы для контроля знаний.**

1. Дайте общее понятие земельных отношений и земельного строя.
2. Назовите общие принципы управления земельными ресурсами.
3. В чем заключаются земельно-ресурсные особенности модели экономического развития Беларуси?
4. Что входит в понятие объектов кадастровой деятельности?
5. Перечислите атрибуты земельного участка как основного объекта государственного земельного кадастра.
6. Что вы знаете о создании Государственного комитета по имуществу (Госкомимуществу) в Республике Беларусь?
7. На чем основывается система субъектов государственного земельного кадастра?
8. Назовите основные нормативные правовые акты, регулирующие кадастровую деятельность в Республике Беларусь.
9. Назовите формы собственности на землю и виды вещных прав, которые в настоящее время законодательно закреплены в Республике Беларусь.
10. Назовите особенность становления земельно-имущественных отношений в Республике Беларусь на современном этапе?
11. Назовите два основных действия, на которые подразделяется ведение земельного кадастра в Республике Беларусь на современном этапе.
12. В чем заключаются специальные (технические) действия по ведению земельного кадастра?
13. Что является правовой основой государственного земельного кадастра?
14. Какие объекты согласно 3-й статье Кодекса о земле являются объектом кадастровых отношений?
15. Что такое земельный участок?
16. Назовите два основных признака, на основе которых удостоверяется наличие земельного участка.
17. Что такое техническая инвентаризация недвижимого имущества?
18. Что входит в понятие вновь образованного недвижимого имущества?

19. Что такое обременение земельных участков?
20. Что такое земельный сервитут?
21. Какие объекты являются предметом кадастровой оценки?
22. Назовите субъекты государственного земельного кадастра. Приведите пример их участия в регулировании земельно-имущественных отношений.
23. На какие группы делятся конкретные субъекты земельных отношений?
24. Как называется специально уполномоченный республиканский орган государственного управления в сфере регулирования земельных отношений?
25. Какая организация выступает основным субъектом в процессе государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

### **Задание 18. Выявить особенность становления земельно-имущественных отношений в Республике Беларусь**

**Цель задания:** закрепить теоретические знания посредством проработки предлагаемых тестовых заданий.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания целесообразно подробно представлять основы классификации объектов кадастровой деятельности (важно учесть, что по составным частям земельного кадастра имеется достаточно определенный, однозначный набор объектов), необходимо четко знать права и обязанности субъектов земельного кадастра.

#### **Тестовые задания.**

**1. В соответствии со ст. 2 «Правовое регулирование земельных отношений» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 – земельные отношения регулируются:**

- а) Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, настоящим Кодексом, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства;
- б) сводом общих правил, установленных отделом (управлением) землеустройства районных (областных) исполнительных комитетов;
- в) подзаконными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

**2. Земельные отношения следует рассматривать:**

- а) как систему социально-экономических связей, возникающих

между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей как ограниченного природного ресурса;

б) систему всеобщего условия труда и средства производства, включая куплю-продажу земельных участков, сдачу в аренду и организацию ее использования и т. д.;

в) все утверждения верны.

**3. Ведение государственного земельного кадастра подразделяется:**

а) на действия правового и специального (технического) характера;

б) на этапы в зависимости от степени сложности и востребованности информации об испрашиваемом объекте;

в) на категории и виды земель.

**4. Аграрными земельными отношениями следует считать:**

а) юридические отношения, возникшие между землевладельцами и землепользователями;

б) земельные отношения, возникающие между гражданами, юридическими лицами, местными органами самоуправления и органами государственной власти по поводу владения, пользования, распоряжения земельными участками сельскохозяйственного назначения, в том числе в процессе использования земли для выращивания сельскохозяйственных культур;

в) взаимовыгодные отношения, между сельскохозяйственными предприятиями и частными предприятиями.

**5. В соответствии со ст. 13 Конституции Республики Беларусь от 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.:**

а) недра, воды, леса составляют исключительную собственность государства;

б) земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства;

в) государство гарантирует каждому право собственности на землю и содействует ее приобретению;

г) все перечисленные факторы имеют законодательную силу.

**6. В соответствии со ст. 4 «Субъекты земельных отношений» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 – земельные отношения осуществляются на основе:**

а) государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков,

б) перевода земель из одних категорий и видов в другие;

в) обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;

г) на основе всех перечисленных факторов.

**7. Согласно ст. 12 «Собственность на землю, земельные участки» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 в частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные:**

а) для строительства и (или) обслуживания жилого дома;

б) обслуживания квартиры в блокированном жилом доме;

в) ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства и дачного строительства;

г) во всех указанных выше случаях.

**8. Все нормативные правовые акты Республики Беларусь делятся:**

а) на кодексы и указы правительства Республики Беларусь;

б) на инструкции и постановления Совета Министров Республики Беларусь;

в) на законы и приравненные к ним акты (указы и декреты Президента), а также подзаконные акты.

**9. Специальные (технические) действия по ведению Государственного земельного кадастра – это действия:**

а) статистико-экономического или инженерного характера, которые заключаются в обработке данных состояния рынка недвижимости, определении границ, измерении площадей и обследовании участков;

б) по обмеру и инвентаризации объектов на земельном участке;

в) по обработке собранной экономической и иной информации, вычерчиванию картографического материала;

г) все перечисленные действия соответствуют правильному ведению государственного земельного кадастра.

**10. Правовой основой ведения государственного земельного кадастра является:**

а) действующее законодательство Республики Беларусь, включающее в себя законы и другие нормативные правовые акты;

б) важнейшие положения, фиксирующие основы земельного строя государства, содержащиеся в Конституции Республики Беларусь от 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.;

в) Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 и Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-3;

г) все вышеперечисленные правовые источники.

**11. Какие правовые источники имеют большую юридическую силу по отношению к нормативным правовым актам Мини-**

***стерств, иных республиканских органов государственного управления и Национального банка Республики Беларусь?***

- а) инструкции и подзаконные акты;
- б) законы, декреты, указы и постановления Совета Министров Республики Беларусь;
- в) кодексы, нормативные правовые акты Министерств и ведомств;
- г) все вышеперечисленные правовые источники.

***12. Подзаконные акты – это:***

- а) нормативные документы, изданные на основании и во исполнение действующих законов другими государственными органами;
- б) постановления и распоряжения Правительства Республики Беларусь, приказы, указания, положения, инструкции министерств и ведомств, местных органов власти по вопросам, отнесенным к их компетенции;
- в) все вышеперечисленные нормативные документы.

***13. Инструкция – это:***

- а) подзаконный акт, утверждающий легитимность проводимых действий при технической инвентаризации объекта;
- б) документ, издаваемый министерствами, государственными комитетами, местными органами управления, в котором прописаны руководящие указания, свод правил, устанавливающих порядок и способ выполнения какой-либо работы;
- в) документ, устанавливающий перечень работ по объекту.

***14. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г. № 218-3 имеет большую юридическую силу по отношению:***

- а) к другим кодексам и законам Республики Беларусь, содержащим нормы гражданского права;
- б) все кодексы имеют большую юридическую силу по отношению к законодательству Республики Беларусь;
- в) к Кодексу Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3.

***15. В соответствии со ст. 10 Конституции Республики Беларусь от 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г. утверждается, что:***

- а) Конституция Республики Беларусь от 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г. обладает высшей юридической силой;
- б) законы, декреты, указы и иные акты государственных органов (должностных лиц) принимаются (издаются) на основе и в соответствии с Конституцией Республики Беларусь от 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.
- в) все вышеуказанные утверждения верны.

**16. Осуществление работ по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель в Республике Беларусь проводятся:**

- а) согласно решению местных органов управления;
- б) в соответствии с действующей инструкцией по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель;
- в) в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь «О мерах по эффективному использованию земель сельскохозяйственного назначения» от 20 января 2000 г.

**17. При осуществлении государственной регистрации объектами выступают:**

- а) здания и сооружения, возведенные на зарегистрированном земельном участке;
- б) данные, которые занесены в ЕГРНИ;
- в) незарегистрированные земельные участки.

**18. При ведении государственного учета земель и кадастровой оценки в качестве объектов выступает:**

- а) капитальное строение, возведенное на зарегистрированном земельном участке;
- б) недвижимое имущество физических либо юридических лиц, подлежащее государственной регистрации;
- в) перечень недвижимого имущества, соответствующий этим процедурам.

**19. Согласно ст. 3 «Объекты земельных отношений» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 объектами земельных отношений являются:**

- а) земля (земли), земельные участки;
- б) права на земельные участки;
- в) ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты;
- г) все вышеперечисленные объекты.

**20. В соответствии со ст. 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса Республики Беларусь от 07.12.1998 г. № 218-3 к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся:**

- а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей;
- б) объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;
- в) все вышеперечисленные объекты.

**21. Объектами государственного земельного кадастра являются:**

- а) земельный участок как уникальная невоспроизводимая и непеременная учетно-регистрационная и оценочная единица;
- б) земля в границах государства либо земельные ресурсы, учитываемые в системе административно-территориального деления (АТЕ);
- в) искусственно созданные на земельных участках объекты недвижимости (здания, строения, сооружения), выступающие в качестве атрибутов этих участков;
- г) все вышеперечисленные объекты.

**22. Земельный участок является:**

- а) частью земной поверхности, имеющей границу и целевое назначение и рассматриваемой в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями);
- б) базисным объектом недвижимости, с которым связано все остальное недвижимое имущество (здания, сооружения, многолетние насаждения, замкнутые водные объекты, участки недр и др.);
- в) все вышеперечисленные утверждения верны.

**23. Недвижимое имущество, за исключением земельного участка, подразделяется:**

- а) на зарегистрированное и незарегистрированное;
- б) делимое и неделимое;
- в) капитальное и законсервированное;
- г) незавершенное и блокированное.

**24. Земельный участок может быть делимым и неделимым.**

**При этом земельный участок не может быть разделен на части, если:**

- а) при целевом использовании той или иной части будут иметь место нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил;
- б) при совершении сделки землевладелец отказался от раздела недвижимого имущества;
- в) этот земельный участок был ранее выделен в самостоятельный земельный участок.

**25. В процессе государственной регистрации регулируются два уровня общественных отношений:**

- а) между правообладателями и кандидатами в правообладатели;
- б) между заявителями и организациями по государственной регистрации (регистраторами);
- в) все ответы верны.

**26. В соответствии со ст. 3 «Объекты земельных отношений» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 земельные участки могут находиться у землепользователей на следующих правах:**

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

**27. Техническая инвентаризация – это процедура:**

- а) составления индивидуального описания капитальных строений, помещений, незавершенных законсервированных капитальных строений;
- б) перевода земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую;
- в) присвоения инвентарного номера и его технической записи в регистрационный журнал.

**28. Регистрация вещного права – это:**

- а) придание недвижимому имуществу статуса историко-архитектурного комплекса;
- б) выведение недвижимости из государственной в частную собственность и закрепление ее за физическим лицом на неопределенный срок с предоставлением права купли-продажи;
- в) акт признания права на недвижимое имущество, которое индивидуально определено в ЕГРНИ.

**29. Объектами недвижимого имущества, на которые законодательством установлены правила государственной регистрации, являются:**

- а) капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения;
- б) изолированные помещения, в том числе жилые;
- в) предприятия как имущественные комплексы либо другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами;
- г) все вышеперечисленные объекты с обязательным включением тех, которые установлены законодательными актами Республики Беларусь.

**30. Вновь образованное недвижимое имущество – это:**

- а) земельный участок, выделенный из земель, незарегистрированных в ЕГРНИ;
- б) вновь построенное капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение;
- в) все вышеперечисленные утверждения верны.

**31. Земельным сервитутом называют право:**

- а) ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и трубопроводов;
- б) обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права;
- в) все вышеперечисленные утверждения верны.

**32. Государственный комитет по имуществу (Госкомимущество):**

- а) является специально уполномоченным республиканским органом государственного управления в сфере регулирования земельных отношений;
- б) был создан в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 289 от 5 мая 2006 г. «О структуре Правительства Республики Беларусь» путем присоединения фонда государственного имущества Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь;
- в) все вышеперечисленные утверждения верны.

**33. Объектами государственного кадастрового учета являются:**

- а) административно-территориальные и территориальные единицы (АТЕ и ТЕ);
- б) землевладения и землепользования или их группы;
- в) категории земель, виды земель по их хозяйственному использованию;
- г) все вышеперечисленные объекты являются объектами государственного кадастрового учета.

**34. Обременение земельных участков – это:**

- а) установленные решением государственного органа, осуществляющего управление земельными ресурсами, принятым в соответствии с законодательным актом, договором либо постановлением суда условие, ограничение либо запрещение в отношении осуществления от-

дельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут;

б) выведение сельскохозяйственных земель из оборота сельскохозяйственных предприятий и включение их в перечень земельных участков, предназначенных в частную собственность, а также выделение наделов для ведения подсобного хозяйства;

в) регистрация земельных участков как непригодных земель для выделения их в частную собственность и в целом вовлечение их в сельскохозяйственный оборот.

**35. В соответствии со ст. 4 «Субъекты земельных отношений» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 – субъектами земельных отношений являются:**

а) Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь и государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;

б) граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства;

в) индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства;

г) иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства;

д) все вышеперечисленные субъекты являются субъектами земельных отношений.

**36. Правообладателями недвижимого имущества и кандидатами в правообладатели недвижимого имущества являются:**

а) Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;

б) собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества;

в) лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества;

г) все вышеуказанные субъекты являются либо правообладателями, либо кандидатами в правообладатели недвижимого имущества.

**37. В процессе государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним основным субъектом выступает:**

а) республиканская организация по государственной регистрации

недвижимого имущества и прав на него (ГУП «Национальное кадастровое агентство»);

б) территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества (агентства по государственной регистрации и земельному кадастру);

в) все вышеперечисленные субъекты являются субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

**38. Субъектами кадастровой деятельности, выступающими в качестве отдельных лиц, являются:**

а) регистраторы, оценщики, кадастровые инженеры;

б) органы государственного управления, местные исполнительные и распорядительные органы (при решении вопросов изъятия и предоставления участков, организации земельных аукционов и др.);

в) нотариат, суды, адвокатура, обладатели свидетельств об аттестации оценщика, риэлтеры (посредники при осуществлении сделок с недвижимостью);

г) владельцы лицензий на проведение землеустроительных, геодезических и других работ, связанных с формированием объектов недвижимости;

д) все вышеуказанные субъекты являются субъектами кадастровой деятельности, выступающими в качестве отдельных юридических лиц, распорядительных органов либо физических лиц, использующих данные кадастра.

**39. Специальным документом, регулирующим кадастровую деятельность в Республике Беларусь, является:**

а) инструкция, определяющая общий порядок и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества в стране;

б) Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

в) подзаконный акт по установлению правовых основ, регулирующих кадастровую деятельность в Республике Беларусь.

**40. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г. № 218-З содержит правовые нормы, определяющие понятия:**

а) недвижимого имущества (недвижимости), земельных участков;

б) сделки, регистрации имущества, права собственности;

в) сервитута и других понятий, непосредственно используемых в кадастре;

г) все вышеперечисленные понятия составляют правовые нормы Гражданского кодекса Республики Беларусь.

**41. Какие этапы государственной регистрации указывают на взаимосвязь регистрационного законодательства с процессуальным правом Республики Беларусь:**

а) регистрационный процесс может быть начат без заявления правообладателя на основании предписаний суда;

б) регистрационный процесс может перейти в стадию обжалования на любом этапе его выполнения;

в) на основании решений суда регистрационные действия могут приостановиться;

г) все вышеуказанные этапы указывают на взаимосвязь регистрационного законодательства с процессуальным правом Республики Беларусь.

**42. Правовым основанием осуществления кадастровой оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь явилось:**

а) решение Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10 января 2002 г.;

б) Постановление Совета Министров Республики Беларусь «О проведении оценки земель населенных пунктов» от 26 сентября 2002 г.;

в) изменения и дополнения в Конституции Республики Беларусь от 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.

**43. К нормативно-правовым документам, регулирующим кадастровую деятельность в Республике Беларусь, относятся:**

а) акты по оценочной деятельности, созданию систем координат и геоинформационных технологий;

б) акты по картографированию, осуществлению работ по инвентаризации и учету недвижимости, изданные уполномоченными органами в виде постановлений, указаний, стандартов;

в) все вышеуказанные нормативно-правовые документы регулируют кадастровую деятельность в Республике Беларусь.

## **Задание 19. Выявить основные механизмы регулирования земельных и имущественных отношений**

**Цель задания:** изучить состав основных нормативных документов, определяющих условия и порядок кадастровой деятельности.

**Указания по выполнению задания.** Следует помнить, что кадастровая деятельность в Республике Беларусь регулируется системой специально уполномоченных государственных органов по

управлению земельными ресурсами, системой землевладельцев и землепользователей с учетом действующих социально-экономических отношений, форм собственности и хозяйствования, определенных законодательством и другими нормативными актами.

### **Задания для выполнения.**

1. Почему земельный кадастр выступает инструментом регулирования как земельных, так и ряда имущественных отношений? Выразите свой ответ схематично, т. е. на основании ответа составьте схему.

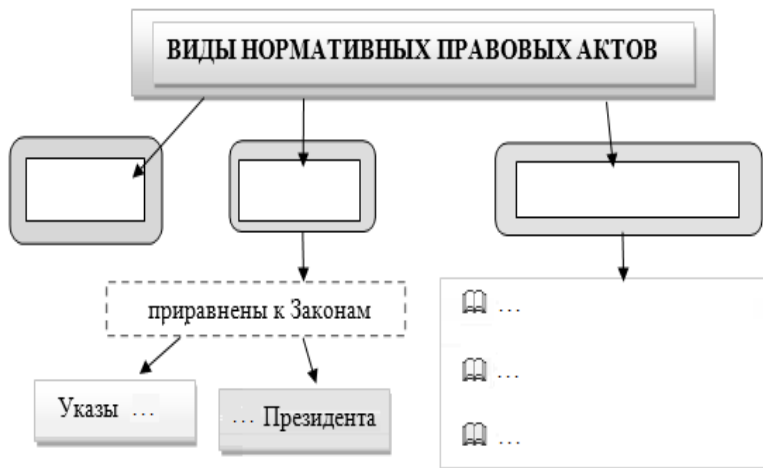
2. Какие кадастровые действия при осуществлении земельного кадастра носят характер правового содержания? На основании правильных ответов составьте тестовые задания.

3. Какие объекты земельного кадастра в физическом их определении признаются общими кадастровыми объектами? Дайте правильный ответ и на его основании дополните схему.



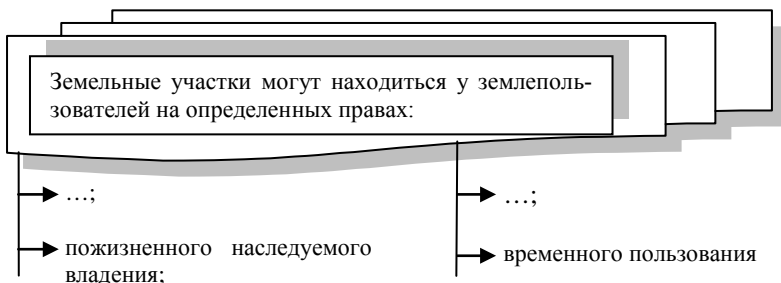
4. Назовите объекты недвижимого имущества, на которые законодательством установлены правила государственной регистрации. На основании продуманных ответов составьте тестовые задания.

5. Дополните схему.



6. Сколько в Республике Беларусь существует кодексов? Перечислите и запишите их названия в алфавитном порядке. Составьте схему, на которой отразите год основания и краткие сведения о каждом из кодексов.

7. Дополните схему правильными ответами.



### **Задание 20. Закрепить значимость правовой деятельности по ведению земельного кадастра в Республике Беларусь**

**Цель задания:** посредством решения правовых задач изучить основные нормативные и правовые источники, используемые в Республике Беларусь для целей ведения государственного земельного кадастра.

**Указания по выполнению задания.** Познакомиться с основами земельного законодательства, действующего в Республике Беларусь. При подготовке к занятиям следует знать, что правовая деятельность по ведению земельного кадастра обеспечивает не только укрепление законности в области применения кадастровых земельно-правовых норм, но и способствует эффективности ведения государственного земельного кадастра в Республике Беларусь.

### **Кадастровые и правовые задачи.**

**Задача 1.** Индивидуальный предприниматель Демидов обратился с ходатайством в городской исполнительный и распорядительный орган о предоставлении ему в собственность земельного участка для строительства автостоянки.

*Имеет ли право индивидуальный предприниматель на получение земельного участка в частную собственность? Если да, то для каких целей?*

**Задача 2.** Гражданин Российской Федерации Степанов, постоянно проживающий в городском поселке Березовка, обратился в поселковый исполнительный и распорядительный орган с заявлением о передаче ему в частную собственность земельного участка для обслуживания принадлежащего ему жилого дома.

*Имеются ли в данном случае основания для возникновения права частной собственности на землю? Какие правовые акты регулируют отношения собственности на землю?*

**Задача 3.** Федоров, имеющий в собственности земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома в размере 0,20 га в д. Красницы Минского района, разрешил строительство жилого дома на своем участке своему родственнику – Митрохину, жителю г. Смолевичи. Строительство велось на основании устного соглашения между сторонами. После смерти Федорова Митрохин обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением об оформлении земельного участка в пожизненное наследуемое владение для обслуживания жилого дома.

*На каких условиях и для каких целей собственники земли могут передавать свои участки в пользование другим лицам? На каком праве может осуществляться такое пользование?*

**Задача 4.** Матвейчук В. Б., являющийся гражданином Украины и постоянно проживающий в Республике Беларусь, обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о

предоставлении ему земельного участка в постоянное пользование для ведения личного подсобного хозяйства.

*Имеют ли право иностранные граждане на получение земельного участка на данном праве? Назовите особенности земельной правоспособности иностранных субъектов.*

**Задача 5.** Артюшкевичу К. Е., проживающему в д. Лучицы Петриковского района, для ведения крестьянского хозяйства был предоставлен в аренду на 4 года дополнительный земельный участок в размере 15 га. Участок был предоставлен по решению районного исполнительного и распорядительного органа из земель колхоза «Родина» с согласия правления колхоза. До истечения срока аренды по указанию председателя колхоза «Родина» данный участок был использован колхозом под посевные площади, несмотря на то, что Артюшкевич К. Е. провел первичную обработку почвы. Взамен этого Артюшкевичу К. Е. было предложено использовать несколько участков, находящихся на значительном удалении от д. Лучицы, не включенных в севооборот колхоза.

*Объясните порядок и особенности заключения и расторжения договора аренды земель. Какие субъекты могут выступать сторонами договора аренды земель?*

**Задача 6.** Для организации садоводческого товарищества районным исполнительным и распорядительным органом из земель колхоза «Победа» был предоставлен земельный участок, добраться до которого можно только через земли колхоза. Правление колхоза обратилось в садоводческое товарищество с требованием возместить часть расходов по обустройству внутрихозяйственной дороги, которой пользуются члены садоводческого товарищества. В противном случае правление колхоза указало, что проезд по дороге будет закрыт. Садоводческое товарищество подало ходатайство в районный исполнительный и распорядительный орган с просьбой определить порядок проезда к территории садоводческого товарищества.

*Возможно ли в данном случае установление земельного сервитута и кто может его предоставить? Могут ли члены садоводческого товарищества использовать земли колхоза на условиях общего землепользования?*

**Задача 7.** Иванов обратился в территориальное агентство по государственной регистрации с заявлением о регистрации принадлежащего ему садового домика, построенного в 1992 г. При этом указал, что земельный участок в садоводческом товариществе «Искра», на котором расположен садовый домик, перешел к нему после смерти отца в

1999 г. Одновременно Иванов просил истребовать в исполнительном и распорядительном органе документы о предоставлении земельного участка, необходимые для регистрации недвижимости.

*Необходима ли в данном случае регистрация прав на земельный участок, в каком порядке она может производиться? Назовите права и обязанности заинтересованного лица при обращении за регистрацией прав на недвижимое имущество.*

**Задача 8.** Семенов В. И. в 1994 г. был передан в частную собственность земельный участок для индивидуального садоводства, за который была внесена соответствующая плата по нормативным ценам. Государственный акт на право частной собственности не был оформлен.

В 2004 г. гражданин Семенов В. И. обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения земельного участка с заявлением об отчуждении этого участка в государственную собственность. Исполком отказал в выкупе данного участка, указав, что с 1999 г. предоставление земельных участков для индивидуального садоводства не производится. Семенову В. И. было предложено переоформить право собственности на земельный участок с иным целевым назначением и зарегистрировать его в территориальном кадастровом органе, после чего будет принято решение о выкупе этого участка в государственную собственность.

*Определите правомерность ответа исполкома.*

**Задача 9.** Уренцова О. В., проживающая в д. Красный Бор, уничтожила межевые знаки на своем земельном участке. При составлении протокола об административном правонарушении указала, что указатели границ земельного участка пришли в негодность и были утрачены при вспашке земельного участка.

*Определите, имеется ли в данном случае состав земельного правонарушения, и укажите его элементы.*

**Задача 10.** При проведении землеустроительных работ на территории Минского района отделом землеустройства было обнаружено самовольное занятие 1,5 га земли членами садоводческого товарищества «Колос». Самовольно занятый участок, граничащий с территорией садоводческого товарищества, использовался для выращивания огородной продукции. При составлении протокола об административном правонарушении председатель садоводческого товарищества указал, что эти земли используются с согласия председателя колхоза, которому они принадлежат на праве постоянного пользования.

*Определите состав земельного правонарушения, которое имеется в данном случае. К какой ответственности можно привлечь виновных лиц?*

**Задача 11.** В июне 2005 г. без получения документов, удостоверяющих право пользования земельным участком, и без разрешения на строительство ДЭУ-17 начало работы по снятию плодородного слоя почвы на участке, отведенном сельским исполкомом гражданам для огородничества. При этом было уничтожено 0,15 га посевов овощей. Разрешение исполкома на ведение работ было получено только в августе 2005 г., а государственный акт на право постоянного пользования земельным участком – в сентябре 2005 г.

*Какие нормы земельного законодательства были нарушены? Решите вопрос об ответственности.*

**Задача 12.** Житель г. Минска Артемов М. К. обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении ему земельного участка для дачного строительства. При этом просил передать ему данный участок в частную собственность бесплатно, мотивируя свою просьбу тем, что он является инвалидом войны.

*Какие существуют льготы при передаче земли в частную собственность? По каким ценам земельные участки передаются в частную собственность?*

**Задача 13.** Гражданин Осотов В. Я., являющийся собственником жилого помещения в капитальном строении, обратился в исполком за оформлением права частной собственности на часть земельного участка, соответствующего его доле в общем имуществе совместного домовладения. Исполком отказал в предоставлении земельного участка, указав, что субъектом прав на землю, на которой расположено недвижимое имущество, является товарищество собственников как юридическое лицо.

*Прав ли исполком? Каков правовой режим земельного участка, необходимого для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения?*

**Задача 14.** Жители многоквартирного дома 5 по ул. Зеленой г. Слуцка использовали находящийся в непосредственной близости от жилого дома земельный участок для огородничества, огородив соответствующие участки заборами. Отдел землеустройства горисполкома вынес предписание о прекращении самовольного пользования землей. Однако граждане отказались выполнить предписание, ссылаясь на то,

что согласно земельному законодательству земли общего пользования в городах могут быть использованы, помимо прочего, для удовлетворения коммунально-бытовых потребностей населения.

*Правомерны ли доводы граждан? Для каких целей могут использоваться земли общего пользования в населенных пунктах?*

**Задача 15.** В соответствии с градостроительной документацией территория д. Боровое была включена в городскую черту г. Лиды. Горисполком принял решение об изъятии земельных участков, ранее предоставленных колхозу для ведения товарного сельского хозяйства, мотивируя это тем, что ведение сельскохозяйственного производства не соответствует целевому назначению земель города и генеральным планом города предусмотрено последующее использование данных земель для городской застройки.

*Влечет ли включение в городскую черту прекращение прав на земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственных целей? Как изменяется правовой режим земельного участка в случае, если в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией предусмотрено изменение вида использования земель?*

**Задача 16.** Унитарное предприятие «Древторг» заключило с Мядельским лесхозом договор аренды участка лесного фонда для заготовки древесины, а затем обратилось в Мядельский райисполком для заключения договора аренды соответствующего земельного участка. Исполком отказал в заключении договора аренды, ссылаясь на то, что предоставление в аренду земель лесного фонда законодательством не предусмотрено.

*Прав ли исполком? Каким правом на земельный участок обладает лесопользователь?*

**Задача 17.** В связи с расширением территории Национального парка «Беловежская пуца» часть земель д. Ольховка была включена в состав земель Национального парка. Граждане сохранили право собственности и право пожизненного наследуемого владения на земельные участки, предназначенные для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, однако на своих земельных участках им было запрещено применять минеральные удобрения и агрохимикаты и использовать сельскохозяйственную технику. Граждане, считая указанные ограничения необоснованными, обратились в исполком с просьбой разъяснить, имеют ли они право требовать отмены ограничений либо возмещения убытков, причинен-

ных ограничением их прав, включающих реальный ущерб и упущенную выгоду от снижения урожайности.

*Дайте квалифицированное разъяснение, используя соответствующие законодательные, нормативные и правовые материалы.*

### **Задание 21. Закрепить общие сведения о законодательной и исполнительной власти, действующей в Республике Беларусь**

**Цель задания:** изучить существующие права на недвижимость, регулирующие и обеспечивающие стабильность и устойчивое развитие земельных и имущественных отношений в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** Следует знать взаимосвязь между законодательной и исполнительной властью, возникающей на основе имеющихся данных государственного земельного кадастра, которые являются единственно законными, исключительно достоверными и постоянно актуальными.

#### **Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. Какое слово из определения недвижимого имущества в Гражданском кодексе пропущено: «Недвижимое имущество – это земельный участок и участок недр, водные объекты и неразрывно связанные с ними объекты, строения, сооружения, здания и т. д., ..... которых невозможно без значительного ущерба для последних»?**

- а) изменение;
- б) восстановление;
- в) сохранение;
- г) перемещение.

**2. Что не относится к объектам кадастра (кадастровой деятельности) с точки зрения правовой их идентификации?**

- а) создание недвижимого имущества;
- б) изменение недвижимого имущества;
- в) прекращение существования недвижимого имущества;
- г) страхование недвижимого имущества.

**3. Какой вид права на земельные участки не может быть зарегистрирован в документах земельного кадастра в Республике Беларусь?**

- а) частная собственность для ведения коллективного садоводства;
- б) частная собственность для ведения личного подсобного хозяйства;

в) частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения;

г) частная собственность для строительства и (или) обслуживания жилого дома.

**4. Кадастровые сведения о собственности могут способствовать созданию новых экономических ресурсов на основе осуществления:**

а) списания бесхозного имущества;

б) ипотеки;

в) административного надзора;

г) процедур изъятия и предоставления участков.

**5. Аббревиатура «ЕГРНИ» в документах кадастра означает:**

а) единая градация недвижимого имущества;

б) единый государственный реестр недвижимого имущества;

в) единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

г) единая государственная регистрация недвижимого имущества.

**6. Как действующим законодательством определяется использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него?**

а) изъятие участка;

б) самовольное занятие земельного участка;

в) защита от посягательства соседствующего субъекта землепользования;

г) размещение лесных полос и устройство многолетних насаждений.

**7. В течение какого срока после принятия решения о предоставлении земельного участка необходимо осуществить государственную регистрацию земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него?**

а) одного года;

б) двух месяцев;

в) незамедлительно, в течение 15 дней;

г) шести месяцев.

**8. В числе субъектов земельно-имущественных отношений называются кандидаты в правообладатели. Кто это?**

а) граждане, имеющие земельные участки;

б) лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества;

в) лица без определенного места жительства;

г) граждане, использующие участки на правах аренды.

**9. Могут ли быть собственниками недвижимого имущества и обладателями прав на него административно-территориальные единицы Республики Беларусь?**

- а) нет – этим правом обладают только граждане;
- б) нет – этим правом обладают только юридические лица;
- в) да – это право предусмотрено Кодексом о земле;
- г) нет – этим правом обладают только граждане, постоянно проживающие в данной местности.

**10. Какой субъект кадастровой деятельности, являющийся государственным органом управления, ответственен за проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии и картографии?**

- а) Комитет по землеустройству и земельным отношениям;
- б) Государственный комитет по имуществу;
- в) Фонд государственного имущества;
- г) Министерство экономики.

**11. Какая из перечисленных кадастровых процедур не относится к специальным (техническим) действиям по ведению земельного кадастра (т. е. имеет правовое содержание)?**

- а) определение границ, измерение площадей и обследование участков;
- б) регистрация прав на земельный участок;
- в) проведение наземных и аэрофотосъемок земель;
- г) обмер и инвентаризация объектов на земельном участке.

**12. В каком нормативно-правовом документе отражено общее содержание и порядок ведения государственного земельного кадастра и земельно-кадастровой документации?**

- а) Гражданский кодекс Республики Беларусь;
- б) Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;
- в) Кодекс Республики Беларусь о земле;
- г) Закон Республики Беларусь о кадастре.

**13. Кто в Республике Беларусь устанавливает порядок перевода земель из одних видов в другие и отнесения земель к определенным видам?**

- а) Совет Министров;
- б) Государственный комитет по имуществу;
- в) Президент Республики Беларусь;
- г) Областной (Минский городской) исполнительный комитет.

## **Лабораторная работа 5.** **ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ** **КАК ОБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО** **КАДАСТРА**

**Ключевые понятия и термины:** категории и виды земель; классификации земель; мелиоративное, культуртехническое и экологическое состояние земельных ресурсов; районирование (зонирование) территории, дифференциация земель, административное районирование, функциональное (оценочное) зонирование, принцип администрирования (кадастрового округа), агроэкологическое зонирование.

**Вводные пояснения.** Объектом земельного кадастра в любом государстве признаются все земельные ресурсы в его границах. Под земельными ресурсами понимаются земли, земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности.

Действующее в Республике Беларусь земельное законодательство разделяет земли на особые классы – категории и виды земель. Такая классификация земельных ресурсов преследует цели эффективного вовлечения земель в хозяйственный оборот и их целевого использования. По целевому назначению земельный фонд Республики Беларусь делится на категории, а по характеру использования – на виды земель. В основу дифференциации земель по видам использования положены, прежде всего, природные условия почвенного покрова и рельефа местности, агрохимические показатели почвы, уклон местности, степень эродированности. При ведении государственного учета видов земель предусматривается выделение подвидов земель – более дробной единицы классификации, учитывающей природные либо антропогенно обусловленные особенности состояния земель: пахотные осушенные, орошаемые, завалуненные (засоренные камнями), эродированные и др.

Изменение площади определенных видов земель обусловлено процессами трансформации или перевода земель из одного вида в другой. Законодательством Республики Беларусь предусмотрен порядок перевода земель из одних видов в другие и отнесения земель к определенным видам, который устанавливается Президентом Республики Беларусь.

Для кадастровой деятельности земля является не только простран-

ственным или территориальным ресурсом, ее ценность характеризуется определенными природными и социально-экономическими характеристиками (средство производства, ценность, престижность и др.). В числе основных показателей, характеризующих земельные ресурсы Республики Беларусь, используют площадное и структурное распределение земель по целевому (правовому) и хозяйственному использованию, мелиоративному, культуртехническому и экологическому состоянию.

Качество земельных ресурсов Республики Беларусь в настоящее время учитывают в рамках реестра земельных ресурсов автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра (АИС ГЗК).

**Цель занятий:** проанализировать принцип деления государственного земельного фонда на категории по целевому назначению; опираясь на теоретические знания, выявить социально-экономическую сущность районирования земельного фонда в Республике Беларусь; дать правовую оценку системе земельно-имущественной деятельности, функционирующей в пределах Республики Беларусь.

**План лабораторных занятий.**

1. Земельный фонд Республики Беларусь как объект земельного кадастра.

2. Учет районирования и зонирования территории в земельном кадастре.

**Содержание и порядок выполнения задания.**

1. Определить особенности деления государственного земельного фонда Республики Беларусь на категории и виды земель.

2. Посредством проработки контрольных вопросов охарактеризовать принципы районирования и зонирования территории Республики Беларусь применительно к кадастровой деятельности.

3. Усвоить правовую и социально-экономическую сущность деления государственного земельного фонда на категории по целевому назначению.

4. С целью закрепления теоретических знаний проработать тестовые задания.

5. По изученному материалу выполнить задания с графическими элементами.

**В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:**

– категории и виды земель, выделяемые в Республике Беларусь по целевому назначению;

- структуру и принципы дифференциации земель по видам использования в Республике Беларусь;
- признаки, характеризующие качественное состояние земель;
- особенности практического применения данных зонирования и районирования территории при установлении земельных обременений и сервитутов.

Литература: [6, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 25, 28, 30, 32, 54, 56].

## **Задание 22. Определить критерии, характеризующие земельный фонд Республики Беларусь как объект кадастра**

**Цель занятий:** проанализировать пространственные свойства, характеризующие земельный участок как объект кадастра.

**Указания по выполнению задания.** В процессе подготовки к занятиям следует более обстоятельно изучить аспекты пространственных свойств земельных ресурсов, характеризующие земельный участок как объект кадастра: площадь, ориентация в пространстве, размещение относительно производственных центров (удаленность), конфигурация и соотношение сторон, взаимное размещение участков и их естественные границы.

### ***Содержание занятия.***

1. Земельно-ресурсный потенциал государства.
2. Распределение фонда по целевому назначению и общая характеристика категорий земель.
3. Земельный участок – основной недвижимый объект в кадастре: понятие, параметры, идентификация.
4. Распределение земель по землепользователям.
5. Общая характеристика ресурсов по видам земель.
6. Качественное (мелиоративное, культуртехническое, экологическое) состояние земельного фонда.
7. Особенности территориального распределения земельных ресурсов по областям и административным районам Республики Беларусь.

### ***Темы докладов.***

1. Земельные ресурсы в системе природных ресурсов: особенности и различия.
2. Земельный кадастр как база данных о ресурсном потенциале государства.
3. Структура земельного фонда Республики Беларусь по целевому назначению.

4. Земельный участок как физический объект и правовая категория.
5. Структурный анализ категорий земель по видовому составу.
6. Система землепользований в Республике Беларусь.
7. Распаханность земельного фонда Республики Беларусь.
8. Освоенность земельного фонда Республики Беларусь.
9. Мелиоративный земельный фонд Республики Беларусь.
10. Экологическое состояние земельного фонда Республики Беларусь.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Характеризуя свойства земли как природного ресурса, важно подчеркнуть ее отличия от других ресурсов: незаменимость, условную возобновимость и ограниченность в размерах, дифференциацию свойств и др. Кроме того, земля всегда остается предметом и средством труда для тех, кто использует ее плодородие и другие полезные свойства; она является также незаменимым территориальным ресурсом, средой обитания людей и общества, пространственным базисом для размещения большинства природных ресурсов и различных объектов жизнедеятельности. В процессе земельно-кадастровых работ необходимо принимать во внимание следующие основные свойства земли как природного ресурса: почвенный покров, рельеф, естественную растительность, грунты, гидрографию и гидрогеологию, положение в ландшафте и пространстве, климат. Необходимо дать краткую характеристику этих свойств с точки зрения влияния их на качество земли и условия использования конкретных участков.

2. В первую очередь, необходимо раскрыть правовую и социально-экономическую сущность деления государственного земельного фонда на категории по целевому назначению. Характеризуя каждую из категорий, необходимо использовать описание правового статуса этих земель в Кодексе о земле, а также данные о фактическом распределении земельного фонда в целом по Республике Беларусь или в отдельно взятой административно-территориальной единице. Следует обратить внимание на соотношение различных категорий в составе земельного фонда.

3. Оценивая землю как объект социально-экономических и земельных отношений, следует учитывать, что она выступает в трех основных качествах: земля как объект недвижимого имущества, как товар и как объект хозяйственной деятельности. Земля относится к категории недвижимости, но не сама по себе, а в виде конкретных земельных

участков. Определяя земельный участок в качестве основного объекта кадастровой деятельности, он понимается как часть поверхности земли (включая поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено другими законами. Необходимо знать основные данные, характеризующие объект недвижимого имущества: кадастровый номер, назначение, местонахождение, описание границ и площадь земельного участка, инвентарный номер и размеры капитального строения (здания, сооружения) либо отдельного изолированного помещения. Во всех случаях земельный участок как объект недвижимого имущества должен иметь конкретного собственника (владельца, пользователя), четко определенные границы, местоположение, площадь, описан в специальном реестре недвижимого имущества. Кроме того, любой участок характеризуется оговоренными законом и зарегистрированными условиями землепользования (целевое назначение, сервитут, режим использования и охраны, экологические, санитарные и иные ограничения).

4. Земля в целом и любой отдельно взятый земельный участок предоставляются для определенных целей конкретным владельцам и пользователям. Необходимо познакомиться с составом и структурой владельцев и пользователей, используя данные государственного учета в целом по Республике Беларусь или по отдельным областям (административным районам). Целесообразно при подготовке к занятию представить в формате презентации структурный анализ распределения земельного фонда Республики Беларусь по категориям (в целом по стране, по отдельным областям или административным районам какой-либо области).

5. Использование и эксплуатация земель осуществляются с учетом их видового разнообразия. Следует ознакомиться с понятием и определением основных видов земель. При этом необходимо обратить внимание на то, что в основе классификации земель по видам использования лежат как природные (главным образом, ландшафтные) предпосылки и свойства, так и экономическая целесообразность. Характеризуя виды земель для сельскохозяйственного использования, важно определить конкретное хозяйственное значение и отличительные признаки каждого из них. При подготовке к занятию целесообразно использовать данные о фактическом составе и распределении основных видов земель в целом по республике, а также по отдельным областям и районам (с анализом в форме презентации).

6. Использование земель осуществляется не только с учетом хозяйственного назначения, но и с учетом объективно существующих различий в их экологическом, мелиоративном, культуртехническом состоянии. Следует знать, что основными экологическими факторами, существенно влияющими на ценность и пригодность использования земельных участков в условиях Беларуси, являются радиационное загрязнение значительной части земельного фонда, азротехногенное загрязнение земель вблизи крупных промышленных предприятий и объектов, природоохранные ограничения вблизи охраняемых объектов и др. Часть земель, особенно сельскохозяйственного назначения, нуждаются в улучшениях посредством регулирования уровня увлажнения, планировки поверхности, землевания и рекультивации, уборки камней, расчистки от мелколесья и кустарника. Отдельные участки вовлечены в оборот путем освоения, с другой стороны, некоторые подлежат консервации. Все эти особенности в качественном состоянии земель следует учитывать в земельном кадастре для эффективного управления ими, более рационального использования и охраны.

7. Земельный фонд государства в целях эффективного управления им подразделяется в соответствии с принятой системой административно-территориального устройства на земельные ресурсы отдельных областей, районов, городов, сельских советов. В каждой административно-территориальной единице имеются распорядительные и исполнительные государственные органы, которые и уполномочены осуществлять отдельные функции по управлению землей. Используя данные государственного земельного кадастра, целесообразно выявить особенности и различия в составе земель по административным единицам (прежде всего, по областям и районам).

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Обоснуйте, почему земельные ресурсы являются важнейшей частью окружающей природной среды Республики Беларусь.

2. Каким образом основные свойства земли учитываются в земельном кадастре и кадастровой деятельности? Приведите примеры.

3. Почему в управленческой деятельности Республики Беларусь требуются детальные сведения о площади земель по категориям и видам, каждая из которых предъявляет конкретные требования к кадастровой информации?

4. Почему в классификации землепользования Европейской экономической комиссии (МСКЗ ЕЭК) преобладают физические

характеристики? Перечислите особенности и основные положения Международной системы классификации земель.

5. Обоснуйте, почему в Республике Беларусь выделяют категории земель по целевому назначению.

6. Как вы думаете, оправдывают ли себя существующие в Республике Беларусь основания и предпосылки дифференциации земель по видам использования?

7. Аргументируйте, на каком основании в Республике Беларусь выстраивается структура земель по видам использования.

8. Как вы думаете, каким образом в почвенно-климатических условиях Республики Беларусь можно выделить признаки, характеризующие качественное состояние земель? Аргументируйте свой ответ.

**Задание 23. Посредством проработки вопросов  
выявить основания, по которым выстраивается структура  
земель по видам использования**

**Цель задания:** выявить основные сведения о земельных ресурсах, являющиеся основаниями для подразделения земель по видам использования.

**Указания по выполнению задания.** Проработать предлагаемые вопросы и по их ответам составить краткий словарь-справочник землеустроителя. При выполнении задания следует хорошо представлять, по каким критериям можно оценивать земельные ресурсы, какими основными свойствами они обладают.

**Вопросы для контроля знаний.**

1. Дайте понятие земельных ресурсов как важнейшей части окружающей природной среды.

2. Назовите основные свойства земли, учитываемые в земельном кадастре.

3. Перечислите основные положения международной системы классификации земель.

4. Назовите категории земель по целевому назначению в Республике Беларусь.

5. Назовите основания и предпосылки дифференциации земель по видам использования.

6. Охарактеризуйте виды земель.

7. Охарактеризуйте структуру земель по видам использования в Республике Беларусь.

8. Какими признаками характеризуется качественное состояние земель?

9. Дайте общую характеристику мелиоративному фонду земель в Республике Беларусь.

10. Какие территории относятся к землям сельскохозяйственного назначения?

11. Какие территории относятся к землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов?

12. Какие территории относятся к землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения?

13. От чего зависит категоризация земельных ресурсов в Республике Беларусь? Назовите количество категорий земель, обозначенное в Республике Беларусь в настоящее время.

14. Что в первоочередном порядке признается объектом кадастра в любом государстве?

15. Назовите основные атрибуты земельного участка.

16. В чем заключается социальная функция земельных ресурсов как ограниченного базиса?

17. Назовите основное свойство земли, которое делает ее главным средством производства в сельском хозяйстве.

18. Что такое экономическое плодородие?

19. Какие территории земной поверхности относятся к группе сельскохозяйственных земель?

20. Назовите виды сельскохозяйственных земель.

21. По какому принципу осуществляется классификация лесов и прочих лесопокрытых площадей в Республике Беларусь? Какие территории относятся к лесным землям?

22. Назовите важные свойства почвы, которые влияют на плодородие и очень важны для оценки качественного состояния почв.

23. С чем связано увеличение экологических требований при определении критериев оценки и стоимостных показателей в процессе проведения земельно-оценочных работ?

24. Назовите группы, которые выделяют в процессе проведения земельно-оценочных работ при выборе первостепенных факторов, влияющих на экологическую ситуацию.

25. Дайте правовую оценку системы земельно-имущественной деятельности, функционирующей в пределах Республики Беларусь.

26. Назовите правовые источники, регламентирующие земельно-имущественные отношения в Республике Беларусь.

**Задание 24. Определить закономерности деления  
государственного земельного фонда Республики Беларусь  
на категории и виды земель**

**Цель задания:** закрепить теоретические знания посредством проработки предлагаемых тестовых заданий.

**Указания по выполнению задания.** Используя выбранные ответы тестовых заданий, разработать проект Закона Республики Беларусь «Об особенностях деления государственного земельного фонда Республики Беларусь на категории и виды земель». В процессе выполнения задания следует помнить, что в каждой из категорий земель складывается своя, характерная для данного целевого использования система владельцев и пользователей, которым предоставляются участки определенного размера.

**Тестовые задания.**

**1. По целевому назначению земельные ресурсы Республики Беларусь классифицируют на две основные группы:**

- а) плодородные и неплодородные земли;
- б) земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения;
- в) земли под паром (свободные) и введенные в севооборот (3-польный, 9-польный, 12-польный и т. д.).

**2. В соответствии со ст. 6 «Категории земель» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 – все земли в Республике Беларусь подразделяются:**

- а) на семь категорий земель (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли лесного фонда и т. д.);
- б) на виды земель (по интенсивности агротехнического воздействия, по способу обработки плодородного слоя, по агрохимическим показателям и т. д.);
- в) по всем вышеперечисленным показателям.

**3. Удельный вес сельскохозяйственных земель в структуре земельных ресурсов Республики Беларусь составляет 43 %, при этом в составе сельскохозяйственных земель преобладают:**

- а) пахотные земли – они занимают 61,7 %;
- б) луговые земли – представлены пределами от 30,2 до 65,8 % (в зависимости от интенсивности их вовлечения в сельскохозяйственный оборот);

в) дерново-подзолистые почвы – 98 % от всей площади Республики Беларусь.

**4. Согласно ст. 8 «Распределение земель, земельных участков по категориям, отнесение земель к видам, перевод их из одних категорий и видов в другие» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3, перевод земель, земельных участков из одной категории в другую производится в случаях:**

- а) изменения основного целевого назначения этих земель, земельных участков при изъятии и предоставлении земельных участков;
- б) прекращения права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения;
- в) частной собственности и аренды на земельные участки;
- г) подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

**5. В основу дифференциации земель по видам использования ложатся природные условия почвенного покрова, а также:**

- а) виды земель по интенсивности использования и агротехническому воздействию;
- б) экологические факторы и связанные с ними приемы повышения плодородия почвы;
- в) рельеф местности, агрохимические показатели почвы, уклон местности, степень эродированности и др.

**6. Изменение площади определенных видов земель обусловлено процессами трансформации или перевода земель из одного вида в другой. В связи с этим кадастровый учет предусматривает основные факторы трансформации земель:**

- а) изъятие и предоставление земельных участков, внутрихозяйственное строительство или изменение их целевого назначения;
- б) проведение мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат;
- в) перевод сельскохозяйственных земель в несельскохозяйственные или менее продуктивные сельскохозяйственные земли;
- г) изменение состояния земель в результате воздействия вредных антропогенных и (или) природных факторов;
- д) все вышеперечисленные факторы являются причиной для возникновения процессов трансформации или перевода земель из одного вида в другой.

**7. При ведении государственного кадастрового учета по видам земель предусматривается:**

- а) выделение подвидов земель как более дробной единицы классификации, учитывающей природные либо антропогенно обусловленные особенности состояния земель: пахотные осушенные, орошаемые, залуновые (засоренные камнями), эродированные и т. д.;
- б) обязательная регистрация земельных участков в ЕГРН;
- в) выведение из сельскохозяйственного оборота временно избыточно увлажненных и переувлажненных земель.

**8. В соответствии со ст. 7 «Виды земель» Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 земли Республики Беларусь подразделяются на виды:**

- а) пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли, лесные земли, земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями);
- б) земли под болотами, земли под водными объектами, земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями, земли общего пользования, земли под застройкой, нарушенные земли, неиспользуемые земли, иные (прочие) земли;
- в) земли Республики Беларусь подразделяются на все вышеуказанные виды.

**9. Объектом кадастровой деятельности (в любом государстве) признаются все земельные ресурсы в его границах, а точнее:**

- а) для кадастровой деятельности очень важны земли, которые представляют ценность в первую очередь для государства, в частности для Республики Беларусь;
- б) земли как пространственный или территориальный ресурс, сельскохозяйственные земли, а также земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности;
- в) все земли, которые характеризуется определенными природными и социально-экономическими характеристиками (средство производства, ценность, престижность и др.).

**10. В связи с тем, что земля или конкретный земельный участок, будучи вовлеченным в процесс материального производства и экономической деятельности, выполняет различные экономические функции (любой земельный участок кому-либо принадлежит, и кто-то его использует для определенных целей), основными атрибутами земельного участка выступают:**

а) право собственности, четкое определение границы (местоположения, площади), оговоренные в законах условия эксплуатации или использования;

б) в первую очередь агрохимические свойства почвы, в целом влияющие на ее плодородие и повышающие ценность земли как базисного ресурса;

в) пространственные пределы, поскольку земля является выгодным вложением капитала и средством материального производства.

**11. Социальная функция земельных ресурсов как ограниченного базиса заключается в том, что:**

а) земельные ресурсы служат местом расположения несельскохозяйственных объектов экономических отношений (жилые здания, промышленные сооружения, аэродромы и т. д.);

б) земельные ресурсы выступают как пространственный базис для различных нужд населения и в первую очередь являются базисным ресурсом государства;

в) земельный участок, принадлежащий на праве собственности, владения и пользования, должен обеспечивать выполнение социальных нужд и запросов субъектов земельных отношений, формировать место и условия жизни человека.

**12. В процессе создания средств производства и получения новых потребительских стоимостей земля как природный и в то же самое время базисный ресурс, используемый человеком:**

а) непеременяема, невозпроизводима, ничем не заменима, пространственно ограничена, физически и морально не изнашивается, а при правильном использовании плодородие земли повышается;

б) важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространством для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства;

в) все вышеперечисленные утверждения верны и соответствуют ГОСТ 26640-85.

**13. Основным свойством земли, которое делает ее главным средством производства в сельском хозяйстве, является:**

а) пространственный базис, позволяющий размещать предприятия и организации всех отраслей народного хозяйства;

б) плодородие почв (питательные вещества, влага, определенная

структура верхнего слоя почвы, обеспечивающая проникновение воздуха, микроорганизмы), позволяющее обеспечить воспроизводство растений;

в) неперемещаемость, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом и растительностью.

**14. Продуктивное состояние почвы, складывающееся на основе рационального сочетания естественных и искусственных производительных возможностей земли, образует:**

а) экономическое плодородие;

б) валовой сбор;

в) агротехнический процесс.

**15. Как элемент рыночных отношений земельные ресурсы выступают в форме объектов недвижимости и оцениваются через систему специальных стоимостных характеристик:**

а) в результате того, что субъекты земельных отношений имеют на них право собственности и другие вещные права;

б) земельного налога, арендной платы, а также нормативной, рыночной и залоговой цены;

в) физическими и юридическими лицами, а также заинтересованными государственными органами управления.

**16. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З устанавливает строго целевое назначение использования земли, а в частности:**

а) участок, предоставленный для выращивания сельскохозяйственных культур, нельзя использовать под строительство жилых, производственных и иных зданий и сооружений; в противном случае его могут изъять у собственника;

б) предусматриваются процедуры изъятия и предоставления участков для государственных нужд, в том числе принудительного выкупа у любого собственника;

в) государство вправе вмешиваться в деятельность лиц, которые используют землю способами, ухудшающими земельный участок, применяя различные принудительные санкции к землевладельцам и землепользователям;

г) все вышеперечисленные утверждения соответствуют «Кодексу Республики Беларусь о земле» и устанавливают строго целевое назначение использования земли.

**17. К группе сельскохозяйственных земель относятся участки, где преобладает сельскохозяйственное их использование. В связи с этим сельскохозяйственные земли подразделяются:**

а) на пахотные земли; земли, используемые под постоянные культуры; земли, постоянно используемые под луга и пастбища (луговые земли) и т. д.;

б) земли, где проводятся мероприятия агротехнического характера (лущение, дискование, боронование и т. д.);

в) виды их функционального использования (земельные наделы, находящиеся в частной собственности; земли под водными объектами; земельные участки под жилой застройкой и инженерно-техническими сооружениями и т. д.).

**18. Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3, к застроенным и прочим землям внутри населенных пунктов (исключая разбросанные хозяйственные постройки) относятся:**

а) виды незастроенных земель: свалки, заброшенные земли в застроенных районах, городские парки и сады и т. д.;

б) земли, которые заняты домами, дорогами, шахтами либо открытыми разработками, инженерными сооружениями, включая окружающее их пространство;

в) оба вышеперечисленных утверждения верны.

**19. При кадастровой оценке земель выделяют основные факторы по степени их влияния на экологическую ситуацию:**

а) временно подтопляемые и частично заболачиваемые земельные участки вблизи хранилищ фосфорных и калийных удобрений, ядохимикатов и животноводческих отстойников;

б) загрязнение радионуклидами; аэротехногенное загрязнение промышленными выбросами; загрязнение почв оксидами и солями тяжелых металлов;

в) интенсивное агротехническое использование сельскохозяйственных земель, приводящее к полному почвенному истощению и последующему загрязнению почвы нитратами.

**20. При кадастровой оценке качественного состояния земель важное значение имеют:**

а) эродированность, каменистость и контурность земель, влияющие на плодородие;

б) природно-климатические условия Беларуси, способствующие формированию на ее территории чрезвычайно разнообразного почвенного покрова;

в) естественный и антропогенно-преобразованный почвенный покров, влияющий на гранулометрический состав почвы.

**21. В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З открытые заболоченные земли классифицируются:**

а) как безлесные заболоченные земли, частично, временно или постоянно затопляемые водой; в их составе выделяют болота (промежуточная фаза между землей и водой, включая низинные и верховые торфяники);

б) по степени заболоченности в соответствии с поддерживаемым уровнем грунтовых и меженных вод;

в) согласно почвенному мониторингу, экологическому районированию и степени воздействия на окружающую среду.

**22. В процессе проведения земельно-оценочных работ при определении критериев оценки и стоимостных показателей возрастает роль экологических требований, что связано с ухудшением экологической обстановки:**

а) в ряде районов страны из-за резкого увеличения загрязнения вблизи объектов промышленного производства;

б) вблизи крупных животноводческих ферм, крупных населенных пунктов, объектов линейной инфраструктуры и негативного воздействия других факторов;

в) все вышеперечисленные факторы способствуют ухудшению экологической обстановки и напрямую влияют на критерии оценки и стоимостные показатели земельно-оценочных работ.

**23. Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З, открытые земли без растительного покрова или с незначительным растительным покровом представляют собой:**

а) сельскохозяйственные земли с нарушенной почвенной структурой, возникшей в результате неправильных агротехнических действий;

б) незастроенные земли, поверхность которых совсем или почти не покрыта какой-либо растительностью, что не дает возможности включать ее в другие категории данной классификации: каменистые местности, лишённые растительности, ледники, песчаные пляжи, дюны, другие песчаные земли;

в) земли, подверженные ветровой, водной и ирригационной эрозии, выведенные из сельскохозяйственного оборота в результате полного истощения.

**24. При ухудшении экологического состояния земельных участков для достоверности кадастровой оценки в результаты расчетов вводят:**

а) коэффициенты агрохимических показателей почвы (гумус, в %, кислотность почвы –  $pH_{КС}$ , подвижные соединения Са, К и Mg, мг/кг) с учетом индекса окультуренности почвы;

б) расчетные данные экологического мониторинга земель с учетом их радиоактивного загрязнения;

в) соответствующие поправочные коэффициенты с учетом экологических условий; при количественной оценке экологической ситуации используется система показателей в виде размеров концентрации вредных веществ в атмосфере, почве, воде, исчисляемых в значениях ПДК.

**25. Информация о земельных ресурсах (о категориях, классах и группах земель, о землепользовании в широком понимании) требуется:**

а) на различных территориальных уровнях: на местном уровне, национальном и международном уровнях;

б) для правильного ведения технической инвентаризации на региональном уровне, а также для отражения всех сведений в ЕГРНИ;

в) физическим либо юридическим лицам при осуществлении купли-продажи недвижимости.

### **Задание 25. Изучить основные принципы районирования земельного фонда Республики Беларусь**

**Цель задания:** выявить основные факторы дифференциации земель, виды районов (зон) и общие их признаки; изучить систему административных и территориальных единиц Республики Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** Следует знать, что именно государственная регистрация и учет всего земельного фонда в земельном кадастре позволяют принимать правильные и аргументированные решения в отношении любого земельного участка или прав на него.

#### **Содержание занятия.**

1. Понятие и общее содержание районирования (зонирования) территории. Факторы дифференциации земель.

2. Научные основы районирования (зонирования) территории для целей земельного кадастра.

3. Административно-территориальное деление Республики Беларусь.

4. Правовое и кадастровое районирование земельного фонда. Виды территориальных зон, учитываемых в кадастре.

5. Природно-сельскохозяйственное районирование территории Республики Беларусь.

6. Особенности зонирования застроенных (городских) территорий.

7. Зонирование территории при установлении земельных обременений и сервитутов.

***Темы докладов.***

1. Сущность и общее содержание районирования территории.

2. Административно-территориальное деление Республики Беларусь.

3. Виды территориальных зон, учитываемых в земельном кадастре.

4. Использование данных природно-сельскохозяйственного районирования территории в кадастре.

5. Использование данных агроэкологического районирования при бонитировке и кадастровой оценке.

6. Особенности зонирования застроенных (городских) территорий.

**Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Вначале необходимо дать понятие районирования (зонирования) территории, выяснить, при решении каких задач земельного кадастра необходимы сведения о наличии на территории объективно существующих или нормативно установленных зон (их границ). Следует знать основные факторы дифференциации земель, виды районов (зон), общие их признаки, содержание и назначение выделяемых зон.

2. Научные основы районирования (зонирования) территории для целей кадастра следует рассмотреть с позиций способов установления функционального назначения, параметров, границ, условий использования или ограничений в использовании земель. Следует иметь в виду, что в земельном кадастре и территориальном планировании (равно как и в землеустройстве, лесоустройстве, городской застройке) учитываются результаты зонирования территории, которые выполнены на научной основе и в установленном порядке закреплены в нормативных документах (административное районирование, функциональное зонирование населенного пункта, проекты установления защитных зон).

3. Необходимо хорошо представлять, что все данные государственного земельного кадастра формируются в системе административно-территориального деления Республики Беларусь. Используя основные положения Закона Республики Беларусь «Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь», следует

раскрыть основные принципы деления и систему административно-территориальных и территориальных единиц.

4. Все кадастровые процедуры основываются на учете целевого использования земель и принадлежности любого объекта земельного кадастра к той или иной категории земельного фонда. Следует иметь общее представление об основных территориальных зонах, учитываемых в кадастре, а также о роли особого правового режима (высокоценные сельскохозяйственные земли, фонд запаса и перераспределения местных органов власти и др.).

5. Природно-сельскохозяйственное районирование территории представляет собой научную основу для проведения оценочных работ в отношении сельскохозяйственных земель. Следует знать основные принципы и подходы районирования земельного фонда Республики Беларусь, характерные признаки и показатели, которые положены в основу выделенных зон.

6. Особенности зонирования застроенных (городских) территорий рекомендуется рассмотреть на конкретных примерах функционального или оценочного зонирования. Необходимо иметь представление о содержании основных процедур по установлению этих зон, классификации и назначении, особенностях размещения в структуре городских (поселковых) земель.

7. Следует знать, что данные зонирования и районирования территории находят важное практическое применение при установлении земельных обременений и сервитутов. При подготовке к занятию необходимо ознакомиться с общим понятием этих правовых терминов. Следует обратить внимание на то, что точное и однозначное определение пространственных границ обременений или сервитутов имеет важные правовые последствия и в конечном итоге влияет на характер и экономические показатели использования участка и объектов недвижимости.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Охарактеризуйте принципы районирования и зонирования территории Республики Беларусь относительно кадастровой деятельности.

2. В чем заключается сущность и общее содержание принципа администрирования (кадастрового округа)? Приведите примеры видов территориальных зон, учитываемых в земельном кадастре.

3. Аргументируйте необходимость использования данных природно-сельскохозяйственного районирования территории в земельном кадастре.

4. Обоснуйте эффективность использования данных агроэкологического районирования при бонитировке и кадастровой оценке.

5. Как вы думаете, в чем заключается особенность районирования (зонирования) застроенных (городских) территорий? Приведите примеры факторов дифференциации земель.

6. Аргументируйте научные основы районирования (зонирования) территории для целей земельного кадастра и его эффективной работы.

7. Аргументируйте роль агроэкологического зонирования сельских территорий в кадастровой деятельности.

8. В чем заключается особенность зонирования территорий при установлении земельных обременений и сервитутов? Приведите примеры.

9. Охарактеризуйте природно-сельскохозяйственное районирование территории как научную основу для проведения оценочных работ.

**Задание 26. Охарактеризовать основополагающие принципы районирования и зонирования территории Республики Беларусь применительно к кадастровой деятельности**

**Цель задания:** выявить основные принципы и подходы районирования земельного фонда Республики Беларусь, а также характерные признаки и показатели, которые положены в основу выделенных зон.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания следует помнить, что специальное кадастровое районирование осуществляется по принципу администрирования (кадастровые округа), либо на основе специальных исследований (функциональное или оценочное зонирование).

**Задания для выполнения.**

1. На какие основные группы по целевому назначению принято классифицировать земельные ресурсы Республики Беларусь? Составьте схему и дайте краткую характеристику каждой из названных групп.

2. Дополните схему правильными ответами.

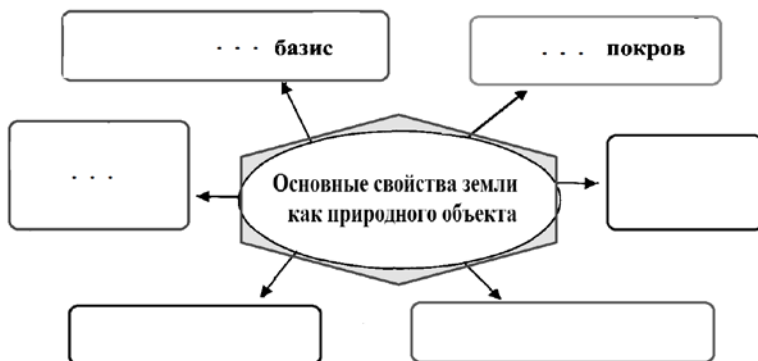


3. Составьте развернутую схему «Виды земель в Республике Беларусь». Укажите правовой источник с правильным библиографическим описанием.

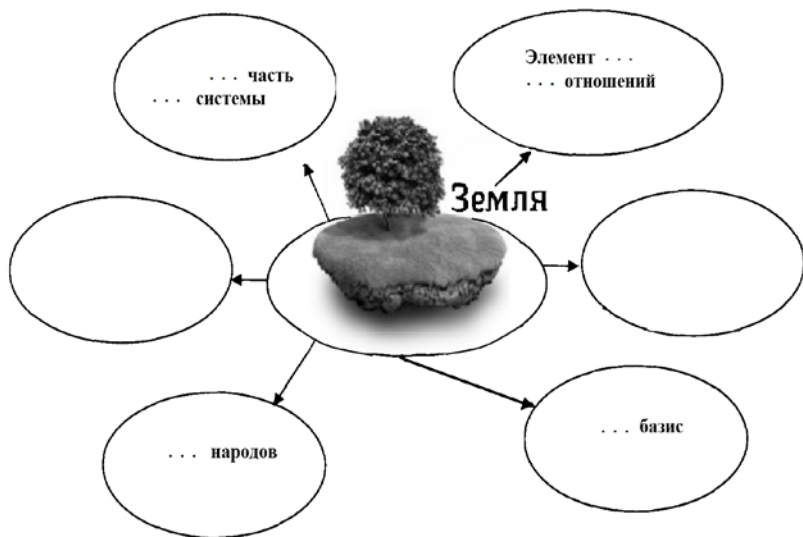
4. Оценивая землю как объект социально-экономических и, прежде всего, земельных отношений, следует учитывать, что земля выступает в трех основных качествах. Выразите эти качества схематично во взаимосвязи между собой, т. е. составьте по ним схему.

5. Любой земельный участок кому-либо принадлежит, и кто-то его использует для определенных целей. В связи с этим земельный участок, вовлеченный в процесс материального производства и экономической деятельности, выполняет различные экономические функции. Именно поэтому каждый земельный участок обладает основными атрибутами. Составьте развернутую схему, отражающую основные атрибуты земельного участка.

6. Как природный ресурс земля выступает в качестве важнейшей части окружающей природной среды, характеризующейся многими природными факторами. Назовите основные свойства земли как природного объекта и на основании ответа дополните схему.

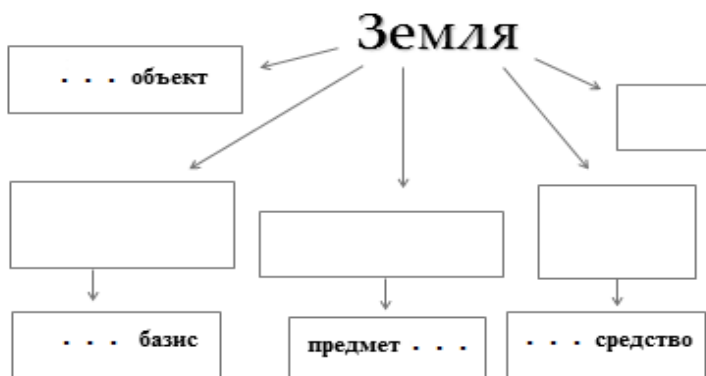


7. В жизни современного государства и общества земля имеет первостепенное значение! Для кадастровой деятельности земля является не только территориальным ресурсом, ее ценность характеризуется определенными природными и социально-экономическими характеристиками. Назовите эти характеристики, дополнив ими предлагаемую схему.



8. Какие земли относятся к несельскохозяйственным? Дайте правильный ответ и на его основании составьте несколько тестовых заданий.

9. Земля представляет собой продукт сложной системы взаимодействия природных, пространственных, экологических, экономических, социальных и технологических факторов. В народнохозяйственном комплексе страны земля выступает с нескольких позиций. Выразите эти позиции, дополнив предложенную схему.



**Задание 27. Изучить правовую оценку системы  
земельно-имущественной деятельности, функционирующей  
на территории Республики Беларусь**

**Цель задания:** выявить особенности структуризации территории административно-территориальной единицы по правовому режиму, действующей в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** При решении задач необходимо руководствоваться знаниями в области правового регулирования кадастровых работ. В том числе знать, что правовое зонирование земель представляет собой структуризацию территории любой административно-территориальной единицы по правовому режиму с выделением участков соответствующего назначения, подразделением их по формам собственности (государственная, частная), особому правовому режиму (высокоценные сельскохозяйственные земли, фонд запаса и перераспределения местных органов власти и др.).

**Кадастровые и правовые задачи.**

**Задача 1.** Частное унитарное предприятие возвело два капитальных строения (производственное и складское) на территории, которая по генеральному плану города предназначалась для зеленого строительства. На предписание прокурора снести строения и привести участок в первоначальное состояние директор предприятия ответил, что участок длительное время пустует, был захламлен мусором, и предложил перечислить в бюджет города средства, необходимые для благоустройства другого аналогичного участка.

*К какому виду земель населенных пунктов можно отнести данный участок и в чем состоит его правовой режим?*

**Задача 2.** Общественная организация ветеранов войны обратилась в городской исполнительный и распорядительный орган с ходатайством о предоставлении на общественном кладбище города земельного участка для компактного резервирования мест погребения. В обоснование своей просьбы сослалась на то, что общественная организация оказывает своим членам помощь в организации погребения и планирует установить на выделенном участке памятный знак.

*К какому виду земель можно отнести искомый земельный участок? Назовите порядок использования земель общего пользования.*

### **Задание 28. Раскрыть правовую и социально-экономическую сущность деления государственного земельного фонда на категории по целевому назначению**

**Цель задания:** используя данные государственного земельного кадастра, выявить особенности и различия в составе земель по административным единицам (прежде всего, по областям и районам).

**Указания по выполнению задания.** Используя выбранные ответы тестовых заданий, разработать проект Закона Республики Беларусь «Деление государственного земельного фонда Республики Беларусь на категории по целевому назначению». При подготовке к выполнению задания необходимо ознакомиться с общими правовыми терминами, имеющими важное практическое применение при установлении земельных обременений и сервитутов.

#### **Тестовые задания повышенной сложности.**

##### **1. Земельные ресурсы в кадастре выступают:**

- а) только как основное средство производства в сельском и лесном хозяйстве;
- б) только как природное тело и пространственный ресурс;
- в) средство производства, природный объект и недвижимое имущество;
- г) недвижимое имущество.

##### **2. Земельные ресурсы как объект кадастра – это:**

- а) почвенный покров, используемый в сельском и лесном хозяйстве;

б) земли, земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности;

в) часть земной поверхности, выделенная по природно-историческим признакам;

г) часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение.

**3. Какой объект кадастра имеет следующее определение: «часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями)»?**

а) земельный фонд;

б) земельный участок;

в) земельный контур;

г) рабочий участок.

**4. Какой объект кадастра имеет следующее определение: «земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны»?**

а) вид земель;

б) категория земель;

в) земельный контур;

г) земельный участок.

**5. Данные учета и регистрации недвижимости надежно защищены от потери и подделок с помощью и на основе:**

а) хранения регистрационных дел в сейфе;

б) ведения дневников и составления абрисов;

в) передачи сведений в единый регистр и архивации;

г) передачи данных в Госкомимущество по электронной почте.

**6. В системе управления земельными ресурсами государственный земельный кадастр выполняет своеобразную роль:**

а) фиксатора нарушений земельного законодательства;

б) координатора нового строительства в городах;

в) измерителя их состояния и звена обратной связи;

г) финансового распорядителя.

**7. Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц содержит сведения:**

а) о местоположении и площади;

б) названии и количестве населения в них;

в) перечне, группировке и картографировании;

г) наименовании, размерах и границах.

**8. Какие базы данных не содержатся в документах государственного земельного кадастра?**

- а) о кадастровой оценке земель и о ценах на земельные участки;
- б) о местообитаниях флоры и фауны;
- в) о распределении земель по формам собственности (вещным правам);
- г) о распределении земель по категориям земель, видам пользования (видам земель).

**9. Общая площадь земельных ресурсов Республики Беларусь как объекта кадастра составляет:**

- а) 207,6 тыс. га;
- б) 20,76 млн. га;
- в) 207,6 млн. га;
- г) 20,76 тыс. км<sup>2</sup>.

**10. Какие данные не содержатся в реестре земельных ресурсов?**

- а) о распределении земель по категориям;
- б) о распределении земель по категориям землепользователей;
- в) о распределении земель по видам земель;
- г) о распределении участков по конфигурации границ.

**11. В какой основной форме выступают учетные данные о земельных ресурсах в Республике Беларусь?**

- а) сборника статистических данных о земле;
- б) кадастровых планов и карт;
- в) ежегодного отчета о наличии, распределении и использовании земель;
- г) отчета о природном и экономическом состоянии земель.

## **Лабораторная работа 6. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**Ключевые понятия и термины:** государственная регистрация недвижимого имущества, реестры и регистры кадастра, правовые основы государственной регистрации; государственная регистрация недвижимости, земельная регистрация, ЕГРНИ, регистры стоимости объектов, реестры АТЕ и адресов.

**Вводные пояснения.** Государственная регистрация как составная часть земельного кадастра представляет собой запись в документах установленного образца сведений о земельных участках, позволяющих

однозначно закрепить их правовое положение, качественные, количественные, ценностные характеристики и географические параметры.

Основным нормативным актом, регулирующим все аспекты государственной регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь, является Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Этот Закон представляет собой комплексный нормативный акт, значительная часть норм которого регулирует процедуру государственной регистрации, т. е. относится к сфере процессуального законодательства.

В процессе земельной регистрации регистрируется все имущество, неразрывно связанное с землей и, прежде всего, капитальные строения, сооружения и их обособленные части, принадлежащие субъекту, носителю земельных прав. Обязательным разделом в земельной регистрации является задача регистрировать объекты ограничительных (обременительных) правоотношений, их местоположение, границы, принадлежность, срок действия. Регистрацией обеспечивается устойчивость границ объектов земельных отношений (т. е. участков и территориальных зон), использование земель по целевому назначению, охрана земельных прав.

Специальным уполномоченным республиканским органом государственного управления в области государственной регистрации недвижимости, подчиненным Правительству Республики Беларусь, является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. Непосредственно государственной регистрацией занимается республиканская организация по государственной регистрации, которой является научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (НКА), а также территориальные организации, которых насчитывается семь (по числу регистрационных округов).

**Цель занятий:** охарактеризовать состав основных нормативно-правовых актов, регулирующих процесс государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь; руководствуясь законодательством Республики Беларусь, проанализировать последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества.

**План лабораторных занятий.**

1. Общие положения о регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Права и обязанности регистратора.
2. Основания, общее содержание и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества.

### ***Содержание и порядок выполнения лабораторной работы.***

1. Выявить сущность регистрационной деятельности в Республике Беларусь.

2. Прорабатывая вопросы для контроля знаний, охарактеризовать социально-экономические аспекты, связанные с особенностями регистрации недвижимости.

3. С помощью тестовых заданий освоить состав основных нормативно-правовых актов, регулирующих процесс государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь.

4. Закрепить приобретенные знания и умения посредством выполнения заданий с графическими элементами.

#### ***В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:***

- сущность регистрационной деятельности в Республике Беларусь;
- последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества;
- содержание регистрационной книги как документа ЕГРНИ;
- права и обязанности регистратора.

Литература: [3, 4, 6, 10, 13, 16, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 38, 40, 41, 46, 51, 52, 54, 56].

### **Задание 29. Изучить общие положения о регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

***Цель задания:*** уяснить понятие и сущность государственной регистрации недвижимого имущества; выявить особенности различных объектов недвижимости, подлежащих регистрации.

***Указания по выполнению задания.*** При подготовке к занятию необходимо изучить права и обязанности регистратора, особенности освобождения регистратора от занимаемой должности, а также освоить содержание ст. 18 Закона о государственной регистрации «Печать, штампы и бланки регистратора».

#### ***Содержание занятия.***

1. Общие положения о регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2. Документы ЕГРНИ.

3. Права и обязанности регистратора.

#### ***Темы докладов.***

1. Законодательство Республики Беларусь о регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2. Социально-экономические предпосылки регистрации недвижимого имущества.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Вначале следует раскрыть понятие и сущность государственной регистрации недвижимости, дать определение этой составной части кадастра согласно действующему законодательству. Государственная регистрация представляет собой запись в документы установленного образца сведений о земельных участках, позволяющих однозначно закрепить их правовое положение, качественные, количественные, ценностные характеристики, географические (геодезические) параметры. По сути, это юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Особенностью земельной регистрации является то, что она придает официальный государственный статус всему кадастровому процессу, а также полученным в ходе его проведения сведениям о земельном участке.

2. Необходимо знать, что в процессе государственной регистрации недвижимого имущества формируется Единый государственный реестр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ). Он состоит из регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений. После ознакомления с образцами этих документов необходимо в самом общем виде изучить сведения, которые туда заносятся. Следует также учитывать, что для регистрации необходимы и другие вспомогательные данные и документы: реестр наименований улиц и дорог, реестр адресов, реестр стоимости объектов недвижимого имущества, реестр планов развития территорий, реестр земельных ресурсов, реестр административно-территориальных единиц.

3. Действующее законодательство определяет права и обязанности регистратора. При изучении этого вопроса необходимо, прежде всего, знать правовой смысл ст. 16 Закона о государственной регистрации «Регистраторы. Назначение регистратора на должность и освобождение его от занимаемой должности». Согласно законодательству Республики Беларусь регистраторы обладают исключительным правом совершать регистрационные действия. Регистратор должен иметь высшее юридическое образование или высшее образование по специальности «Земельный кадастр». Следует знать особенности назначе-

ния на должность регистратора в Республике Беларусь и дальнейший правовой статус государственного служащего.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Основные особенности земельной регистрации.
2. Аргументируйте, почему в процессе земельной регистрации обязательно регистрируется все имущество, неразрывно связанное с землей и, прежде всего, капитальные строения, сооружения и их обособленные части, принадлежащие субъекту, носителю земельных прав.
3. Как вы думаете, какое действие придает официальный государственный статус кадастровому процессу, а также полученным в ходе его проведения сведениям о земельном участке?
4. Аргументируйте, почему все процедуры государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним направлены на создание и ведение ЕГРНИ.
5. Как вы думаете, почему государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), создания незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено? Аргументируйте свой ответ.
6. Почему государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки?
7. Почему регистрация создания изолированного помещения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором оно расположено?
8. Обоснуйте, почему регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права. Приведите примеры.
9. Почему земельная регистрация придает официальный государственный статус всему кадастровому процессу?
10. Какими правами наделен регистратор?
11. Назовите основные обязанности регистратора.

### **Задание 30. Охарактеризовать социально-экономические аспекты, связанные с особенностями регистрации недвижимости**

**Цель задания:** выявить объективно существующие проблемы перехода от старой системы регистрации недвижимого имущества, ранее существовавшей в Республике Беларусь, к современной системе.

**Указания по выполнению задания.** Используя ответы из перечня предлагаемых вопросов, составить документ «Рекомендации по осуществлению регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь». В ходе выполнения задания следует разграничивать особенности объектов недвижимости, подлежащих регистрации, при этом учитывать, что одновременно с регистрацией объектов в физическом смысле регистрируются права на недвижимые объекты и все возможные ограничения прав на них.

#### **Вопросы для контроля знаний.**

1. В чем заключается сущность регистрационной деятельности?
2. Назовите принципы регистрации недвижимости.
3. Назовите основные права и обязанности регистратора.
4. Что является основанием государственной регистрации?
5. Укажите последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества.
6. Назовите и дайте общее содержание документов ЕГРНИ.
7. Назовите основной нормативный акт, регулирующий все аспекты государственной регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь.
8. Что представляет собой государственная регистрация недвижимого имущества в Республике Беларусь?
9. Что является особенностью земельной регистрации в Республике Беларусь?
10. Какие объекты подвергаются обязательным регистрационным действиям в процессе осуществления земельной регистрации на территории Республики Беларусь?
11. По каким признакам или предпринятым действиям определяется регистрационная деятельность в Республике Беларусь?
12. Дайте определение понятию «регистрационные действия».
13. Назовите специальный уполномоченный республиканский орган государственного управления в области государственной регистрации недвижимости, подчиненный Правительству Республики Беларусь.

14. Назовите организацию, которая непосредственно занимается государственной регистрацией недвижимого имущества на законодательном уровне в Республике Беларусь.

15. Назовите обособленные структурные подразделения, которые входят в состав территориальных организаций по государственной регистрации и обслуживают часть территории регистрационного округа.

16. Какие факты являются основанием или побудительным мотивом к совершению регистрационных действий?

17. Назовите документы, являющиеся основанием для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, установленные законодательством Республики Беларусь.

18. Какая последовательность предусмотрена законодательством Республики Беларусь при совершении государственной регистрации?

19. Назовите полномочия регистратора при совершении регистрационных действий, законодательно предусмотренных на территории Республики Беларусь.

20. Назовите существенную особенность, которая в обязательном порядке регистрируется в журнале регистрации заявлений и считается моментом государственной регистрации.

21. Назовите перечень архивных документов, которые являются составной частью Национального архивного фонда Республики Беларусь.

22. Какие записи и отметки в обязательном порядке должна содержать регистрационная книга (журнал регистрации)?

23. Назовите законодательно утвержденные особенности ведения регистрационного дела.

24. Каким действием осуществляется досрочное прекращение деятельности регистратора?

**Задание 31. Охарактеризовать данные и документы, формирующие Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

**Цель задания:** закрепить теоретические знания посредством проработки предлагаемых тестовых заданий.

**Указания по выполнению задания.** На основе тестовых ответов составить документ «Положение о формировании Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь». В процессе выполнения задания следует знать, на основании чего и для каких целей создается и ведется Еди-

ный государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ), а также содержание регистрационной книги как документа ЕГРНИ.

**Тестовые задания.**

**1. Основным нормативным актом, регулирующим все аспекты государственной регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь, является:**

- а) Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;
- б) комплексный нормативный акт, значительная часть норм которого регулирует процедуру государственной регистрации;
- в) процессуальное законодательство Республики Беларусь.

**2. Отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь, регулируются:**

- а) Гражданским кодексом Республики Беларусь;
- б) Кодексом Республики Беларусь о земле;
- в) Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;
- г) иными актами законодательства Республики Беларусь;
- д) всеми вышеуказанными нормативными правовыми актами.

**3. Дайте определение понятию «регистрация» (или регистрационные действия):**

- а) акт (действие), посредством которого фиксируются (закрепляются) определенные события, действия или положения, имеющие правовое содержание;
- б) фиксация земельного участка в регистрационной книге;
- в) описание недвижимого имущества физического либо юридического лица.

**4. Назовите особенность земельной регистрации:**

- а) позволяет систематизировать земельно-кадастровую и мониторинговую информацию по объекту недвижимости;
- б) придает официальный государственный статус кадастровому процессу, а также полученным в ходе его проведения сведениям о земельном участке;
- в) позволяет достоверно определить кадастровую стоимость недвижимого имущества.

**5. В процессе земельной регистрации регистрируется:**

- а) заявление истца;
- б) только земельный участок;

в) все имущество, неразрывно связанное с землей и, прежде всего, капитальные строения, сооружения и их обособленные части, принадлежащие субъекту, носителю земельных прав.

**6. Дайте определение понятию «регистрационная деятельность»:**

а) урегулированная законодательством деятельность государственных организаций по регистрации, направленная на признание и подтверждение существования объектов недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на них, ограничений (обременений) этих прав;

б) запись в регистрационной книге о недвижимом имуществе;

в) государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество, прав на него и сделок с ним.

**7. Специальным уполномоченным республиканским органом государственного управления в области государственной регистрации недвижимости, подчиненным Правительству Республики Беларусь, является:**

а) Парламент Республики Беларусь;

б) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;

в) Министерства Республики Беларусь;

г) Проектный институт Белгипрозем и его областные дочерние предприятия.

**8. Какими видами деятельности занимается ГУП «Национальное кадастровое агентство»?**

а) государственной регистрацией;

б) формированием недвижимости;

в) оценкой недвижимости;

г) анализом рынка недвижимости;

д) всеми перечисленными видами деятельности.

**9. Назовите обособленные структурные подразделения, которые находятся в составе территориальных организаций по государственной регистрации:**

а) филиалы и бюро;

б) кадастровые агентства;

в) землеустроительные службы;

г) проектные институты.

**10. Отношения, возникающие между правообладателем и кандидатом в правообладатели по поводу регистрации недвижимого имущества, регулируются:**

а) постановлением Совета Министров Республики Беларусь;

б) гражданским, земельным, семейным и жилищным законодательством Республики Беларусь;

в) Указами Президента Республики Беларусь.

**11. Государственной регистрации подлежат возникновение, переход или прекращение ограничений (обременений) прав:**

а) сервитута, ипотеки, ограничения в отношении недвижимого имущества в связи с приватизацией государственного имущества;

б) присвоения статуса памятника историко-культурного наследия;

в) обслуживания линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений;

г) всех вышеперечисленных действий.

**12. Регистратор руководствуется основными принципами кадастра:**

а) законностью и независимостью;

б) журналированием, тройной регистрацией и принципом вещных листов;

в) предварительной оценкой правовых оснований;

г) обязательной государственной регистрацией;

д) всеми перечисленными принципами.

**13. Государственная регистрация недвижимого имущества может быть признана недействительной в случаях:**

а) только в судебном порядке;

б) отказа истца или его смерти;

в) некомпетентности государственного регистратора;

г) во всех вышеперечисленных случаях.

**14. Какие документы не требуются при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества:**

а) подтверждающие соответственно создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

б) подтверждающие соблюдение противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных требований к недвижимому имуществу, установленных законодательством Республики Беларусь;

в) все вышеназванные документы.

**15. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним направлена:**

а) в сторону увеличения сделок с недвижимым имуществом физических лиц;

б) на создание и ведение ЕГРНИ;

в) на регистрацию вещных прав на недвижимое имущество.

**16. ЕГРНИ создается и ведется в целях:**

а) реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;

б) защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом; государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;

в) информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых и статистических;

г) для целей всех перечисленных факторов.

**17. Законодательством Республики Беларусь предусмотрена определенная последовательность государственной регистрации по объектам:**

а) земельный участок, капитальное строение или незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в строении;

б) изолированное строение, наличие коммуникационных систем в капитальном строении, подъездная дорога;

в) земельный участок, перечень документов, являющихся основанием для государственной регистрации недвижимого имущества.

**18. Законодательством Республики Беларусь предусмотрено, что государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), создания незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться:**

а) без соответствующих документов на недвижимое имущество;

б) ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено;

в) без специального разрешения на строительство капитального здания на территории зарегистрированного земельного участка.

**19. Регистрация создания изолированного помещения не может осуществляться:**

а) ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором оно расположено;

б) без наличия земельного участка и соответствующих документов на него;

в) в случае отказа истца от недвижимого имущества.

**20. Законодательством Республики Беларусь предусмотрено, что государственная регистрация изменения, прекращения суще-**

**ствования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться:**

- а) в случае смерти владельца недвижимого имущества;
- б) без наличия зарегистрированного земельного участка;
- в) ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

**21. Законодательством Республики Беларусь предусмотрено, что регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться:**

- а) ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права;
- б) в случае перехода прав на земельный участок физическому лицу, имеющему гражданство Республики Беларусь;
- в) за отсутствием вещных прав на земельный участок.

**22. Законодательством Республики Беларусь предусмотрено, что государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, не может осуществляться:**

- а) без заявления заинтересованной стороны, каковой является физическое либо юридическое лицо;
- б) ранее государственной регистрации соответствующей сделки;
- в) без записи в опись регистрационной книги либо без внесения сведений в другой документ, удостоверяющий права на недвижимое имущество и сделки с ним.

**23. Совершение регистрационного действия осуществляется путем:**

- а) одновременного внесения регистратором соответствующей записи в регистрационную книгу, внесения документов в регистрационное дело и информации в кадастровую карту;
- б) окончательного оформления удостоверяющих документов на недвижимое имущество;
- в) регистрации заявления на вещные права.

**24. Моментом государственной регистрации являются:**

- а) завершённые процессуальные действия в отношении физическо-

го либо юридического лица, на которое оформлено недвижимое имущество;

б) запись в опись регистрационной книги, подкрепленной именной печатью регистратора;

в) время и дата принятия документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений;

г) все вышеуказанные действия.

**25. ЕГРНИ состоит из определенного ряда документов, однако приоритет имеют:**

а) данные регистрационной книги;

б) оформленные вещные права на недвижимое имущество;

в) соответствующие указы Президента Республики Беларусь;

г) Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

д) иные акты законодательства Республики Беларусь;

е) постановления Совета Министров Республики Беларусь.

**26. К документам государственной регистрации постоянного хранения относятся:**

а) ЕГРНИ;

б) регистрационные книги, регистрационные дела и журналы регистрации заявлений;

в) заявления физических либо юридических лиц на установление (восстановление) границ земельного участка.

**27. Для обеспечения сохранности документов, подлежащих постоянному хранению, в организациях по государственной регистрации создаются:**

а) регистрационные книги;

б) записи в описях регистрационных дел;

в) архивы;

г) цифровые карты с архивированными данными.

**28. Составной частью Национального архивного фонда Республики Беларусь являются:**

а) регистрационная книга и регистрационное дело;

б) кадастровая карта и журнал регистрации заявлений;

в) все вышеуказанные архивные документы.

**29. Каждая запись и отметка в регистрационной книге должна содержать:**

а) дату внесения, номер, код, печать и подпись регистратора, который внес или аннулировал запись или отметку в регистрационной книге;

б) фамилию и инициалы должностного лица, проводившего регистрацию недвижимого имущества, а также оттиск именной регистрационной печати;

в) перечень документов на недвижимое имущество.

**30. Записи в регистрационной книге подлежат аннулированию:**

а) только по решению регистратора;

б) по решению организации, в которой производятся регистрационные действия;

в) по решению суда;

г) по заявлению физического либо юридического лица.

**31. Согласно законодательству Республики Беларусь регистрационное дело заводится:**

а) на капитальное строение или незавершенное законсервированное капитальное строение на зарегистрированном земельном участке;

б) при государственной регистрации создания недвижимого имущества и закрывается при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества;

в) на физическое либо юридическое лицо, на которое оформлено недвижимое имущество.

**32. Согласно ст. 27 Закона о государственной регистрации «Журнал регистрации заявлений» в журнал регистрации заявлений регистратор вносит информацию:**

а) о дате и времени поступления заявления в организацию по государственной регистрации;

б) идентификационные сведения о заявителе;

в) перечень документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и отметку о приеме заявления либо об отказе в приеме заявления;

г) отметку о результате рассмотрения заявления и перечне документов, выданных заявителю;

д) все вышеназванные сведения.

**33. Согласно ст. 16 Закона о государственной регистрации «Регистраторы. Назначение регистратора на должность и освобождение его от занимаемой должности», регистраторы – это:**

а) лица, которые обладают исключительным правом совершать регистрационные действия, выступать ответственными исполнителями всех, предусмотренных законодательством процедур по государственной регистрации недвижимого имущества;

б) внештатные работники республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации;

в) должностные лица, которые отвечают за ведение ЕГРНИ.

**34. Согласно ст. 18 Закона о государственной регистрации «Печать, штампы и бланки регистратора», регистратор:**

а) имеет печать с изображением Государственного герба Республики Беларусь, наименованием организации по государственной регистрации и указанием порядкового номера печати, соответствующего коду регистратора;

б) имеет личный ключ подписи, штампы и бланки;

в) имеет все вышеназванные вещи и документы.

**35. Законодательством Республики Беларусь предусмотрена возможность досрочного прекращения деятельности регистратора:**

а) путем подачи заявления или расторжения контракта с нанимателем;

б) путем изъятия именной печати с изображением Государственного герба Республики Беларусь, наименованием организации по государственной регистрации и указанием порядкового номера печати, соответствующего коду регистратора;

в) отказа от услуг государственного регистратора;

г) отказа от услуг организации, в которой проводится регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

### **Задание 32. Изучить основания, общее содержание и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества**

**Цель занятия:** выявить преимущества и выгоды владельца (пользователя) имущества, который в установленном порядке зарегистрировал свое имущество.

**Указания по выполнению задания.** При рассмотрении этой темы следует получить ответы на простые, но принципиально важные вопросы: зачем необходимо регистрировать недвижимое имущество, какие преимущества и выгоды имеет владелец (пользователь) имущества, который в установленном порядке зарегистрировал это имущество.

**Содержание занятия.**

1. Социально-экономические и правовые предпосылки земельной регистрации.

2. Общее содержание и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества.

### ***Темы докладов.***

1. Порядок регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь.
2. Особенности государственной регистрации сделок с земельными участками.
3. Структура и содержание ЕГРНИ.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Правовой аспект государственной регистрации недвижимости заключается в том, что недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование только с момента его государственной регистрации. Социально-экономический аспект государственной регистрации недвижимости связан с тем, что все возможные сделки с недвижимостью, ее развитие и улучшение возможны лишь после ее регистрации. В самом общем виде необходимо охарактеризовать объективно существующие проблемы перехода от ранее существовавшей в республике старой системы к новой системе регистрации недвижимого имущества.

2. Общее содержание и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества необходимо изложить, руководствуясь соответствующими статьями (прежде всего, ст. 10 и 31) Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Также следует знать правовой смысл Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2002 г. № 603 «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Этот нормативный правовой акт установил, что Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь (Комзем) является специально уполномоченным органом государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» является республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Почему государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое

имущество, основанием которых является сделка, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки? Аргументируйте свой ответ.

2. Почему регистрация создания изолированного помещения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором оно расположено? Приведите примеры.

3. Обоснуйте, почему регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права. Приведите примеры.

4. Почему Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь является специальным уполномоченным республиканским органом государственного управления в области государственной регистрации недвижимости?

5. Как вы думаете, почему в процессе земельной регистрации регистрируется все имущество, неразрывно связанное с землей и, прежде всего, капитальные строения, сооружения и их обособленные части, принадлежащие субъекту, носителю земельных прав? Аргументируйте свой ответ.

6. Почему земельная регистрация придает официальный государственный статус кадастровому процессу, а также полученным в ходе его проведения сведениям о земельном участке? Приведите доказательства.

### **Задание 33. Выявить сущность регистрационной деятельности в Республике Беларусь**

**Цель задания:** изучить особенности различных объектов недвижимости, подлежащих государственной регистрации.

**Указания по выполнению задания.** При подготовке к заданию следует познакомиться с должностной инструкцией лица, которое обладает исключительным правом совершать регистрационные действия, выступать ответственным исполнителем всех предусмотренных законодательством процедур по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, являющегося штатным работником соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации.

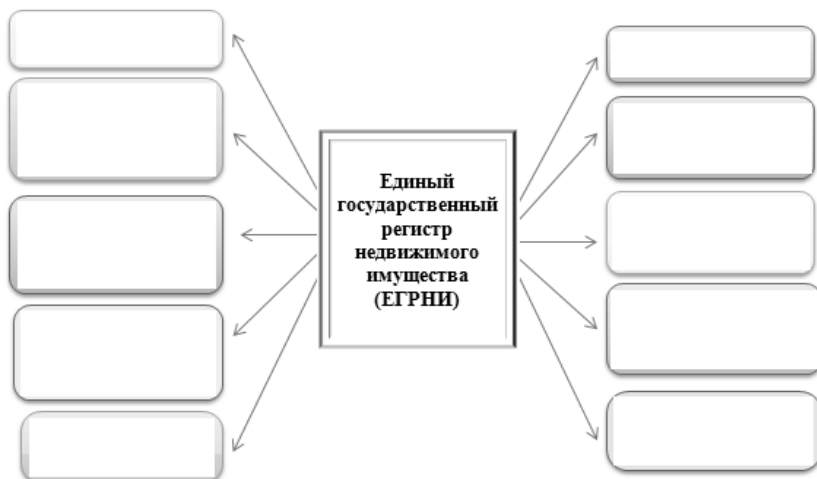
### Задания для выполнения.

1. Законодательством Республики Беларусь предусмотрена определенная последовательность государственной регистрации по объектам недвижимого имущества. Назовите эту последовательность и на основании ответа составьте несколько тестовых заданий.

2. Укажите с правильным библиографическим описанием правовой источник, устанавливающий правила государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества: земельных участков; капитальных строений (зданий, сооружений); незавершенных законсервированных капитальных строений; изолированных помещений, в том числе жилых; машино-мест; предприятий как имущественных комплексов; других видов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

3. Отобразите схематично перечень правовых документов, регулирующих отношения, возникающие между правообладателем и кандидатом в правообладатели по поводу регистрации недвижимого имущества. Составьте их правильное библиографическое описание.

4. Перечислите все документы, из которых состоит Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ). Укажите правовой источник с правильным библиографическим описанием. На основании ответа заполните схему.



5. Выразите схематично архивные документы, которые являются составной частью Национального архивного фонда Республики Беларусь.

**Задание 34. Освоить состав основных нормативно-правовых актов, регулирующих процесс государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь**

**Цель задания:** выявить социальные, экономические и правовые аспекты, связанные с возможными сделками с недвижимостью.

**Указания по выполнению задания.** При подготовке к выполнению задания следует изучить перечень документов, установленных законодательством Республики Беларусь, уничтожение которых, а также изъятие из них каких-либо документов не допускается, относящихся к документам постоянного хранения.

**Кадастровые и правовые задачи.**

**Задача 1.** Площадь жилой зоны зависит от перспективной численности населения, от состава и типа жилых домов, общественных зданий и сооружений, способа застройки и размеров приусадебных участков. Рассчитать перспективную численность населения, используя эмпирическую формулу:

$$K = \frac{A \cdot 100}{100 - (B + C)}, \quad (6.1)$$

где  $K$  – расчетная численность населения;

$A$  – количество трудоспособного населения, занятого в сфере материального производства;

$B$  – численность несамодеятельного населения (студенты, домохозяйки, предприниматели, ремесленники, люди свободных профессий);

$C$  – численность трудящихся, занятых в сфере обслуживания (процент от  $K$ ).

Значение  $A$  берется из производственных данных.

Зачение  $C$  принимают в зависимости от типа населенного пункта и его величины: административные центры – 13–15 %; центральные усадьбы хозяйств (УКСП, СПК) при наличии промышленных предприятий – от 7 до 10 %, сельские населенные пункты (деревни) – в пределах 2–3 %.

Величина  $B$  берется в расчете 42–50 % от общего количества населения.

**Решение.** Пусть количество трудоспособного населения, занятого в сфере материального производства, составляет 750 чел., численность обслуживающей группы – 15 % и несамодостаточного населения – 50 %. Тогда перспективная численность населения составит 2143 чел.

$$K = \frac{A \cdot 100}{100 - (B + C)} = \frac{750 \cdot 100}{100 - (50 + 15)} = 2143.$$

Используя пример, составить несколько задач по вычислению перспективной численности населения. В качестве расчетных значений использовать данные любого населенного пункта Республики Беларусь.

**Задача 2.** Корольчук С. Р., проживающий в д. Новоселы Минского района, заключил с жителем этой же деревни Савичем М. О. договор купли-продажи половины принадлежащего Савичу М. О. земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства. Договор был нотариально удостоверен. Организация по государственной регистрации отказала в регистрации этого договора, сославшись на то, что не получено разрешение исполнительного и распорядительного органа на отчуждение участка и не произведен выдел части земельного участка.

*Дайте правовую оценку действиям государственных органов. Какие государственные органы осуществляют регистрацию сделок с земельными участками? При каких условиях допускается отчуждение части земельного участка?*

**Задача 3.** Решением районного исполкома Моисееву Р. Е. в установленном порядке был предоставлен земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства площадью 0,5 га. Право собственности на землю было зарегистрировано в территориальном кадастровом органе. Однако, приступив к освоению участка, гражданин Моисеев Р. Е. обнаружил несоответствие площади земельного участка, указанной в соответствующих документах, и фактической площади.

*Каким образом следует поступить гражданину Моисееву Р. Е.? Какие органы (отделы землеустройства, исполком, территориальная организация по государственной регистрации и др.) несут ответственность за несоответствие сведений, указанных в правоустанавливающих документах, фактическим данным?*

**Задача 4.** ОАО «Диамед» приобрело по договору купли-продажи у унитарного предприятия «Строймаркет» стационарный строительный

комплекс, расположенный на земельном участке, находящемся в постоянном пользовании УП. ОАО «Диамед» обратилось в Пуховичский районный исполнительный и распорядительный орган с заявлением о переоформлении права постоянного пользования земельным участком, необходимым для обслуживания этой недвижимости. Исполком предложил ОАО представить документы о государственной регистрации строительного комплекса, после чего будет решен вопрос о предоставлении права пользования земельным участком.

*В каком порядке и на основании каких документов осуществляется государственная регистрация перехода прав на земельные участки?*

**Задача 5.** Анциферов, бывший член колхоза «1 Мая», решил организовать крестьянское (фермерское) хозяйство. В связи с этим он обратился в правление колхоза с заявлением о даче согласия на выделение 25 га из земель колхоза для ведения фермерского хозяйства. Правление колхоза дало согласие на изъятие и предоставление Анциферову 14 га земли как бывшему члену колхоза. Районный исполнительный и распорядительный орган не принял во внимание это обстоятельство, предоставив Анциферову 25 га из земель специального фонда земельного запаса, находящегося в ведении райисполкома.

*В каком порядке предоставляются земельные участки для ведения крестьянского хозяйства? Какие права на землю имеют работники сельскохозяйственных организаций при создании крестьянского хозяйства?*

### **Задание 35. Выявить административно-правовые аспекты, регулирующие процесс государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь**

**Цель задания:** выявить перспективы развития и улучшения государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь, охарактеризовать объективно существующие проблемы перехода от старой системы регистрации недвижимого имущества к современной.

**Указания по выполнению задания.** Используя выбранные ответы, составить схему «Административно-правовое регулирование процессов государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь». При подготовке к заданию следует изучить состав основных нормативно-правовых актов, регулирующих процесс государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь.

**Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. Обязательность регистрации, создание единой системы идентификации и описания земельных участков в кадастре позволяют гражданину:**

- а) облегчить поиск необходимого варианта приобретения участка в садоводческом товариществе;
- б) своевременно уплатить подоходный налог;
- в) поставить на учет купленную иномарку;
- г) самовольно построить гараж на приусадебном участке.

**2. Что не относится к искусственно созданным на земельных участках объектам недвижимости, выступающим в качестве атрибутов этих участков?**

- а) здания;
- б) строения;
- в) номера участков;
- г) сооружения.

**3. В документах ЕГРНИ каждому зданию, сооружению или помещению организациями по государственной регистрации и земельному кадастру присваивается:**

- а) порядковый номер в журнале регистрации заявлений;
- б) инвентарный номер;
- в) тип и класс постройки;
- г) коэффициент, отражающий степень износа.

**4. Что в организациях по государственной регистрации и земельному кадастру присваивается каждому земельному участку:**

- а) инвентарный номер;
- б) ипотечный код;
- в) страховой полис;
- г) кадастровый номер.

**5. Что является предметом государственной регистрации договора залога недвижимости (земли, строений) с целью получения долгосрочной ссуды?**

- а) аукцион;
- б) ипотека;
- в) страхование;
- г) лицензирование.

**6. Что представляет собой способ продажи с публичных торгов земельного участка в частную собственность либо права заключения договора аренды земельного участка, в том числе с расположенным на нем недвижимым имуществом?**

- а) ипотека;

- б) аукцион;
- в) страхование;
- г) кредитование.

**7. Что присваивается органами, осуществляющими ведение соответствующих кадастровых или информационных систем, для идентификации пространственного положения объекта недвижимости в принятой системе координат?**

- а) инвентарный номер;
- б) номер дома и (или) квартиры;
- в) геокод;
- г) кадастровый номер.

**8. Что не может быть зарегистрировано в документах ЕГРНИ?**

- а) возникновение права на участок;
- б) покупка транспортного средства;
- в) переход права на недвижимость;
- г) прекращение прав и ограничений (обременений) на участок.

**9. Какая процедура с земельным участком невыполнима, если при целевом использовании той или иной его части в дальнейшем будут иметь место нарушения архитектурно-планировочных, противопожарных, санитарных, экологических и строительных норм и правил?**

- а) раздел;
- б) мелиоративное улучшение;
- в) внесение в почву удобрений;
- г) объединение или слияние.

**10. Что необходимо сделать до регистрации совершения сделки с частью делимого земельного участка?**

- а) передать эту часть соседу в пользование;
- б) переименовать эту часть;
- в) определить рыночную стоимость этой части;
- г) выделить эту часть в самостоятельный земельный участок.

**11. Какие объекты земельного кадастра имеют следующее определение: «построенные в установленном порядке объекты, имеющие прочную связь с землей, назначение и местонахождение»?**

- а) капитальные строения;
- б) парки, скверы;
- в) категории земель;
- г) виды земель.

**12. Какой объект земельного кадастра имеет следующее определение: «законсервированный объект строительства, создаваемый в качестве капитального строения, но строительство которого не завершено»?**

- а) законсервированный продукт строительства;
- б) незавершенное (без крыши) строение;
- в) незавершенное законсервированное капитальное строение;
- г) законсервированное на время строение.

**13. Что понимается под изолированным помещением?**

- а) помещение без окон и дверей;
- б) внутренняя пространственная часть капитального строения;
- в) подвальное помещение внутри дома;
- г) внутривоздушная постройка.

**14. Какой объект земельного кадастра имеет следующее определение: «все виды имущества, предназначенные для деятельности конкретного предприятия, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования»?**

- а) предприятия как хозяйствующий субъект;
- б) предприятия как имущественные комплексы;
- в) организации, имеющие капитальные строения;
- г) предприятия как территориальные объекты.

**15. Что не является вновь образованным недвижимым имуществом?**

- а) земельный участок, выделенный из земель, незарегистрированных в ЕГРНИ;
- б) земельный участок, приобретенный по договору купли-продажи;
- в) вновь построенное капитальное строение;
- г) вновь построенное изолированное помещение.

**16. Что понимается под следующим определением: «установленные условия, ограничения либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности прав на земельный участок»?**

- а) арест имущества;
- б) ограничение (обременение) прав;
- в) приватизация собственности;
- г) лишение прав на имущество.

**17. Как называется право ограниченного пользования чужим земельным участком:**

- а) земельное обременение;

- б) земельный сервитут;
- в) земельный передел;
- г) земельное обустройство.

**18. Что представляет собой один или несколько земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении одного лица, предоставленные для одной цели?**

- а) домовладение;
- б) землепользование;
- в) землевладение;
- г) домохозяйство.

**19. Один или несколько земельных участков, предоставленных для одной цели в постоянное и (или) временное пользование (включая аренду) одного субъекта земельных отношений – это:**

- а) земельный надел;
- б) землепользование;
- в) землевладение;
- г) приусадебный участок.

**20. Что представляет собой часть используемых в сельском хозяйстве земель, выступающая как элементарная хозяйственная единица, в границах которой выдерживается территориально обусловленная технология земледелия?**

- а) приусадебный участок;
- б) изолированный участок;
- в) бригадный участок;
- г) отдельно обрабатываемый земельный участок (рабочий участок).

**21. Территориальные организации по государственной регистрации в Республике Беларусь представляют собой:**

- а) совместные предприятия;
- б) агентства;
- в) службы;
- г) местные органы управления.

**22. Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество возникают, переходят, прекращаются с момента:**

- а) учета в органах статистики;
- б) государственной регистрации;
- в) внесения в реестр государственных организаций и предприятий;
- г) включения данных в ежегодный отчет о наличии и распределении земель.

**23. Укажите последовательность процедур государственной регистрации: 1) Регистрация права на недвижимое имущество; 2) Регистрация недвижимого имущества; 3) Регистрация сделки с недвижимым имуществом.**

- а) 1, 2, 3;
- б) 3, 1, 2;
- в) 2, 1, 3;
- г) 2, 3, 1.

**24. Что из перечисленного не является основанием для государственной регистрации создания недвижимого имущества:**

- а) раздел недвижимого имущества;
- б) выделение вновь образованного земельного участка;
- в) перепланировка квартиры в многоквартирном жилом доме;
- г) вычленение изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения).

**25. Принцип вещных листов при государственной регистрации недвижимого имущества состоит в том, что:**

- а) регистрационная книга хранится вечно;
- б) на каждый объект недвижимости заводятся специальные «вещные» листы регистрационной книги;
- в) в журнал регистрации заявления подшиваются специальные листы;
- г) для каждого субъекта заводят специальный «вещный» лист регистрационной книги.

**26. Что из перечисленного не является основанием для государственной регистрации изменения недвижимого имущества?**

- а) строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения;
- б) изменение границ земельного участка;
- в) слияние недвижимого имущества;
- г) перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения.

**27. Один из названных ниже случаев не является основанием для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества. Какой?**

- а) вычленение изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения);
- б) аннулирование вновь образованного земельного участка;

в) гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения);

г) раздел недвижимого имущества.

**28. Удостоверение произведенной государственной регистрации производится путем выдачи заявителю:**

а) государственного акта на право владения землей;

б) выписки из журнала регистрации заявления;

в) свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации;

г) копии кадастрового плана.

**29. Какой документ не назван в следующем перечне документов ЕГРН: регистрационные книги, ....., кадастровые карты, журналы регистрации заявлений?**

а) регистрационные папки;

б) регистрационные журналы;

в) электронные базы данных;

г) регистрационные дела.

**30. Регистрационное дело заводится при государственной регистрации создания недвижимого имущества и закрывается при государственной регистрации в случае:**

а) ликвидации права на недвижимое имущество;

б) строительства нового дома или квартиры;

в) прекращения существования недвижимого имущества;

г) образования нового объекта недвижимости.

**31. Журнал регистрации заявлений ведется по принципу:**

а) изменения предыдущих записей;

б) последовательных записей;

в) уничтожения прежних и внесения новых сведений;

г) электронного документооборота.

**32. Кто должен после начала регистрационного действия в отношении недвижимого имущества совершить все последующие его этапы?**

а) руководитель территориальной организации по государственной регистрации и земельному кадастру;

б) любой регистратор, работник организации;

в) специально уполномоченное лицо по приказу руководителя организации;

г) регистратор, принявший документы.

**33. Кадастровый номер земельного участка представляет собой ..... (указать количество разрядов) разрядный цифровой код:**

а) 10;

- б) 16;
- в) 15;
- г) 18.

**34. Моментом государственной регистрации является:**

- а) 1-е и 15-е число каждого месяца, в котором представлены документы для осуществления государственной регистрации;
- б) дата предварительной проверки документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- в) дата обращения заявителя по электронной почте;
- г) время и дата принятия документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений.

**35. Законодательством определена следующая последовательность государственной регистрации:**

а) 1-й этап: капитальное строение (либо незавершенное законсервированное капитальное строение); 2-й этап: земельный участок; 3-й этап: изолированное помещение в строении;

б) 1-й этап: капитальное строение (либо незавершенное законсервированное капитальное строение); 2-й этап: изолированное помещение в строении; 3-й этап: земельный участок;

в) 1-й этап: земельный участок; 2-й этап: капитальное строение (либо незавершенное законсервированное капитальное строение); 3-й этап: изолированное помещение в строении;

г) 1-й этап: изолированное помещение в строении; 2-й этап: земельный участок; 3-й этап: капитальное строение (либо незавершенное законсервированное капитальное строение).

**36. Государственная регистрация недвижимого имущества выполняется в следующих, последовательно осуществляемых действиях:**

а) присвоение кадастрового, инвентарного номера объекту недвижимого имущества;

б) прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

в) внесение документов в регистрационные дела (формирование регистрационных дел);

г) внесение информации в кадастровую карту и журнал регистрации заявлений.

д) внесение необходимых записей в регистрационную книгу;

е) удостоверение произведенной государственной регистрации.

## **Лабораторная работа 7.**

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**Ключевые понятия и термины:** государственный учет земель и недвижимого имущества, предмет учета земель, виды и процедуры земельного учета; инвентаризация недвижимости; геоинформационная система, земельно-информационная система, земельно-кадастровая информация; управление земельными ресурсами, мониторинг, планирование и прогнозирование использования земель, землеустройство, землепользование.

**Вводные пояснения.** В любой стране земельный учет является необходимым и одним из главных инструментов государственного управления. Кадастровый земельный учет занимает особое место в государственном управлении, поскольку он обеспечивает управление количественным и качественным состоянием земель как основным средством производства и территориальным базисом. Земельно-учетные данные имеют юридическое значение, так как по ним определяется целевое использование земель и определенные правовые последствия такого использования, и экономический характер, так как его данные кладутся в основу количественной и качественной оценки земельно-ресурсного потенциала как важнейшего фактора экономического развития.

В Республике Беларусь кадастровый учет земель проводится согласно действующему законодательству, на паритетных основаниях государственными территориальными организациями (агентствами) по государственной регистрации и земельному кадастру (в их ведении находится учет зданий и сооружений на земельных участках и формирование Реестра земельных ресурсов), а также отделами (управлениями) землеустройства местных исполнительных органов (ведется учет текущих изменений в состоянии земель и составление ежегодного отчета о наличии и распределении земельных ресурсов). Законодательством Республики Беларусь предусмотрены обязательность и порядок сбора, составления и представления отчета о наличии и распределении земель в определенных границах, составление документа (отчета), содержащего систематизированный свод сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель и землепользователей. Правовой основой общего порядка государствен-

ного учета земель являются, в первую очередь, нормы Кодекса Республики Беларусь о земле, а также Положение о порядке отнесения земель к определенным категориям и видам, перевода их из одних категорий и видов в другие, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь.

Система учета земель в структуре земельного кадастра действует и развивается исходя из необходимости планирования, финансирования и строгого контроля реализации мероприятий со стороны государства. В основном документе государственного кадастра, которым является ЕГРНИ, объектом государственного учета является сформированный в установленном порядке земельный участок. Обязательной составляющей в системе учета земель является подготовка статистических отчетов о наличии и распределении земель.

Органам управления необходима статистическая информация о состоянии земель в контексте учетных данных о состоянии всех используемых ресурсов и развитии экономики в целом. В настоящее время учетные сведения о земле регулярно предоставляются заинтересованным органам государственной власти, министерствам, ведомствам, организациям и учреждениям. В связи с этим земельный кадастровый учет проводится непрерывно, систематизирует данные о наличии, качественном состоянии и использовании земель по категориям земель и отдельным землепользователям, является составной частью государственного земельного кадастра и представляет собой описание в нем земельных участков, позволяет выделить каждый земельный участок и получить характеристики, которые позволяют произвести количественную и качественную оценку.

С течением времени структура, состав сведений и система показателей отчетов меняются согласно потребностям государственного управления. Неизменным остается только основной учетный документ – земельный баланс. Это связано с тем, что, кроме контрольных и информационно-аналитических задач, отчет как официальный документ управления земельными ресурсами регулирует вопросы закрепления земель путем утверждения его государственными органами исполнительной власти.

**Цель занятий:** опираясь на теоретические знания, изучить особенности учета земельных ресурсов в Республике Беларусь; проанализировать основные требования, предъявляемые к земельно-кадастровой информации; изучить потенциальные возможности современных тех-

нологий и реальные условия их внедрения в создаваемую кадастровую систему Республики Беларусь.

***План лабораторных занятий.***

1. Общие положения государственного учета земель и недвижимого имущества.

2. Государственный земельный кадастр как геоинформационная (земельно-информационная) система.

3. Применение данных и результатов земельного кадастра.

***Содержание и порядок выполнения задания.***

1. Выявить особенности использования данных земельного кадастра для выполнения различных функций по управлению земельными ресурсами в Республике Беларусь.

2. Посредством проработки вопросов для контроля знаний охарактеризовать сущность учетной деятельности с конкретизацией объектов и предметов государственного земельного учета.

3. С целью закрепления знаний усвоить основные положения архивной деятельности при ведении различной кадастровой документации в Республике Беларусь.

4. Закрепить приобретенные знания и умения посредством выполнения заданий с графическими элементами.

5. По итогам изученного материала дать ответы на предложенные тестовые задания.

***В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:***

- сущность учетной деятельности в Республике Беларусь;
- особенности и порядок ведения учета земель по категориям и видам использования в Республике Беларусь и за ее пределами;
- порядок осуществления работ по технической инвентаризации и проверке характеристик капитальных строений, регулируемый законодательством Республики Беларусь.

Литература: [3, 4, 6, 10, 13, 14, 15, 16, 39, 56].

**Задание 36. Изучить общие положения государственного учета земель и недвижимого имущества**

***Цель занятия:*** выявить особенности учета зданий, сооружений, отдельных изолированных помещений, объектов незавершенного строительства и других объектов недвижимости в городах и других населенных пунктах.

**Указания по выполнению задания.** В процессе подготовки к семинарским занятиям следует выработать представление о том, для решения каких управленческих, экономических и экологических задач необходимы данные государственного учета земель и расположенных на них различных объектов недвижимости.

***Содержание занятия.***

1. Сущность учетной деятельности, значение количественного и качественного учета земельных ресурсов и объектов недвижимости в экономике.

2. Методология учетной деятельности.

3. Содержание государственного учета земельных ресурсов.

4. Понятие учета и инвентаризации капитальных строений и других объектов недвижимости.

***Темы докладов.***

1. Сущность учетной деятельности и роль земельного учета в государстве.

2. Принципы и содержание государственного учета недвижимости.

3. Объекты и элементы государственного учета недвижимости.

4. Особенности учета и инвентаризации недвижимого имущества в городах.

5. Правовые основы и порядок государственного учета земель.

**Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Сущность учетной деятельности заключается в отображении некоторых фактов хозяйственной жизни, имеющих место на определенный момент времени. Рассматривая различные виды учета (бухгалтерский, оперативный, статистический, государственный и др.), необходимо определить особенности учета земельных ресурсов, подчеркнуть, что вести государственный учет недвижимого имущества возможно лишь на четкой правовой базе, соблюдая принципы непрерывности, последовательности, фиксации всех текущих изменений. Необходимо отметить важность как количественного, так и качественного учета объектов недвижимости.

2. Необходимо представлять общие понятия организации государственного учета: организатор учета, учетные данные, формы и предметы учета. Существуют апробированные и широко используемые в практике требования к формированию учетных данных (достоверность, отсутствие избыточности, понятность, достоверность и др.), к формам ведения учета (архивирование, восстанавливаемость истории, журналирование), к процедурам ведения учета (транзакционность,

предоставление доступа к данным и др.). Данные о земле и недвижимости должны самым тесным образом взаимодействовать с другими системами государственного учета (налоговыми, статистическими, экономическими и экологическими системами) и должны быть синхронизированы по времени представления (на первое января очередного года).

3. В первую очередь необходимо конкретизировать объект и предмет государственного земельного учета, его виды и стадии проведения. Основная цель земельного учета заключается в предоставлении необходимых и достоверных сведений о землях государственным органам и хозяйствующим субъектам для организации их рационального использования на соответствующей территории и обеспечения производства и услуг на конкретных участках. На земельный учет возлагается решение следующих основных задач: сбор необходимых сведений о земельных ресурсах и объектах недвижимости; систематизация этих сведений в земельно-учетных документах; предоставление данных в органы государственного управления, хранение, обновление и анализ земельноучетных данных.

4. Следует раскрыть особенности учета зданий, сооружений, отдельных изолированных помещений, объектов незавершенного строительства и других объектов недвижимости в городах и других населенных пунктах. В процессе технической инвентаризации фиксируются границы земельных участков, расположенных на территории, объектов недвижимости, вид использования земель, отображается и систематизируется по участкам вся требуемая количественная (цифровая) и качественная (описательная) информация.

#### **Вопросы для обсуждения.**

1. Охарактеризуйте сущность учетной деятельности.
2. Почему ведение государственного учета должно осуществляться систематически? Приведите доказательства.
3. Почему любой вид учетной деятельности рассматривается как единая целостная система учета (учетная система)? Назовите основания такого подхода.
4. Как вы думаете, почему предметом сбора и хранения информации являются учетные данные? Аргументируйте свой ответ.
5. С какой целью учетные данные объединяют как первичные данные (сведения об объекте), являющиеся непосредственно предметом сбора, так и любые результаты их дальнейшей обработки (преобразование форматов, систематизация, процесс агрегирования)?

6. Почему любое изменение учетных данных в системе учета является учетным событием? Приведите примеры.

7. Аргументируйте существование основных особенностей учета земель по категориям и видам использования.

8. Почему при ведении учетной деятельности однократное получение и хранение каких-либо данных не дает оснований для признания факта ведения государственного учета?

### **Задание 37. Выявить сущность учетной деятельности с конкретизацией объектов и предметов государственного земельного учета**

**Цель занятия:** охарактеризовать предварительную систематизацию и классификацию объектов учетной деятельности, заключающуюся в отображении фактов хозяйствования, имеющих место на определенный момент времени.

**Указания по выполнению задания.** На основе ответов из перечня предлагаемых вопросов составить документ «Рекомендации по ведению учетной деятельности с конкретизацией объектов и предметов государственного земельного учета». В ходе выполнения задания следует знать, что учет предполагает предварительную систематизацию и классификацию объектов учетной деятельности. Подчеркивая значение учета в решении различных социально-экономических задач, следует отметить важность точных и объективных сведений о необходимых ресурсах и запасах для планирования хозяйственной деятельности, контроля за их расходом и эффективным использованием.

#### **Вопросы для контроля знаний.**

1. В чем заключается сущность учетной деятельности?
2. Охарактеризуйте общее содержание кадастрового учета.
3. Назовите основные задачи учета земельных ресурсов.
4. Перечислите порядок ведения учета земель.
5. В чем заключается особенность учета земель по категориям и видам использования?
6. Назовите существующие требования к учетным данным и формам ведения кадастрового учета.
7. В каком порядке осуществляется работа по технической инвентаризации и проверке характеристик капитальных строений?
8. Перечислите содержание натуральных измерений и обследований в процессе технической инвентаризации.

9. Как называется деятельность, в процессе которой осуществляется формирование объектов недвижимости, а также сбор, хранение определенного состава данных об идентифицируемых лицах, объектах или явлениях различной природы?

10. Что такое статистический учет?

11. Что возложено на нормативные правовые акты при ведении учета (учетной системы, статистического учета)?

12. Что относят к формам ведения учета или учетной системы при использовании компьютерных технологий?

13. Дайте определение понятию «Государственный кадастровый учет» (ГКУ).

14. Назовите существующие формы государственного кадастрового учета данных и основные требования к процедурам их ведения.

15. Какие документы являются правовой основой общего порядка государственного учета земель?

16. В чем заключается общая социально-экономическая роль кадастрового учета земель?

17. Назовите основной документ государственного земельного кадастра, в котором объектом государственного учета является сформированный в установленном порядке земельный участок.

18. Какие действия предусмотрены законодательством Республики Беларусь в отношении системы государственного учета?

19. Как называется документ специальной формы, в котором на основании данных, содержащихся на кадастровых картах (планах), в государственных земельно-кадастровых книгах, в электронной базе данных реестра земельных ресурсов, а также в экспликации землепользования ведется ведомственный земельный учет?

20. Назовите правоудостоверяющий документ, на основании которого назначаются и проводятся в определенном порядке работы по технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверка характеристик капитальных строений недвижимого имущества при совершении регистрационных действий.

21. Как называется схематический чертеж земельного участка, капитального строения, изолированного помещения, на котором показываются контуры объектов недвижимого имущества и их конструктивных элементов, результаты измерений, названия и другие сведения, необходимые для составления точного плана объекта недвижимости?

22. Как называется документ, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимого имущества, сведения о площади и

других его характеристиках, инвентарный номер, адрес (местонахождение) и другие данные об объекте, который составляется по утвержденной форме по результатам технической инвентаризации, оригинал которого выдается заявителю, а первая копия выданного паспорта хранится в составе регистрационного и инвентарного дела недвижимого объекта (жилого дома, квартиры и т. д.)?

**Задание 38. Определить основные предпосылки к созданию геоинформационных систем и возможности их применения для функционирования различных баз данных, регистров и реестров в кадастре**

**Цель занятия:** выявить особенности использования данных земельного кадастра в функциональных целях управления земельными ресурсами.

**Указания по выполнению задания.** Необходимо хорошо представлять, что большинство данных для кадастра невозможно получить без плано-картографических материалов, которые в свою очередь получают с применением современных технологий съемок, изысканий, обследований.

**Содержание занятия.**

1. Методы получения, обработки и анализа данных земельного кадастра.
2. Способы отображения, хранения и обновления кадастровой информации, основные условия ее предоставления.

**Темы докладов.**

1. Структура и содержание земельно-кадастровой информации.
2. Способы получения земельно-кадастровой информации.
3. Методы обобщения и анализа данных земельного кадастра.
4. Способы отображения и обновления кадастровой информации.

**Рекомендации по изучению вопросов занятия:**

1. Следует различать основные методы и способы получения данных, используемых в кадастре. Разнообразная информация о земельных участках по землепользованиям, районам, населенным пунктам и другим административно-территориальным и территориальным единицам предполагает ее обобщение и обработку с применением статистических методов. Следует дать общую характеристику этих методов (расчет величин, группировка данных, ряды динамики и др.).

2. Надлежит знать, что данные в кадастре могут представляться в

разных формах. Они могут быть зафиксированы как на бумажных носителях, непосредственно доступных человеческому восприятию (визуально в виде текста или графики), так и на электронных, требующих специальных технических средств для воспроизведения. Каждая территориальная организация по государственной регистрации и земельному кадастру имеет свой архив, и поэтому следует знать основные положения архивной деятельности в Республике Беларусь. Следует учитывать также, что к кадастровым документам предъявляются общие требования по оформлению и содержанию, характерные для организации делопроизводства.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Почему учетные данные, необходимые для достижения целей государственного кадастрового учета, направлены на достижение сформулированных в нормативных и правовых актах целей учета? Аргументируйте свой ответ.

2. Как вы думаете, почему учетные данные должны быть понятны лицам, ведущим учет, а также лицам, получающим учетные данные для определения правового и фактического состояния объектов учета?

3. Приведите доказательства существования необходимости выбора данных кадастрового учета таким образом, чтобы была возможность обеспечивать их достоверность на момент сбора.

4. Почему регулирование учета земель и иной недвижимости предусматривает процедуры идентификации уже существующих систем кадастрового учета и создание новых, более совершенных систем государственного учета?

5. Как вы думаете, почему всякая выявленная система государственного учета должна удовлетворять признакам официальности?

6. Почему для обеспечения официальности системы учета должны быть инвентаризованы нормативные правовые акты, регламентирующие ее создание и функционирование? Приведите доказательства.

7. Аргументируйте, для чего совокупность правовых актов должна быть приведена в соответствие с требованиями, применимыми к данной системе учета. Приведите примеры.

8. Приведите доводы, с какой целью при создании системы учета особое внимание обращается на обоснование необходимости и формулирование целей ведения учета, а также на всестороннюю оценку ее выгоды для государства.

9. Почему наилучшим методом оценки выгод от ведения учета яв-

ляется оценка ущерба, причиняемого в случае отсутствия учета данного вида?

10. Аргументируйте, почему при анализе затрат следует учитывать административные издержки как органов государственного управления, так и частных лиц и бизнесов на соблюдение норм и требований, входящих в систему учета.

### **Задание 39. Охарактеризовать государственный земельный кадастр как геоинформационную (земельно-информационную) систему**

**Цель занятия:** выявить особенности осуществления кадастровой оценки и способы включения конкретных участков в процессы рыночных отношений в результате использования различных геоинформационных систем.

**Указания по выполнению задания.** На основе выбранных тестовых ответов составить схему «Геоинформационная (земельно-информационная) система государственного земельного кадастра». При подготовке к заданию следует помнить, что важной особенностью архивации кадастровых данных является гарантирование их сохранности, т. е. бессрочное (вечное) хранение документов, способствующих обеспечению оперативной, подробной и точной информацией по каждому объекту недвижимости.

#### **Тестовые задания.**

##### **1. Кадастровая деятельность представляет собой:**

а) выполнение кадастровым инженером работ, в результате которых формируются документы, необходимые для проведения государственного кадастрового учета;

б) деятельность, осуществляемую определенным уполномоченным органом или компетентным должностным лицом, имеющим квалификационный аттестат кадастрового инженера;

в) учет, при котором используются данные, позволяющие придать зданиям и сооружениям, а также индивидуальным жилым помещениям законный статус.

##### **2. Учет (ведение учета) – это:**

а) деятельность по идентификации объектов и явлений (группы землевладений, виды земель, территория, сообщество и т. п.) на территории землепользования;

б) деятельность по сбору и хранению определенного состава дан-

ных об идентифицируемых лицах, объектах или явлениях различной природы;

в) изменение учетных данных в системе учета согласно действующему законодательству.

### **3. Статистический учет – это:**

а) учетная деятельность, осуществляемая определенным уполномоченным органом или компетентным должностным лицом, имеющим квалификационный аттестат кадастрового инженера;

б) деятельность уполномоченного или обязанного лица, называемого регистратором, по осуществлению идентификации и регистрации категории субъектов или объектов (группы землевладений, виды земель, территория, сообщество и т. п.);

в) учет, при котором используются данные, не позволяющие идентифицировать индивидуальных субъектов или объекты.

### **4. Документы, определяющие аспекты ведения государственного учета:**

а) имеют статус нормативно-правовых актов;

б) имеют статус обязательных регламентов, утвержденных органами государственного управления, либо внутренних положений и инструкций;

в) имеют силу подзаконных актов, регулирующих внутриорганизационные процессы.

### **5. Для ведения государственного учета используются:**

а) материальные ресурсы – бумажные журналы, картотеки, специально оборудованные архивные хранилища, снабженные системами искусственного климата, защиты от пожаров и от несанкционированного проникновения);

б) информационно-коммуникационные технологии;

в) различные программные приложения;

г) все указанные материалы и источники.

### **6. Предметом сбора и хранения информации являются:**

а) учетные данные, представляющие собой сведения об объекте;

б) первичные данные, являющиеся непосредственно предметом сбора;

в) результаты статистической обработки данных (преобразования форматов, систематизация, процесс агрегирования);

г) все указанные источники.

### **7. Любое изменение учетных данных в системе государственного учета:**

а) объединяет все случаи изменения и пополнения учетных данных;

- б) является учетным событием;
- в) способствует обновлению данных: изменение формата представления данных, изменение места хранения данных (книг, журналов), порождение новых данных на основании имеющихся.

**8. К государственному учету относятся:**

- а) все виды учета, организатором которого выступают органы государственной власти и управления;
- б) все виды статистического учета, осуществляемые любыми субъектами на основании прямого предписания органов государственной власти и по установленным ими правилам;
- в) все виды подотчетности, которую осуществляют органы государственной власти либо иные субъекты хозяйствования.

**9. Системы кадастрового учета создаются:**

- а) для ведения данных неофициального учета;
- б) на основании положений законов или нормативных правовых актов, имеющих силу закона (например, указов Президента);
- в) на основании установления или ограничения прав и обязанностей, установленных законодательством.

**10. Данные государственного учета могут стать избыточными по причинам:**

- а) отсутствия оснований для сбора информации;
- б) систематизации информации без решения правомочных органов;
- в) вследствие дублирования в данных учета информации, уже отраженной в иных системах государственного учета;
- г) во всех указанных случаях.

**11. Требования к процедурам ведения кадастрового учета:**

- а) учетные данные должны собираться, отражаться в формах ведения учета и обрабатываться в соответствии с определенными формализованными процедурами, позволяющими формировать и использовать их максимально эффективно;
- б) учетные данные не должны содержать персональных данных об индивидуальных лицах или объектах;
- в) кадастровый учет должен в первую очередь осуществляться в основном в отношении земли, недр, воздушного пространства, радиочастотного спектра или недвижимого имущества.

**12. В Республике Беларусь кадастровый учет земель носит характер народнохозяйственного учета и проводится:**

- а) согласно действующему законодательству;
- б) на паритетных основаниях территориальными организациями по государственной регистрации и земельному кадастру;

- в) отделом землеустройства местных исполнительных органов;
- г) во всех названных случаях.

**13. В компетенции отдела (управления) землеустройства находится:**

- а) учет текущих изменений в состоянии земель;
- б) составление ежегодного отчета о наличии и распределении земельных ресурсов;
- в) все названные виды учета.

**14. Технический паспорт – это:**

- а) нормативный документ, составленный на основе утраты стоимости зданий в результате износа отдельных конструктивных элементов;
- б) документ, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимого имущества, сведения о площади и других его характеристиках, инвентарный номер, адрес (местонахождение) и другие данные об объекте;
- в) акт обследования, составленный в результате ухудшения технического состояния строений (потеря эксплуатационных, механических и других качеств).

**15. В ведении агентств по государственной регистрации и земельному кадастру находится:**

- а) учет зданий и сооружений на земельных участках;
- б) формирование реестра земельных ресурсов;
- в) все названные виды учета.

**16. Земельно-учетные данные имеют:**

- а) юридическое значение, так как по ним определяется целевое использование земель и определенные правовые последствия такого использования;
- б) экономический характер, так как они кладутся в основу количественной и качественной оценки земельно-ресурсного потенциала как важнейшего фактора экономического развития;
- в) все высказывания верны.

**17. Система учета земель в структуре земельного кадастра действует и развивается исходя из необходимости:**

- а) планирования, финансирования и строгого контроля реализации мероприятий со стороны государства;
- б) достижения целей учета, т. е. в принятии решений и выполнении действий, направленных на достижение сформулированных в нормативных правовых актах целей учета;

в) обмена данными между системами государственного учета как одним из обязательных условий их функционирования.

**18. Земельный кадастровый учет:**

а) проводится непрерывно;

б) систематизирует данные о наличии, качественном состоянии и использовании земель по категориям земель и отдельным землепользованиям;

в) является составной частью государственного земельного кадастра и представляет собой описание в нем земельных участков;

г) позволяет выделить каждый земельный участок и получить характеристики, которые дают возможность провести количественную и качественную оценку;

д) все утверждения верны.

**19. Техническая инвентаризация и проверка характеристик строений, незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений общей площадью до 1500 м<sup>2</sup> (без учета времени на проведение работ по установлению границ земельного участка) проводятся в срок:**

а) не более одного месяца с момента подачи заявления и внесения оплаты на проведение соответствующих работ;

б) не более пятнадцати дней с момента подачи заявления и внесения оплаты на проведение соответствующих работ;

в) не более трех месяцев с момента подачи заявления и внесения оплаты на проведение соответствующих работ.

**20. Правовой основой общего порядка государственного учета земель являются:**

а) нормы Кодекса Республики Беларусь о земле;

б) Положение о порядке отнесения земель к определенным категориям и видам, перевода их из одних категорий и видов в другие, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь;

в) все названные документы.

**21. В задачи кадастрового учета земель входит:**

а) учет всех капитальных строений и иных объектов недвижимого имущества на земельных участках;

б) систематизация учетных сведений в специальных документах и формирование государственного реестра земельных ресурсов и ЕГРНИ;

в) обновление и хранение земельно-учетных данных;

г) анализ земельно-учетных данных для целей территориального планирования и решения различных задач управления земельными ресурсами;

д) предоставление необходимых данных о земельных ресурсах, земельных участках и капитальных строениях в соответствии с правовыми регламентами;

е) все перечисленные виды деятельности.

**22. В основном информационном ресурсе государственного земельного кадастра, которым является ЕГРНИ, объектом государственного учета является:**

а) учет, не содержащий сведений о правах и обязанностях каких-либо лиц в отношении предметов учета;

б) сформированный в установленном порядке земельный участок;

в) техническая инвентаризация и относящиеся к ней данные, имеющие статус официального государственного учета.

**23. Законодательством Республики Беларусь предусмотрены:**

а) обязательность и порядок сбора, составления и представления отчета о наличии и распределении земель в определенных границах;

б) составление документа (отчета), содержащего систематизированный свод сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель и землепользователей;

в) все перечисленные действия и соответствующие им нормативные документы.

**24. Обследование технического состояния строений, их конструктивных элементов и инженерного оборудования производится с целью составления технической характеристики:**

а) описания строения (материал, конструкция, отделка и т. д.);

б) определения степени физического износа конструктивного элемента строения или всего инженерного сооружения в целом;

в) во всех указанных случаях.

**25. По результатам технической инвентаризации или проверки характеристик, на объект недвижимого имущества составляется:**

а) технический паспорт;

б) акт обследования;

в) абрис – схематический чертеж земельного участка, капитального строения, изолированного помещения, на котором показываются контуры объектов.

## **Задание 40. Изучить основные положения об архивной деятельности при ведении различной кадастровой документации в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** усвоить общие требования по оформлению и содержанию кадастровых документов, характерные для организации делопроизводства.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания следует иметь в виду, что подробная и точная информация по каждому объекту недвижимости позволяет осуществлять их объективную кадастровую оценку и включать конкретные участки в процессы рыночных отношений.

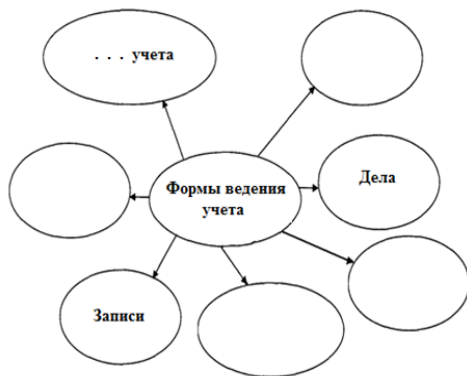
### **Задания для выполнения.**

1. По результатам технической инвентаризации или проверки характеристик на объект недвижимого имущества составляется технический паспорт по утвержденной форме. Оригинал технического паспорта выдается заявителю, а первая копия выданного паспорта хранится в составе регистрационного и инвентарного дела недвижимого объекта (жилого дома, квартиры и т. д.). В техническом паспорте жилого дома имеется несколько разделов. Составьте схему «Технический паспорт объекта», отображающую последовательность расположения документов.

2. Ведомственный земельный учет ведется в системе земельного кадастра в документах специальной формы в виде «Отчета о наличии и распределении земель». Документом специальной формы является отчет формы 22-зем. Из каких разделов состоит этот отчет? Ответ выразите схематично.

3. Выразите схематично общие характеристики состояния объектов, учитываемые в ходе инвентаризации объекта недвижимости. Составьте тестовое задание.

4. Проведение учетной деятельности возможно исключительно в рамках определенных форм ведения учета, под которыми понимаются различные способы организации учетных данных. Дополните схему.



5. Проведение учетной деятельности основывается на использовании современных компьютерных технологий. Что относится к формам ведения учета при использовании современного компьютерного обеспечения? Дайте ответ и на его основании составьте схему.

6. Учетные данные должны быть понятны лицам, ведущим учет, а также лицам, получающим учетные данные для определения правового и фактического состояния объектов учета. Данные кадастрового учета должны быть достоверны на момент сбора. Понятие достоверности учетных данных включает ряд требований. Какие это требования? Дайте правильный ответ и на его основе составьте схему типов достоверности с описанием характеристики каждого из них.

7. К формам предоставления учетных данных относится определенный перечень кадастровых действий. Назовите эти действия и на их основании дополните схему.



8. При ведении учета недвижимости существует ряд общих требований, которые можно подразделить на отдельные виды. Назовите виды ведения учета, соответствующие требованиям правильного осуществления учетной деятельности. Заполните предложенную схему.

9. Для ведения учетной системы используются определенные ресурсы, а также технологии и приложения. Перечислите их, дайте им понятия и на основе ответов составьте несколько тестовых заданий.

10. Статистический учет земельных ресурсов производится в виде ведомственной отчетности в документах специальной формы, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу. Ежегодно предоставляются сведения (по состоянию на 1 января текущего года) о наличии и распределении земель. Составьте схему «Ежегодные сведения о наличии и распределении земель».

11. Производственными данными, которые широко используются в управлении земельными ресурсами, является определенный перечень документов. Составьте схему «Перечень документов, используемых в управлении земельными ресурсами».

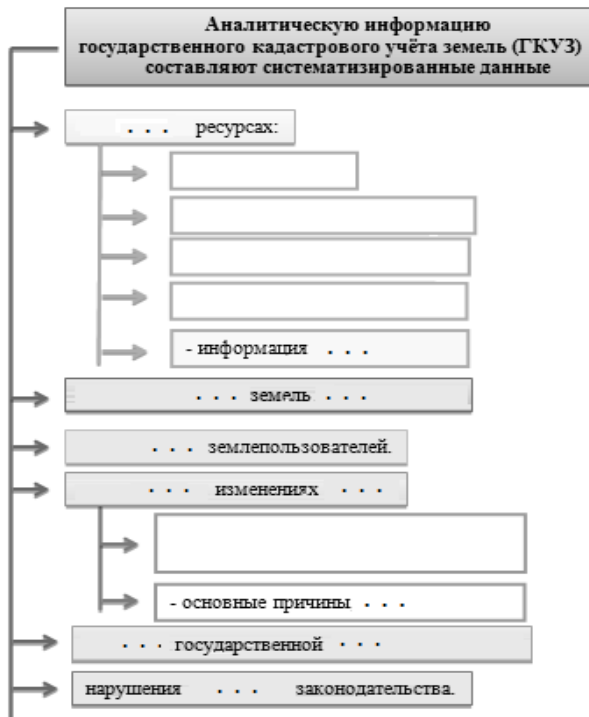


12. В качестве объектов недвижимого имущества, подлежащих обязательному учету и инвентаризации, выступает ряд строений. Каких? Заполните предложенную схему.



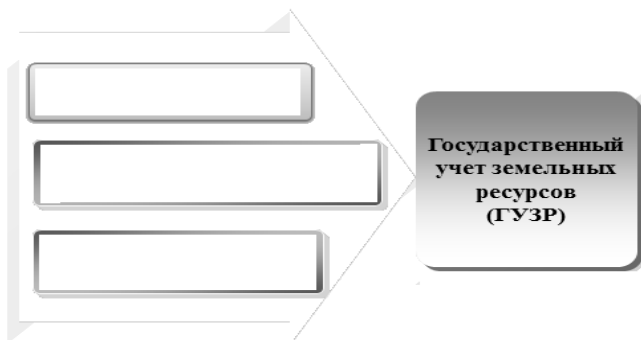
13. Назовите факторы, в условиях которых действует и развивается система учета земель в структуре земельного кадастра. Составьте тестовое задание.

14. Что такое учетная система? Дайте ответ и на его основе составьте схему взаимосвязи.



15. Документы технической инвентаризации, согласно должностной инструкции специалиста по технической инвентаризации, оформляются в форме инвентарного дела. Составьте схему «Инвентарное дело» с отображением состава документов технической инвентаризации.

16. Реестр сведений о земельных ресурсах формируется на основе данных специальных статистических наблюдений в разрезе отдельных административно-территориальных единиц (АТЕ) и в целом по стране. Кадастровые учетные данные представляются в форме отчетной документации. Назовите эти документы и заполните предложенную схему.



17. Нормативную правовую базу государственного кадастрового учета составляет ряд взаимосвязанных систем. Каких?



18. В каких документах кадастрового учета земель содержится систематизированная аналитическая информация? Составьте схему.

19. Каким образом определяются формы предоставления учетных данных? Ответ выразите схематично.

**Задание 41. Выявить особенности использования данных земельного кадастра для выполнения различных функций по управлению земельными ресурсами**

**Цель занятия:** определить особенности применения земельно-кадастровой информации при ведении государственного контроля за использованием и охраной земель.

**Указания по выполнению задания.** Опираясь на структуру основных функций государственного управления земельными ресурсами, необходимо выявить, как используются данные земельного кадастра в решении важнейших задач по реализации земельной политики.

***Содержание занятия.***

1. Особенности использования данных земельного кадастра для выполнения различных функций по управлению земельными ресурсами.

2. Применение данных земельного кадастра в землеустройстве при планировании и прогнозировании использования земель.

3. Применение земельно-кадастровой информации в мелиорации и рекультивации земель при обосновании почвозащитных и природоохранных мероприятий.

4. Кадастровые данные – правовая и информационная основа государственного контроля за использованием и охраной земель, разрешения земельных споров.

***Темы докладов.***

1. Использование сельскохозяйственных земель на основе данных кадастровой оценки.

2. Применение земельно-кадастровой информации в мелиорации и рекультивации земель.

3. Использование данных земельного кадастра при обосновании почвозащитных и природоохранных мер.

**Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Изучить особенности использования данных земельного кадастра для выполнения различных функций по управлению земельными ресурсами (и сделать при этом некоторые самые общие выводы) можно, опираясь на информационное содержание конкретной функции. Например, процесс прогнозирования и планирования использования земель на перспективу требует наличия исходных данных об их состоянии: распределении по категориям, видам, правам собственности, мелиоративном состоянии и др., т. е. наличие набора сведений, содержащихся в земельном кадастре. Лишь опираясь на эти сведения, можно выявить закономерности в динамике распределения, построить соответствующие статистические регрессионные модели и сделать прогнозные расчеты (трансформация видов земель, размещение производства и отдельных объектов, освоение и улучшение земель и др.).

2. Использование данных земельного кадастра при межхозяйственном и внутрихозяйственном землеустройстве целесообразно рассмотреть на конкретных примерах, используя ряд характерных показателей и несложных приемов (равнокачественный обмен участками, планирование урожайности исходя из баллов плодородия, размещение культур с учетом бонитировки почв и пригодности их для земледелия и др.).

3. Применение земельно-кадастровой информации в мелиорации отдельных участков и видов земель связано с возможностью формирования на основе результатов кадастровой оценки мелиоративного фонда – части земель, нуждающихся в проведении осушения, орошения, культуртехнических и других видов работ. Объемы рекультивации земель, а также землевания малопродуктивных участков основываются на данных земельного кадастрового учета. Необходимо также определить, какие почвозащитные и природоохранные мероприятия возможно осуществлять в условиях конкретного землепользования, принимая во внимание подробные данные учета качественного состояния земель. Также необходимо изучить использование данных земельного кадастра при обосновании почвозащитных и природоохранных мер, а также применение земельно-кадастровой информации при ведении государственного контроля за использованием и охраной земель.

4. Тесная связь учетной и контрольной функции государственного управления земельными ресурсами наиболее рельефно проявляется при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель. Контролировать соблюдение действующего законодательства всеми владельцами и пользователями земельных участков можно, лишь опираясь на отраженные в земельном кадастре данные о размерах и установленных границах участка, о правовом режиме земель, имеющих ограничения или обременения в их использовании. Данные земельного кадастра незаменимы также при разрешении любых земельных споров. Эти общие положения целесообразно проиллюстрировать на примере простейших ситуаций, имеющих место при использовании земель соответствующего целевого назначения.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Аргументируйте, почему любой вид учетной деятельности рассматривается как единая целостная система учета (учетная система).

2. Вследствие чего всякая система государственного учета должна удовлетворять признакам официальности? Приведите примеры.

3. Почему для обеспечения официальности системы учета должны иметься нормативные правовые акты, регламентирующие ее создание и функционирование? Аргументируйте ответ.

4. Для чего в Республике Беларусь ведется разработка и принятие новых нормативных актов разного уровня, внесение изменений и дополнений в действующие акты или отмена ряда актов?

5. Почему при создании системы учета особое внимание уделяется обоснованию необходимости и формулированию целей ведения учета, а также всесторонней оценке ее выгоды для государства? Приведите примеры.

6. Что означает термин «выгодность» при анализе кадастровой деятельности и определении необходимости ведения учета затрат на его осуществление с приобретаемыми выгодами?

7. Почему наилучшим методом оценки выгод от ведения учета является оценка ущерба, причиняемого в случае отсутствия учета данного вида? Приведите примеры.

8. Для чего при анализе затрат следует учитывать административные издержки как органов государственного управления, так и частных лиц и бизнесов на соблюдение норм и требований, входящих в систему учета? Аргументируйте свой ответ.

9. Как вы думаете, почему основные затраты на создание системы учета покрываются за счет издержек налогоплательщиков, оплачивающих эксплуатацию систем государственного учета органами государственной власти и управления? Приведите доказательства.

10. Почему кадастровый земельный учет занимает особое место в государственном управлении? Аргументируйте свой ответ.

#### **Задание 42. Проанализировать особенности применения кадастровых данных при решении задач по реализации земельной политики**

**Цель задания:** охарактеризовать, как используются данные земельного кадастра при решении важнейших задач по реализации земельной политики.

**Указания по выполнению задания.** Следует знать о возможности применения кадастровых данных при оптимизации использования пахотных и других сельскохозяйственных земель (учитывая распределение участков по пригодности для земледелия, уровню доходности и баллам кадастровой оценки).

## Кадастровые и правовые задачи.

**Задача 1.** Рассчитать индекс окультуренности на почвенной разновидности, если известны следующие данные: кислотность почвы (рН) – 5,9, содержание подвижного фосфора ( $P_2O_5$ ) – 220 мг/кг, содержание подвижного калия ( $K_2O$ ) – 190 мг/кг, содержание гумуса – 2,6 %. Минимальные и оптимальные значения: рН – 3,5 и 6,6;  $P_2O_5$  – 20 мг/кг и 280 мг/кг;  $K_2O$  – 20 мг/кг и 240 мг/кг; гумуса – 0,5 и 2,8 %.

**Пояснения.** 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. Окультуренность – показатель, определяемый при проведении бонитировки почв. Бонитировка почв – 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. При оценке учитываются: кислотность (рН в КСl), 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.

**Решение.** 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 %.

При расчете индекса окультуренности вначале вычисляются относительные индексы окультуренности по формуле

$$I_{\text{отн}} = \frac{X_{\text{факт}} - X_{\text{мин}}}{X_{\text{опт}} - X_{\text{мин}}}, \quad (7.1)$$

где  $X_{\text{факт}}$  – фактическое значение показателя (рН,  $P_2O_5$ ,  $K_2O$ , гумус);

$X_{\text{мин}}$ ,  $X_{\text{опт}}$  – соответственно минимальное и оптимальное значение показателей, принятых для данной почвенной группы.

Индекс окультуренности рассчитывается как среднее арифметическое из относительных индексов окультуренности.

Например, значение относительного индекса окультуренности по рН составляет  $\frac{5,9-3,5}{6,6-3,5}=0,77$ . Показатель относительного индекса

окультуренности по  $P_2O_5$  составляет  $\frac{220-20}{280-20}=0,77$ . Относительный

индекс окультуренности по  $K_2O$  равен  $\frac{190-20}{240-20}=0,77$ . Значение отно-

сительного индекса окультуренности по гумусу равно  $\frac{2,6-0,5}{2,8-0,5}=0,91$ .

В конечном итоге значение индекса окультуренности составляет  $\frac{0,77+0,77+0,77+0,91}{4}=0,80$ . Ответ: индекс окультуренности составля-

ет 0,80. Аналогичным образом вычислить показатели в задачах 2–4.

**Задача 2.** Рассчитать индекс окультуренности на почвенной разновидности, если известны следующие данные: кислотность почвы (рН) – 5,7, содержание подвижного фосфора ( $P_2O_5$ ) – 200 мг/кг, содержание подвижного калия ( $K_2O$ ) – 170 мг/кг, содержание гумуса – 2,4 %. Минимальные и оптимальные значения: рН – 3,5 и 6,6;  $P_2O_5$  – 20 мг/кг и 280 мг/кг;  $K_2O$  – 20 мг/кг и 240 мг/кг; гумуса – 0,5 и 2,8 %.

**Задача 3.** Рассчитать индекс окультуренности на почвенной разновидности, если известны следующие данные: кислотность почвы (рН) – 6,7, содержание подвижного фосфора ( $P_2O_5$ ) – 250 мг/кг, содержание подвижного калия ( $K_2O$ ) – 140 мг/кг, содержание гумуса – 3,4 %. Минимальные и оптимальные значения: рН – 3,5 и 6,6;  $P_2O_5$  – 20 мг/кг и 280 мг/кг;  $K_2O$  – 20 мг/кг и 240 мг/кг; гумуса – 0,5 и 2,8 %.

**Задача 4.** Рассчитать индекс окультуренности на почвенной разновидности, если известны следующие данные: кислотность почвы (рН) – 6,2, содержание подвижного фосфора ( $P_2O_5$ ) – 180 мг/кг, содержание подвижного калия ( $K_2O$ ) – 190 мг/кг, содержание гумуса – 2,9 %. Минимальные и оптимальные значения: рН – 3,5 и 6,6;  $P_2O_5$  – 20 мг/кг и 280 мг/кг;  $K_2O$  – 20 мг/кг и 240 мг/кг; гумуса – 0,5 и 2,8 %.

**Задача 5.** Рассчитать удельный периметр и среднюю длину гона на рабочем участке, если известны следующие данные: площадь рабочего

участка – 60,1 га; общий измеренный периметр – 2100 м; ширина к продольному направлению обработки – 610 м; ширина к поперечному направлению обработки – 910 м.

**Пояснения.** Удельный периметр представляет собой протяженность границы (края поля) участка, приходящуюся в среднем на 1 га. Для каждого участка определяется длина гона обработки в продольном, поперечном направлениях и в среднем. Продольным направлением обработки участка является направление вдоль длинной его стороны. Поперечное направление обработки участка проводится перпендикулярно продольному. Ширина участка по отношению к продольному и поперечному направлениям обработки измеряется перпендикулярно к этим направлениям.

**Решение.** Длина гона обработки в продольном и поперечном направлениях рассчитывается делением площади рабочего участка (в квадратных метрах) на ширину и длину участка, измеренную относительно указанных направлений. Средняя длина гона определяется по приведенной ниже формуле

$$D_{\text{ср}} = D_{\text{прод}} \cdot 0,7 + D_{\text{попер}} \cdot 0,3, \quad (7.2)$$

где  $D_{\text{ср}}$  – средняя длина гона, м;

$D_{\text{прод}}$  – длина гона в продольном направлении, м;

$D_{\text{попер}}$  – длина гона в поперечном направлении, м.

Удельный периметр равен  $\frac{2100}{60,1} = 35$  м/га. Длина участка в продольном

направлении равняется  $\frac{60,1 \cdot 10000}{610} = 985$  м. Длина участка в поперечном

направлении соответствует значению  $\frac{60,1 \cdot 10000}{910} = 660$  м. Длина участ-

ка в среднем равняется  $985 \cdot 0,7 + 660 \cdot 0,3 = 689 + 198 = 887$  м.

**Ответ:** удельный периметр – 35 м/га; средняя длина гона – 887 м. Аналогичным образом вычислить показатели в задачах 6–8.

**Задача 6.** Рассчитать удельный периметр и среднюю длину гона на рабочем участке, если известны следующие данные: площадь рабочего участка – 62,1 га; общий измеренный периметр – 2300 м; ширина к продольному направлению обработки – 560 м; ширина к поперечному направлению обработки – 1090 м.

**Задача 7.** Рассчитать удельный периметр и среднюю длину гона на рабочем участке, если известны следующие данные: площадь рабочего участка – 52,3 га; общий измеренный периметр – 1890 м; ширина к

продольному направлению обработки – 420 м; ширина к поперечному направлению обработки – 880 м.

**Задача 8.** Рассчитать удельный периметр и среднюю длину гона на рабочем участке, если известны следующие данные: площадь рабочего участка – 70,5 га; общий измеренный периметр – 2540 м; ширина к продольному направлению обработки – 680 м; ширина к поперечному направлению обработки – 1080 м.

**Задача 9.** Рассчитать эквивалентное расстояние и балл участка по транспортным затратам, если известны следующие данные: удаленность от центральной усадьбы по целине – 0,8 км, по естественным грунтовым дорогам – 2,3 км, по улучшенным грунтовым дорогам – 1,0 км, по асфальту – 1,2 км; средний индекс транспортных затрат – 4,23.

**Пояснения.** Для оценки местоположения участков по плану землепользования измеряются расстояния от их центров (центров тяжести) до дороги, а затем до центральной усадьбы и центра производственного подразделения по дорогам, обеспечивающим наиболее удобный подъезд. Общее расстояние распределяется по качеству дорог, на основании этого рассчитывается эквивалентное расстояние исходя из следующих коэффициентов: целина (от центра участка до дороги) – 2,5, естественные грунтовые – 1,8; улучшенные грунтовые – 1,5, гравийные, булыжные – 1,2, асфальтобетонные, бетонные – 1,0. Эквивалентное расстояние определяется суммированием произведений расстояний по соответствующим видам дорожного покрытия на соответствующие коэффициенты.

**Решение.** Эталонными условиями удаленности рабочего участка от производственного центра является удаленность до 1 км по дорогам с усовершенствованным покрытием. Индекс транспортных затрат для такого участка равняется единице. Приняв значение индекса, равное единице, за 100 баллов, определяют баллы транспортных затрат по участкам как частное от деления 100 баллов на индекс транспортных затрат на участке. Тогда эквивалентное расстояние вычисляется как  $0,8 \cdot 2,5 + 2,3 \cdot 1,8 + 1,0 \cdot 1,5 + 1,2 \cdot 1,0 = 2,0 + 4,1 + 1,5 + 1,2 = 8,8$  км. Балл участка по транспортным затратам равняется  $\frac{100}{4,23} = 24$ .

**Ответ:** расстояние составляет 8,8 км. Аналогично произвести вычисление показателей для задач 10–12.

**Задача 10.** Рассчитать эквивалентное расстояние и балл участка по

транспортным затратам, если известны следующие данные: удаленность от центральной усадьбы по целине – 1,0 км, по естественным грунтовым дорогам – 2,5 км, по улучшенным грунтовым дорогам – 1,2 км, по асфальту – 1,4 км; средний индекс транспортных затрат – 4,33.

**Задача 11.** Рассчитать эквивалентное расстояние и балл участка по транспортным затратам, если известны следующие данные: удаленность от центральной усадьбы по целине – 1,2 км, по естественным грунтовым дорогам – 2,2 км, по улучшенным грунтовым дорогам – 0,8 км, по асфальту – 0,8 км; средний индекс транспортных затрат – 3,32.

**Задача 12.** Рассчитать эквивалентное расстояние и балл участка по транспортным затратам, если известны следующие данные: удаленность от центральной усадьбы по целине – 0,4 км, по естественным грунтовым дорогам – 2,9 км, по улучшенным грунтовым дорогам – 1,1 км, по асфальту – 1,0 км; индекс транспортных затрат – 5,26.

**Задача 13.** Гражданину Жданко, проживающему в д. Смолки, предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства размером 0,9 га. Кроме того, он является главой крестьянского (фермерского) хозяйства на земельном участке площадью 35 га. Жданко обратился в Минское отделение ООО «Приорбанк» за получением кредита, необходимого для развития производственно-хозяйственной деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, предложив в качестве материального обеспечения своевременного возврата банковского кредита часть земельного участка площадью 20 га.

*Какие субъекты могут выступать залогодателями и залогодержателями земельных участков? Может ли Жданко передать земельный участок в залог? Может ли предметом залога являться часть земельного участка?*

### **Задание 43. Обосновать важность прогнозирования и планирования использования земель в процессе административного регулирования на перспективу**

**Цель задания:** проанализировать процессы управления земельными ресурсами, влияющими на кадастровую деятельность: оценку, регистрацию и учет недвижимости.

**Указания по выполнению задания.** Используя выбранные ответы

из тестовых заданий, разработать проект Закона Республики Беларусь «Прогнозирование и планирование использования земель на перспективу в Республике Беларусь». В процессе выполнения задания следует знать важность наличия исходных данных о состоянии земель, их распределении по категориям, видам, правам собственности, мелиоративном состоянии, т. е. наличия набора сведений, содержащихся в земельном кадастре.

### **Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. С помощью каких данных земельный кадастр позволяет фиксировать экономический потенциал недвижимости?**

- а) результатов оценки с использованием рентного подхода;
- б) результатов дистанционного зондирования земной поверхности;
- в) средней многолетней урожайности возделываемых сельскохозяйственных культур;
- г) показателей распаханности территории.

**2. Реестр государственного имущества содержит сведения:**

- а) о недвижимом имуществе, находящемся в республиканской и коммунальной собственности;
- б) недвижимом имуществе, находящемся в частной собственности;
- в) недвижимом имуществе, находящемся в наследуемом владении;
- г) земельных участках, находящихся в пользовании и владении граждан.

**3. Среди названных ниже методов один не относится к методам учета недвижимости. Какой?**

- а) составления баланса и отчетности;
- б) статистического наблюдения (счет и калькуляция);
- в) бонитировки и таксации;
- г) съемки, обследования и инвентаризации.

**4. Электронным учетом (электронной регистрацией) признаются кадастровые процедуры, в которых:**

- а) используются электронные тахеометры;
- б) используются компьютерные программы;
- в) используются геоинформационные технологии;
- г) хотя бы часть данных (документов) используется или предоставляется исключительно в электронной форме.

## **Лабораторная работа 8. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**

**Ключевые понятия и термины:** кадастровая оценка, оценочные работы, рыночная стоимость объекта оценки, нормативный метод определения кадастровой стоимости, экономическая оценка земель; рыночные социальные и экономические отношения, платность землепользования, объекты и субъекты налогообложения и арендной платы, ипотека (залог) имущества, кредитование, страхование недвижимого имущества; система государственного управления земельными ресурсами; государственная регистрация недвижимого имущества; земельно-оценочные работы.

**Вводные пояснения.** Земельные ресурсы как составляющая национального богатства страны подлежат оценке. Едиными критериями оценки земельных участков для всех категорий их использования являются местоположение, качество, дефицитность, ресурсные возможности использования. Соизмеримыми оценочными показателями для земель различного целевого назначения служат земельная рента и цена земли, которая является денежным выражением ее рыночной стоимости, складывающейся в зависимости от доходности производства.

Кадастровая оценка земель предназначена для установления землепользователям ставок земельного налога и проводится на отраслевом уровне с целью получения объективных данных о качестве и местоположении сельскохозяйственных земель, характеризующих условия ведения сельского хозяйства. Первичным объектом кадастровой оценки земель является рабочий (оценочный) участок, т. е. участок сельскохозяйственных земель, достаточно однородный по почвенно-экологическим и агротехническим условиям, имеющий естественные или искусственно установленные границы.

Оценочные работы в Республике Беларусь осуществляются на основе Указа Президента от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», которым предусматривается проведение оценки объектов гражданских прав, включая оценку земель и другого недвижимого имущества.

Результаты кадастровой оценки земель населенного пункта, садоводческого товарищества или дачного кооператива представляются в форме заключения о кадастровой оценке. К заключению прилагается отчет о кадастровой оценке земель по землепользователям, районам,

областям и стране, проводится ознакомление землепользователей с результатами оценки, осуществляется согласование с соответствующими районными и областными исполнительными комитетами и утверждение результатов Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Сведения о кадастровой стоимости земель населенных пунктов после внесения их в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра могут использоваться для различных целей управления земельными ресурсами и недвижимостью.

**Цель занятий:** проанализировать действующие правовые нормы, регулирующие плату за землю в Республике Беларусь; опираясь на теоретические знания, выявить факторы, существенно влияющие на стоимость недвижимого имущества, а также на сравнительную ценность земельных участков, используемых в сельском хозяйстве; усвоить понятие рыночных социальных и экономических отношений.

**План лабораторных занятий.**

1. Оценочная деятельность и правовые основы оценки недвижимости в Республике Беларусь.

2. Земельный кадастр как инструмент формирования рыночных экономических отношений.

3. Организация, опыт и основные этапы выполнения кадастровых работ.

**Содержание и порядок выполнения задания.**

1. Изучить оценочную деятельность и правовые основы оценки недвижимости в Республике Беларусь.

2. Прорабатывая контрольные вопросы, ознакомиться с действующими правовыми нормами, регулирующими плату за землю в Республике Беларусь.

3. Закрепить приобретенные знания и умения посредством выполнения заданий с графическими элементами.

4. По итогам изученного материала дать ответы на предложенные тестовые задания.

**В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:**

– факторы, определяющие полезность и ценность земельных участков, а также обязательные процедуры оценки земельных участков;

– сущность и содержание земельной ренты, а также формы, виды и способы ее получения;

– виды стоимости, используемые при оценке земель и другой недвижимости в земельном кадастре;

- сущность бонитировки и экономической оценки сельскохозяйственных земель;
- содержание кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Литература: [4, 5, 7, 13, 14, 16, 21, 22, 24, 29, 32, 33, 37, 38, 40, 47, 48, 50, 56].

#### **Задание 44. Выявить этапы выполнения оценочных работ недвижимого имущества в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** изучить основные факторы, влияющие на стоимость и на сравнительную ценность земельных участков.

**Указания по выполнению задания.** В процессе подготовки к занятию необходимо изучить права и обязанности оценщика. Следует знать, что оценочные работы в Республике Беларусь осуществляются на основе постановления Совета Министров Республики Беларусь от 26.09.2002 г. № 1322 «О проведении оценки земель населенных пунктов», которое предусматривает проведение оценки земель всех населенных пунктов республики.

##### ***Содержание занятия.***

1. Понятие оценочной деятельности и правовые основы оценки недвижимости в Республике Беларусь.
2. Дифференциация естественного плодородия и местоположения участков – основа земельной ренты.
3. Основные факторы, определяющие полезность и ценность земельных участков и других объектов недвижимости.
4. Способы оценки недвижимости.
5. Понятие бонитировки, экономической и кадастровой оценки земель.

##### ***Темы докладов.***

1. Оценочная деятельность: принципы, объекты и субъекты.
2. Правовые основы оценки недвижимости в Республике Беларусь.
3. Методические основы оценки сельскохозяйственных земель.
4. Методы оценки земель населенных пунктов.

##### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. В общем виде под оценочной деятельностью понимаются специально выполняемые работы по установлению в отношении отдельных объектов их рыночной или иной стоимости. Основанием для проведения оценки является договор между оценщиком и заказчиком. Оценочная деятельность получила свое развитие как составная часть госу-

дарственного земельного кадастра на основе расширения практики проведения оценки, переоценки земель, земельных участков, а также всех объектов недвижимости. Следует знать, в каких случаях проводится обязательная оценка объектов недвижимости.

2. Прежде всего, необходимо знать сущность естественной природной ренты как объективно существующего дополнительного дохода, получаемого собственником ресурса (земли, территории, рудника и т. п.). Такой доход всегда имеет место в случае монопольного использования или эксплуатации природного ресурса, и его получение обусловлено дифференциацией плодородия земель, запасов (богатств) недр, климатических условий, лучшего местоположения (размещения) и другими природными факторами. При определении кадастровой стоимости любого участка учитывается то обстоятельство, что его полезность увеличивается (уменьшается) по мере снижения (увеличения) издержек по использованию или эксплуатации. Целесообразно более подробно рассмотреть природу земледельческой и строительной ренты.

3. Прежде всего, необходимо знать, что любые объекты недвижимости находятся под влиянием окружающей их среды, и многие из них сами оказывают влияние на эту среду. Объективно выделяется ряд факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость имущества: физические, социальные, экономические и политические (административные). Необходимо изучить основные из них и знать, по каким направлениям они влияют на стоимость. Одним из наиболее важных факторов, на который следует обратить внимание при кадастровой оценке, является местоположение объекта оценки. Местоположение следует рассматривать как качественную характеристику, основной атрибут любого земельного участка. Физические параметры участка соответствуют принятому в данной местности типу землепользования и социально-экономической среде. Следует знать, что оценка недвижимости включает в себя следующие основные моменты: оценка полезности объекта, возможность его замещения и прогнозирование ожидаемых доходов. Полезность – это способность данной недвижимости отвечать потребности пользователя в данном месте и в течение необходимого периода времени. Возможность замещения означает, что существующий объект не может стоить больше стоимости создания нового объекта с эквивалентной полезностью, и показывает максимальную стоимость имущества, по которой может быть приобретен другой сопоставимый объект. Ожидание возможных доходов означает современную стоимость дохода или других выгод, которые в будущем

могут быть получены инвестором от владения объектом недвижимости.

4. По видам оценки различают массовую оценку и оценку единичных объектов собственности. При оценке земельных участков и других объектов недвижимости наиболее распространенными методами определения кадастровой стоимости являются следующие: метод прямого сравнения продаж (или рыночный), капитализации дохода, или дисконтированного наличного потока (или доходный), и затратный. Следует знать, что первый метод определения кадастровой стоимости земельных участков применяется в условиях становления рынка земли и иной недвижимости, когда рыночная информация ограничена и противоречива. Он позволяет совмещать результаты анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с распределением в границах оцениваемой территории совокупности ценообразующих факторов. Там, где рынок отсутствует, кадастровая стоимость земельных участков определяется путем учета ценообразующих факторов, формирующих потребительную ценность (полезность) земель. Следует учитывать, что названные методы оценки недвижимости получили распространение преимущественно в отношении городских (застроенных) территорий.

5. При оценке сельскохозяйственных земель в отсутствие свободной продажи участков основным методом определения их кадастровой стоимости является нормативный. Необходимо изучить основные факторы, влияющие на сравнительную ценность участков, используемых в сельском хозяйстве. Раскрывая сущность бонитировки почв, необходимо знать, что она производится на основе учета плодородия почвы, агрохимических, мелиоративных и культуртехнических ее свойств. Экономическая оценка земель учитывает дополнительно агроклиматические условия местности, технологические свойства участков, их удаленность и местоположение. Кадастровая оценка предполагает определение рентного дохода в виде дифференцированного нормативного чистого дохода. Следует учитывать, что кадастровая оценка сельскохозяйственных земель производится по видам земель (пашня, земли под постоянными культурами, естественные и улучшенные луговые земли) и по отдельным сельскохозяйственным культурам.

#### **Вопросы для обсуждения.**

1. Чем обусловлены факторы, определяющие полезность и ценность земельных участков? Аргументируйте свой ответ.

2. Опишите основания для совершения регистрационных действий,

связанных с созданием, изменением или прекращением существования недвижимого имущества; возникновением, переходом, прекращением прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество либо с осуществлением сделок с ним.

3. В чем заключается особенность оценки земель населенных пунктов?

4. Почему основанием для проведения оценки недвижимого имущества является договор между оценщиком и заказчиком? Аргументируйте свой ответ.

5. Почему одним из наиболее важных факторов, на который следует обратить внимание при кадастровой оценке, является местоположение объекта оценки? Приведите примеры.

6. В чем заключаются основные факторы, влияющие на сравнительную ценность земельных участков, используемых в сельском хозяйстве?

7. Приведите основания для государственной регистрации создания недвижимого имущества в Республике Беларусь.

8. Что является основанием для государственной регистрации изменения недвижимого имущества в Республике Беларусь? Приведите примеры.

#### **Задание 45. Охарактеризовать оценочную деятельность и правовые основы оценки недвижимости в Республике Беларусь**

**Цель задания:** изучить основные методы определения кадастровой стоимости, влияющие на формирование рыночных экономических отношений в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** На основе тестовых вопросов составить краткий словарь-справочник земельно-имущественных отношений. При выполнении задания следует помнить, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

#### **Вопросы для контроля знаний.**

1. Назовите факторы, определяющие полезность и ценность земельных участков.

2. Назовите основные способы оценки недвижимости.
3. В чем заключаются методы и особенности оценки земель городов?
4. Дайте определение понятиям: оценочная деятельность, оценка земли, оценочная стоимость земельного участка.
5. Какие утвержденные положения определяют методологическую основу оценки земли?
6. В какой организации ведется учет выданных свидетельств оценщика, данные о которых отражаются в Государственном реестре оценщиков?
7. Как называется вид дохода, регулярно получаемого от земли за счет разности между общественной стоимостью продукта и более низкой индивидуальной его стоимостью?
8. Назовите показатели кадастровой оценки, которые в совокупности характеризуют народнохозяйственную ценность земли и выражают соответственно ее кадастровую стоимость.
9. Как называется земельная рента, которая образуется на землях исключительного качества, на которых возможно возделывание редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции (например, лекарственных трав или кустарников в особых местопроизрастаниях)?
10. Какой вид земельной ренты является результатом инновационной деятельности и считается сверхприбыльным, возникающим в природохозяйственной и природоэксплуатирующей сферах как результат использования новых, более эффективных техник, технологий, способов организации производства?
11. Дайте определение понятиям, используемым при кадастровой оценке недвижимости: полезность, возможность замещения, ожидание возможных доходов.
12. Как называется расчетная сумма, за которую собственность следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения?
13. Как называется утвержденный документ, в соответствии с которым определяется стоимость объектов оценки недвижимости в Республике Беларусь?
14. В каких случаях при кадастровой оценке недвижимости применяют метод сравнения продаж?

15. Назовите правоудостоверяющий документ, на основе которого предусматривается проведение оценки объектов гражданских прав, включая оценку земель и другого недвижимого имущества в Республике Беларусь.

16. В каком порядке осуществляется кадастровая оценка земель населенных пунктов?

17. Назовите основные источники информации об оцениваемых земельных участках.

18. Назовите методы кадастровой оценки, которые применяются при определении кадастровой стоимости земельных участков рыночным методом.

19. Что является первичным объектом кадастровой оценки земель?

20. Назовите организации, компетенции которых подлежит утверждение результатов кадастровой оценки земель в Республике Беларусь.

21. Назовите единые критерии оценки земельных участков для всех категорий земель.

22. В чем заключается ценность городских земель?

23. От каких факторов зависит размер земельной ренты в населенных пунктах?

24. Дайте понятие оценки и оценочной деятельности.

25. Что является предметом оценки земель различного целевого назначения?

26. Назовите основные факторы, определяющие полезность и ценность земельных участков.

27. В чем заключается сущность и содержание земельной ренты, способы ее оценки?

28. Перечислите формы и виды земельной ренты.

29. Назовите общие (универсальные) рыночные виды стоимости.

30. Назовите целевые виды стоимости, используемые при оценке в земельном кадастре.

31. Перечислите все существующие виды методов оценки.

32. В чем заключается сущность бонитировки и экономической оценки сельскохозяйственных земель?

33. Из каких этапов состоит кадастровая оценка земель населенных пунктов?

34. Назовите основные процедуры оценки земельных участков.

## **Задание 46. Ознакомиться с действующими правовыми нормами, регулирующими плату за землю в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** изучить сущность оценочных работ с усвоением понятия рыночных социальных и экономических отношений.

**Указания по выполнению задания.** В процессе подготовки к занятию необходимо усвоить и обязательно учитывать, что в основе регулирования рынка недвижимости должна лежать государственная политика, основанная на реальной (рыночной) оценке объектов недвижимости. Общая направленность такой политики – повышение ценности всей недвижимости, создание условий для инвестиций в недвижимость.

### ***Содержание занятия.***

1. Земельный кадастр как инструмент формирования рыночных экономических отношений.

2. Основы установления платы за землю и налогообложения недвижимости.

3. Гарантии функционирования ипотеки, осуществления инвестиционных проектов, кредитования и страхования собственников и владельцев имущества.

### ***Темы докладов.***

1. Структура и показатели развитости земельного рынка.
2. Правовое обеспечение ипотеки в Республике Беларусь.
3. Земельный налог и арендная плата.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Вначале следует дать понятие рыночных социальных и экономических отношений, раскрыть сущность земельной политики, проводимой в Республике Беларусь. Необходимо подчеркнуть, что переход к новому земельному реформированию требует, наряду с пересмотром законодательной базы, создания соответствующих механизмов по обеспечению платности землепользования, объективного налогообложения, стимулирования поиска наиболее эффективного землепользователя (землевладельца). Поэтому государственный земельный кадастр, содержащий все исходные данные и документы для запуска этих механизмов, создает необходимую информационную и организационно-правовую основу перехода к новым экономическим отношениям. Рыночные экономические отношения, прежде всего, проявляются в реальной жизни в возможности формирования рынка недвижимо-

сти. При этом должна обеспечиваться свобода выбора способов приобретения собственности, перехода прав на землю и недвижимость, осуществления различных сделок с землей.

2. Следует дать общее понятие налога и арендной платы, раскрыть исторические корни налогообложения, экономическое содержание платы за землю и другие природные ресурсы. Анализируя сущность земельного налогообложения (платы за аренду участков), следует хорошо представлять, что в основе объективного или справедливого налога может лежать кадастровая оценка земли и недвижимости.

3. Становление и развитие земельного рынка связано с обеспечением ипотеки (залога) имущества, кредитованием, совершенствованием банковской системы, осуществлением инвестиционных проектов, страхованием недвижимого имущества, а также страхованием инвестиций и кредитов. Необходимо в самом общем виде иметь представление о том, как кадастровые данные и процедуры участвуют в осуществлении и функционировании указанных инструментов развития экономики. Кроме того, использование земельных ресурсов и объектов недвижимости, переход прав на участок, осуществление различных сделок (купля-продажа, раздел, слияние, наследование имущества и др.) всегда основываются на обязательной регистрации в кадастровых документах всех изменений в правовом статусе земель.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Перечислите основные различия между понятиями «стоимость», «затраты» и «цена», которые следует учитывать при установлении платы за землю и налогообложения недвижимости.

2. Почему при кадастровой оценке важно, прежде всего, разграничивать понятия «рыночная стоимость» и «цена»? Аргументируйте ответ.

3. Что такое «цена»? Назовите основное отличие цены от рыночной стоимости.

4. Почему стандарты оценки определяют рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства?

5. Почему величины цены и рыночной стоимости сближаются, когда при осуществлении сделки имеет место ряд определенных допу-

щений: отсутствует принуждение или давление на покупателя или продавца с целью влияния на ход сделки; покупатель и продавец хорошо информированы и действуют исключительно в собственных интересах; для совершения сделки отводится достаточно времени?

6. Почему в процессе кадастровой оценки земли преследуется цель установления ее меновой или рыночной стоимости?

7. Почему цена земельного ресурса характеризуется суммой затрат на вовлечение и воспроизводство участка и величиной дифференциальной ренты? Приведите примеры.

8. Обоснуйте, почему оценка стоимости объектов недвижимости является обязательным атрибутом оценочной деятельности. Приведите примеры.

#### **Задание 47. Изучить основные оценочные факторы, влияющие на сравнительную ценность земельных участков, используемых в сельском хозяйстве**

**Цель задания:** охарактеризовать сущность организационной деятельности уполномоченных лиц или государственных органов по оценке земель и земельных ресурсов в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** На основе ответов из тестовых заданий составить схему «Факторы, влияющие на сравнительную ценность земельных участков». При выполнении задания следует помнить, что с кадастровой оценкой участков связаны также организация и проведение земельных аукционов, расчеты возмещения потерь и ущерба при нарушении земельного законодательства, страхование объектов.

#### **Тестовые задания.**

##### **1. Оценочная деятельность – это:**

а) специальная деятельность уполномоченных лиц или органов по определению цены каких-либо объектов оценки и оказанию соответствующих услуг по оценке;

б) деятельность уполномоченных лиц или органов по оценке земель и земельных ресурсов, составляющих пространственный базис государства;

в) деятельность оценщиков по оценке недвижимого имущества в пределах какого-либо государства.

## **2. Оценка земли – это:**

а) составная часть государственного земельного кадастра, включающая систему данных о стоимости земель и деятельность специально уполномоченных лиц (оценщиков) по определению этой стоимости;

б) процесс оценивания земель как национального богатства и оценка конкретных земельных участков в гражданском обороте;

в) сопоставимый количественный и экономический расчет ее потребительских свойств и эколого-экономических эффектов использования при разном целевом назначении земельных участков.

**3. Согласно ст. 88 Кодекса Республики Беларусь о земле «Кадастровая оценка земель, земельных участков», кадастровая оценка земель, земельных участков подразделяется на кадастровую оценку:**

а) земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов;

б) земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, в пределах садоводческих товариществ и дачных кооперативов;

в) сельскохозяйственных земель, земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

г) все утверждения верны.

**4. Установленные при кадастровой оценке показатели, которые определяются в соответствии с государственными стандартами Республики Беларусь по оценке стоимости объектов, являются:**

а) обязательным атрибутом оценочной деятельности;

б) базовой величиной для определения ставок земельного налога и арендной платы за землю;

в) фиксированной величиной стоимости объектов недвижимости.

**5. При проведении независимой оценки оценщики (исполнители оценки) имеют право:**

а) требовать от заказчика оценки представления в полном объеме документации, необходимой для проведения независимой оценки;

б) получать от третьих лиц (в том числе от государственных органов и иных организаций) информацию, необходимую для проведения независимой оценки, о ценах сделок с конкретными объектами;

в) отказаться от проведения независимой оценки в случае, если заказчик оценки нарушил условия договора на ее проведение либо не представил необходимую информацию об объекте оценки;

г) все перечисленные утверждения верны.

**6. *Аттестация оценщиков осуществляется:***

а) Государственным комитетом по имуществу в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь;

б) в случае, если лица, претендующие на получение свидетельства об аттестации оценщика, не имеют высшего экономического, юридического или технического образования;

в) если аттестующий орган не осуществляет контроль за соблюдением оценщиками требований законодательства об оценке стоимости объектов оценки, а также требований, предъявляемых к осуществлению деятельности по оценке стоимости объектов оценки.

**7. *Соизмеримыми оценочными показателями для земель различного целевого назначения служат:***

а) земельная рента и цена земли, которая является денежным выражением ее рыночной стоимости, складывающейся в зависимости от доходности производства;

б) агрохимические показатели и балл бонитета почвы;

в) показатели кислотности и гранулометрический состав почвы.

**8. *Условием возникновения земельной ренты является факт:***

а) ограниченности предложения земли, поскольку количество земли – фиксированная величина, и недвижимого характера земельных ресурсов, поскольку владелец земельного участка не может переместить его ближе к рынку сбыта сельскохозяйственной продукции или к городу, чтобы получить больший доход;

б) определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа, и расчет прибыли затратным методом, поскольку именно ограниченность и абсолютная неэластичность предложения земли является важнейшей причиной особенностей ценообразования;

в) наличия частной собственности на землю.

**9. *Земельная рента – это:***

а) вид дохода, увеличивающий размер платы за землю и являющийся одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе арендаторами и государством;

б) налог, которым облагаются земельные участки, пригодные для возделывания отдельных растений, например, лекарственных трав или кустарников в особых местопроизрастаниях;

в) 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.

**10. К постоянным факторам, которые обуславливают регулярное воспроизводство земельной ренты, относятся:**

- а) наличие частной собственности на землю;
- б) 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) наличие монополии на землю как на объект хозяйствования, поскольку каждый предприниматель получает в свое пользование конкретный, ограниченный в натуре участок.

**11. Наличие частной собственности на землю обуславливает возникновение:**

- а) абсолютной ренты, поскольку именно абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе арендаторами и государством;
- б) дифференциальной ренты как фактора прибавочной стоимости, присваиваемой землевладельцами;
- в) монопольной земельной ренты, так как монопольной рентой обладают земельные участки, пригодные для возделывания отдельных растений, выгодных для возделывания в условиях частной агротехники.

**12. Дифференциальная рента представляет собой:**

- а) ренту, получают со всех сельскохозяйственных земель независимо от их качества, месторасположения и производительности дополнительных вложений;
- б) часть прибавочной стоимости, которая присваивается землевладельцами. Этот вид ренты возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный, ограниченный в натуре участок;
- в) дополнительную прибыль, получаемую при вовлечении в сельскохозяйственный оборот земель запаса.

**13. Монопольная земельная рента образуется:**

- а) на землях сельскохозяйственного назначения в условиях повышенного гумусообразования;

б) при возделывании на земельных участках, находящихся в частной собственности, отдельных растений, например, лекарственных трав или кустарников, при соблюдении особых агротехнических приемов;

в) на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции.

**14. Экологическая рента – это:**

а) вид ренты, проявляющийся в любой отрасли народного хозяйства, влияющий на производительность продукции, без учета издержек и налогов;

б) результат инновационной деятельности, сверхприбыль, возникающая в природохозяйственной и природоэксплуатирующей сферах как результат использования новых, более эффективных техник, технологий, способов организации производства;

в) экологические инновации при действующих стандартах и ограничениях в Республике Беларусь при совершении сделок купли-продажи земель.

**15. Рыночная стоимость – это:**

а) расчетная сумма, за которую собственность следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения;

б) стоимость объектов оценки в Республике Беларусь, определяемая в соответствии с Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь;

в) стоимость собственности, рассчитанная без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13.10.2006 г. № 615.

**16. В процессе оценки недвижимости оценщики используют следующие методы:**

а) индексный метод – на основе применения коэффициентов к первоначальной (восстановительной) или остаточной стоимости имущества; метод балансового накопления активов – на основании данных бухгалтерского учета на дату оценки; рыночный метод – на основе определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа (затратный метод); сравнения объекта оценки с аналогичными объектами; расчета доходов, ожидаемых от использования объекта оценки (доходный метод);

б) методы учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи недвижимости;

в) методы совокупной оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки (с учетом его износа).

**17. Затратный метод оценки недвижимости – это:**

а) налог, которым облагаются земельные участки, пригодные для возделывания отдельных растений, например, лекарственных трав или кустарников в особых местопроизрастаниях;

б) метод, характеризуемый базовой величиной и предназначенный для определения ставок земельного налога и арендной платы за землю;

в) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки (с учетом его износа).

**18. Согласно Указу Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» земли населенного пункта:**

а) оцениваются отдельно по каждому из перечисленных видов функционального использования: жилая многоквартирная зона; жилая усадебная зона; производственная зона; общественно-деловая зона; рекреационная зона;

б) могут переходить в собственность посольствам, иностранным гражданам и другим государствам по особому оценочному тарифу, предусматривающему расположение на земельных участках недвижимости;

в) могут переводиться из частной собственности в государственную, подвергаться процессам отнесения (трансформации), а также переводиться в иные категории и виды земель согласно способам и методам купли-продажи недвижимости.

**19. Заказчиками кадастровой оценки земель населенных пунктов являются:**

а) районные, городские, областные исполнительные комитеты;

б) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;

в) физические лица;

г) все вышеперечисленные организации.

**20. Факторы, влияющие на определяемую стоимость объектов оценки, формулируются оценщиком в зависимости:**

а) от условий договора на оценку и от исходной информации о недвижимости;

- б) от данных рынка недвижимости и от экономической ситуации;
- в) от выбранных методов расчета стоимости объектов оценки;
- г) все утверждения верны.

**21. При анализе рынка недвижимости исследуются:**

- а) цены продаж (цены предложений) объектов недвижимости, тенденции изменения цен, спроса и предложения на недвижимое имущество;
- б) условия продажи, условия финансирования, время, в течение которого они находились в форме публичного предложения на рынке до их продажи;
- в) рыночные арендные ставки, условия заключения договоров аренды;
- г) все вышеперечисленные факторы.

**22. При наличии достаточного количества рыночной информации, позволяющей определить кадастровую стоимость земельных участков, применяются методы кадастровой оценки:**

- а) затратный, доходный, сравнительный;
- б) индексный, метод балансового накопления активов, рыночный;
- в) учета издержек и налогов, совокупной оценки стоимости объекта оценки.

**23. Расчет кадастровой стоимости рыночным методом производится в следующей последовательности:**

- а) оценка недвижимости, расположенной на земельном участке, оценка земельного участка;
- б) расчет кадастровых стоимостей земель оценочных зон, расчет кадастровых стоимостей земельных участков;
- в) расчет кадастровой стоимости земельного участка, оценка недвижимости в пределах кадастровой стоимости.

**24. При применении рыночного метода кадастровая стоимость земель оценочных зон определяется на основании одного или нескольких методов расчета стоимости:**

- а) сравнительного анализа продаж;
- б) выделения, распределения, остатка для земли;
- в) прямой капитализации дохода и предполагаемого использования;
- г) применяются все перечисленные методы расчета стоимости.

### **Задание 48. Выявить особенности земельного налогообложения и экономическое содержание платы за землю в Республике Беларусь**

**Цель задания:** проанализировать сущность и принципы осуществления налогообложения (платы за аренду земельных участков), действующие на основе законодательства Республики Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** В процессе подготовки к выполнению задания следует ознакомиться с действующими правовыми нормами, регулирующими плату за землю в Республике Беларусь (формы платы, объекты и субъекты налогообложения и арендной платы, порядок платы, использование платежей за землю). Также следует хорошо представлять, что в основе объективного или справедливого налога может лежать кадастровая оценка земли и недвижимости.

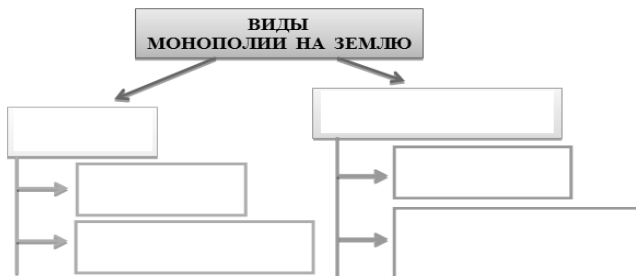
#### **Задания для выполнения.**

1. Способы оценки земли и недвижимости базируются на теоретических положениях о формировании стоимости. Теория стоимости представляет собой направление, которое определяет основу цены. Выделяют пять направлений (теорий) установления цены. Назовите эти направления и составьте схему.

2. Земельная рента и цена земли в совокупности характеризуют народнохозяйственную ценность земли и выражают соответственно ее кадастровую оценку. Земельная рента как форма экономической реализации собственности на землю разделяется на виды. Назовите виды земельной ренты и заполните предложенную схему.



3. Ограниченность земли и невозможность ее воспроизводства способствуют возникновению монополии на землю. Существуют два вида монополии на землю. Какие? Назовите их и заполните схему.



4. Оценка недвижимости проводится на основании трех факторов. Составьте схему «Факторы оценки недвижимости».

5. Оценочное зонирование земель населенного пункта предусматривает разделение земель населенного пункта на оценочные зоны. Оценочное зонирование производится на картографической основе с использованием геоинформационных технологий. Какие объекты принимаются границами оценочных зон? Составьте тестовое задание.

6. Существует два основных вида стоимости, которые используются при оценке недвижимости. Назовите их, охарактеризуйте их функции и по ответам заполните предложенную схему.



7. Различают два вида кадастровой оценки недвижимости. Назовите их и охарактеризуйте, заполнив по ответам предложенную схему.



8. Оценка объекта рыночным методом проводится с применением одного или нескольких методов. При применении нескольких методов итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается путем присвоения каждому методу весового коэффициента. При этом сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице какого-либо фактора. Заполните схему.



9. Анализ рынка недвижимости производится в разрезе определенных сегментов (элементов). В каждом сегменте анализируется информация как по застроенным, так и незастроенным земельным участкам. Заполните схему.

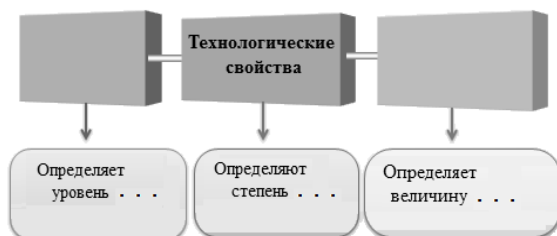


10. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится по отдельным сельскохозяйственным культурам и по видам земель. В связи с этим кадастровой оценкой земель предусмотрено получение нескольких показателей характеристики и оценки земель, характеризующих качество земель как средства производства. Дополните предложенную схему.



11. Заполните схему.

## Предметы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель



### **Задание 49. Изучить принципы организации, опыт и основные этапы выполнения кадастровых работ в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** ознакомиться с содержанием основных этапов оценочных работ при оценке земель населенных пунктов.

**Указания по выполнению задания.** При подготовке к занятию следует обратить внимание на организационно-правовую и экономическую функции земельного кадастра в системе управления земельными ресурсами.

#### **Содержание занятия.**

1. Государственный земельный кадастр как важнейшая функция управления земельными ресурсами и недвижимым имуществом.

2. Особенности осуществления процедур по государственной регистрации и учету недвижимого имущества.

3. Основные технологические процедуры по оценке земель, последовательность и взаимосвязь их осуществления.

#### **Темы докладов.**

1. Правовое обеспечение кадастровых работ в Республике Беларусь.

2. Земельный налог и арендная плата в Республике Беларусь.

3. Теория формирования земельной ренты.

4. Структура и показатели развитости земельного рынка.

5. Правовое обеспечение ипотеки в Республике Беларусь.

#### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Необходимо, прежде всего, четко представлять всю систему государственного управления земельными ресурсами, которая вклю-

чает, наряду с кадастром, государственное землеустройство, планирование землепользования, мониторинг и государственный земельный контроль, геодезическую и картографическую деятельность. Выявляя особое место в системе государственного земельного кадастра, необходимо подчеркнуть его информационную, организационно-правовую и экономическую функции.

2. Рассматривая особенности осуществления процедур по государственной регистрации недвижимого имущества, следует обратить внимание на их последовательность, тесную взаимосвязь, правовое и техническое содержание записей, необходимость постоянного контроля полноты и качества предоставляемых документов. Следует знать основные требования к порядку ведения государственного учета земель на соответствующем территориальном уровне.

3. Выполнение земельно-оценочных работ связано с соблюдением следующих основных стадий: подготовительные работы, расчет показателей оценки, согласование и утверждение результатов оценки. Необходимо ознакомиться с отдельными процедурами оценки и знать содержание каждого этапа. Следует также ознакомиться с содержанием основных этапов оценочных работ при оценке земель населенных пунктов, где имеются свои особенности.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Как вы думаете, какие установленные при кадастровой оценке показатели, которые определяются в соответствии с государственными стандартами Республики Беларусь по оценке стоимости объектов, являются базовой величиной для определения ставок земельного налога и арендной платы за землю? Приведите примеры.

2. Назовите величину, характеризующую оценку земельного ресурса, основой которой является добавочная прибыль, которую получает хозяйствующий субъект или предприниматель, эксплуатирующий лучшие по качеству и местоположению земли. Приведите примеры.

3. Охарактеризуйте порядок осуществления аттестации оценщиков либо лиц, претендующих на получение свидетельства об аттестации оценщика.

4. Как вы думаете, какие соизмеримые оценочные показатели, которые являются денежным выражением рыночной стоимости, складывающейся в зависимости от доходности производства, служат для оценки земель различного целевого назначения? Приведите примеры.

5. Как вы думаете, почему абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоре-

чий между землевладельцами и землепользователями, в том числе арендаторами и государством? Аргументируйте свой ответ.

6. Как вы думаете, в зависимости от каких обстоятельств оценщиком формулируются факторы, влияющие на определяемую стоимость объектов оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь? Приведите примеры.

7. Охарактеризуйте оценочное зонирование земель населенного пункта. Приведите примеры границ оценочных зон.

8. Что вы знаете о бонитировке обрабатываемых земель? В каких аспектах рассматривается бонитировка? Назовите этапы осуществления бонитировки почвы на основе почвенных обследований.

### **Задание 50. Определить основные требования к порядку ведения государственного учета земель на соответствующем территориальном уровне**

**Цель занятия:** ознакомиться с содержанием основных этапов оценочных работ, выполняемых при кадастровой оценке земель.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания следует учитывать, что при ведении государственного учета земель исполнитель обязан придерживаться строгой последовательности оформления документов, соблюдать четкость, полноту и точность записей.

#### **Кадастровые и правовые задачи.**

**Задача 1.** Жители г. Солигорска, имеющие в пожизненном наследуемом владении земельные участки, расположенные в санитарно-защитной зоне одного из предприятий, обратились в городской исполнительный и распорядительный орган с заявлением, в котором просили освободить их от уплаты земельного налога в связи с тем, что вредные выбросы предприятия препятствуют нормальному использованию земельных участков.

*Может ли исполком удовлетворить эту просьбу?*

**Задача 2.** После смерти Ерошевича К. М. остался земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома, на котором отсутствовало строение. Наследники Ерошевича К. М., узнав, что участок передан в залог и кредит не погашен, подали в исполнительный и распорядительный орган заявление об отказе от земельного участка и выплате им денежной компенсации. Исполнительный и распорядительный орган предложил предварительно внести в банк сумму, рав-

ную непогашенной части кредита, после чего участок будет выкуплен в государственную собственность.

*Какой вид залога земель имеет место в данном случае? В каком порядке наследуются земельные участки?*

**Задача 3.** Перевести физическую площадь сельскохозяйственных земель в соизмеримую (кадастровую) для целей определения уровня использования земель. В качестве исходных значений использовать данные табл. 8.1.

Таблица 8.1. Расчетные данные для определения уровня использования земель

Области	Общая площадь, тыс. га	Балл пахотных земель (в среднем по всем культурам *)		
		Дерновые и дерново-карбонатные почвы	Дерново-подзолистые автоморфные	Торфяно-болотные низинные и пойменные
Брестская	3279,3	72,7	56,4	77,8
Витебская	4004,7	81,5	70,6	55,6
Гомельская	4036,2	56,4	58,7	49,0
Гродненская	2511,6	31,6	46,8	72,7
Минская	4019,7	21,1	56,3	53,2
Могилевская	2908,0	27,2	53,8	51,7
Всего	20759,5	–	–	–

\*Условные показатели.

**Пояснения.** Данные оценки земель широко используются при решении многих задач, связанных с производительной деятельностью сельскохозяйственных организаций, с контролирующей деятельностью отделов охраны земельных ресурсов, с государственной налоговой системой. Для анализа хозяйственной деятельности используются такие показатели, как урожайность культуры, объем производства продукции растениеводства, стоимость валовой продукции и др. В качестве эталона выступают нормативные данные, вычисленные по лучшим показателям. Выявленные различия между фактическими и эталонными показателями обуславливают разный уровень использования земель и ведения производства.

**Решение.** Для того чтобы результаты сравнения между фактическими и эталонными показателями были наиболее объективными, необходимо экономические показатели рассчитать на единицу площади не физической (общей), а на единицу площади единой по качеству ка-

дастровой (соизмеримой) или в расчете на один балл оценки земельных участков. Для этого физическую площадь (общую) следует перевести в кадастровую (соизмеримую) с учетом оценки. Перевод физической площади сельскохозяйственных земель в соизмеримую, или кадастровую ( $P_k$ , га), осуществляется по формуле

$$P_k = \frac{P_{\phi} B}{100}, \quad (8.1)$$

где  $P_k$  – кадастровая площадь пахотных земель;

$P_{\phi}$  – физическая площадь пахотных земель;

$B$  – балл пахотных земель.

**Задача 4.** Рассчитать планируемую урожайность сельскохозяйственных культур с использованием кадастровых данных. В качестве расчетных показателей использовать значения табл. 8.2.

Таблица 8.2. **Цена балла и нормативные показатели окупаемости удобрений урожаем основных сельскохозяйственных культур**

Культуры	Балл пахотных земель *	Цена балла пахотных земель, ц	Доза удобрений		Окупаемость удобрений, кг продукции	
			Органических, т/га	Минеральных, ц/га	На 1 т органических удобрений	На 1 кг минеральных удобрений
Зерновые (в целом)	72,7	0,40	20–40	2,5–3,0	20	5,2
Озимая рожь	56,4	–	20–40	2,5–3,0	22	5,1
Ячмень	77,8	–	20–40	2,5–3,0	14	5,5
Лен-долгунец	81,5	–	–	1,6–2,0	–	1,65
Картофель	70,6	–	60–80	3,0–3,5	80	20,0
Кормовые корнеплоды	55,6	–	60–100	3,5–4,5	200	65,0
Многолетние травы	–	–	–	2,5–3,0	–	14,0
Кукуруза			50–80	2,3–2,6	150	0,7

\*Условные показатели.

**Пояснения.** Качество земель является одним из важнейших факторов, оказывающих непосредственное влияние на производительность труда в сельском хозяйстве. На лучших землях при одинаковых агротехнических условиях по сравнению с худшими землями получают больше качественной продукции. Поэтому нормирование труда в растениеводстве и учет его результатов необходимо осуществлять в единицах кадастровой площади земель, привлекая другие факторы. При этом одним из наиболее важных факторов является планирование урожайности сельскохозяйственных культур.

**Решение.** Правильное планирование урожайности не может осуществляться без показателей уровня использованности и качественного состояния земель. В этом смысле первостепенную роль играет бонитировка почвы, которая отражает сравнительное природное плодородие почвы с точки зрения благоприятности для произрастания сельскохозяйственных культур. Поэтому данные бонитировки и качественной оценки используются для расчетов урожайности культур, их размещения, обоснования структуры посевов.

Расчет планируемой урожайности культур производится по следующей формуле:

$$Y_{\text{п}} = \frac{B_{\text{п}} \cdot Ц_{\text{б}} + D_{\text{м}} \cdot O_{\text{м}} + D_{\text{о}} \cdot O_{\text{о}}}{100}, \quad (8.2)$$

где  $Y_{\text{п}}$  – планируемая урожайность культуры, ц/га;

$B_{\text{п}}$  – балл пахотных земель;

$Ц_{\text{б}}$  – цена балла пахотных земель по культуре, т. е. количество продукции, получаемой с 1 га, приходящееся на 1 балл, ц;

$D_{\text{м}}$  – доза минеральных удобрений в NPK, вносимых на 1 га пахотных земель, ц;

$O_{\text{м}}$  – окупаемость (прибавка) урожаем минеральных удобрений, кг/ц;

$D_{\text{о}}$  – доза вносимых органических удобрений на 1 га, т;

$O_{\text{о}}$  – оплата (прибавка) урожаем органических удобрений, кг/т.

100 – коэффициент пересчета урожайности (в ц/га).

**Задача 5.** Вороновский районный Совет депутатов 23 мая 2009 г., основываясь на положениях ст. 36 Закона «О бюджете Республики Беларусь на 2009 год», принял решение об уменьшении в два раза ставки земельного налога с земель водного фонда, переданных в арен-

ду физическим лицам для интенсивного прудового рыболовства и рыборазведения.

*Правомерно ли данное решение? Назовите элементы экономического механизма охраны окружающей среды и природопользования. Какова роль в этом механизме платежей за природопользование? Какие виды платежей за природопользование взимаются в Республике Беларусь?*

**Задача 6.** Определить будущую стоимость текущего капитала.

**Пояснения.** Накопленная сумма единицы (*будущая стоимость единицы*) – это множитель, который определяет сумму, накопленную на счете в банке через срок прогноза при начислении сложного процента, если в начале срока прогноза на счет в банк положить одну денежную единицу.

Коэффициент будущей стоимости единицы  $S_n$  рассчитывается по формуле

$$S_n = (1 + i)^n, \quad (8.3)$$

где  $n$  – срок прогноза, год;

$i$  – периодическая процентная ставка.

Рост основной суммы по сложному проценту показан на рис. 8.1.

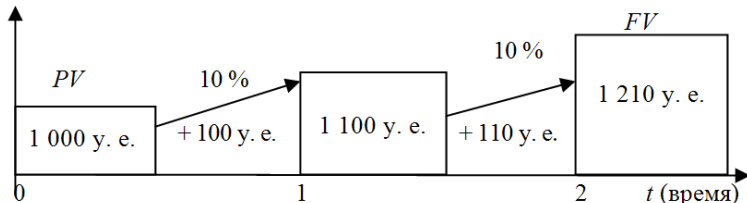


Рис. 8.1. Рост основной суммы по сложному проценту

Будущая стоимость текущего капитала рассчитывается по формуле

$$FV = PV \cdot (1 + i)^n, \quad (8.4)$$

где  $FV$  – будущая стоимость текущего капитала (*future value*);

$PV$  – текущая стоимость капитала (*present value*);

$i$  – процентная ставка;

$n$  – число периодов.

**Пример.** Инвестор положил в банк под 10 % годовых 20 000 у. е. Определить будущую стоимость через 5 лет при годовом начислении процентов.

Дано:  $PV = 20\,000$  у. е.;

$i = 10\%$ ;

$n = 5$  лет;

$m = 1$ .

Определить: будущую стоимость текущего капитала ( $FV$ ).

**Решение:**

$$FV = PV \cdot (1 + i)^n = 20\,000 \cdot (1 + 0,10)^5 = 20\,000 \cdot 1,61051 = 32\,906 \text{ у. е.}$$

Аналогичным образом решить задачи 7–12.

**Задача 7.** Вычислите значение функции будущей стоимости единицы, если годовая норма процента равна 15 %, срок прогноза – 10 лет, настоящая стоимость равна 1 долл.

**Задача 8.** Вычислите значение функции будущей стоимости единицы, если годовая норма процента равна 20 %, срок прогноза – 12 лет, настоящая стоимость равна 6 долл.

**Задача 9.** Определите, какой текущий остаток банковского вклада будет на счету через 10 лет. Годовая норма процента равна 10 %. Начисление процентов годовое. Первоначальная сумма вклада – 1 800 долл.

**Задача 10.** Определите, какой текущий остаток банковского вклада будет на счету через 5 лет. Годовая норма процента равна 15 %. Начисление процентов годовое. Первоначальная сумма вклада – 3 000 долл.

**Задача 11.** Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости составляет 3 500 долл. Ежегодное повышение стоимости – 10 %. Определите стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости через 5 лет.

**Задача 12.** Первоначальная сумма вклада – 8 000 долл. Годовая норма процента – 15 %. Начисление процентов годовое. Какую сумму вкладчик может использовать на проведение ремонта через 2 года?

**Задача 13.** Военный комиссариат Первомайского района г. Витебска обратился в городской исполнительный и распорядительный орган с ходатайством об освобождении военкомата от уплаты земельного налога за участок, на котором расположено его здание.

*Имеются ли особенности налогообложения земель, предоставленных для нужд обороны?*

**Задача 14.** Гражданин Янукович В. А. заключил с СПК «Победа» договор аренды земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства сроком на 5 лет. По договору аренды Янукович В. А. обязался выплачивать колхозу арендную плату в размере двукратной ставки земельного налога, взимаемого за сельскохозяйственные земли в данной местности.

*Назовите условия сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения. Как определяется размер арендной платы за земельный участок?*

**Задача 15.** Произвести расчет кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводческих товариществ с использованием метода кадастровой оценки. В качестве расчетных показателей использовать значения табл. 8.3.

Таблица 8.3. **Исходные данные для определения кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ методом кадастровой оценки**

Административный район	Минимальное значение кадастровой стоимости 1 м <sup>2</sup> земель садоводческих товариществ в районе, долл.	Значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в районе
Барановичский	0,18	34,0
Браславский	0,04	32,7
Брестский	0,09	32,6
Ганцевичский	0,02	27,2
Горецкий	0,02	31,4
Дрогичинский	0,01	29,3
Дрибинский	0,01	27,4
Жабинковский	0,03	32,9
Кировский	0,16	33,0
Климовичский	0,01	26,2
Кричевский	0,03	30,7
Миорский	0,01	25,2
Могилевский	0,08	33,5
Наровлянский	0,01	25,8
Петриковский	0,15	22,4
Речицкий	0,14	28,7
Червенский	0,21	29,8

**Пояснения.** Объектами кадастровой оценки являются земли оценочных зон садоводческих товариществ. Результатом оценки являются кадастровые стоимости 1 м<sup>2</sup> земель в оценочных зонах. Кадастровая оценка земель садоводческих товариществ может выполняться одним из трех методов оценки: рыночным, кадастровой оценки, комбинированным.

**Решение.** Рассмотрим метод кадастровой оценки. Расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ методом кадастровой оценки производится несколькими путями. Рассчитаем наиболее

приемлемым вариантом – путем расчета соотношения между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Для этого воспользуемся формулой

$$C = \frac{\sum_{i=1}^m \frac{KC_i}{ОБ_i}}{m}, \quad (8.5)$$

где  $C$  – соотношение между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах;

$KC_i$  – минимальное значением кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводческих товариществ в  $i$ -м прилегающем районе, долл/м<sup>2</sup>;

$ОБ_i$  – значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в  $i$ -м прилегающем районе;

$m$  – количество прилегающих районов.

После того, как определили величину соотношения  $C$ , приступаем непосредственно к расчету кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводческих товариществ с использованием формулы

$$KC = C \cdot ОБ, \quad (8.6)$$

где  $KC$  – значением кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводческих товариществ в оцениваемом районе, долл/м<sup>2</sup>;

$C$  – соотношение между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах, рассчитанное по формуле 8.5;

$ОБ$  – значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в оцениваемом районе.

**Задача 16.** Определите размер и порядок расчета земельного налога за земельный участок:

а) площадью 0,1 га, предоставленный гражданину для строительства и обслуживания жилого дома в г. Минске;

б) площадью 1,5 га, предоставленный унитарному предприятию для размещения производственных объектов на расстоянии 6 км от городской черты г. Минска;

в) площадью 0,8 га, предоставленный гражданину для ведения личного подсобного хозяйства из земель сельского населенного пункта;

г) площадью 11 га, предоставленный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, занятый многолетними плодовыми насаждениями, в Пинском районе Брестской области.

### **Задание 51. Выявить организационно-правовые и экономические функции земельного кадастра в системе управления земельными ресурсами**

**Цель занятия:** ознакомиться с содержанием основных этапов оценочных работ, выполняемых при кадастровой оценке земель.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении задания необходимо максимально точно представлять структуру системы государственного управления земельными ресурсами и ее взаимосвязь с организационной деятельностью землеустройства, планирования землепользования, мониторинга и государственного контроля за использованием и охраной земель.

#### **Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. Какие документы не содержатся в земельном кадастре по результатам оценочных работ?**

- а) реестр цен на недвижимое имущество;
- б) реестр стоимости запасов недр;
- в) регистр стоимости земельных участков;
- г) база данных кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

**2. Какой вид деятельности по масштабности организации оценочных работ не относится к оценке недвижимости?**

- а) массовая (кадастровая) оценка земель;
- б) оценка эффективности капитальных вложений в строительство;
- в) индивидуальная оценка стоимости земельных участков;
- г) индивидуальная оценка рыночной стоимости объектов недвижимости.

**3. Какие свойства и характеристики земель не учитываются при кадастровой оценке сельскохозяйственных земель?**

- а) эродированность почвы;
- б) каменистость;
- в) высота над уровнем моря;
- г) контурность земель.

**4. От каких факторов зависит цена земли?**

- а) спроса на землю;
- б) предложения земли;

- в) размера ренты;
- г) размера ссудного процента (процента капитализации).

**5. Какой вид ренты связан с различием в естественном качестве земли?**

- а) дифференциальная рента 1;
- б) абсолютная рента;
- в) дифференциальная рента 1 и 2;
- г) все виды ренты.

**6. Какова причина возникновения дифференциальной ренты?**

- а) ограниченность земель;
- б) наличие разных по плодородию и местоположению земель;
- в) монополия на землю как объект хозяйства;
- г) монополия частной собственности на землю.

**7. Какова причина существования абсолютной земельной ренты?**

- а) монополия частной собственности на землю;
- б) монополия на землю как объект хозяйства;
- в) неэластичность предложения земли;
- г) наличие разных по качеству земель.

**8. Кто присваивает дифференциальную ренту?**

- а) арендатор;
- б) местные органы власти;
- в) государство;
- г) собственник земли.

## **Лабораторная работа 9. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ, ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Ключевые понятия и термины:** планово-картографические материалы; делопроизводство; архив; кадастровые планы и карты; АИС ЗК; экономическая, социальная и экологическая эффективность кадастровых систем; структура затрат (себестоимость) и дохода (прибыли); земельно-кадастровая и мониторинговая информация.

**Вводные пояснения.** Особенностью деятельности любого органа управления является использование исключительно управленческого труда, предметом и продуктом которого является информация. Содержанием деятельности является подготовка и реализация управленче-

ских решений на основе информации, а основной функцией – проблемно ориентированное (в том числе и экологически ориентированное) управленческое сопровождение решений и проектов (в том числе землеустроительных). Под подготовкой и реализацией управленческих решений подразумевается процесс поиска, систематизации и анализа требуемой информации, разработка на этой основе альтернатив управленческих решений, утверждение принятых решений и их реализация, а сами управленческие решения являются результатом выбора альтернатив.

В настоящее время в Беларуси создана эффективно действующая система государственного земельного кадастра. Кадастровая служба и, прежде всего, агентства по государственной регистрации и земельному кадастру стремятся обеспечить гражданам надлежащее качество предоставляемых услуг, упростить процессы обращения в государственные структуры и получения необходимого набора услуг. Главная причина внедрения таких технологий – необходимость оперативной обработки большого объема информации и документов. Именно поэтому земельный кадастр рассматривают как современную земельно-информационную систему, содержащую записи о правах на недвижимость, геометрическое описание, геодезическое и картографическое представление земельного участка.

Обширное функционирование электронных систем и технологий в земельном кадастре связывается с применением наиболее современных средств программного обеспечения и выбором такой аппаратной платформы, которая работала бы на широком диапазоне операционных систем и аппаратных средств, соответствовала бы требованию адаптивности и позволяла реализовать новые процедуры и регламенты. Электронные системы обеспечивают четкое делегирование задач, позволяют руководителям отслеживать сроки и качество исполнения поручений и таким образом становятся отличным инструментом повышения исполнительской дисциплины.

Существенную роль для широкого внедрения электронных записей в земельном кадастре, электронных технологий и систем электронного документооборота в целом играют регламенты государственных органов и законодательное закрепление сроков взаимодействия государственных структур с гражданами и между собой по принципу «одно окно». Перечень административных процедур, осуществляемых территориальными организациями по государственной регистрации по заявлениям граждан, установлен Указом Президента Республики Беларусь

от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан».

В соответствии с законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» кадастровая карта является документом ЕГРНИ, содержащим сведения о графическом изображении территории соответствующего регистрационного округа, о границах земельных участков, сервитутов, охранных зон, о расположении капитальных строений (зданий, сооружений) на земельных участках, о кадастровых номерах земельных участков и инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), об информации в соответствии с законодательством Республики Беларусь. С учетом этого земельно-кадастровая карта (план) – это часть ЗИС, а точнее, часть содержащихся в ЗИС и полученных ее средствами пространственно распределенных данных (как совокупности слоев или покрытий) о земельных ресурсах в виде цифровой (электронной) карты или ее бумажной копии.

Управление земельными ресурсами осуществляется в рамках определенных правовых норм и опирается, прежде всего, на сложившуюся в стране систему административно-территориального устройства и деления. При ведении реестра земельных ресурсов (РЗР) государственного земельного кадастра (ГЗК) сведения в отношении зарегистрированных земельных участков, административно-территориальных единиц (АТЕ) и территориальных единиц (ТЕ) принимаются из ЕГРНИ и единого реестра АТЕ и ТЕ. В административно-территориальных единицах (районах, городах областного подчинения), где созданы и эксплуатируются земельно-информационные системы (ЗИС), ведение рассматриваемого реестра осуществляется с использованием этих систем.

Экономическое содержание административно-территориального деления вытекает из общих задач государственного управления, при этом существует тесная взаимосвязь методологии и практики экономического районирования с теорией и практикой административно-территориального деления страны. В этой связи земельно-оценочные работы в городах и других населенных пунктах проводятся с учетом количественных и качественных параметров и показателей, характеризующих изменение состояния земель и развитие негативных процессов. В общем виде экологические факторы чаще всего выступают в

качестве ограничений использования земель, в отдельных случаях – в качестве законодательно установленных обременений для землепользователя. Все юридически и экономически значимые территориальные зоны, как правило, занесены в земельный кадастр и формируются в специальном реестре АТЕ и ТЕ.

**Цель занятий:** проанализировать основные предпосылки создания геоинформационных систем, возможности их применения для функционирования различных баз данных, регистров и реестров в земельном кадастре; опираясь на теоретические знания, выявить потенциальные возможности современных технологий и реальные условия их внедрения в создаваемую кадастровую систему Республики Беларусь.

**План лабораторных занятий.**

1. Информационная и инженерно-техническая сущность кадастровой деятельности.

2. Экономическая и экологическая суть земельного кадастра.

**Содержание и порядок выполнения задания.**

1. Изучить экономические, социальные и экологические аспекты ведения земельного кадастра в Республике Беларусь.

2. Посредством проработки вопросов для контроля знаний выявить особенности внедрения электронных технологий и систем электронного документооборота в кадастровую систему Республики Беларусь.

3. Закрепить приобретенные знания и умения посредством выполнения заданий с графическими элементами.

4. По итогам изученных теоретических вопросов проработать тестовые задания.

5. Прорабатывая задачи повышенной сложности, определить актуальность внедрения экономических методов регулирования землепользования в Республике Беларусь.

**В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:**

– экономические задачи, решаемые с помощью данных земельного кадастра;

– природные и экологические условия, учитываемые в кадастровой деятельности;

– сущность районирования и видов функциональных зон, учитываемых в земельном кадастре;

– инженерную сущность кадастровой деятельности в Беларуси.

Литература: [5, 6, 13, 16, 31, 36, 42, 44, 48, 55, 56].

## **Задание 52. Охарактеризовать информационную и инженерно-техническую сущность кадастровой деятельности в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** изучить способы внедрения современных технологий в создаваемую кадастровую систему Республики Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** При подготовке к занятию по этой теме следует принять во внимание главным образом социальную сущность кадастровой деятельности. Она заключается в обеспечении интересов всего общества, государственных органов, отдельных групп населения, организаций и конкретных граждан посредством осуществления кадастровых процедур. Необходимо ознакомиться с основными требованиями, предъявляемыми к земельно-кадастровой информации в Республике Беларусь.

### ***Содержание занятия.***

1. Обеспечение взаимосогласованных интересов государства, всего общества и отдельных граждан с помощью кадастровых процедур.
2. Общее содержание земельно-кадастровой информации.
3. Геодезическая основа кадастровой деятельности. Понятие о кадастровых планах и картах.
4. Основные положения создания и функционирования автоматизированных систем земельного кадастра (АИС ЗК).

### ***Темы докладов.***

1. Методы получения, обобщения и анализа данных земельного кадастра.
2. Использование данных земельного кадастра в землеустройстве.
3. Методы ГИС-технологий в земельном кадастре.
4. Современные информационные технологии в земельном кадастре.
5. Составление и применение кадастровых планов и карт.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. В государственном земельном кадастре формируются сведения, необходимые для эффективного управления всем недвижимым имуществом, как в масштабах всей страны и в разрезе административно-территориальных единиц, так и на конкретных земельных участках, находящихся в пользовании и владении субъектов земельных отношений. Интересы отдельных граждан обеспечиваются с помощью земельного кадастра в отношении гарантий защиты существующих прав

на недвижимость (земельный участок) и возможности приобрести (увеличить, улучшить) другие, разрешенные законом, права.

2. Содержание современного земельного кадастра выражается в построении и практическом использовании специальных информационных систем о земельных ресурсах. Необходимо определить основные предпосылки к созданию геоинформационных систем, возможности их применения для функционирования различных баз данных, регистров и реестров в земельном кадастре. Следует знать основные требования, предъявляемые к земельно-кадастровой информации, признаки, по которым она классифицируется, раскрыть многообразие разносторонних сведений и данных о земельных ресурсах и конкретных земельных участках (экономических, экологических, правовых, геодезических и др.).

3. Инженерный аспект кадастровой деятельности характеризуется широким применением на стадии регистрации и учета земельных участков геодезических данных, как находящихся в государственном геодезическом фонде, так и получаемых непосредственно путем натуральных измерений в момент формирования недвижимого имущества. Следует хорошо представлять технологические приемы закрепления границ на местности, привязки их к постоянным пунктам геодезической сети, измерений, их обработки, отображения плана границ участка. Давая понятие о кадастровых планах и картах, необходимо знать их назначение и общее содержание (информационную нагрузку).

4. Следует хорошо представлять, что современные кадастровые системы основываются на новейших технологиях получения, отображения, систематизации и представления информации и данных о земельных ресурсах. Необходимо знать потенциальные возможности современных технологий и реальные условия их внедрения в создаваемую кадастровую систему Республики Беларусь. Поскольку учетно-регистрационные процедуры в земельном кадастре основаны на быстродействии, оперативности и точности, одним из условий функционирования современных кадастровых систем является обеспечение их работы в автоматизированном режиме и создание (равно как и постоянная поддержка) единого государственного регистра о земельных ресурсах в виде автоматизированной системы земельного кадастра (АИС ЗК).

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Как вы думаете, для чего предназначена кадастровая оценка земель и с какой целью эта процедура проводится на территории Республики Беларусь?

2. Как вы думаете, в каких случаях при проведении независимой оценки оценщики (исполнители оценки) могут отказаться от проведения независимой оценки?

3. Почему государственная регистрация недвижимого имущества может быть признана недействительной только в судебном порядке?

4. Почему кадастровый земельный учет занимает особое место в государственном управлении? Аргументируйте свой ответ.

5. Аргументируйте, на каком основании предметом сбора и хранения информации являются учетные данные.

6. Для чего все юридически и экономически значимые территориальные зоны, как правило, занесены в земельный кадастр и формируются в специальном реестре АТЕ и ТЕ? Аргументируйте свой ответ.

7. В чем заключается инженерная и техническая сущность кадастровой деятельности? Приведите примеры.

8. Почему для информационного обеспечения государственного земельного кадастра проводят топографо-геодезические, картографические, землеустроительные, оценочные, почвенные, геолого-геоморфологические и иные инженерные обследования и изыскания?

9. С какой целью при ведении земельного кадастра осуществляются технические процедуры, заключающиеся в последовательном сборе, обработке, учете, хранении и предоставлении сведений, проводимых с соблюдением принципов единства и совместимости с другими государственными кадастрами? Аргументируйте свой ответ.

10. Как вы думаете, почему внедрение компьютерной техники и электронных систем во все кадастровые процедуры позволяет снизить влияние человеческого фактора на всех этапах кадастровой деятельности, начиная от полевых натурных работ и заканчивая оформлением итоговых документов (выписок, справок, паспортов и др.)? Приведите доказательства.

### **Задание 53. Раскрыть сущность общегосударственных интересов в закреплении прав на объекты кадастровой системы Республики Беларусь**

**Цель занятия:** выявить предназначение кадастровой системы и ее влияние на процессы кадастровых процедур, осуществляемых на территории Республики Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** Определить общегосударственное предназначение соблюдения прав на земли общего пользова-

ния, защиты государственной собственности, возможности предоставления части земельного фонда в пользование и аренду в Республике Беларусь. Используя ответы из перечня предлагаемых вопросов составить документ «Рекомендации по ведению и хранению земельно-кадастровой документации в Республике Беларусь».

### **Вопросы для контроля знаний.**

1. В чем заключается плодородие земель как основы формирования земельной ренты?

2. В чем заключается инженерная и техническая сущность кадастровой деятельности?

3. Как называется автоматизированная система, предназначенная для сбора, обработки, анализа, моделирования, отображения и распространения пространственных координированных данных?

4. Дайте определение понятиям: «земельно-информационная система (ЗИС)», «геоинформационная система (ГИС)».

5. Какой орган управления, находящийся в юрисдикции Совета Министров Республики Беларусь, определяет состав и содержание земельно-кадастровой документации, а также осуществляет порядок ведения и хранения земельно-кадастровой информации?

6. Какую функцию при ведении и хранении земельно-кадастровой документации выполняют в настоящее время в Республике Беларусь электронные системы?

7. В соответствии с каким документом удостоверяется, что кадастровая карта является документом ЕГРНИ, содержащим перечень земельно-кадастровых сведений?

8. Дайте расшифровку аббревиатур: РЗР, ГЗК, АТЕ, ТЕ, ЕГРНИ.

9. Для каких целей и в каких случаях создаются земельно-кадастровые карты (планы)? Приведите примеры.

10. В соответствии с каким действующим нормативным документом и при каком условии создаются (и актуализируются) земельно-кадастровые карты (планы)? Приведите примеры.

11. От каких характеристик, имеющихся при создании планово-картографических материалов, зависит выбор масштабов земельно-кадастровых карт (планов)? Приведите примеры.

12. Какие уполномоченные организации занимаются деятельностью в области государственной регистрации недвижимого имущества на законодательном уровне?

13. Каким правоудостоверяющим документом установлен перечень

административных процедур, осуществляемых территориальными организациями по государственной регистрации в Республике Беларусь?

14. Почему кадастровые карты и планы относятся к основным документам государственного земельного кадастра?

15. Назовите классы кадастровых карт, используемых в Республике Беларусь.

16. Дайте определение понятиям: «ипотека», «ипотечный банк», «ипотечный кредит», «земельно-кадастровая карта (план)».

17. Назовите факторы, в соответствии с которыми в городах и в других населенных пунктах Республики Беларусь проводятся земельно-оценочные работы.

18. Назовите документ, в соответствии с которым регулируется порядок передачи земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц Республики Беларусь.

19. Как называется кредитное учреждение, выдающее долгосрочные денежные ссуды (кредиты) под залог недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений и т. д.)?

#### **Задание 54. Выявить особенности внедрения электронных технологий и систем электронного документооборота в кадастровую систему Республики Беларусь**

**Цель занятия:** изучить способы ведения электронных записей в системе электронного кадастрового документооборота Республики Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении задания следует помнить, что важную роль для широкого внедрения электронных записей в земельном кадастре, электронных технологий и систем электронного документооборота в целом играют регламенты государственных органов и законодательное закрепление сроков взаимодействия государственных структур с гражданами и между собой по принципу «одно окно». Используя выбранные ответы тестовых заданий, разработать проект Закона Республики Беларусь «Об особенностях ведения земельно-информационной системы Республики Беларусь».

#### **Тестовые задания:**

**1. В настоящее время земельный кадастр рассматривают как современную земельно-информационную систему, содержащую:**

а) определенный перечень взаимосвязанных кадастровых действий;

б) записи о правах на недвижимость, геометрическое описание, геодезическое и картографическое представление земельного участка;

в) инженерную и техническую сущность кадастровой деятельности.

## **2. Геоинформационная система (ГИС) – это:**

а) автоматизированная система, предназначенная для сбора, обработки, анализа, моделирования, отображения и распространения пространственных координированных данных, а также совокупность методов и средств обработки полученных пространственных данных;

б) система, предназначенная для широкого применения электроники, вычислительной техники, цифровой картографии с целью формирования значительной части кадастровых данных и сведений в системе электронного документооборота;

в) базы данных, созданные на основе геоинформационных систем, позволяющие быстро получить комплекс сведений о земельных ресурсах для принятия нужного решения.

## **3. Земельно-информационная система (ЗИС) – это:**

а) система подготовки и использования определенной части земельно-кадастровой информации через Интернет, а также разработка и применение земельно-кадастровых данных как инструмента и средства планирования и развития территорий;

б) программно-техническое средство, инструмент, предназначенный для широкого применения картографирования результатов кадастровой деятельности, картоиздание для подготовки специальных кадастровых карт и планов, в том числе использования цифровых карт;

в) комплекс программно-технических средств, баз пространственно-атрибутивных данных, а также географическая информационная система, предназначенная для обеспечения задач и функций государственного управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений.

## **4. Состав, содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации определяются:**

а) Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь;

б) агентством по государственной регистрации и земельному кадастру;

в) системой государственного кадастра и электронными базами данных регистров (реестров) государственного земельного кадастра с целью обеспечения надлежащего качества предоставляемых услуг, упрощения процедур обращения в государственные структуры и получения необходимого набора услуг.

**5. При ведении Реестра земельных ресурсов (РЗР) Государственного земельного кадастра (ГЗК) сведения в отношении зарегистрированных земельных участков, административно-территориальных единиц (АТЕ) и территориальных единиц (ТЕ) принимаются:**

а) из земельно-кадастровых карт (планов) и актуализируются в соответствии с действующими техническими нормативными правовыми актами по дешифрированию аэрофотоснимков и фотопланов, а также созданию ЗИС, при условии, что их графическое содержание обеспечивает возможность ведения текстовых (табличных) форм государственного кадастрового учета земель;

б) данных кадастровой службы, использующих делопроизводство в административно-территориальных единицах (районах, городах областного подчинения), где созданы и эксплуатируются земельно-информационные системы (ЗИС);

в) Единого государственного регистра недвижимого имущества (ЕГРНИ) Государственного земельного кадастра (ГЗК) и единого реестра АТЕ и ТЕ ГЗК.

**6. Деятельность в области государственной регистрации недвижимого имущества выполняют:**

а) Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (НКА) и территориальные организации по государственной регистрации (по одной в каждой области и в г. Минске);

б) кадастровые службы и, в первую очередь, агентства по государственной регистрации и земельному кадастру;

в) государственные органы, использующие данные кадастровой службы в производственном процессе.

**7. Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (НКА) осуществляет различные функции в системе государственного управления земельными ресурсами:**

а) ведение каталога геодезических координат поворотных точек границ земельных участков, широкое использование в кадастре средств и возможностей геоинформатики, информационное обеспечение государственного земельного кадастра;

б) ведение земельного кадастра, формирование недвижимости, массовая и индивидуальная оценка недвижимости, мониторинг и анализ рынка недвижимости;

в) проведение топографо-геодезических, картографических, земле-

устроительных, оценочных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных инженерных обследований и изысканий.

**8. В ведении Научно-производственного государственного республиканского унитарного предприятия «Национальное кадастровое агентство» (НКА) находятся следующие информационные ресурсы:**

- а) Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ);
- б) Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- в) регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра;
- г) реестр цен на недвижимость государственного земельного кадастра и реестр наименований улиц и дорог Республики Беларусь;
- д) все вышеперечисленные информационные ресурсы.

**9. При использовании и оценке сельскохозяйственных земель в конкретных условиях может выделяться большое количество типов и разновидностей почв (на территории землепользования их может быть несколько десятков). Избежать общих методологических ошибок при получении данных для балльной оценки земель можно, опираясь на результаты:**

- а) точного земледелия;
- б) новейших технологий и специальных программ для управления землепользованием на базе геоинформационных систем (ГИС);
- в) земельно-кадастровых карт (планов) и других характеристик, имеющихся на создаваемых планово-картографических материалах.

**10. Качественная оценка земель в конкретном сельскохозяйственном предприятии основывается на тщательном учете особенностей его природных и социально-экономических условий. Начальным этапом оценки является подготовка необходимых исходных картографических и других материалов, которые включают:**

- а) план землепользования масштаба 1:10000 с отображением всех контуров сельскохозяйственных земель;
- б) материалы почвенного и агрохимического обследования;
- в) материалы определения культуртехнического состояния сельскохозяйственных земель;
- г) материалы инвентаризации осушенных и орошаемых земель;
- д) материалы вычисления площадей контуров земельных участков и почвенных ареалов;

е) все вышеперечисленные картографические и другие статистические материалы.

**11. В качестве географического кода (геокода – универсального адреса, обеспечивающего пространственную привязку объекта недвижимости) выступают:**

- а) координаты характерной точки земельного участка;
- б) универсальный кадастровый идентификатор – код СОАТО;
- в) кадастровый номер земельного участка.

**12. Различают следующие виды кадастровых идентификаторов:**

- а) кадастровый номер земельного участка;
- б) инвентарный номер капитального строения или изолированного помещения;
- в) графический план;
- г) адрес;
- д) географический код;
- е) все вышеперечисленные виды.

**13. Земельно-кадастровая карта (план) представляет собой:**

а) набор тематических слоев земельно-кадастровой информации на одну и ту же территорию, созданный в единой проекции и системе координат, с одинаковой точностью и записанный на машинных носителях цифровой информации в установленном формате;

б) созданную в цифровой форме модель местности в определенной проекции, системе координат, формате, структуре, системе классификации и кодирования, записанную на машинных носителях цифровой информации;

в) осуществление технической процедуры, заключающейся в последовательном сборе, обработке, учете, хранении и предоставлении сведений, проводимых с соблюдением принципов единства и совместности с другими государственными кадастрами.

**14. Земельно-оценочные работы в городах и других населенных пунктах проводятся с учетом:**

а) количественных и качественных параметров и показателей, характеризующих изменение состояния земель и развитие негативных процессов;

б) экологических факторов, выступающих в качестве ограничений использования земель, а в отдельных случаях – в качестве законодательно установленных обременений для землепользователя;

в) юридически и экономически значимых территориальных зон, как правило, занесенных в земельный кадастр и формирующихся в специальном реестре АТЕ и ТЕ.

**15. Границы между отдельными землевладениями и земельными участками определяют:**

а) пределы правовой и хозяйственной самостоятельности в решении реальных социально-экономических задач на конкретной территории;

б) механизм государственного регулирования землепользования, направленный на повышение эффективности использования земель, находящихся в частной собственности граждан;

в) актуальность внедрения экономических методов регулирования землепользования, основанную на платности землепользования, использовании платежей за землю, развитии земельного рынка.

**16. Показатели экономической оценки – это:**

а) содержание и перечень статистических данных, определяющих содержание и перечень конкретных задач, которые предполагается решать с использованием данных оценки земли;

б) согласованные с критерием количественные параметры, характеризующие различные стороны качества земли как средства производства;

в) критерии внедрения экономических и рыночных методов, основанных на элементах механизма государственного регулирования землепользования, направленного на повышение эффективности использования земель посредством материальной мотивации (стимулирования, заинтересованности) землепользователей.

**17. Материалы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель являются информационной основой для решения практических вопросов в сфере:**

а) земельных отношений;

б) управления сельскохозяйственным производством;

в) подготовки и обоснования мероприятий по организации использования и охраны земель;

г) во всех перечисленных случаях.

**18. Использование материалов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель возможно по следующим направлениям:**

а) установление ставок земельного налога;

б) внедрение объективного нормирования полевых механизированных работ по возделыванию сельскохозяйственных культур;

в) оптимизация использования сельскохозяйственных земель;

г) внедрение адаптивно-ландшафтной системы земледелия;

д) оптимизация размещения посевов сельскохозяйственных культур;

е) определение сырьевых зон перерабатывающих предприятий;

- ж) разработка механизма выравнивания экономических условий сельскохозяйственного производства на разнокачественных землях;
- з) по всем вышеперечисленным направлениям.

**19. Кредитное учреждение, выдающее долгосрочные денежные ссуды (кредиты) под залог недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений и т. д.), называется:**

- а) инвестиционным банком;
- б) ипотечным банком;
- в) страховым агентством.

**20. Ипотека – это:**

- а) инвестиции, основанные на внедрении рыночных методов с целью извлечения прибыли при сделках с любыми видами недвижимости;
- б) получение долгосрочного кредита с целью создания инвестиционного климата;
- в) залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

**21. Ипотечный кредит – это:**

- а) кредит, долгосрочная ссуда, выдаваемая под залог недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений);
- б) получение платежных средств с целью извлечения выгоды при внедрении экономически обоснованных рыночных методов в управлении земельными ресурсами;
- в) материальная мотивация, стимулирование заинтересованности землепользователей, осуществляемая в рамках правовых норм государства.

**22. Свободные экономические зоны (СЭЗ) в Республике Беларусь создаются с целью:**

- а) привлечения иностранных инвестиций, передовой иностранной техники, оборудования, технологий и управленческого опыта, развития экспортного потенциала своей страны;
- б) осуществления экономической деятельности государства и, по сути, представляют собой специфические административно-территориальные единицы в структуре государственного устройства;
- в) своеобразного правового регулирования границ свободной экономической зоны, входящего в эту зону состава земель, перечня собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей, расположенных в создаваемой территории.

### **23. Свободные экономические зоны (СЭЗ) – это:**

- а) план территорий с точным описанием границ и состава земель, расположенных в создаваемой территории;
- б) часть территории республики с точно определенными границами и специальным правовым режимом, устанавливающим более благоприятные, чем обычно, условия осуществления предпринимательской и иной хозяйственной деятельности;
- в) специальные территориальные зоны, учитываемые и регистрируемые в государственном земельном кадастре как элемент механизма государственного регулирования землепользования.

### **24. При составлении схемы землеустройства административного района вначале производится:**

- а) анализ видов земель, отражаемых в государственном земельном кадастре, с учетом их структуры и площадей;
- б) характер и интенсивность землепользования;
- в) территориальное размещение видов земель (для застроенных территорий – по видам застройки) и законодательно установленные ограничения, служащие для уточнения перечня выделяемых зон и дальнейшей их территориальной дифференциации и дробления (в частности, для выделения подзон).

### **25. На любой территории с учетом анализа интенсивности использования земельных ресурсов и степени антропогенного воздействия на окружающую природную среду выделяют зоны:**

- а) застроенные или частично застраиваемые территории;
- б) территории интенсивного хозяйственного использования, включая освоение, а также вмешательства в естественную природную среду;
- в) территории традиционного хозяйственного использования с умеренным преобразованием естественной природной среды или с природной средой в стадии восстановления утраченного потенциала;
- г) территории с незначительным уровнем хозяйственного использования и мало нарушенной естественной природной средой или неиспользуемые;
- д) могут быть выделены все вышеперечисленные зоны.

## **Задание 55. Раскрыть экономические, социальные и экологические особенности ведения земельного кадастра в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** выявить социально-экономическую сущность кадастровой деятельности; обозначить отдельные показатели свойства земель, выявленные в ходе мониторинговых работ и в обязательном порядке принятые во внимание в текущем земельном учете.

**Указания по выполнению задания.** Поскольку кадастровая деятельность в целом относится к информационной и управленческой, то в процессе подготовки к занятию следует в самом общем виде изучить структуру затрат (себестоимость) и дохода (прибыли). Важно при этом знать и учитывать пути снижения внутриорганизационных затрат и основные пути увеличения прибыльности предприятий, выполняющих конкретные виды кадастровых работ.

***Содержание занятия.***

1. Понятие эффективности осуществления кадастровых работ и отдельных процедур.
2. Взаимосвязь земельно-кадастровой и мониторинговой информации.
3. Экологические факторы воздействия на землю, учитываемые в земельном кадастре.

***Темы докладов.***

1. Социально-экономическое содержание кадастровой деятельности.
2. Показатели экономического функционирования кадастровых систем.
3. Применение земельно-кадастровой информации при ведении государственного контроля за использованием и охраной земель.
4. Учет экологических факторов в земельном кадастре.
5. Антропогенные факторы использования земель, учитываемые в земельном кадастре.

**Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Прежде всего, следует дать общее понятие экономической, социальной и экологической эффективности. Необходимо различать эффективность капитальных вложений и затрат в определенные отрасли хозяйственной деятельности и эффективность затрат, связанных с управленческой деятельностью и оказанием отдельных услуг (посреднических, информационных и т. п.). Как государственное мероприятие кадастровая деятельность финансируется в основном за счет государственного бюджета, однако отдельные виды работ могут выполняться за счет местных бюджетов.
2. Неразрывная взаимосвязь земельно-кадастровой и мониторинговой информации обусловлена практически совпадающим объектом изучения и взаимно дополняющими друг друга данными, характеризующими состояние земельных ресурсов. Можно рассматривать, учи-

тывая специфические задачи каждой из этих двух функций, мониторинг как развернутый во времени земельный кадастр, особенно если принимать во внимание учетные данные земельного кадастра, без которых мониторинг земель практически невозможен.

3. Поскольку современные ландшафты в значительной степени испытывают антропогенное воздействие и развиваются под влиянием целенаправленных усилий со стороны человека, необходимо подробно рассмотреть все основные экологические факторы, учитываемые в земельном кадастре. Рекомендуется для примера взять несколько участков (используемых для сельскохозяйственных, лесохозяйственных, промышленных целей), расположенных в населенном пункте и вне его, определить и охарактеризовать (смоделировать) возможные факторы, влияющие на свойства земель и объекты недвижимости. Агроэкологическое зонирование сельских территорий проводится в целях выявления характерных особенностей в использовании отдельных земельных участков (земельных массивов). Следует знать основные виды агроэкологических зон, основные нормативные параметры в отношении их площади, ширины, протяженности и расположения границ, а также ограничения в использовании земель в границах этих зон.

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Почему плодородие земель выступает как основа формирования земельной ренты? Приведите примеры.

2. Обоснуйте, почему земельно-оценочные работы в городах и других населенных пунктах проводятся с учетом количественных и качественных параметров и показателей, характеризующих изменение состояния земель и развитие негативных процессов. Приведите примеры.

3. Почему экологические факторы в большинстве случаев выступают в качестве ограничений использования земель, в отдельных случаях – в качестве законодательно установленных обременений для землепользователя? Приведите доказательства.

4. В каких случаях экономическое районирование, включающее не только экономические, но и специфические социальные аспекты, трансформируется в социально-экономическое районирование?

5. Почему границы между отдельными землевладениями и земельными участками определяют пределы правовой и хозяйственной самостоятельности в решении социально-экономических задач на конкретной территории? Аргументируйте свой ответ.

6. Что является элементами механизма государственного регулирования землепользования, направленного на повышение эффективности

использования и охраны земель посредством материальной мотивации (стимулирования, заинтересованности) землепользователей?

7. С какой целью в Республике Беларусь создаются свободные экономические зоны (СЭЗ)?

### **Задание 56. Выявить взаимосвязь земельно-кадастровой и мониторинговой информации, характеризующую состояние земельных ресурсов Республики Беларусь**

**Цель занятия:** проанализировать обоснованность имеющейся земельно-кадастровой и мониторинговой информации в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания следует помнить, что выявленные в ходе мониторинговых работ отдельные показатели и свойства земельных участков в обязательном порядке должны быть приняты во внимание в текущем земельном учете.

#### **Задания для выполнения.**

1. Составьте развернутую схему «Земельно-кадастровая документация». Дайте краткую характеристику каждому виду документации.

2. Качественная оценка земель в конкретном сельскохозяйственном предприятии основывается на тщательном учете особенностей его природных и социально-экономических условий. Начальным этапом оценки является подготовка необходимых исходных картографических и других материалов. Составьте список документов, используемых при оценке земель.

3. Выразите схематично деятельность в области государственной регистрации недвижимого имущества. Дайте характеристику каждому виду деятельности.

4. Каждый зарегистрированный в кадастре объект недвижимости в результате получает свой, присущий только ему идентификационный признак или показатель. Составьте схему «Виды кадастровых идентификаторов».

### **Задание 57. Обосновать особенности управления земельными ресурсами в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** выявить закономерности правовых норм, осуществляемых в Республике Беларусь в рамках управления земельными

ресурсами и опирающихся, прежде всего, на сложившуюся в стране систему административно-территориального устройства и деления.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении задания следует использовать данные о распределении земель по выбранной административной единице (или в целом по республике) за ряд последних лет и смоделировать простейшую мониторинговую задачу по оценке сложившихся тенденций в состоянии и использовании земель и прогнозу выбранного показателя на ближайшую перспективу.

### **Кадастровые и правовые задачи.**

**Задача 1.** Определить накопленный износ недвижимых улучшений.

**Пояснения.** Определение накопленного износа недвижимых улучшений на дату оценки начинается с выявления факторов, вызывающих потерю стоимости объекта оценки (условия эксплуатации объекта оценки, требования рынка, внешние факторы и др.). Накопленный износ может определяться в процентах или долях (относительная величина) и (или) в денежном выражении (абсолютная величина) как произведение относительной величины накопленного износа и стоимости восстановления или стоимости замещения. Накопленный износ объекта оценки определяется как совокупность физического, функционального и внешнего износов. В зависимости от имеющейся информации накопленный износ объекта оценки может определяться следующими методами: рыночной выборки; экономической жизни; разбивки и др. Накопленный износ не может быть больше 100 %.

**Решение.** Определение накопленного износа объекта оценки методом экономической жизни производится по формуле

$$I_{\text{нак}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{эк}}} \cdot 100 \%, \quad (9.1)$$

где  $T_{\text{эф}}$  – эффективный возраст недвижимых улучшений, лет;

$T_{\text{эк}}$  – экономическая жизнь недвижимых улучшений, лет.

Метод экономической жизни может применяться при отсутствии информации, позволяющей разделить накопленный износ по видам.

Метод разбивки основан на расчете накопленного износа путем разделения его на физический, функциональный и внешний износ, последовательном их расчете и суммировании.

При последовательном и однократном учете факторов, влияющих на уменьшение стоимости объекта оценки, накопленный износ рассчитывается по формуле

$$I_{\text{нак}} = I_{\text{физ}} + I_{\text{функц}} + I_{\text{вн}}, \quad (9.2)$$

где  $I_{\text{нак}}$  – накопленный износ объекта оценки, д. е., %;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ недвижимых улучшений, д. е., %;

$I_{\text{функц}}$  – функциональный износ недвижимых улучшений, д. е., %;

$I_{\text{вн}}$  – внешний износ недвижимых улучшений, д. е., %.

Относительная величина накопленного износа недвижимых улучшений может определяться по формуле

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функц}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}}). \quad (9.3)$$

Физический износ недвижимых улучшений определяется методами: нормативного износа; средневзвешенного износа; экономической жизни; разбивки; экспертизы состояния и др. Физический износ не может быть более 100 %.

Метод нормативного износа позволяет определить физический износ недвижимого улучшения как отношение фактического срока службы к нормативному сроку службы.

$$I_{\text{норм}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \cdot 100 \%, \quad (9.4)$$

где  $T_{\text{ф}}$  – фактический срок службы недвижимых улучшений, лет;

$T_{\text{н}}$  – нормативный срок службы недвижимых улучшений, лет.

Физический износ недвижимых улучшений методом экономической жизни рассчитывается по формуле (9.1) при условии, что функциональный и внешний износ в объекте оценки отсутствуют.

Аналогичным образом решить задачи 2–7 по оценке объектов недвижимого имущества, предназначенного для подготовки к аттестации по оценке капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, не завершенных строительством объектов.

**Задача 2.** Срок экономической жизни объекта оценки составляет 30 лет, а нормативный срок службы – 40 лет. Фактический возраст – 10 лет. Эффективный возраст – 12 лет. Определить неисправимый физический износ объекта оценки методом экономического срока жизни. При решении использовать формулу (9.1).

**Задача 3.** Срок экономической жизни объекта оценки составляет 30 лет, а нормативный срок службы – 45 лет. Фактический возраст – 10 лет. Эффективный возраст – 12 лет. Определить неисправимый фи-

зический износ объекта оценки методом нормативного срока жизни. При решении использовать формулу (9.4).

**Задача 4.** Срок экономической жизни объекта оценки составляет 40 лет. Остаточный срок службы объекта оценки – 20 лет. Фактический возраст – 10 лет. Нормативный срок службы – 45 лет. Определить остаточную стоимость объекта оценки в процентном выражении. Накопленный физический износ найти методом экономического срока жизни. При решении использовать формулу (9.1).

**Задача 5.** Нормативный срок службы объекта недвижимости равен 30 годам. Фактический срок службы – 10 лет. Определить физический износ в процентах методом нормативного износа. При решении использовать формулу (9.4).

**Задача 6.** Нормативный срок службы объекта недвижимости равен 40 годам. Фактический срок службы – 30 лет. Определить остаточную стоимость объекта недвижимости в процентах от стоимости восстановления, если известно, что физический износ рассчитывается методом нормативного срока службы. При решении использовать формулу (9.4).

**Задача 7.** Функциональный износ объекта оценки равен 40 %, внешний износ – 30 %. Фактический срок службы объекта оценки – 21 год. Нормативный срок службы равен 50 годам. Определить относительную величину накопленного износа в процентном выражении. При решении использовать формулы (9.2) и (9.3).

**Задача 8.** Сельский исполнительный и распорядительный орган принял решение об изъятии у гражданина Варашкевича О. В. части земельного участка, который был предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства, в связи с тем, что он не использовался по целевому назначению в течение 2 лет. Варашкевич О. В. подал жалобу в районный исполнительный и распорядительный орган, в которой просил отменить решение об изъятии у него земельного участка. В обоснование своей просьбы указал, что он не использовал участок по уважительным причинам, так как перенес тяжелую операцию, длительное время находился на лечении в г. Минске, где проживал у своей дочери и не имел возможности самостоятельно обрабатывать земельный участок.

*По каким основаниям допускается принудительное изъятие земельных участков, находящихся во владении и пользовании? В каком порядке может быть обжаловано решение об изъятии земельного участка?*

**Задача 9.** За нерациональное использование 20 га сельскохозяйственных земель (пашня) в СПК «Красная Нива» главный агроном был привлечен к административной ответственности. В жалобе на постановление о наложении административного взыскания он указал, что в течение ряда лет земли СПК страдали от ранних заморозков, в результате которых урожайность была значительно ниже планируемой. В связи с этим главный агроном просил отменить постановление и прекратить дело.

*Какая ответственность может наступить за нерациональное использование земельного участка? Какие земельно-правовые меры воздействия могут применяться за данное правонарушение?*

**Задача 10.** Гражданам Ивановой А. Г. и Успенскому М. Н. на праве пожизненного наследуемого владения предоставлены земельные участки, имеющие общую границу. Успенский М. Н. посадил плодовые деревья и кустарники в непосредственной близости от границы участков. Иванова А. Г. подала в районный исполнительный и распорядительный орган заявление с просьбой принять меры к Успенскому М. Н., указав, что эти деревья и кустарники препятствуют проникновению солнечных лучей на ее участок и сдерживают рост сельскохозяйственных растений.

*Какое решение может быть принято по данному спору? Назовите гражданско-правовые способы защиты, которые применяются для защиты земельных прав.*

**Задача 11.** Гражданин Смирнов С. А. самовольно посадил картофель на земельном участке УКСП «Луч». Директор УКСП предупредил, чтобы он снял урожай с этого земельного участка до начала осенних полевых работ. Однако Смирнов С. А. этого не сделал, поэтому УКСП вспахал самовольно занятый земельный участок под озимые культуры. Смирнов С. А. потребовал возмещения убытков.

*Назовите последствия самовольного занятия земельного участка. Какие виды юридической ответственности могут применяться за самовольное занятие земельных участков?*

**Задача 12.** Прокуратура Минской области совместно с областным Комитетом природных ресурсов и охраны окружающей среды провела проверку соблюдения земельного законодательства и выявила следующие нарушения. Гражданин Андреев Р. К. самовольно занял часть земельного участка площадью 0,07 га, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству из земель сельскохозяйственного назначения. Андреев Р. К. в течение 2 лет использовал этот участок для стоянки автотехники.

*Какие правонарушения имели место в этой ситуации? Какие субъекты должны быть привлечены к ответственности?*

**Задача 13.** Брестский областной исполком принял решение об изъятии части земель площадью 5 га, находящихся в пользовании коммунального сельскохозяйственного унитарного предприятия (КСУП) «Искра», для предоставления ООО «Эпос» в целях строительства промышленного предприятия. Изымаемые земли относятся к малопродуктивным сельскохозяйственным землям. Созданная исполкомом оценочная комиссия определила размер убытков, причиненных изъятием земельного участка, – 300 тыс. руб. КСУП обратилось с исковым заявлением в хозяйственный суд, в котором оспаривало размер убытков, а также просило взыскать стоимость потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием, и обязать ООО «Эпос» произвести прокладку новой внутрихозяйственной дороги к животноводческой ферме, ранее проходившей по изъятому участку.

*Объясните структуру и порядок возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель.*

**Задача 14.** В 1997 г. для организации садоводческого товарищества «Зенит» были предоставлены малопродуктивные земли, изъятые из земель СПК «Родина». Земельный массив садоводческого товарищества был расположен на территории, использовавшейся ранее СПК для добычи торфа. В связи с непригодностью этих земель для выращивания продукции садоводческое товарищество за свой счет провело ряд мероприятий по повышению продуктивности земель. В 2003 г. в связи с проведением массового кадастрового учета земель правление садоводческого товарищества обратилось в исполком с ходатайством о частичном возмещении затрат по улучшению качества земли либо предоставлении членам садоводческого товарищества, участвовавшим в проведении указанных мероприятий, льгот по уплате земельного налога.

*Какие меры экономического стимулирования могут применяться для лиц, проводящих мероприятия по улучшению качества земли?*

*Какие льготы по земельному налогу существуют для граждан?*

**Задача 15.** Юридическое лицо, осуществляющее деятельность по заготовке вторичного сырья, самовольно заняло прилегающий к своей территории пустующий земельный участок, который был захламлен отходами производства. Исполнительный и распорядительный орган согласился оформить материалы на отвод этого участка в пользование юридического лица, но только после того, как земельный участок будет приведен в первоначальное состояние.

*Какое земельное правонарушение имеется в действиях предприятия? Какие меры воздействия могут применяться за самовольное занятие земельного участка и загрязнение земель?*

**Задача 16.** СПК «Победа» построил на землях, предоставленных ему на праве постоянного пользования, второй корпус животноводческой фермы. Строительство велось собственными силами СПК и без предварительного согласования места размещения объекта. Районная инспекция природных ресурсов и охраны окружающей среды внесла в исполнительный и распорядительный орган предложение о приостановлении эксплуатации второго корпуса фермы до проведения предварительного согласования места размещения объекта и получения заключения ПО «Белгеология» о наличии или отсутствии в месте строительства месторождений полезных ископаемых.

*Какие органы осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель? Как распределяется их компетенция?*

**Задача 17.** Главный инженер производственного кооператива «Магистраль» г. Калининичи был привлечен к административной ответственности за самовольное взятие грунта в полосе отвода автодороги. Грунт использовался для благоустройства территории детского сада, с которым кооператив заключил договор.

*Какие нормы земельного законодательства в данном случае нарушены?*

**Задача 18.** На территории земель СПК «Восход» имелись месторождения глины и гравия. СПК заключил договор с заводом «Автодеталь», по которому заводу разрешалось производить добычу глины и гравия, за что завод обязался за свой счет построить цех по ремонту сельскохозяйственной техники.

*Определите порядок и условия предоставления земельных участков для добычи полезных ископаемых. Каковы последствия нарушения этого порядка?*

**Задача 19.** В результате аварии нефтяного коллектора, расположенного возле д. Барсуки, и разлива нефтяной эмульсии были загрязнены 2 га пахотных земель и 200 м мелиоративного канала, принадлежащих СПК «Родина». В результате загрязнения земли стали непригодны для выращивания сельхозпродукции.

СПК обратился в районный исполнительный и распорядительный орган с ходатайством об исключении этих земель из состава сельскохозяйственных земель и изъятии участка в связи с непригодностью для использования.

Райисполком предложил СПК обратиться в суд за возмещением убытков с виновного лица, после чего будет рассмотрен вопрос об изъятии земельного участка.

*В каком порядке производится изменение количества сельскохозяйственных земель, находящихся в пользовании сельскохозяйственной организации?*

**Задача 20.** В пригородной зоне одного из городов планировалось строительство полигона по переработке коммунальных отходов.

Жители пригородной зоны обратились в исполнительный и распорядительный орган с заявлением о переносе полигона в более удаленное от жилых домов место или о предоставлении им других земельных участков для отселения.

*Определите правовой режим земель пригородной зоны. Какой порядок использования этих земель?*

**Задача 21.** В Россонском районе руководитель лесохозяйственной организации был оштрафован за несоблюдение природоохранного режима использования земель лесного фонда. Нарушение выразилось в захламлении мусором и бытовыми отходами участка, на котором не произрастал лес. В своем объяснении руководитель лесохозяйственной организации ссылался на то, что мусор был самовольно вывезен в лес с территории близлежащего сельского населенного пункта.

*Относятся ли к землям лесного фонда земли, не занятые лесом? Какой правовой режим этих земель?*

**Задача 22.** Минский областной исполнительный и распорядительный орган принял решение о предоставлении земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов на территории, непосредственно примыкающей к мемориальному комплексу, который является историко-культурной ценностью. Научный руководитель историко-культурной ценности обратился в Минский городской исполнительный комитет с ходатайством о передаче всей территории историко-культурной ценности в ведение Мингорисполкома и о прекращении строительства. В обоснование своего ходатайства представил проект охранной зоны захоронений, которая охватывает территорию строительства.

*Определите правовой режим земель историко-культурного назначения. В ведении каких исполнительных и распорядительных органов они находятся?*

**Задача 23.** По решению исполнительного и распорядительного органа у унитарного предприятия «Комкон» была изъята часть земельного участка за непринятие мер по благоустройству данной территории.

Директор предприятия обратился с жалобой в прокуратуру, в которой указал, что территория, отведенная предприятию, предназначена под производственное строительство и ее благоустройство не входит в сметную стоимость проекта.

*Назовите обязанности по использованию и охране земель населенных пунктов.*

**Задача 24.** Жители одной из улиц д. Новый Свет Стародорожского района организовали стихийную свалку на пустыре, куда складировали все коммунальные отходы. Однако Новосветским сельским советом был организован раздельный сбор коммунальных отходов.

*Какие обязанности физических лиц, осуществляющих обращение с отходами, закреплены в законодательстве? Каковы требования к обращению с коммунальными отходами в населенных пунктах? Дайте правовую оценку ситуации.*

### **Задание 58. Определить позиции актуальности внедрения экономических методов регулирования землепользования в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** аргументировать платность землепользования в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** В процессе выполнения задания необходимо учитывать, что основу кадастровой оценки сельскохозяйственных земель составляют границы и размеры агроэкологических зон. Именно поэтому важно выявить общую направленность изменения ценности земельных участков в связи с экологическими ограничениями или обременениями.

#### **Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. Понятие какого процесса выражается следующим образом: «восстановление плодородия земель, нарушенных в результате производства горнотехнических и строительных работ»?**

- а) мелиорация;
- б) рекультивация;
- в) деградация;
- г) освоение.

**2. При кадастровом учете выделяются земли радиационного загрязнения с правом на отселение людей, где уровень содержания цезия составляет (укажите зону):**

- а) от 1 до 10 Ки/км<sup>2</sup>;
- б) от 5 до 15 Ки/км<sup>2</sup>;

- в) от 15 до 40 Ки/км<sup>2</sup>;
- г) свыше 40 Ки/км<sup>2</sup>.

**3. Как определяются земли, имеющие связанную с источником воды действующую постоянную или временную (разборную) оросительную сеть, включая сеть, требующую ремонта и реконструкции?**

- а) осушенные;
- б) переувлажненные;
- в) орошаемые;
- г) заливные.

**4. Какие земли, учитываемые в земельном кадастре, не относятся к мелиорированным землям?**

- а) осушенные пахотные;
- б) орошаемые пастбища;
- в) застроенные в населенном пункте;
- г) улучшенные луговые.

## **Лабораторная работа 10. СИСТЕМА ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Ключевые понятия и термины:** земельно-кадастровые и земельно-оценочные работы в Республике Беларусь; нормативно-правовые и справочные источники по осуществлению кадастровой деятельности в Республике Беларусь.

**Вводные пояснения.** Подготовку и реализацию управленческих решений осуществляют специалисты, а выбор управленческих решений – руководители по ключевым направлениям своей деятельности. Все результаты выполненных действий документируются в стандартизованных формах представления решений (например, по подготовке и реализации управленческих решений – обоснования, отчеты, предложения, а по управленческим решениям – планы мероприятий, обязательства, распоряжения и т. п.). Информация, содержащаяся в этой документации, составляет ресурсную информационную базу органа управления, актуальность, полнота и достоверность которой зависит от профессионализма управленцев (специалистов и менеджеров). Поэтому орган управления в лице его специалистов и руководителей несет прямую ответственность за управленческие решения, принятые в

рамках экономически и экологически ориентированного управленческого сопровождения различных проектов, программ и планов, поскольку оформленная по этим управленческим решениям документация имеет юридический статус и соответствующий характер ответственности (за что, перед кем и как).

В соответствии со ст. 142 Кодекса Республики Беларусь о земле государственный земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землевладельцев и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризацией и оценкой земель, осуществлением государственного кадастрового учета земельных участков, регистрацией прав на земельные участки и другими землеустроительными мероприятиями. Данные государственного земельного кадастра используются при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю. Согласно ст. 143-1 Кодекса Республики Беларусь о земле декларируется, что земельные участки, расположенные на территории Республики Беларусь, независимо от форм собственности и целевого назначения подлежат обязательному государственному кадастровому учету, а права на них и сделки с ними – обязательной государственной регистрации.

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Республики Беларусь к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты конституционных прав граждан. Они предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра или в виде копий земельно-кадастровой документации по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно по письменному заявлению заинтересованного физического лица при предъявлении документа, удостоверяющего личность, а юридического лица – документа, подтверждающего его государственную регистрацию и полномочия его представителя. Сведения об определенном земельном участке предоставляются бесплатно органам государственного управления, в том числе местным исполнительным и

распорядительным органам, а также другим государственным органам и лицам, предусмотренным законодательством Республики Беларусь в порядке, определяемом специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству, которым в настоящее время является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Исправление технических ошибок, допущенных при ведении государственного земельного кадастра, в случае, если они не причиняют вреда либо не нарушают законных интересов землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или третьих лиц, осуществляется лицами, допустившими эти ошибки, в 5-дневный срок после их обнаружения. Исправление ошибок нетехнического характера, способных причинить вред либо нарушить права и законные интересы землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или третьих лиц, осуществляется на основании решения суда.

**Цель занятий:** охарактеризовать общий порядок ведения кадастровых работ в Республике Беларусь; проанализировать основные нормативно-правовые источники, регламентирующие кадастровую деятельность; опираясь на теоретические знания, выявить основные стадии и этапы земельно-оценочных работ в Республике Беларусь; изучить перечень документов, используемых при ведении кадастровой документации.

***Содержание и порядок выполнения задания.***

1. Изучить систему, выстраивающую принципы ведения государственного земельного кадастра в Республике Беларусь.

2. Посредством проработки вопросов для контроля знаний выявить объекты, основные единицы и элементы учета земель в Республике Беларусь.

3. По итогам изученных теоретических вопросов проработать тестовые задания.

4. Закрепить приобретенные знания и умения, выполнив задания с графическими элементами.

5. Решая задачи повышенной сложности, охарактеризовать особенности совершенствования государственной регистрации и учета земель в Республике Беларусь.

***В результате выполнения заданий обучаемый должен знать:***

– функциональное назначение специалистов по кадастру;

- основные области практического применения данных государственного земельного кадастра;
- составляющие эффективности кадастровой деятельности в Республике Беларусь;
- методы прогнозирования результатов кадастровой деятельности.

Литература: [2, 6, 13, 16, 22, 24, 25, 26, 30, 34, 35, 38, 41, 47, 48, 49, 50, 52, 54, 55, 56].

### **Задание 59. Охарактеризовать систему ведения государственного земельного кадастра в Республике Беларусь**

**Цель занятий:** изучить общий порядок ведения кадастровых работ в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** В процессе подготовки к занятиям ознакомиться с основными нормативно-правовыми источниками, регламентирующими кадастровую деятельность в Республике Беларусь.

#### **Содержание занятия.**

1. Регламентация порядка и технологий проведения основных видов земельно-кадастровых работ и процедур.
2. Особенности осуществления процедур по государственной регистрации и учету недвижимого имущества.
3. Основные технологические процедуры по оценке земель, последовательность и взаимосвязь их осуществления.
4. Этапы и опыт выполнения кадастровых работ в Беларуси.
5. Структура системы государственных специально уполномоченных кадастровых органов и их компетенция.

#### **Темы докладов.**

1. Порядок и технология государственной регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь.
2. Порядок и технология выполнения земельно-учетных работ.
3. Этапы и опыт выполнения кадастровых работ в Республике Беларусь.
4. Управление земельно-кадастровой деятельностью в Республике Беларусь.
5. Областные агентства по государственной регистрации и земельному кадастру как производственные организации в системе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

### **Рекомендации по изучению вопросов занятия.**

1. Общий порядок ведения кадастровых работ в Республике Беларусь определен специальным постановлением Совета Министров от 31.12.1991 г. № 508. Следует ознакомиться с этим нормативным актом и знать его содержание. Вопросы регламентации порядка и технологий выполнения отдельных видов земельно-кадастровых работ и процедур имеют место в законе Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», а также в Указе Президента Республики Беларусь «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

2. Рассматривая особенности осуществления процедур по государственной регистрации недвижимого имущества, следует обратить внимание на их последовательность, тесную взаимосвязь, правовое и техническое содержание записей, необходимость постоянного контроля полноты и качества предоставляемых документов. Государственный учет земель предполагает также строгую последовательность оформления документов, четкость, полноту и точность записей. Следует знать основные требования к порядку ведения государственного учета земель на соответствующем территориальном уровне.

3. Выполнение земельно-оценочных работ в Республике Беларусь связано с соблюдением основных стадий: подготовительные работы, расчет показателей оценки, согласование и утверждение результатов оценки. Необходимо ознакомиться с отдельными процедурами оценки и знать содержание каждого этапа. Следует также ознакомиться с содержанием основных этапов оценочных работ при оценке земель населенных пунктов, где имеются свои особенности.

4. Обобщение опыта выполнения кадастровых работ в Беларуси следует делать, опираясь на исторические документы и специальную нормативно-правовую литературу. Кадастровая изученность земельного фонда Беларуси в новейшей истории опирается на весь предшествующий опыт проведения кадастровых работ. Целесообразно дать краткую характеристику основных этапов работ, выделить наиболее важные и масштабные государственные мероприятия, осуществляемые по каждой составной части земельного кадастра в настоящее время.

5. Общее управление кадастровой деятельностью осуществляет Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. Государственную регистрацию недвижимости осуществляют специально созданные государственные и территориальные организации (пред-

приятия) – агентства по государственной регистрации и земельному кадастру. Эти предприятия ведут также учет и инвентаризацию зданий, сооружений и других строений на земельных участках. Государственный земельный учет осуществляют областные и районные (городские) отделы (управления) землеустройства. Земельно-оценочные работы выполняют различные предприятия: кроме агентств по государственной регистрации и земельному кадастру, задействованы Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем» и его дочерние унитарные предприятия в областных центрах, создаваемые областные агентства по оказанию риэлтерских услуг. Общее научное и методическое руководство по осуществлению кадастровых работ возложено на Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство».

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Аргументируйте особенность правового и кадастрового районирования земельного фонда в Республике Беларусь. Приведите примеры видов территориальных зон, учитываемых в земельном кадастре.

2. На каких принципах базируется природно-сельскохозяйственное районирование территории Республики Беларусь? Приведите примеры.

3. Что означает термин «выгодность» при анализе кадастровой деятельности и определении необходимости ведения учета затрат на его осуществление с приобретаемыми выгодами?

4. Почему наилучшим методом оценки выгод от ведения учета является оценка ущерба, причиняемого в случае отсутствия учета данного вида? Приведите примеры.

5. Для чего при анализе затрат следует учитывать административные издержки как органов государственного управления, так и частных лиц и бизнесов на соблюдение норм и требований, входящих в систему учета? Аргументируйте свой ответ.

### **Задание 60. Выявить основные этапы земельно-оценочных работ в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** охарактеризовать первичный объект кадастровой оценки земель в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении задания сле-

дует помнить, что этапы земельно-оценочных работ последовательно отражают потребности народного хозяйства (прежде всего, сельскохозяйственного производства) в бонитировке почв и экономической внутрихозяйственной оценке земель.

### **Вопросы для контроля знаний.**

1. Какой правовой источник является законодательной основой земельного кадастра в Республике Беларусь?

2. Назовите основную земельно-кадастровую документацию, перечень которой определяет кодекс Республики Беларусь о земле.

3. Назовите специально уполномоченный государственный орган, который вправе определять состав, содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации.

4. В каких случаях сведения государственного земельного кадастра носят закрытый характер?

5. Назовите принципы предоставления сведений из государственного земельного кадастра заинтересованным лицам. Кто в этом случае считается заинтересованным лицом? Приведите примеры.

6. Каким образом предоставляются сведения из государственного земельного кадастра и для каких целей они могут быть использованы заинтересованным получателем?

7. Назовите государственные органы, которым предоставляются сведения об определенном земельном участке бесплатно. Приведите примеры.

8. Каким образом при ведении государственного земельного кадастра производится исправление ошибок нетехнического характера, способных причинить вред либо нарушить права и законные интересы землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или третьих лиц?

9. В соответствии с каким правовым документом Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь определен как специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

10. Перечислите структуры, входящие в систему государственных организаций по регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

11. Назовите основные функции органов государственной регистрации прав.

12. Назовите центральную фигуру и (или) основной субъект кадастровой деятельности в Республике Беларусь.

13. Перечислите случаи, в которых граждане обращаются к регистратору для государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по заявительному принципу «одно окно».

14. Какие организации вправе осуществлять государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в том числе земельных участков?

15. Что входит в должностные обязанности регистратора?

16. Перечислите действия технического характера, входящие в систему государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

17. Для чего составляется кадастровый план?

18. В каких формах осуществляют ведение государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в том числе и регистрацию земельных участков?

19. Для чего необходимо наличие системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

20. Что является важным моментом необходимости осуществления земельной регистрации?

21. На чем в настоящее время основывается совершенствование земельного кадастра?

22. Какими организациями и каким образом осуществляется учет земель в Республике Беларусь? Приведите примеры.

23. Что в Республике Беларусь входит в задачи учета земель?

24. Что представляет собой инвентаризация земель и для каких целей эта процедура проводится в Республике Беларусь?

25. Какие документы и (или) материалы используются в Республике Беларусь при проведении инвентаризации земель?

26. Сколько видов учета земель существует в Республике Беларусь? Что входит в первичный учет и в последующие учеты земель, если таковые виды учета существуют?

27. Что такое номенклатура земель? Приведите примеры.

28. Из скольких цифр состоит кадастровый номер земельного участка? Приведите примеры.

29. Каким уполномоченным лицом присваивается кадастровый номер земельного участка?

## **Задание 61. Проанализировать особенности совершенствования государственной регистрации и учета земель в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** охарактеризовать состав документов, форм и содержания записей в процессе государственной регистрации и учета земель в Республике Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** При подготовке к выполнению задания следует уточнить последовательность оформления документов, четкость, полноту и точность записей при ведении кадастровой документации.

### **Тестовые задания.**

**1. Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле, государственный земельный кадастр предназначен:**

- а) для реализации земельного законодательства и регулирования земельных отношений;
- б) управления земельными ресурсами и проведения землеустройства;
- в) оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землевладельцев и собственников земли;
- г) осуществления всех вышеуказанных мероприятий, в том числе и тех, деятельность которых связана с использованием и охраной земли.

**2. Данные государственного земельного кадастра используются:**

- а) при установлении прав на земельные участки;
- б) совершении сделок с ними;
- в) определении стоимости и размеров платежей за землю;
- г) во всех вышеуказанных случаях.

**3. Законодательной основой земельного кадастра в Беларуси является:**

- а) Кодекс Республики Беларусь о земле, так как именно Кодекс о земле определяет структуру земельного кадастра;
- б) Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- в) регистр земельных участков;
- г) реестр цен на земельные участки;
- д) регистр стоимости земельных участков;
- е) реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

**4. Современный земельный кадастр характеризует земельный фонд Республики Беларусь по нескольким направлениям. В структуру земельного кадастра входят:**

- а) Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- б) регистр земельных участков;
- в) реестр цен на земельные участки;
- г) регистр стоимости земельных участков;
- д) реестр земельных ресурсов Республики Беларусь;
- е) все вышеуказанные источники.

**5. Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением:**

- а) геодезических и картографических работ;
- б) почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий инвентаризацией и оценкой земель;
- в) государственного кадастрового учета земельных участков;
- г) регистрации прав на земельные участки и другими землеустроительными мероприятиями;
- д) всех вышеуказанных мероприятий.

**6. В Кодексе Республики Беларусь о земле декларируется, что земельные участки, расположенные на территории Республики Беларусь, независимо от форм собственности и целевого назначения:**

- а) подлежат обязательному государственному кадастровому учету, а права на них и сделки с ними – обязательной государственной регистрации;
- б) вносятся в реестр земельных ресурсов Республики Беларусь, содержащий сведения о составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земельного фонда республики по административно-территориальным единицам, другие необходимые сведения;
- в) вносятся в регистр земельных участков, который содержат данные о распределении земель по категориям, землевладельцам, землепользователям и видам земель.

**7. Состав, содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации определяются:**

- а) специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству;
- б) Единым реестром административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

в) местными исполнительными органами на законодательном уровне.

**8. Сведения государственного земельного кадастра:**

а) носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Республики Беларусь к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты конституционных прав граждан;

б) являются закрытыми для отдельных юридических лиц даже при предъявлении документа, подтверждающего его государственную регистрацию и полномочия его представителя;

в) не предоставляются по письменному заявлению заинтересованного физического лица при предъявлении документа, удостоверяющего личность.

**9. Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде:**

а) производной информации в целях ее коммерческого распространения с обязательным указанием источника информации;

б) выписок из государственного земельного кадастра, а при необходимости – в виде копий земельно-кадастровой документации по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно;

в) копий документов на форму собственности и подлежат обязательному государственному кадастровому учету, а права на них и сделки с ними – обязательной государственной регистрации.

**10. Сведения об определенном земельном участке предоставляются бесплатно:**

а) органам государственного управления, в том числе местным исполнительным и распорядительным органам;

б) государственным органам и лицам, предусмотренным законодательством Республики Беларусь в порядке, определяемом специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству;

в) всем вышеуказанным органам и лицам, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

**11. Исправление технических ошибок, допущенных при ведении государственного земельного кадастра, в случае, если они не причиняют вреда либо не нарушают законных интересов землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или третьих лиц, осуществляется:**

а) лицами, допустившими эти ошибки, в пятидневный срок после их обнаружения;

- б) на основании решения суда;
- в) по принятию решения исполнительной властью административно-территориального округа, в рамках которого была допущена ошибка технического характера, способная причинить вред либо нарушить права и законные интересы землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или третьих лиц.

**12. Государственный земельный кадастр ведется:**

- а) местными исполнительными и распорядительными органами на законодательном уровне с момента внесения соответствующих сведений в ЕГРНИ;
- б) Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь по единой для всей республики системе за счет средств государственного бюджета в соответствии с законодательством Республики Беларусь;
- в) Научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство».

**13. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь «О создании системы государственных организаций по регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»:**

- а) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь определен как специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- б) Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» определено как республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- в) все вышеупомянутые утверждения верны.

**14. Основными земельно-регистрационными сведениями являются:**

- а) наименование землепользования и землепользователя;
- б) вид пользования, местонахождение, срок пользования;
- в) площадь земли и наименование документа на право пользования землей, его номер и дата выдачи;
- г) все вышеуказанные сведения.

**15. Основным субъектом кадастровой деятельности в Республике Беларусь является:**

- а) специалист по кадастру (инженер, регистратор, оценщик), имеющий соответствующее образование и необходимые практические навыки;

б) оценщик недвижимого имущества, подготовленный к профессиональной деятельности по организации и непосредственному выполнению работ по регистрации прав, учету земель, сделок с недвижимым имуществом, работы по технической инвентаризации;

в) специалист в области регулирования земельных отношений и управления недвижимостью.

**16. Основными видами работ и услуг, выполняемых организациями по государственной регистрации по заявлениям заинтересованных лиц, являются:**

а) государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования, а также возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

б) выдача сведений и документов из государственного земельного кадастра и ЕГРНИ;

в) удостоверение сделок с недвижимым имуществом, техническая инвентаризация сооружений, капитальных строений, незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений с изготовлением технических паспортов;

г) землеустроительные работы, топографо-геодезическая съемка земельных участков, оценка имущества, выдача информации о кадастровой стоимости;

д) составление проектов вычленения изолированного помещения из капитального строения, раздела (слияния) изолированных помещений;

е) все вышеупомянутые виды работ и услуг.

**17. Для государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по заявительному принципу «одно окно» граждане обращаются к регистратору недвижимости только два раза:**

а) при приеме и регистрации заявления и документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям законодательства, и при экспертизе представленных документов и проверке законности сделки;

б) при подаче заявления о государственной регистрации с приложением необходимых документов и при получении всех изготовленных документов;

в) при регистрации заявления для внесения записей в журнал регистрации и выдаче документа о зарегистрированном праве и (или) совершении специальных регистрационных надписей на правоустанавливающих документах.

**18. Государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в том числе земельных участков, осуществляют:**

а) юридические лица с помощью специальных технических действий по установлению местоположения, границ, отводу, оформлению земельного участка, внесению необходимых сведений в земельно-регистрационные документы;

б) филиалы областных агентств (районные бюро) по государственной регистрации и земельному кадастру;

в) специалисты в области кадастровой деятельности, регистрирующие сведения о наименовании земельного участка, его местоположении и площади, об основаниях и целях предоставления, сроках, условиях владения или пользования.

**19. Земельно-кадастровая документация подразделяется:**

а) на текстовую и планово-картографическую;

б) сведения, содержащие книги, выписки, карточки, ведомости, списки, пояснительные записки в бумажном виде и в электронном носителе;

в) регистрацию данных в бумажной и электронной формах с накоплением данных в центральном банке данных и банках данных регистров (планы, карты, картограммы).

**20. Учет земель в Республике Беларусь ведется:**

а) организациями системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь;

б) местными исполнительными и распорядительными органами;

в) по фактическому состоянию и использованию земель на основе доброкачественных планово-картографических материалов.

**21. Объектом учета земель, как и кадастра в целом, являются:**

а) все виды земель, отдельные участки и контура которых являются единицами счета при земельном учете для получения общих данных по видам земель, земельному участку (землепользованию);

б) все земельные ресурсы государства;

в) основные единицы учета – земельные участки, которые группируются по производственным или иным атрибутивным параметрам.

**22. Составной частью земельного учета является инвентаризация земель, которая представляет собой единовременное учетное мероприятие. Инвентаризация земель проводится:**

а) для уточнения или установления местоположения границ (без закрепления их на местности), размеров и правового статуса земельных

участков, выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земельных участков, других количественных и качественных характеристик земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

б) по мере необходимости с целью выявления соответствия данных, имеющихся в кадастровой документации, натуре (местности);

в) все вышеупомянутые утверждения верны.

**23. Кадастровый номер земельного участка:**

а) состоит из восемнадцати цифр;

б) присваивается регистратором территориальной организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения при государственной регистрации создания земельного участка, внесения записей о земельном участке в регистрационную книгу в порядке первоначального формирования документов ЕГРНИ;

в) все вышеупомянутые утверждения верны.

**24. Первичным объектом кадастровой оценки земель является:**

а) рабочий участок – участок сельскохозяйственных земель, достаточно однородный по почвенно-экологическим и агротехническим условиям, имеющий естественные или искусственные установленные границы;

б) земельный участок, предоставленный крестьянским (фермерским) хозяйствам и иным организациям для ведения подсобного сельского хозяйства;

в) все вышеупомянутые утверждения верны.

**25. Начальным этапом кадастровой оценки земель в Республике Беларусь является:**

а) формирование рабочих (оценочных) участков для определения, накопления и хранения сведений, необходимых для оценки сельскохозяйственных земель;

б) агрохимическое обследование оценочных участков;

в) определение метода оценки рабочих участков.

**26. Мировая практика оценки недвижимости выделила ряд факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость земли и иного имущества. Эти факторы подразделяются на следующие группы:**

а) природные и экологические (свойства почв и грунтов, климат, рельеф, топография, водообеспеченность, степень преобразованности естественных ландшафтов, загрязнение окружающей среды);

б) технические (созданные человеком здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.);

в) социальные (тенденции изменения численности населения, его возрастного состава (омоложение или старение), стиля и уровня жизни, размера семьи, уровня образования, уровня преступности, взаимосвязей с окружающим миром);

г) экономические (кредитная и инвестиционная политика, доступность кредитных ресурсов);

д) политические или административные (функциональное зонирование территории, строительные нормы и правила, услуги коммунальных (муниципальных) служб, здоровье и безопасность, налоговая политика, меры по защите окружающей среды);

е) эстетические (состоят в полноценном использовании эстетических свойств окружающей среды на основе привлекательности, комфорта, удобства);

ж) все вышеперечисленные факторы имеют существенное влияние на стоимость земли и иного имущества.

### ***27. Эффективность земельного кадастра – это:***

а) проведение определенного объема и вида земельно-кадастровых (учетно-регистрационных и оценочных) действий для повышения качества и степени управляемости земельными ресурсами на основе использования структурированной информации об этих ресурсах;

б) эффективность земельно-кадастрового производства;

в) эффективность участия системы земельного кадастра в принятии оптимальных управленческих решений (эффективность применения данных государственного земельного кадастра).

### ***28. Организационно-технологический эффект земельного кадастра – это результат:***

а) государственной деятельности по управлению земельными ресурсами, характеризуемый отношением полученного экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов;

б) результат эффективности процесса планирования организации, управления и технико-технологического обеспечения земельно-кадастрового процесса;

в) улучшения информационного обеспечения системы землеустроительных органов, а также других связанных с земельно-кадастровой службой систем, земельно-кадастровой информации для обоснования принятия решений.

## **Задание 62. Охарактеризовать систему, выстраивающую принципы ведения государственного земельного кадастра в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** проанализировать структуру современного земельного кадастра, характеризующую земельный фонд Республики Беларусь.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении задания следует принимать во внимание, что структура системы государственных специальных уполномоченных кадастровых органов при выполнении отдельных составных частей земельного кадастра имеет свои особенности.

### **Задания для выполнения.**

1. Законодательной основой земельного кадастра в Беларуси является Кодекс Республики Беларусь о земле, который определяет структуру земельного кадастра. Составьте схему «Структура земельного кадастра Республики Беларусь».

2. Составьте в алфавитном порядке перечень основной земельно-кадастровой документации, используемой в Республике Беларусь.

3. Выразите схематично порядок осуществления государственной регистрации прав в Республике Беларусь.

4. Составьте схему «Основные земельно-регистрационные сведения».

5. Составьте в алфавитном порядке перечень основных видов кадастровых работ и услуг, выполняемых предприятиями по заявлениям заинтересованных лиц.

## **Задание 63. Выявить объекты, основные единицы и элементы учета земель в Республике Беларусь**

**Цель занятия:** охарактеризовать составные части государственного земельного кадастра.

### **Кадастровые и правовые задачи.**

**Задача 1.** Рассчитать необходимое количество кадров для своевременного производства кадастровых работ. Для расчета использовать данные табл. 10.1.

Таблица 10.1. Расчет потребности в кадрах при производстве кадастровых работ

Название расчета	Стоимость работ соответствующего исполнителя		
	Инженер	Техник	Проектировщик
Объем работ, уменьшенный на 10 % с учетом перевыполнения норм выработки	15661	11661	4579
	17401	12956	5087
	18473	14785	8916
Среднегодовая выработка специалиста	3938	2599	1969
	4137	3123	2255
	5702	4320	3210

**Пояснения.** Для успешного выполнения планов кадастровых работ большое значение имеет правильное комплектование производственных подразделений (рабочих групп, бригад, подразделений, отделов) кадрами соответствующей квалификации. В основе правильного комплектования рабочей группы или другой производственной единицы должна лежать рациональная кооперация и разделение труда, при которых инженерные работы выполняют инженеры, технические – техники, проектные – проектировщики. Основой расчета состава группы (бригады) является оперативный план кадастровых работ.

**Решение.** Вначале определяют объем работ, приходящийся на каждого работника, затем подсчитывают стоимость работы, которую должны выполнить инженеры, техники и проектировщики. Далее определяют (в руб.) среднегодовую норму выработки инженера, техника и проектировщика. Для этого среднюю заработную плату соответствующего исполнителя умножают на коэффициент выработки (2–3,5) и на число рабочих месяцев в году (10,5). Так, при средней заработной плате инженера, выраженной в условных единицах, например, 125 руб., техника – 82,5 руб. и проектировщика – 75 руб., средняя выработка составит:

$$125 \cdot 3 \cdot 10,5 = 3935 \text{ руб.};$$

$$82,5 \cdot 3 \cdot 10,5 = 2599 \text{ руб.};$$

$$75 \cdot 3 \cdot 10,5 = 1969 \text{ руб.}$$

Разделив стоимость работ (заранее уменьшенную на 10 %) соответствующих специалистов (например, 16561; 11748 и 4579) на среднегодовую выработку одного специалиста, получают необходимое количество кадров. Так, в рассмотренном случае для выполнения запроектированных работ требуется: инженеров  $16561 : 3935 = 4$ , техников  $11748 : 2599 = 4$  и проектировщиков  $4579 : 1969 = 2$ .

**Задача 2.** Расчитать годовой показатель текучести кадров на предприятии. Для решения использовать данные табл. 10.2, характеризующие кадровую обстановку на предприятии. Полученные статистические данные проанализировать.

Таблица 10.2. Расчет текучести кадров на предприятии

Показатели	Количество человек								
Списочная численность работников на начало года	1497	1536	2013	2496	2497	2536	1013	1596	1397
Принято на работу	41	60	100	40	41	60	100	80	50
Уволено с работы	32	33	29	53	33	35	29	53	28
Срочная служба в армии	5	3	10	4	5	3	10	5	4
Срок окончания контракта	2	3	5	7	4	3	10	11	5
Увольнение по собственному желанию	6	5	4	5	6	5	4	6	3
Списочная численность работников на конец года	1504	1567	2060	2505	2504	2567	1060	1665	1405

**Пояснения.** На основе условий (форм) трудового найма с учетом рекомендаций по определению численности работников и их состава разрабатывается штатное расписание предприятия, которое утверждается работодателем.

**Решение.** Используя приведенные данные, характеризующие кадровый состав, рассчитаем движение кадров на предприятии за год. Так, списочная численность работников на конец года составила 1504 чел. Определяем списочную численность работников в среднем за месяц. Для этого имеющуюся среднесписочную годовую численность работников делим на количество месяцев в году, т. е.  $1504 : 12$  и получаем 125 чел. Затем определяем среднесписочную численность работников за год. Для этого берем среднесписочную численность работников на начало года (например, 1496 чел.), суммируем ее со среднесписочной численностью работников на конец года (1504 чел.) и делим на срок окончания контракта (например, через 2 мес). В результате получаем:  $(1496 + 1504) : 2 = 1500$ . Затем, используя показатель количества принятых на работу (например, 40 чел.), находим коэффициент оборота

кадров по приему. С этой целью просчитываем следующее выражение –  $40 : 1500 \cdot 100 \% = 2,7 \%$ . Используя количество уволенных с работы (например, уволено 32 чел.), вычисляем коэффициент оборота кадров по выбытию –  $32 : 1500 \cdot 100 \% = 2,1 \%$ . В конце находим показатель коэффициента текучести кадров. Для этого суммируем количество уволенных по собственному желанию (например, 5 чел.) с количеством ушедших из-за призыва на срочную службу в армию (например, 4 чел.) и по причине окончания срока контракта (в нашем примере это 2 мес). Расчетные значения подставляем в выражение и получаем окончательный показатель:  $(5 + 4 + 2) : 1500 \cdot 100 \% = 0,7 \%$ . Таким образом, коэффициент текучести кадров за прошедший год составил 0,7 %. Следовательно, за год на предприятии было принято 2,7 единицы новых работников на 100 имеющихся работников и уволено 2,1 единицы на 100 оставшихся работников, т. е. уволено меньше, чем принято. Следовательно, текучесть кадров составила 0,7 единицы на 100 работников.

#### **Задание 64. Изучить особенности автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра**

**Цель занятия:** охарактеризовать составные части и отдельные регистры или реестры автоматизированной системы.

**Указания по выполнению задания.** При выполнении задания следует знать, кем и как производится исправление технических ошибок, допущенных при ведении государственного земельного кадастра.

#### **Тестовые задания повышенной сложности.**

**1. В какую организацию следует обращаться для решения земельно-имущественного вопроса по принципу «одно окно» гражданину или юридическому лицу?**

- а) исполнительный комитет местного органа власти;
- б) территориальную организацию по государственной регистрации и земельному кадастру;
- в) РУП «Проектный институт Белгипрозем»;
- г) отдел (управление) землеустройства района (города).

**2. Для информационного обеспечения кадастра и составления специальных кадастровых планов и карт используется наука (и специфический вид деятельности), включающая теорию, методику и технические приемы создания и использования географических карт. О чем идет речь?**

- а) съемка и дешифрирование аэроснимков;

- б) планировка;
- в) землеустроительное проектирование;
- г) картография.

**3. Как называется информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, доступ, отображение и распространение пространственно-координированных данных в земельном кадастре?**

- а) система дистанционного зондирования Земли;
- б) географическая информационная система;
- в) геодезическая система;
- г) спутниковая навигационная система.

**4. Предметом какого действия в земельном кадастре являются сведения о создании, правовом статусе недвижимого имущества, переходе прав в результате сделок, об обременениях и ограничениях прав?**

- а) учета земель;
- б) инвентаризации недвижимости;
- в) регистрации недвижимости;
- г) оценочной деятельности.

**5. Предметом какого действия в земельном кадастре являются систематически и непрерывно повторяющиеся процессы изменения свойств земель и недвижимости?**

- а) учета и инвентаризации недвижимости;
- б) бонитировки и экономической оценки земель;
- в) регистрации недвижимости;
- г) оценочной деятельности.

**6. Предметом какого действия в земельном кадастре является получение сведений о производительной способности земель, ценности и стоимости объектов недвижимости?**

- а) оценочной деятельности;
- б) инвентаризации недвижимости;
- в) бонитировки почв;
- г) экономической оценки земель.

**7. Что представляют собой первичные данные, являющиеся непосредственно предметом сбора, а также любые результаты их дальнейшей обработки, преобразования форматов, систематизации, агрегирования?**

- а) первоначальные сведения;
- б) учетные данные;
- в) статистические данные;
- г) аналитические базы данных.

**8. С использованием какого метода составляются разделы «Отчета о наличии и распределении земель» формы 22-зем, в которых отражаются результаты перераспределения земель по видам, категориям, видам прав на землю?**

- а) индикационного с выделением частоты распределения;
- б) балансового с наличием блоков «прибыло» и «убыло»;
- в) монографического с описанием природных свойств земель;
- г) вариантного с выделением разделов «меньше» и «больше».

**9. В процессе технической инвентаризации капитальных сооружений внутренний обмер помещений производится по всему периметру стен на высоте .....(вставьте значение) от пола:**

- а) 0,5 м;
- б) 1,5 м;
- в) 1,10–1,30 м;
- г) 1,0 м.

**10. В каком масштабе производится составление плана земельного участка для целей проведения технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества?**

- а) 1:10 000;
- б) 1:500 или 1:1000;
- в) 1:2 000;
- г) 1:5 000.

### **3. ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ ДЛЯ УГЛУБЛЕННОГО ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

1. Правовые основы оценки недвижимости в Республике Беларусь.
2. Экономическое содержание кадастровой деятельности.
3. Структура и общее содержание земельно-кадастровой информации.
4. Кадастровое обеспечение земельного налога и арендной платы в Республике Беларусь.
5. Теория формирования земельной ренты и ее использование в земельном кадастре.
6. Использование данных природно-сельскохозяйственного районирования территории в земельном кадастре.
7. Методы обобщения и анализа данных земельного кадастра.
8. Природные свойства земли, учитываемые в земельном кадастре.
9. Основные методы оценки земель городов.
10. Земельный кадастр как инструмент формирования рыночных экономических отношений.

11. Основные факторы, определяющие полезность и ценность земельных участков.
12. Способы отображения и обновления кадастровой информации.
13. Применение методов ГИС-технологий в земельном кадастре.
14. Порядок и технология государственной регистрации недвижимого имущества.
15. Антропогенные факторы использования земель, учитываемые в земельном кадастре.
16. Роль кадастра в развитии земельного рынка.
17. Особенности зонирования застроенных (городских) территорий.
18. Методические основы оценки сельскохозяйственных земель.
19. Использование данных земельного кадастра в землеустройстве.
20. Этапы и опыт выполнения кадастровых работ в Беларуси.
21. Классификация и содержание кадастровых планов и карт.
22. Ландшафтные предпосылки кадастрового учета и оценки земель.
23. Управление земельно-кадастровой деятельностью в Республике Беларусь.
24. Областные агентства по государственной регистрации и земельному кадастру как производственные организации в системе Госкомимущества.
25. Использование данных земельного кадастра при планировании и прогнозировании использования земель.
26. Оптимизация использования сельскохозяйственных земель на основе данных кадастровой оценки.
27. Взаимосвязь земельно-кадастровой и мониторинговой информации.
28. Применение земельно-кадастровой информации в мелиорации и рекультивации земель.

#### **4. ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОГО КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ**

##### **Тема 1. Понятие и содержание государственного земельного кадастра. Правовая, инженерная и социально-экономическая сущность земельного кадастра**

1. Понятие и общее содержание земельного кадастра.
2. Современные требования к специалисту по земельному кадастру.

3. Социально-экономические предпосылки возникновения земельного кадастра как специального вида управленческой деятельности.
4. Государственный земельный кадастр как важнейшая функция управления земельными ресурсами и недвижимым имуществом.
5. Связь земельного кадастра с науками о земле.
6. Социально-экономическая сущность земельного кадастра.
7. Правовая и инженерная сущность земельного кадастра.
8. Исторические предпосылки земельного кадастра на Беларуси.
9. Земельный кадастр в системе кадастров природных ресурсов.
10. Общая цель и задачи земельного кадастра.
11. Принципы ведения земельного кадастра (общие).
12. Предмет и основные методы земельного кадастра как вида деятельности и науки.
13. Народнохозяйственное значение земельного кадастра.
14. Основания деления земельного кадастра на виды, составные части и элементы.
15. Виды современного земельного кадастра.
16. Функциональная структура современного земельного кадастра.
17. Составные части государственного земельного кадастра.
18. Система регистров и реестров государственного земельного кадастра по составным частям.
19. Понятие кадастровых элементов и процедур.
20. Понятие и перечень основных объектов земельного кадастра.
21. Земельный участок как основной недвижимый объект в кадастре: понятие, параметры, идентификация.
22. Понятие и перечень субъектов земельного кадастра (кадастровой деятельности).
23. Роль земельного кадастра в обеспечении защиты прав собственности и соблюдении действующего законодательства.
24. Понятие категорий земель и распределение фонда по целевому назначению.
25. Общая характеристика ресурсов Республики Беларусь по видам земель.

**Тема 2. Объекты и субъекты регистрации в государственном земельном кадастре. Последовательность кадастровых процедур, основные требования и принципы регистрации недвижимого имущества**

1. Сущность регистрации недвижимости как вида деятельности.
2. Объекты регистрации в государственном земельном кадастре.

3. Субъекты регистрации.
4. Принципы регистрации недвижимого имущества.
5. Основные процедуры регистрации недвижимого имущества.
6. Последовательность процедур регистрации недвижимого имущества.
7. Основания регистрации возникновения объекта недвижимости.
8. Основания регистрации перехода прав на недвижимость.
9. Основания регистрации прекращения существования объекта недвижимости.
10. Кадастровый номер земельного участка как специальный адресный код.
11. Состав и общее содержание регистрационного дела.
12. Содержание журнала регистрации заявлений.
13. Какую деятельность называют учетной?
14. Почему кадастровый учет является статистическим?
15. Какой учет называют государственным? Виды государственного учета.
16. Что представляет собой учетная система (система учета)?
17. Что является предметом сбора и хранения в процессе учета?
18. Назовите основные формы ведения учета.
19. Основные формы предоставления учетных данных.
20. Чем отличается кадастровый учет от других видов государственного учета?
21. Основные особенности кадастрового учета.
22. Кто выступает в качестве организатора кадастрового учета?
23. Что означает принцип необходимости и достаточности кадастрового учета?
24. Принцип доступности данных кадастрового учета.
25. Принцип достоверности кадастрового учета.
26. Принцип сопоставимости и проверяемости кадастрового учета.
27. Назовите основные требования к формам ведения кадастрового учета.
28. Основные требования к учетным данным.
29. Назовите основные требования к процедурам ведения кадастрового учета.
30. Чем обеспечивается взаимодействие кадастрового учета с другими системами государственного учета?
31. Основная цель учета земельных ресурсов.
32. В чем выражается юридическое значение кадастрового учета?

33. Экономическое содержание кадастрового учета.
34. Правовая основа ведения учета земель в Республике Беларусь.
35. Основные задачи кадастрового учета.
36. Общая социально-экономическая роль учета земель.
37. Для каких функций управления земельными ресурсами необходимы данные кадастрового учета?
38. Сущность классификации, группировки и анализа кадастровых данных.

## СЛОВАРЬ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ И ПОНЯТИЙ

**Абсолютная земельная рента** – наличие частной собственности на землю обуславливает возникновение этого вида ренты. Абсолютную ренту получают со всех сельскохозяйственных земель независимо от их качества, месторасположения и производительности дополнительных вложений. Абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе арендаторами и государством.

**Аддитивная модель массовой оценки** – это модель массовой оценки, в которой стоимостный показатель вычисляется как сумма некоторой константы и произведений значений ценообразующих факторов на соответствующие им коэффициенты.

**Архивное дело** – отрасль деятельности, обеспечивающая организацию хранения, учета и использования архивных документов. Многие кадастровые данные выступают как архивные документы, сохраняемые или подлежащие сохранению в силу их значимости для общества, а равно имеющие ценность для собственника.

**База оценки** – это стоимость, применяемая для оценки земли и зданий, занимаемых владельцем с целью их использования в деятельности предприятия (бизнеса) при существующем использовании (для неспециализированной собственности, включая собственность, оцениваемую с точки зрения ее коммерческого потенциала), и остаточная стоимость замещения для специализированной собственности. При оценке недвижимости, находящейся во владении в качестве инвестиций, в качестве базы оценки применяется рыночная стоимость и стоимость на открытом рынке. Собственность этой категории используется владельцем для получения настоящего или будущего арендного дохода или для сохранения или увеличения стоимости основного ка-

питала. При определенных условиях инвестиционная собственность может включать элементы, удерживаемые для возможного будущего занятия предприятием (резервная собственность) или для будущего развития, целью которого является создание инвестиционной собственности. Аналогично оцениваются земля и здания, находящиеся во владении для целей освоения и развития. Собственностью данной категории владеют для реализации перспектив ее освоения, застройки, модернизации, реконструкции и т. д., поэтому потенциал будущего использования определяет текущую стоимость с учетом издержек на освоение и развитие.

**Бонитировка** – (от лат. *bonitas* – доброкачественность) представляет собой сравнительную оценку качества земель (преимущественно сельскохозяйственных) по некоторым основным агротехническим показателям. Бонитировка осуществляется на основе почвенных обследований и выражается в относительных величинах – в баллах. Определение относительной пригодности рабочих участков для возделывания основных сельскохозяйственных культур производится на основании бонитировки обрабатываемых земель.

**Вид земель** – это земли, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования (пахотные, луговые, лесные и т. п.).

**Внедрение экономических и рыночных методов** – элемент механизма государственного регулирования землепользования, направленный на повышение эффективности использования и охраны земель посредством материальной мотивации (стимулирования, заинтересованности) землепользователей.

**Вновь образованное недвижимое имущество** – это земельный участок, выделенный из земель, не зарегистрированных в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; вновь построенное капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение.

**Геоинформационная система (ГИС)** – автоматизированная система, предназначенная для сбора, обработки, анализа, моделирования, отображения и распространения пространственных координированных данных, а также совокупность методов и средств обработки полученных пространственных данных.

**Гибридная модель массовой оценки** – это модель оценки, которая объединяет в себе как аддитивные, так и мультипликативные модели.

**Государственная регистрация** – является составной частью зе-

мельного кадастра, представляет собой запись в документах установленного образца сведений о земельных участках, позволяющих однозначно закрепить их правовое положение, качественные, количественные, ценностные характеристики и географические параметры.

**Государственный кадастровый учет (ГКУ)** – это действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают факт существования или прекращения существования объекта, а также иные, предусмотренные законодательством Республики Беларусь действия. К государственному учету относятся все виды учета, организатором которого выступают органы государственной власти и управления. Государственный учет осуществляется либо органами государственной власти, либо иными субъектами на основании прямого предписания органов государственной власти и по установленным ими правилам. Государственный учет подразделяется на виды по предметам учета.

**Гражданский кодекс** – содержит правовые нормы, определяющие понятие недвижимого имущества (недвижимости), земельных участков, сделки, регистрации имущества, права собственности, сервитута и др., непосредственно используемых в земельном кадастре.

**Гражданское право** – отрасль права, регулирующая имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения участников гражданского оборота: граждан между собой, граждан и организаций и организаций между собой.

**Дифференциальная земельная рента** – это часть прибавочной стоимости, которая присваивается землевладельцами. Этот вид ренты возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный, ограниченный в натуре участок. 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.

**Доходный метод** – это совокупность частных методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. При использовании этого подхода (или способа капитализации дохода или ренты) оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу. Существуют подвиды этого мето-

да – метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

**Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ)** – содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества. Он включает сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки, а также сведения о сделках с ними.

**Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»** – является специальным Законом, регулирующим кадастровую деятельность в Республике Беларусь. Этим Законом установлены правовые основы, общий порядок и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества в стране, а также определен состав документов, представляемых для осуществления регистрации, идентифицированы все возможные решения регистратора (включая мотивированный отказ от регистрации), обозначен перечень обязательных документов регистрации (книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений). Этот Закон содержит более широкий, чем Гражданский кодекс Республики Беларусь, перечень прав, их ограничений, подлежащих государственной регистрации.

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

**Застроенные и прочие земли внутри населенных пунктов (исключая разбросанные хозяйственные постройки)** – это все земли, которые заняты домами, дорогами, шахтами либо открытыми разработками, инженерными сооружениями, включая окружающее их пространство. К ним относятся также некоторые виды незастроенных земель: свалки, заброшенные земли в застроенных районах, городские парки и сады и т. д.

**Затратный метод** – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки (с учетом его износа).

**Земельная регистрация** – кадастровая деятельность, в результате которой придается официальный государственный статус всему ка-

дастровому процессу, а также полученным в ходе его проведения сведениям о земельном участке. В процессе земельной регистрации регистрируется все имущество, неразрывно связанное с землей и, прежде всего, капитальные строения, сооружения и их обособленные части, принадлежащие субъекту, носителю земельных прав. Обязательным разделом в земельной регистрации является задача регистрировать объекты ограничительных (обременительных) правоотношений, их местоположение, границы, принадлежность, срок действия.

**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. Земельная рента и цена земли в совокупности характеризуют народнохозяйственную ценность земли и выражают, соответственно, ее кадастровую оценку. Размер земельной ренты в населенных пунктах определяют четыре фактора: спрос, ограниченность, полезность и ликвидность земельных участков. При этом количественные показатели земельной ренты за счет освоенности территории возникают благодаря сокращению затрат на создание транспортной и инженерной инфраструктуры.

**Земельное право** – комплексная отрасль права, регулирующая отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными ресурсами. Основу земельного права образуют нормы гражданского, административного и экологического права.

**Земельно-информационная система (ЗИС)** – комплекс программно-технических средств, баз пространственно-атрибутивных данных, а также географическая информационная система, предназначенная для обеспечения задач и функций государственного управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений.

**Земельно-кадастровая карта (план)** – это часть ЗИС, представляет собой созданную в цифровой форме модель местности в определенной проекции, системе координат, формате, структуре, системе классификации и кодирования, записанная на машинных носителях цифровой информации, полученная средствами пространственно распределенных данных ЗИС в виде цифровой (электронной) карты и ее бумажной копии.

**Земельные отношения** – система социально-экономических связей, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей как ограниченного природного ресурса, всеобщего условия труда и средства производства,

включая ее куплю-продажу, сдачу в аренду, организацию использования. Регулирование земельных отношений осуществляется земельным и гражданским законодательством.

**Земельные ресурсы** – составляющая национального богатства любого государства.

**Земельный кадастр** – это систематически поддерживаемый публичный реестр сведений о недвижимости на территории страны или региона, основанный на топографической съемке границ участков собственности, которым присваиваются надлежащие обозначения.

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

**Земельный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

**Земельный участок** – это часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями). Земельный участок является базисным объектом недвижимости, с которым связано все остальное недвижимое имущество (кроме зданий и сооружений, это многолетние насаждения, замкнутые водные объекты, участки недр и др.). Земельный участок может быть делимым и неделимым. При этом земельный участок не может быть разделен на части, если при целевом использовании той или иной части будут иметь место нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил. При совершении сделки с частью делимого земельного участка эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок. Одним из признаков земельного участка является его обязательное отражение в документах земельного кадастра и, прежде всего, наличие государственной регистрации.

**Земельный учет** – государственное мероприятие в системе земельного кадастра, направленное на получение, систематизацию и

анализ сведений о количестве, территориальном размещении, качестве и хозяйственном использовании земель. В задачи учета входит сбор информации о земельных ресурсах, ее систематизации, анализ, хранение, обновление, предоставление пользователям.

**Землепользование (землевладение)** – это один или несколько земельных участков, предоставленных для одной цели в постоянное и (или) временное пользование (включая аренду) одного субъекта земельных отношений.

**Земли водного фонда** – это земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств.

**Земли для горных и других разработок** – это земли, которые используются в связи с деятельностью горнодобывающей промышленности и для торфоразработок.

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

**Земли историко-культурного назначения** – это земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

**Земли лесного фонда** – это лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства.

**Земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов** – это земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах. Эта категория земель предназначена для застройки и развития городских и сельских поселений, пространственно она отделяется от земель других категорий специальной чертой – границей населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к определенным территориальным зонам (жилым, общественно-деловым, производственным, рекреационным и иным).

**Земли общего пользования** – это земли, занятые улицами, про-

спектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами.

**Земли оздоровительного назначения** – это земельные участки, предоставленные для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами.

**Земли под болотами** – это избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа.

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

**Земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями** – земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями.

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

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

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

**Земли природоохранного назначения** – это земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников.

**Земли промышленности** – это земли, на которых осуществляются главным образом промышленные виды деятельности, включая все вспомогательные территории, такие, как дороги, стоянки, складские площади, территория учреждений и т. д. К ним относятся также земли, используемые предприятиями, главным образом занимающимися строительными работами.

**Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения** – это земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энерге-

тики, размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов. Земли этой категории также территориально обособлены от земель населенных пунктов и от земель других категорий. Они располагаются, как правило, вне их границ, однако, при относительно небольшом размере участков, они часто локализованы, вкраплены в земли других категорий.

**Земли рекреационного назначения** – это земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма.

**Земли сельскохозяйственного назначения** – это земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства.

**Земли, застроенные жилыми домами** – группа земель, которые в основном застроены жилыми или главным образом жилыми домами, независимо от того, являются ли они фактически заселенными или временно свободными. В понятие земель, застроенных жилыми домами, включаются прилегающие частные сады и небольшие зеленые площадки, которые используются главным образом жильцами прилегающих к ним домов. Жилые районы включают также места для стоянок автомобилей и небольшие игровые площадки, использование которых зарезервировано в основном для местных жителей.

**Земли, используемые в коммерческих целях** – включают при учете участки, используемые главным образом для коммерческих, торговых и соответствующих служб, например, для торговых центров, банков, коммерческих гаражей, ремонтных мастерских, коммерческих складов, вспомогательных административных зданий. К ним относятся также частные дороги и прочие вспомогательные пространства на таких территориях.

**Земля** – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства.

**Изолированное помещение** – внутренняя пространственная часть капитального строения, отделенная от других смежных частей строе-

ния перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо из территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой записана в документах ЕГРНИ.

**Имущественный комплекс** – все виды недвижимого и движимого имущества, предназначенные для деятельности конкретного предприятия, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки).

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость собственности для конкретного владельца, предъявляющего свои инвестиционные требования к возврату вложенного капитала.

**Индексный метод** – это метод оценки недвижимости на основе применения коэффициентов к первоначальной (восстановительной) или остаточной стоимости имущества.

**Инструкция** – это руководящие указания, свод правил, устанавливающих порядок и способ выполнения какой-либо работы. Этот документ издается министерствами, государственными комитетами, местными органами управления.

**Информационный эффект земельного кадастра** – это результат улучшения информационного обеспечения системы землеустроительных органов, а также других связанных с земельно-кадастровой службой систем, земельно-кадастровой информации для обоснования принятия решений.

**Иные (прочие) земли** – земли, не отнесенные к указанным видам земель.

**Ипотека** – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

**Ипотечный банк** – кредитное учреждение, выдающее долгосрочные денежные ссуды (кредиты) под залог недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений и т. д.).

**Ипотечный кредит** – кредит, долгосрочная ссуда, выдаваемая под залог недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений и др.).

**Кадастровая деятельность** – представляет собой выполнение ка-

дастровым инженером работ, в результате которых формируются документы, необходимые для проведения государственного кадастрового учета. Формирование объектов недвижимости также осуществляется в процессе кадастровой деятельности.

**Кадастровый учет** – осуществляется в отношении земли, недр, воздушного пространства, радиочастотного спектра или недвижимого имущества. Предметом кадастрового учета являются исключительно объекты, а данные кадастрового учета не содержат сведений о правах и обязанностях каких-либо лиц в отношении предметов учета. Кадастровый учет имеет существенное значение для принятия административных решений, а его данные имеют статус официального государственного учета. Основная цель кадастрового учета земель заключается в предоставлении необходимых сведений о земельных ресурсах органам государственного управления и различным субъектам хозяйственной деятельности для организации рационального использования земель, планирования развития территорий, организации производства, связанного с использованием земель.

**Капитальные строения (здания, сооружения)** – построенные в установленном порядке объекты, имеющие прочную связь с землей, назначение и местонахождение. Каждая из построек имеет свои параметры, отражаемые в документах ЕГРНИ.

**Категория земель** – представляет собой совокупность земельных участков, выделяемых по основному целевому назначению и имеющих определенный законодательством правовой режим использования и охраны.

**Кодекс Республики Беларусь о земле** – является законодательной основой земельного кадастра в Беларуси. Кодекс определяет структуру земельного кадастра, т. е. земельный кадастр состоит из Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, регистра земельных участков, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь.

**Лесные земли** – земли лесного фонда, покрытые лесом, крона деревьев (плотность стояния деревьев) покрывает более 20 % площади земель, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибший древостой, площади, занятые питомниками, плантациями и не сожнувшимися лесными культурами и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

**Математическая модель оценки** – выражение величины стоимости в виде формул, графиков или таблиц, связывающих оцениваемый стоимостный показатель с ценообразующими факторами. Моделирование применяется главным образом в процессе массовой оценки земель и недвижимости. Модели по виду могут быть аддитивными, мультипликативными или гибридными.

**Метод балансового накопления активов** – это метод оценки недвижимости на основании данных бухгалтерского учета на дату оценки.

**Метод выделения** – применяют для оценки застроенных участков земель и при соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Этот метод используют при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

**Метод кадастровой оценки** – это метод оценки недвижимости с использованием сведений, содержащихся в государственных земельном и градостроительном кадастрах. Этот метод применяется для определения стоимости земельных участков.

**Метод капитализации земельной ренты** – применяют для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение данного метода основано на возможности получения определенного размера земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

**Метод остатка** – применяют для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

**Метод пересчета валютной стоимости** – это метод оценки недвижимости путем определения стоимости объекта оценки в валюте по официальному курсу белорусского рубля, установленному Национальным банком на дату оценки, если объект оценки приобретен за иностранную валюту либо его стоимость была определена в иностран-

ной валюте в течение календарного года с применением рыночного метода.

**Метод распределения** – применяют для оценки застроенных земельных участков.

**Метод сравнения продаж** – применяют для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Основное условие применения данного метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии этой информации допускается использование цен предложения или спроса. Существуют подвиды этого метода – метод выделения, сравнительный метод, метод распределения.

**Метод предполагаемого использования** – этим методом оценивают застроенные и незастроенные земельные участки. Условием применения данного метода является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

**Монопольная земельная рента** – 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 спорно, так как, возможно, монопольной рентой обладают земельные участки, пригодные для возделывания отдельных растений, например, лекарственных трав или кустарников в особых местопроизрастаниях.

**Мультипликативная модель массовой оценки** – это модель, в которой стоимостный показатель вычисляется как произведение линейных, показательных или степенных функций, каждая из которых представляет собой коэффициент влияния соответствующего ценообразующего фактора на стоимостный показатель.

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

**Незавершенное законсервированное капитальное строение** – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную

связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах ЕГРНИ.

**Независимость регистратора** – обеспечивается требованиями действующего законодательства, согласно которым отменить или изменить решение о регистрации может только сам регистратор и только в том случае, если причиной является ошибка технического характера.

**Неиспользуемые земли** – земли, неиспользуемые в хозяйственной и иной деятельности.

**Обременение земельных участков** – это установленные решением государственного органа, осуществляющего управление земельными ресурсами, принятым в соответствии с законодательным актом, договором либо постановлением суда условие, ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут.

**Общая площадь жилого помещения** – это площадь квартиры, одноквартирного жилого дома. Определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений (кухонь, прихожих, внутриквартирных коридоров и лестниц, ванных или душевых, санузлов, кладовых или хозяйственных встроенных шкафов), а также мансард, мезонинов, веранд и других помещений, которые отапливаются и пригодны для проживания. В общую площадь жилого помещения в одноквартирных или блокированных жилых домах не включаются площади отапливаемых встроенно-пристроенных гаражей для хранения транспортных средств индивидуального пользования.

**Объекты кадастровой оценки** – это все объекты недвижимости, подлежащие регистрации и учету, каждый из которых может иметь также свою цену и стоимость, определяемую по законодательно установленным правилам. В соответствии с методикой кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в качестве обязательных элементарных объектов оценки выступают отдельно обрабатываемый земельный участок (рабочий участок) и земельный контур.

**Объем строения** – определяется как сумма объема надземной части строения и подземной части строения. Объем надземной части строения при различной этажности следует определять как сумму объемов составляющих частей.

**Организационно-технологический эффект земельного кадастра** – отражает результат эффективности процесса планирования организации, управления и технико-технологического обеспечения земельно-кадастрового процесса.

**Остаточная стоимость замещения** – это совокупная величина стоимости земли при существующем использовании или воображаемого заменяющего участка в той же местности и общая заменяющая стоимость зданий и других улучшений на участке, уменьшенная с учетом поправки на возраст, состояние, экономическое и функциональное устаревание. При расчете остаточной стоимости замещения предполагается, что процесс строительства был начат в соответствующий момент времени и на дату оценки собственность полностью готова к эксплуатации. Остаточная стоимость замещения применяется для оценки собственности, не продающейся на рынке и, соответственно, не имеющей рыночного спроса.

**Отдельно обрабатываемый земельный участок (рабочий участок)** – это часть используемых в сельском хозяйстве земель, выступающая как элементарная хозяйственная единица, в границах которой выдерживается территориально обусловленная технология земледелия.

**Оценка земельного ресурса** – характеризуется величиной капитализированной дифференциальной ренты. Основой дифференциальной ренты является добавочная прибыль, которую получает хозяйствующий субъект или предприниматель, эксплуатирующий лучшие по качеству и местоположению земли.

**Оценка земли** – это сопоставимый количественный и экономический расчет ее потребительских свойств и эколого-экономических эффектов использования при разном целевом назначении земельных участков. Оценка земель является составной частью государственного земельного кадастра, включающая систему данных о стоимости земель и деятельность 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.

**Оценочная деятельность** – это специальная деятельность уполномоченных лиц или органов по определению цены каких-либо объектов оценки и оказанию соответствующих услуг по оценке.

**Оценочная стоимость земельного участка** – это деньги или денежный эквивалент, который покупатель или инвестор готов обменять на право собственности на конкретный земельный участок.

**Пахотные земли** – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сро-

ком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары.

**Персональный учет** – это учет в органах государственной власти и управления сведений об определенных лицах (физических или юридических), их правах, обязанностях, индивидуальных действиях и событиях, связанных с этими лицами.

**Площадь жилого помещения (жилая площадь)** – это площадь квартиры, многоквартирного жилого дома. Определяется как сумма площадей жилых комнат и площадей встроенных шкафов для одежды и кладовых (гардеробных), открывающихся в сторону жилых комнат.

**Площадь производственного здания** – это общая площадь инженерного сооружения, изолированного помещения. Определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в данном здании (сооружении, изолированном помещении), включая тоннели, внутренние площадки, антресоли, лестничные клетки, коридоры, переходы в другие здания, санузлы, лифтовые шахты, а также помещения, предназначенные для размещения инженерных сетей и оборудования.

**Подвиды земель** – более дробная единица классификации земель, учитывающая природные либо антропогенно обусловленные особенности состояния земель: пахотные осушенные, орошаемые, завалуненные (засоренные камнями), эродированные и т. п. Изменение площади определенных видов земель обусловлено процессами трансформации или перевода земель из одного вида в другой. Основные факторы трансформации земель предусматривает кадастровый учет.

**Подзаконные акты** – это нормативные документы, изданные на основании и во исполнение действующих законов другими государственными органами. К ним относятся постановления и распоряжения Правительства Республики Беларусь, приказы, указания, положения, инструкции министерств и ведомств, местных органов власти по вопросам, отнесенным к их компетенции.

**Показатели экономической 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 предполагается решать с использованием данных оценки земли.

**Потажные планы строений (изолированных помещений)** – составляются на основании данных абрисов, на подвальный (цоколь-

ный), первый и последующие этажи с указанием линейных размеров, нумерации квартир (изолированных помещений) и комнат, а также площадей внутренних помещений.

**Правовая основа земельного кадастра** – действующее законодательство, включающее в себя законы, декреты, указы и постановления Совета Министров Республики Беларусь, а также другие нормативные правовые акты и положения, фиксирующие основы земельного строя государства, которые содержатся в Конституции Республики Беларусь. В самом общем виде все нормативные правовые акты принято делить на законы и приравненные к ним акты (указы и декреты Президента), а также подзаконные акты.

**Предмет кадастровой оценки** – это сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимости, находящиеся на этих участках в момент совершения сделок с ними, а также сведения о ценности земель по участкам (в баллах и нормативной стоимости) и о производительной способности земель.

**Принцип определения кадастровой стоимости** – это совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с распределением в границах оцениваемой территории совокупности ценообразующих факторов.

**Расчетная будущая стоимость аренды** – это мнение в отношении арендной платы, получение которой, как считает оценщик на дату оценки, можно обоснованно ожидать достижимым при будущем завершении сделки новой сдачи в аренду объекта собственности при тех же допущениях, как и при продаже.

**Расчетная стоимость ограниченной реализации** – это мнение относительно денежной суммы до вычета расходов на продажу, которую можно обоснованно ожидать достижимой в будущей безусловной сделке продажи права в собственности, при допущении о том, что совершение сделки произойдет в будущем, в момент, определенный клиентом (и отмеченный в отчете об оценке). Эта стоимость соответствует расчетной стоимости реализации, за исключением того, что совершение сделки имеет место после недостаточного периода маркетинга.

**Расчетная стоимость реализации** – это мнение относительно денежной суммы, которую можно обоснованно ожидать достижимой в будущей сделке продажи права в собственности, при допущении о том, что продавец готов продать, а совершение сделки состоится на

будущую дату, определенную оценщиком с учетом достаточного периода, соответствующего характеру собственности и состоянию рынка. Определение расчетной стоимости реализации соответствует определению стоимости на открытом рынке, за исключением того, что совершение сделки имеет место после даты оценки. При этом от оценщика требуется, чтобы он рассмотрел вопрос о том, сколько времени, начиная с даты оценки, понадобится, чтобы должным образом организовать продажу для получения наилучшей цены без излишнего продления периода продажи в надежде на подъем цен на рынке.

**Регистраторы** – это лица, которые обладают исключительным правом совершать регистрационные действия, выступать ответственными исполнителями всех предусмотренных законодательством процедур по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и являются штатными работниками соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации.

**Регистрационные действия** – это урегулированная законодательством деятельность государственных организаций по регистрации, направленная на признание и подтверждение существования объектов недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на них, ограничений (обременений) этих прав.

**Регистрация** – это акт (действие), посредством которого фиксируются (закрепляются) определенные события, действия или положения, имеющие правовое содержание.

**Регистрация вещного права** – это акт признания права на недвижимое имущество, которое индивидуально определено в ЕГРНИ.

**Регистрация создания объекта недвижимого имущества** – это акт признания недвижимого имущества, который создается по результатам технической инвентаризации и имеет определенное индивидуальное назначение.

**Реестр характеристик недвижимого имущества** – часть ЕГРНИ, представляющая собой систематизированный свод сведений и документов в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных строений, изолированных помещений и машино-мест, содержащих информацию на определенную дату о наличии, местонахождении, составе, площади, состоянии, стоимости и других характеристиках этих объектов, полученных на основе результатов их обследования в натуре.

**Рыночная стоимость** – это расчетная сумма, за которую собственность следует обменивать на дату оценки между готовым купить

покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Рыночная стоимость понимается как стоимость собственности, рассчитанная без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи. Рыночная стоимость определяется как максимальная цена, обоснованно достижимая продавцом, и минимальная цена, обоснованно достижимая покупателем. Расчетная рыночная стоимость относится к конкретному моменту времени. Так как рынки и рыночные условия могут меняться, расчетная стоимость может быть некорректной или неприемлемой в другое время. Сумма оценки отразит реальное состояние рынка и обстоятельства на действительную дату оценки, а не на прошлую или будущую дату.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Рыночный метод** – это метод оценки недвижимости на основе определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа (затратный метод); сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, сходными с подлежащим оценке объектом по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам с учетом его индивидуальных особенностей (сравнительный метод); расчета доходов, ожидаемых от использования объекта оценки (доходный метод). Рыночный метод характеризуется отличительными особенностями и включает ряд частных методов оценки: затратный метод, метод сравнения продаж (включает подвиды – метод выделения, сравнительный метод, метод распределения), доходный метод (включает подвиды – метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования).

**Свободная экономическая зона (СЭЗ)** – это часть территории республики с точно определенными границами и специальным правовым режимом, устанавливающим более благоприятные, чем обычные, условия осуществления предпринимательской и иной хозяйственной деятельности. СЭЗ создается в целях привлечения иностранных инвестиций, передовой иностранной техники, оборудования, технологий и управленческого опыта, развития экспортного потенциала своей страны. Свободные экономические зоны в Республике Беларусь рассматриваются как характерное, своеобразное правовое явление в осуществ-

лении экономической деятельности государства и, по сути, представляют собой специфические административно-территориальные единицы в структуре государственного устройства.

**Системы кадастрового учета** – создаются на основании положений, законов или нормативных правовых актов, имеющих силу закона (например, указов Президента). Данные неофициального учета не могут быть использованы для установления или ограничения прав и обязанностей, установленных законодательством.

**Социальный эффект земельного кадастра** – это результат благоприятных условий жизнедеятельности населения, социального развития общества, получаемый вследствие принятия управленческого решения на основе земельно-кадастровой информации.

**Специалист по кадастру** – центральная фигура, основной субъект кадастровой деятельности в Республике Беларусь, специалист (инженер, регистратор, оценщик), имеющий соответствующее образование и необходимые практические навыки по организации и непосредственному выполнению работ по регистрации, учету и оценке недвижимого имущества. В сферу его деятельности включается регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом, работы по технической инвентаризации имущества, формированию баз данных о недвижимом имуществе государственной и иных форм собственности.

**Сравнительный метод** – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Статистический учет** – это учет, при котором используются данные, не позволяющие идентифицировать индивидуальных субъектов или объекты. Предметом статистического учета являются идентифицированные категории субъектов или объектов (группы землевладельцев, виды земель, территория, сообщество и т. п.). Особенностью статистического учета является то, что он не содержит данных об индивидуальных лицах или объектах.

**Стоимость аренды на открытом рынке** – это мнение о наилучшей арендной плате, за которую новая сдача в аренду права в собственности была бы совершена на дату оценки при общепринятых допущениях (арендодатель готов сдать собственность в аренду, состояние рынка, уровень цен и другие обстоятельства были на любую более раннюю допускаемую дату заключения договора об аренде теми же, что и на дату оценки, и др.).

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость для налогообложения** – это стоимость, рассчитанная в соответствии с конкретными методиками и нормативами, используемыми государственными органами налогообложения для расчета налогооблагаемой базы. Несмотря на то что во многих странах стоимость, используемая в качестве налогооблагаемой базы, обозначается как рыночная стоимость, методики ее расчета могут не совпадать с приведенными определениями рыночной стоимости и стоимости на открытом рынке, и, соответственно, результаты расчета не будут совпадать с величинами рыночной стоимости и стоимости на открытом рынке.

**Стоимость для страхования** – это стоимость, рассчитанная в соответствии с конкретными методиками, используемыми страховыми фирмами и государственными органами для расчета суммы, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы собственности.

**Техническая инвентаризация** – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

**Технический паспорт** – это документ, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимого имущества, сведения о площади и других его характеристиках, инвентарный номер, адрес (местонахождение) и другие данные об объекте. Технический паспорт объекта составляется по утвержденной форме по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества.

**Указ Президента Республики Беларусь «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»** – является важным нормативным актом для становления земельного кадастра. Этим нормативным правовым актом устанавливается, что Госкомимущество является специально уполномоченным органом государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, а Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» – республиканской организацией по

государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

**Утилизационная стоимость** – это стоимость собственности без учета стоимости земли, рассматриваемая как стоимость совокупности составляющих материалов, строительных элементов и конструкций без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже. Эта стоимость рассчитывается с учетом затрат на реализацию и по смыслу аналогична расчетной стоимости реализации для отдельных конструктивных элементов собственности.

**Учет (ведение учета)** – это деятельность по сбору и хранению определенного состава данных об идентифицируемых лицах, объектах или явлениях различной природы. Учетная деятельность осуществляется определенным уполномоченным органом.

**Учетная система** – это совокупность нормативных правовых оснований ведения учета, ведения документов всех уровней, регламентирующих учет; организаций, осуществляющих учет; бумажные и компьютерные средства, используемые при ведении учета. Ведение учета осуществляется систематически. Однократное получение и хранение каких-либо данных не дает оснований для признания факта ведения учета. Любой вид учетной деятельности рассматривается как единая целостная система учета (учетная система).

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог. Цена, как правило, отличается от рыночной стоимости. Их величины сближаются, когда при осуществлении сделки имеет место ряд определенных допущений: отсутствует принуждение или давление на покупателя или продавца с целью влияния на ход сделки; покупатель и продавец хорошо информированы и действуют исключительно в собственных интересах; для совершения сделки отводится достаточно времени.

**Экологическая земельная рента** – это результат инновационной деятельности, т. е. сверхприбыль, возникающая в природохозяйственной и природоэксплуатирующей сферах как результат использования новых, более эффективных техник, технологий, способов организации производства. Этот вид ренты может проявляться в любой отрасли народного хозяйства. В связи с этим субъектом присвоения экологической ренты является предприниматель, на свой страх и риск внедряющий экологические инновации при действующих стандартах и ограничениях.

**Экономический эффект земельного кадастра** – это результатив-

ность государственной деятельности по управлению земельными ресурсами, характеризуемая отношением полученного экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов, а также достижение наибольшего объема земельно-кадастрового производства при применении ресурсов определенной стоимости.

**Эффект системы государственного земельного кадастра** – совокупный эффект земельно-кадастрового производства применения земельно-кадастровой информации участниками земельного и информационного рынков. По воздействию на объект эффект системы земельного кадастра может быть внешним и внутренним. Внешний эффект – это народнохозяйственный, региональный, или локальный (проявляемый на местном уровне), эффект от использования данных земельного кадастра, оказывающий влияние на деятельность физических лиц, отдельных организаций или предприятий, развитие общества в целом. Примером такого эффекта может служить увеличение сбора земельного налога и арендной платы в результате совершенствования системы налогообложения после проведения государственной кадастровой оценки земель. Внутренний (производственный, хозрасчетный) эффект – улучшение использования земельных, информационных и производственных ресурсов конкретного предприятия. Например, получение прибыли предприятием, входящим в систему земельной службы.

**Эффективность кадастра** – это проведение определенного объема и вида земельно-кадастровых (учетно-регистрационных и оценочных) действий для повышения качества и степени управляемости земельными ресурсами на основе использования структурированной информации об этих ресурсах. Эффективность системы земельного кадастра делится на две основные составляющие: эффективность земельного кадастрового производства и эффективность участия системы земельного кадастра в принятии оптимальных управленческих решений (эффективность применения данных государственного земельного кадастра).

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Карпович, Н. А. Экологическое право: практикум / Н. А. Карпович. – Минск: БГУ, 2009. – 42 с.
2. Клебанович, Н. В. Земельный кадастр: учеб. пособие / Н. В. Клебанович. – Минск: БГУ, 2007. – 287 с.
3. Шингель, Н. А. Практикум по земельному праву / Н. А. Шингель, И. С. Шахрай. – Минск: БГУ, 2006. – 42 с.
4. Сборник задач по оценке объектов недвижимого имущества / под ред. Л. Г. Саяпиной. – Минск: учеб. центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров землеустроительной и картографо-геодезической службы, 2009. – 255 с.
5. Свитин, В. А. Теоретические основы кадастра: метод. указания для проведения семинарских занятий по изучению дисциплины / В. А. Свитин, С. И. Ласточкина, В. В. Матасёва. – Горки: БГСХА, 2018. – 66 с.
6. Свитин, В. А. Теоретические основы кадастра: учеб. пособие / В. А. Свитин. – Минск: Новое знание; ИНФРА-М, 2011. – 256 с.
7. Свитин, В. А. Теоретические основы кадастра. Тестовые вопросы для сдачи экзамена и модульных блоков: метод. указания / В. А. Свитин. – Горки: БГСХА, 2012. – 36 с.