

Лекция 1. НАЗНАЧЕНИЕ, ПРЕДПОСЫЛКИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И СУЩНОСТЬ КАДАСТРА

Понятие и определение кадастра. Термин «кадастр» (фр. *cadastre* – книга, содержащая опись податных предметов) происходит от латинского выражения *caputigum registrum*, что означает «регистр душ, подлежащих поголовной подати». Уже этимология слова показывает, что кадастр возник для целей налогообложения, т. е. фискальных, и для описи облагаемых налогом предметов, что предполагает определенную степень объективности при взимании налогов.

В зависимости от объектов кадастра выделяют следующие его виды:

- земельный (ведется Государственным комитетом по имуществу (Госкомимуществу) Республики Беларусь);
- водный, атмосферного воздуха, климатический, недр, животного мира, растительного мира, отходов, возобновляемых источников энергии (ведется учреждениями Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь);
- лесной (ведется Министерством лесного хозяйства Республики Беларусь);
- градостроительный (ведется Министерством строительства и архитектуры Республики Беларусь);
- подземного недвижимого имущества (ведется Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь).

Ведение этих основных кадастров осуществляется различными ведомствами, но действующие нормативно-правовые акты предусматривают информационное взаимодействие существующих кадастров между собой, а также с реестром имущества государственной формы собственности (Министерство экономики Республики Беларусь), государственным реестром налогоплательщиков (Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь), системой гражданской регистрации (Министерство внутренних дел Республики Беларусь), государственной информационной системой социальной защиты (Министерство труда и социальной защиты Республики Беларусь) и др.

Земельный кадастр – книга о предметах поземельного обложения, учете, регистрации и оценке земли и других объектов налогообложения. В широком смысле земельный кадастр можно определить как специальное государственное мероприятие, включающее систему действий по учету, описанию и оценке земли, проводимую государством с целью получить сведения о земле для поземельного налогообложения.

По определению Европейской экономической комиссии ООН, Международной федерации геодезистов (FIG), «кадастр – это основанная на земельных участках (парцеллах) современная земельная информационная система, содержащая записи о правах на недвижимость. Обычно кадастр включает геометрическое описание земельного участка, связанное с другими записями о сущности прав, собственности или управлении в отношении данных прав, и часто о стоимости земельного участка и его улучшений. Кадастр может быть предназначен для фискальных целей (например, оценки и равноправного налогообложения), правовых целей (например, регистрации передачи права собственности на недвижимость), для помощи в управлении и использовании земли (например, планирования и других административных целей) и создает возможность для устойчивого развития и охраны окружающей среды».

Земельный кадастр можно определить как систему государственных мероприятий по всестороннему изучению правового, природного и экономического положения земель путем регистрации землепользований, учета количества и качества земель, качественной и экономической оценки земель для организации их рационального использования в хозяйстве и в государстве.

Также можно дать следующее определение. Земельный кадастр – созданная на базе первичных, юридически однородных земельных участков актуальная информационная система, содержащая разные виды правовых, экономических и географических (пространственных) характеристик этих участков: координаты, площади и виды земель, права, ограничения и обременения на землю и другие объекты недвижимости, стоимость участка и т. д.

В проблемном поле земельного кадастра тесно переплетаются рентные и рыночные отношения, правовые вопросы охраны земельных ресурсов и прав пользования землей, вопросы организации рационального использования земель в системе землеустройства, прогнозирования использования земельных ресурсов административно-территориальных единиц (АТЕ) и страны в целом.

Государственный земельный кадастр как важнейшая функция управления земельными ресурсами. Основным объектом земельного кадастра является земля (земельные ресурсы). Землю можно определить как земную поверхность и все, что находится над и под ней; т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно: почвы, водные объекты, растительность, здания и другие природные и техногенные элементы. В хозяйственном комплексе

страны земля выступает как: пространственный операционный базис (для несельскохозяйственных отраслей); предмет труда (для сельского хозяйства и добывающей промышленности); как средство труда и средство производства (в сельском и лесном хозяйстве) и как объект недвижимости. Земля – сложная система, комплекс, где переплетаются природные (естественные), пространственные (территориальные), экологические, экономические, социальные, политические, технологические и другие факторы, объединенные системообразующими связями.

Земля рассматривается как первоисточник и исходная основа развития человеческой цивилизации, важнейшее условие существования человеческого общества; собственно земельные ресурсы, реализующие плодородие почв, относятся к группе условно возобновляемых природных ресурсов.

Отсюда вытекают важнейшие функции земли:

- ресурсная;
- социальная функция – земля рассматривается как место и условие жизни людей;
- экономическая функция – земля выступает как объект хозяйствования;
- политическая функция – земля выступает как территория государства и представляет собой пространственный предел государственной власти.

Кроме того, в обрабатывающей промышленности и строительстве земля функционирует как пространственный операционный базис, т. е. место для совершения процесса труда. В добывающей промышленности земля служит и предметом труда для добычи определенных природных богатств.

Земля в качестве главного средства производства реализуется прежде всего в сельском и лесном хозяйстве, где она функционирует одновременно и как предмет, и как средство труда. В сельском, а также лесном хозяйстве земля является вечным незаменимым средством производства. Другие же средства производства заменяются более совершенными и экономически выгодными. Использование земли связано с ее пространственным положением (протяженностью) и постоянством места, тогда как другие средства производства можно перемещать с места на место. Особенностью земли в сельскохозяйственном производстве является также цикличность ее использования, связанная с вегетационным периодом. На земле выращиваются многие культуры, которые должны чередоваться в пространстве и времени, причем существует

тесная связь между свойствами почвы конкретного участка – плодородием, т. е. способностью давать урожай – и возможностями возделывания конкретного набора культур.

Под почвой понимается поверхностный слой земли, возникший в результате преобразования горных пород под действием солнечного тепла, воды, воздуха, живых организмов, а также деятельности человека и обладающий способностью обеспечить растения питательными веществами. Почва – сложная открытая динамическая система, представляющая собой одновременно результат взаимодействия факторов почвообразования и той среды, в которой процесс осуществляется в настоящее время. Почва при этом является компонентом более сложной системы – ландшафта. Таким образом, почва – биокосная система, обладающая плодородием.

В почве синтезируются две важнейшие категории функций – биогеоценотические (экосистемные) и глобальные (биосферные). Почвенное звено во взаимоотношениях геосфер – одно из центральных, поскольку появляется все больше доказательств исключительного значения почвы в нормальном функционировании поверхностных оболочек Земли.

Почва имеет важную экологическую функцию – обеспечение жизни. Среди функций, которые выполняет почва, нет политической (никто не сражается за почву, сражаются за землю), пространственной (о почве не говорят как о пространственном базисе).

Кроме того, понятие «почва» – географическое, понятие «земля» – экономическое. Несмотря на тесную взаимосвязь и неразрывность понятий «почва» и «земля», последнее является наиболее общеупотребимым. Именно особенности земли как экономической категории определяют содержание, методологию и методы ведения земельного кадастра.

В качестве основного объекта земельного кадастра нашей страны выступает весь земельный фонд Беларуси. Особенности земли в сельском хозяйстве в значительной мере предопределяют особенности содержания, а также способы и методы ведения земельного кадастра, поэтому мы изучаем его в первую очередь применительно к сельскому хозяйству.

Цель, основные задачи и общее содержание кадастра, его народнохозяйственное значение. К основным целям государственного земельного кадастра можно отнести реализацию земельного законодательства, регулирование земельных отношений, управление земельными ресурсами, планирование инвестиций и налоговой политики,

определение размеров платежей за землю, осуществление землеустройства для обеспечения защиты прав на земельные участки и для создания устойчивого земельного оборота. Кроме этого, к основным целям ведения земельного кадастра можно отнести обеспечение государственных органов, юридических и физических лиц информацией об учете, оценке и регистрации земель.

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

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

Государственный земельный кадастр имеет ряд важных функций. Он создается и ведется для: государственного управления земельными ресурсами, контроля за использованием и охраной земель, осуществления мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель. Данные мероприятия направлены на эффективное и рациональное использование земельных ресурсов нашей страны.

Земельный кадастр имеет большое народнохозяйственное значение и выступает как государственное мероприятие. Традиционно земельный кадастр как система всестороннего изучения земельных ресурсов страны служит для организации наиболее полного, рационального и эффективного использования земель и их охраны, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель и химизации сельского хозяйства, а также для решения других народнохозяйственных задач. Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов – проблема народнохозяйственной значимости. Оно означает оптимальное распределение земли между отраслями народного хозяйства, максимальное получение необходимой обществу сельскохозяйственной продукции с единицы площади при минимальных из-

держках производства, сохранении и систематическом повышении плодородия почвы. Решение этой проблемы вызывает необходимость проведения земельного кадастра в полном объеме с обязательным использованием его данных в хозяйственной практике. В условиях развития рыночных отношений роль земельного кадастра заметно возрастает, и его информация предназначена для использования при:

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

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

Возникновение и исторические этапы развития кадастра, особенности кадастра на территории Беларуси. В истории земельных отношений можно выделить несколько этапов.

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

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

3. Со второй половины XX в. до 1980-х гг., когда во всем мире остро

поднимаются вопросы охраны окружающей среды, в системе земельных отношений активно развивается парадигма планирования использования земель, в которой земля рассматривается как невозобновляемый (или частично возобновляемый) ресурс, а земельный кадастр – как инструмент территориального планирования.

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

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

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

церковные (католические, православные, позже – униатские).

Экономической основой феодального общества было сельское хозяйство, и отношения, которые возникали в сфере причастности к основному средству производства – земле, были главными факторами, определяющими состояние экономики в государстве. Верховным землевладельцем был великий князь, поэтому в разной степени зависимости от него находилось все население страны, особенно простые люди – крестьяне, горожане. Великому князю принадлежали так называемые господарские земли – великокняжеский домен, который в XVI в. составлял почти половину территории страны. Великокняжеский домен формировался путем присоединения к старым вотчинам Гедиминовичей завоеванных и конфискованных земель, переданных или завещанных великому князю поместий, а также выморочных поместий, владельцы которых не оставили прямых потомков по мужской линии.

В конце XVI в. из состава государственных земель были выделены столовые экономии – владения, доход с которых шел только на содержание великого князя и его двора («на стол»). На территории Беларуси это были Берестейская, Городенская, Кобринская и Могилевская экономии. К государственным землям относились также старошляхты и державы – полученные за выполнение определенной государственной службы временные владения шляхты с обязательной выплатой в казну четвертой части дохода с них (кварты). Значительный удельный вес составляли частные землевладения шляхты, а также земельные владения католической, православной, а позже – и униатской церковью и монастырей. Рост частных феодальных землевладений происходил за счет великокняжеских даров, передачи земель церкви, купли-продажи, залога и т. д.

XVI век в истории Беларуси (Великого княжества Литовского) получил название Золотого века, и связано это прежде всего с экономическим процветанием государства. А начался экономический подъем как раз с проведения великой аграрной реформы XVI в. – волочной померы. В 1569 г. между Великим княжеством Литовским и Королевством Польским была заключена Люблинская уния, результатом которой стало образование федеративного государства Речи Посполитой. Вторая половина XVII – первая половина XVIII в. стали временем экономического упадка, вызванного многочисленными войнами. За период с 1650 по 1667 г. (война с Московским княжеством, названная «Кровавым по топом») население ВКЛ сократилось на 53 %. В некоторых местностях пу-

ставало более половины пахотных земель. Чтобы улучшить экономическую ситуацию, землевладельцы использовали различные приемы стимулирования: крестьянам разрешалось брать дополнительные земельные наделы (они назывались приемными боковыми землями, боковые и др.) на льготных условиях выплаты денежного чинша, однако из-за недостатка рабочих рук многие фольварки самоликвидировались. Тем не менее уже в середине XVIII в. в отдельных поместьях уровень экономического развития был достаточно высоким. Средний размер земельного надела крестьян достиг половины волоки. Среди повинностей преобладали смешанные тяглово-чиншевые: у крупных землевладельцев преобладали чиншевые крестьяне, у мелких – тягловые.

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

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

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

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

С 1850-х гг. Министерство государственных имуществ стало проводить оценку качества почв. На белорусских землях ценность земли была

пропорциональна количеству населения, а качество земель почти не имело значения. Вместе с тем предпринимались попытки определения качества земель по урожайности. Пять классов (от 9–11 ц/га озимой ржи за вычетом семян (высший) до 1,4–2,8 ц/га (низший)) делились на три ступени. Кроме традиционных фискальных задач, оценка использовалась для «раскладки повинностей, определения страховочных премий, определения права голоса на земских собраниях... и др.».

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

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

В начале XX в. в Российской империи была проведена еще одна крупная аграрная реформа, вошедшая в историю как Столыпинская.

П. А. Столыпин, бывший гродненский губернатор, делал ставку на сильных крестьян как капиталистический элемент в сельском хозяйстве. В Беларуси общинное землевладение в 1905 г. оставалось только в Витебской и Могилевской губерниях, для крестьян Виленской, Гродненской и Минской губерний, где со времен проведения волочной померы существовало подворное землепользование, Столыпинская реформа не имела существенного значения. Реформа, начатая в 1907 г., рассчитывалась на 55,5 лет, однако была отменена Временным правительством в 1917 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В 1994 г. Комитет по земельной реформе и землеустройству был реформирован в Комитет по земельным ресурсам, а в 1997 г. – в Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь. С 1998 г. функционирует республиканская организация «Национальное кадастровое агентство», которой с 2002 г. переданы функции ведения учета и регистрации не только земельных участков, но и любого другого недвижимого имущества.

4 января 1999 г. был принят второй Кодекс Республики Беларусь о

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

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

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

Лекция 2. ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА

Научные основы кадастра (связь с науками о Земле, правовая, экономическая, экологическая и инженерная сущность кадастра). Земля как природный ресурс является важным составным элементом биосферы. В ней имеются огромные залежи полезных ископаемых, на ней расположены водные и лесные ресурсы. В сельском и лесном хозяйстве она – главное средство производства, нормальное функционирование которого невозможно без земли. Ограниченность земельных ресурсов на фоне роста населения делает все более важной проблему бережного отношения и рационального использования земель. Существует мнение, что стоимость земельного участка, используемого под

пашню, в ближайшей перспективе будет дороже стоимости любого полезного ископаемого, добываемого на нем. Огромное значение приобретает глубокое, всестороннее, детальное изучение земли в природном, правовом и хозяйственном отношении. Для этой цели и служит земельный кадастр.

Земельный кадастр имеет хозяйственное значение и предназначен для организации эффективного использования земель и их охраны, планирования хозяйства, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель и химизации сельского хозяйства, обеспечения земельного рынка, юридического удостоверения прав на земельные участки и др. Ведение земельного кадастра в Республике Беларусь возложено на органы землеустройства.

В условиях государственной собственности ГЗК преследует в первую очередь производственную цель. Он ведется для рационального использования земельных ресурсов, что определяет его экономическую сущность и комплекс необходимых технических, юридических, административных и организационных действий. При характерном для нашей страны многообразии форм собственности, когда государство уже перестало быть обязательным участником земельных отношений, именно земельный кадастр через систему регистрации позволяет организовать и систематизировать процесс трансформации земельных участков и прав на них, создавая научно-организационную базу для качественного управления земельными ресурсами; обеспечивает информационную поддержку земельной реформы – процесса коренного преобразования земельных отношений в целях формирования земельного рынка и многоукладности аграрной экономики, равноправного развития различных форм хозяйствования на земле.

Научная дисциплина земельный кадастр включает в себя теорию и методологию земельного кадастра как целостной системы, приемы практического осуществления его составных частей, обобщает практику регистрации землепользований, учета и оценки земель; изучает явления и процессы, происходящие в распределении, состоянии и использовании природных ресурсов, раскрывает суть этих явлений, способы выражения и их причинную связь; разрабатывает методы, категории, понятия и показатели для познания и выражения количественной и качественной стороны явлений и процессов, связанных с состоянием и использованием земли как средства производства и земельного ресурса. Земельный кадастр имеет обширные межпредметные связи, особенно с землеустройством и земельным правом.

Место кадастра земель среди других видов кадастров. Земельный кадастр отличается от других видов кадастров тем, что в качестве основного объекта выступает земля как источник материальных благ и средство производства. Специфика методики этого кадастра определяется особенностями земли – специфического средства производства. Земля является всеобщим предметом и условием труда, совершенно необходимым для существования любого производства. В обрабатывающей промышленности и строительстве она функционирует как пространственный операционный базис, т. е. место для совершения процесса труда. В добывающей промышленности земля служит и предметом труда для добычи определенных богатств природы.

В сельском хозяйстве земля выступает не только как место, где осуществляется процесс труда, но и как предмет труда, и орудие труда. Здесь она – главное средство производства. Земля пространственно ограничена и ничем не заменима, тогда как другие средства производства могут количественно изменяться в ходе эволюции: менее совершенные заменяются более совершенными и экономически выгодными. Использование земли как средства производства связано с ее пространственным положением (протяженностью) и постоянством места, тогда как другие средства производства можно перемещать с места на место. Особенностью земли в сельскохозяйственном производстве является также цикличность ее использования в вегетационный период. На земле выращиваются многие культуры, которые должны чередоваться в пространстве и времени, причем существует тесная связь между свойствами почвы конкретного участка и возможностями возделывания конкретного набора культур. В связи с вышеизложенным мы изучаем земельный кадастр в первую очередь применительно к сельскому хозяйству.

Земля обладает очень важным и специфическим свойством – плодородием, характеризующим условия для роста и развития растений. При правильном использовании земли ее качество не ухудшается, а улучшается, что находит непосредственное отражение в повышении потенциального и эффективного почвенного плодородия. Земля является вечным незаменимым средством производства.

Отличительная способность земли – многоплановый характер ее использования в сельскохозяйственном производстве: на ней возделывается большое количество разнообразных видов сельскохозяйственных культур. Особенности земли предопределяют в значительной мере и

особенности содержания, а также способы и методы ведения земельного кадастра. О земельном кадастре сложились разные понятия. Часто под «земельным кадастром» понимают оценку земель по плодородию и местоположению для дифференцированного налогообложения и установления цен на землю. По своему содержанию и назначению современный земельный кадастр – многогранное государственное мероприятие, включающее элементы правового, экономического и технического характера.

Предмет и методы кадастра. Согласно Кодексу 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. Данные ГЗК используются при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю.

Каждая операция ГЗК представляет собой ряд технических приемов, обширных и сложных, а все вместе они дают наиболее полную характеристику количества, качества, основных свойств и признаков земли, сравнительную ее ценность как объекта хозяйствования и налогообложения. Современный земельный кадастр характеризует земельный фонд по следующим направлениям:

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

Совокупность этих сведений является основой земельного кадастра, который направлен на эффективное использование и охрану земельных

ресурсов, охрану прав собственников, землевладельцев и землепользователей.

Принципы ведения земельного кадастра. Экономика предъявляет к земельному кадастру определенные требования, которые в свою очередь обуславливают принципы его ведения. Основные принципы ведения земельного кадастра заключаются в следующем:

Единство системы земельного кадастра – он должен вестись на единой методической основе по единой для страны системе. В основу его должны быть положены научно обоснованные показатели, характеризующие единый государственный земельный фонд в природном, хозяйственном и правовом отношении.

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

Полнота сведений земельного кадастра заключается в необходимости отражать всю совокупность нужных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации. Земельный кадастр исключает необходимость ведения других кадастров в отношении земельных ресурсов.

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

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

Документальность земельного кадастра означает, что получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель должны производиться только на основании соответствующих

документов и материалов. Так, при регистрации землепользований исходят из правоустанавливающих документов (решений соответствующих органов о предоставлении земель или свидетельств о заключении сделки). При учете и оценке земли важное значение имеют материалы специальных съемок и обследований.

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

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

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

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

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

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

В целом земельный кадастр представляет собой определенный процесс, идущий непрерывно во времени и пространстве, имеющий целенаправленный характер, требующий глубокого анализа, обработки и использования полученной информации, влияющий на функции управле-

ния земельными ресурсами. Основной его особенностью является объект — земля как источник материальных благ и всеобщее средство производства.

Лекция 3. СТРУКТУРА И СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА

Основания подразделения кадастра на составные части, виды и элементы. Кодекс Республики Беларусь о земле определяет структуру земельного кадастра, которая включает:

- единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (единый реестр АТЕ и ТЕ);
- единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ);
- реестр цен на земельные участки;
- регистр стоимости земель, земельных участков;
- реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

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

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

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

Реестр цен на земельные участки содержит сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные

на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества.

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

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

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

Структура современного кадастра: общее понятие земельной регистрации, учета и кадастровой оценки земель. ГЗК принято разделять на следующие составные части: регистрация, учет и оценка земель.

Государственная регистрация прав на землю, юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения прав на земельный участок, ограничения (обременения) таких прав.

Регистрация прав на земельные участки регулируется законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, которое устанавливает порядок Государственной регистрации прав на землю, и земельным законодательством, в соответствии с которым определяется система прав на земельные участки, ограничений (обременений) этих прав, порядок их возникновения и прекращения.

Государственная регистрация прав на земельные участки имеет обязательный характер и является необходимым элементом возникновения и прекращения прав на них. В соответствии с законодательством право на земельный участок возникает у юридического лица, гражданина и индивидуального предпринимателя с момента государственной

регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Государственной регистрации подлежит возникновение, переход, прекращение права собственности на землю и иных земельных прав, производных от права собственности: пожизненного наследуемого владения земельным участком; постоянного пользования земельным участком; временного пользования земельным участком; аренды и субаренды земельных участков; земельного сервитута. Также осуществляется государственная регистрация ограничений (обременений) прав на земельные участки в форме залога земельных участков, ареста земельных участков, ограничений (обременений), связанных с использованием и охраной отдельных категорий и видов земель и др.

Законодательство Республики Беларусь не устанавливает исчерпывающий перечень ограничений (обременений) прав на земельные участки, которые могут вводиться в отношении этого недвижимого имущества. В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле в целях защиты земельных прав установлено, что права землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков могут быть ограничены только в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Государственная регистрация прав на земельные участки производится с учётом установленной законодательством последовательности выполнения данных действий. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права на земельный участок не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка. Государственная регистрация перехода, прекращения права на земельный участок, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) этого права не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

Права на земельные участки, ограничения (обременения) этих прав регистрируются в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и располагаются в определённом порядке в отдельных документированных разделах данного регистра. Записи о земельном участке, правах, ограничениях (обременениях) прав на него, сделках с ним содержатся в разделе 1 регистрационной книги, которая создаётся (открывается) при государственной регистрации воз-

никновения земельного участка и закрывается при государственной регистрации прекращения существования земельного участка. Идентификатором регистрационной книги, описи к ней, а также раздела 1 является кадастровый номер земельного участка – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода существования земельного участка. Кадастровый номер одновременно является номером регистрационного дела, которое заводится при государственной регистрации создания и закрывается при государственной регистрации прекращения существования земельного участка. Для совершения регистрационных действий в отношении земельного участка из землеустроительного дела в регистрационное дело вносятся копии: решения соответствующего государственного органа о передаче (предоставлении) земельного участка, определяющего его целевое назначение; каталога геодезических координат поворотных точек земельного участка; плана границы земельного участка; документа, содержащего сведения об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки, если эти права ограничены (обременены).

Графическое изображение границ земельных участков, сервитутов, охранных зон, а также сведения о кадастровых номерах земельных участков содержатся в кадастровых картах, которые являются составной частью Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Государственную регистрацию прав на земельные участки, ограничения (обременения) этих прав производят территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в пределах регистрационных округов, которые создаются специально уполномоченным органом государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации (Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь). Учет земель основывается на многолетнем отечественном опыте, изменения носят в основном технический характер. Главным направлением работы над земельным кадастром является совершенствование регистрационной и оценочной составляющих.

При *учете земля* характеризуется по размеру, пространственному положению, качественному состоянию и использованию. Характер использования определяет состав и размещение видов земель, а также влияет на их качественное состояние. Данные регистрации служат основа-

нием для записи размеров землепользования каждого конкретного землепользователя. При учете определяют не только количественные, но и качественные показатели земли как природного ресурса и средства производства. Но так как отдельные свойства почв (земель) имеют разное хозяйственное значение и по-разному влияют на продуктивность земли, возникает необходимость их сравнительной оценки. Сведения регистрации и учета земель служат исходной информацией при качественной оценке почв отдельных земельных участков.

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

Выделение в системе земельного кадастра его составных частей и их самостоятельность как подсистем дает возможность его осуществления поэтапно в зависимости от хозяйственной потребности и возможности. Целостность ГЗК как системы обуславливает необходимость единства организационных начал его осуществления и ведения документации.

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

В процессе хозяйственного использования земельного фонда в его распределении, составе землепользований и видов земель, качестве и продуктивности земель происходят изменения, поэтому актуализация сведений была основной задачей текущего земельного кадастра. При текущем кадастре, как правило, определенные действия по измерению и детальному обследованию проводились не на всей территории, а лишь на той ее части, где произошли изменения. Благодаря широкому исполь-

зованию аэро- и космосъемки различия между основным и текущим кадастром в настоящее время почти не наблюдаются, так как на аэро- и космоснимках отображается актуальная на момент съемки информация на всей территории административно-территориальной единицы.

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

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

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

дельно обрабатываемых участков или основываться на их средневзвешенных характеристиках.

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

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

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

- удаленность (местоположение) земельных участков по отношению к внутрихозяйственным производственным центрам и населенным пунктам, а также местоположение землепользования по отношению к внехозяйственным пунктам реализации продукции и приобретения производственных ресурсов. Это характеристика земли как пространственного операционного базиса, выступающего в качестве фактора затрат на выполнение транспортных работ, связанных с сельскохозяйственным производством. Для объективной характеристики условий сельскохозяйственного производства и определения нормативной цены земли предметом оценки должна быть вначале каждая из названных сторон качества, а затем на основании данных оценок определяются обобщающие (синтезирующие) показатели кадастровой оценки земли как средства сельскохозяйственного производства (возделывания сельскохозяйственных культур).

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

Понятие элементов и процедур земельного кадастра. Общегосударственное значение земельного кадастра в современных условиях состоит в организации наиболее полного, рационального и эффективного использования земель и их охраны; размещения и специализации сельскохозяйственного производства; мелиорации и химизации сельского хозяйства. В условиях развития рыночных отношений роль земельного кадастра существенно возрастает и его информация предназначается для решения следующего круга задач:

- регулирование земельных отношений и использования земли;
- формирование налоговой и инвестиционной политики;
- государственный контроль и охрана земельных ресурсов;
- проведение землеустройства и мониторинга земель;
- оценка хозяйственной деятельности;
- развитие рынка земли;
- совершение сделок с землей;
- предоставление и изъятие земельных участков;
- разрешение земельных споров;
- установление и дифференциация платежей за землю;
- установление размеров компенсационных выплат;
- государственная регистрация прав на недвижимость;
- защита прав собственников земли, владельцев, пользователей, в том числе арендаторов;
- установление системы обременений прав на земельные участки;
- поддержка залоговой и ипотечной системы.

Лекция 4. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Земельные и имущественные отношения, регулируемые с помощью государственного кадастра. К основным отношениям, регулируемым с помощью кадастра, относятся:

1. Учет земельных участков. Кадастр фиксирует уникальные характеристики участков (местоположение, площадь, границы), определяя их как объект права.
2. Оформление прав собственности: Кадастровый учет – обязательный шаг перед регистрацией прав, включая куплю-продажу, аренду, залог и дарение.
3. Территориальное зонирование: Установление и изменение территориальных зон, правовой режим использования земель, контроль за их целевым назначением.
4. Охрана прав и земель: Обеспечение законного оборота земли и контроль за использованием природных ресурсов.
5. Проведение геодезических работ для установления точных границ и площади, что позволяет идентифицировать участок.

Законодательство Республики Беларусь о государственном земельном кадастре. Государственный земельный кадастр предназначен

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

Современный земельный кадастр характеризует земельный фонд по следующим направлениям:

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

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

Законодательной основой государственного земельного кадастра являются:

- Конституция Республики Беларусь;
- Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в котором кадастр недвижимого имущества и регистр прав на недвижимое имущество объединены в одну систему;
- Указ Президента Республики Беларусь № 603 от 10 декабря 2002 г. «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Этот документ установил, что государственная регистрация в отношении недвижимого имущества, управление земельными ресурсами и ведение государственного земельного кадастра осуществляется под

управлением одного и того же государственного органа (ныне – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь);

- Кодекс Республики Беларусь о земле (КоЗ).

Понятие объектов и субъектов кадастра. Объектами учета выступают земельные ресурсы, зафиксированные в кадастровых документах:

1. Земельные участки. Части земной поверхности, имеющие фиксированные границы, площадь и правовой статус, предоставляемые в собственность, пожизненное наследуемое владение, пользование или аренду.

2. Земли (категории земель). Классификация земель по целевому назначению (земли населенных пунктов, с/х назначения, лесного фонда и т.д.).

3. Части земельных участков. Участки с ограничениями (обременениями) права (например, сервитуты).

4. Информация о земельных ресурсах. Данные о качестве, оценке, стоимости земель.

Субъекты делятся на органы, ведущие кадастр, и тех, чьи права он затрагивает:

1. Государственные органы (регистратор). Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (Госкомимущество), Национальное кадастровое агентство, территориальные организации по государственной регистрации.

2. Землепользователи. Физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иностранные лица, имеющие земельные участки.

3. Государство. В лице органов местного управления и самоуправления, регулирующих земельные отношения.

Роль кадастра в обеспечении защиты прав собственности и соблюдении действующего законодательства. Земельный кадастр в Республике Беларусь играет ключевую роль в обеспечении защиты прав собственности, систематизируя точные сведения о границах, площади, целевом назначении и собственниках земельных участков. Он обеспечивает соблюдение законодательства, фиксируя права в Едином государственном реестре, что предотвращает споры, обеспечивает правовую прозрачность сделок и защиту интересов владельцев.

Ключевые аспекты роли земельного кадастра:

1. Защита прав собственности. Кадастр гарантирует, что право собственности (или пользования) официально подтверждено, зарегистри-

ровано и признается государством, что предотвращает незаконное изъятие или споры.

2. Соблюдение законодательства. Кадастр – это упорядоченный реестр, фиксирующий законность использования земель (например, для строительства, ЛПХ, дачного хозяйства), что соответствует земельному законодательству Республики Беларусь.

3. Учет правовых режимов: В кадастре отражаются все формы владения – частная собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное и временное пользование, а также аренда.

4. Фиксация характеристик. Точное определение местоположения, размеров и прочно связанных с участком объектов недвижимости обеспечивает юридическую чистоту при сделках.

5. Контроль и управление. Кадастровые данные используются для рационального землепользования, оценки стоимости участков и законного оформления сделок через аукционы или для льготных категорий граждан.

Земельный кадастр является основой для функционирования правовой системы земельных отношений в стране.

Кадастровые данные – правовая и информационная основа государственного контроля за использованием и охраной земель, разрешения земельных споров. Кадастровые данные – это систематизированный свод документированных сведений (реестр) о правовом статусе, границах, площади, местоположении и кадастровой стоимости земельных участков. Они служат основой для контроля использования земель и базами данных для юридического разрешения споров о границах и собственности.

Ключевые функции кадастровых данных:

1. Правовая основа (Регистрация прав). Кадастр фиксирует законного владельца, вид права и ограничения (обременения) на землю, что необходимо для совершения сделок и защиты прав.

2. Информационная основа (Госконтроль). Содержит точные сведения о целевом назначении (категории земель) и разрешенном использовании, что позволяет выявлять нарушения (самозахват, использование не по назначению).

3. Земельные споры. При спорах о границах кадастровые карты (планы) и межевые дела, содержащие координаты границ, выступают ключевым доказательством в суде.

4. Экономическая основа. Данные кадастровой оценки используются для расчета земельного налога и арендной платы.

Кадастровые данные, включая электронные базы и каталоги координат, обеспечивают прозрачность использования земель и законность прав на них.

Лекция 5. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ КАК ОБЪЕКТ КАДАСТРА

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

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

По функциональному признаку земельный фонд можно разделить на две группы:

- 1) земли, используемые в основном в качестве главного средства производства;
- 2) земли, используемые в основном в виде пространственного ба-
зиса.

В первую группу включены земли сельского и лесного хозяйства, во вторую – все остальные. Такое подразделение слишком общее, поскольку использование земли в хозяйстве многогранно. Для решения

практических задач, правового регулирования земельного фонда указанное деление недостаточно. С учетом характера его функционирования в отдельных отраслях хозяйства выделяются основные категории земель – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Особенности целевого назначения предопределяют специфику правового режима использования земель каждой из категорий. В этом заключается основная задача выделения категорий земель.

В соответствии с кодексом о земле выделяют следующие семь категорий земель (ст. 6):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;
- 4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства. Они находятся в пользовании сельскохозяйственных организаций, предприятий, межхозяйственных объединений (2073 сельскохозяйственные организации общей площадью 8850 тыс. га на 1 января 2026 г.), фермерских хозяйств (3042 на площади около 250 тыс. га) и других землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством. Так как земля используется здесь в основном как главное средство производства, это обуславливает особую ценность земель рассматриваемой категории. Такие земли составляют около 9100 тыс. га, или 43,8 % от общей площади земельного фонда страны.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса скота; сельскохозяйственным организациям и гражданам для ведения товарного сельского хозяйства; научным и учебным заведениям для ведения сельского хозяйства, исследовательских и учебных целей; несельскохозяйственным организациям для ведения подсобного сельского хозяйства. Эти земли,

особенно пашня (5150 тыс. га в пользовании сельскохозяйственных организаций и фермеров, без учета земель в пользовании граждан), имеют наибольший интерес и важное значение. Доля земель сельскохозяйственного назначения постоянно снижается, что делает данную категорию еще более важной. По таким землям как наиболее приоритетным необходимо самое подробное проведение качественного учета.

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

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

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

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

Основой для регулирования земельных отношений в населенных пунктах является градостроительная документация, поэтому важное

значение имеет тесное взаимодействие земельного кадастра с градостроительным.

Третью категорию составляют земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения. Они занимают 622 тыс. га, или 3 % от всей территории страны, и предоставлены в пользование 58577 предприятиям, организациям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач (промышленного производства, транспортных работ, обороны и т. п.). Как и в предыдущей категории, общим для данных земель является то, что земля функционирует главным образом как пространственный базис, где размещается производство и осуществляется иная деятельность. Как правило, эти земли располагаются массивами среди других категорий земель, но могут одновременно входить и в состав последних.

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

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

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

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

ленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

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

К землям лесного фонда относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства. Они находятся в пользовании 118 лесохозяйственных предприятий, организаций и учреждений. Земли этой категории, как и первой, выступают в основном в качестве главного средства производства. Различие заключается лишь в том, что здесь человек относительно меньше воздействует на землю. Необходимо отметить также более длительный период произрастания лесных и кустарниковых насаждений, нежели сельскохозяйственных культур. Площадь земель лесного фонда в Беларуси в 2026 г. составляет 9697 тыс. га, или 46,7 % от всей территории страны. Из них лесные земли – на площади 8814 тыс. га. Лесистость территории нашей страны достигла 40 %. На данных землях проводится учет, регистрация, качественная оценка лесных земель и леса.

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

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

в землях иных категорий.

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

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

Чтобы исключить учет земельного участка в нескольких категориях земель (особенно в населенных пунктах), предлагается признать перекрываемость категорий и для тех участков, которые могут использоваться для нескольких целей, допустить возможность установления двух и более категорий земель.

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

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

Выделяют 14 видов земель:

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

Виды земель могут подразделяться на подвиды и разновидности. Каждый вид состоит из отдельных контуров – территорий, куда входят

однородные виды земель и которые имеют замкнутую внешнюю границу. Чем больше контуры по площади, тем удобнее они для использования техники, поэтому контур (рабочий участок) объективно выступает в качестве первичного элемента при земельном учете и оценке.

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

Пахотные земли – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары. Площадь пахотных земель по состоянию на 1 января 2026 г. составляла 5713,1 тыс. га (27,5 %).

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

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

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

Участки земли, занятые постоянными культурами (сады, виноградники, хмельники и т. п.), составляют самостоятельный вид сельскохозяйственных земель. На них получают сравнительно большой объем

ценной продукции, поэтому наличие данных видов земель свидетельствует об интенсивном использовании земли. Их площадь – 106,5 тыс. га.

Важное хозяйственное значение имеют сенокосы и пастбища, официально именуемые луговыми землями (угодьями). Луговые земли – сельскохозяйственные земли, 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). Производственные затраты на этом виде земель в 2–3 раза ниже, но ниже и выход продукции. Они используются для обеспечения животноводства кормами. В процессе интенсификации производства 1776 тыс. га луговых земель из 2567 тыс. га в Беларуси подверглись коренному улучшению. Луговые земли выступают также и как предмет, и как орудие труда в сельскохозяйственном производстве. Удельный вес луговых земель в структуре земельного фонда составляет 12,3 %.

Общая площадь сельскохозяйственных земель составляла по состоянию на 1 января 2026 г. около 8,4 млн га (т. е. сельскохозяйственная освоенность территории составляет 40 %).

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

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

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

Земли под водными объектами – земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и

иными поверхностными водными объектами). Они также могут дифференцироваться на подвиды: земли под водотоками, под водоемами и т. д. Занимают площадь 463,5 тыс. га.

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

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

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

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

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

Иные земли – земли, не отнесенные к перечисленным видам. Их подвиды: земли, находящиеся в стадии улучшения (мелиоративного строительства, восстановления плодородия); земли, находящиеся в стадии добычи полезных ископаемых и строительства; земли, используемые для хранения отходов (бытовых, промышленных, загрязненных радионуклидами). Они занимают площадь 80 тыс. га.

В процессе развития хозяйства происходят изменения в соотношении видов земель: увеличивается площадь земель под дорогами

(на 51 тыс. га с 1992 г.), под застройкой (в 2,4 раза с 1992 г.), сокращаются площади земель под болотами (на 17 % с 1992 г.), земель общего пользования (в 2 раза с 1992 г.). Происходит трансформация видов земель, меняется их качество, а ведение кадастра позволяет проводить мониторинг этих изменений.

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

- сельскохозяйственные организации – для ведения сельского хозяйства, в том числе в исследовательских и учебных целях, а также для ведения подсобного хозяйства. Площадь их земель на 1 января 2026 г. составила 8854 тыс. га;

- крестьянские (фермерские) хозяйства – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (249 тыс. га);

- граждане – для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, для иных сельскохозяйственных целей, иных несельскохозяйственных целей (849 тыс. га);

- организации, ведущие лесное хозяйство, – для ведения лесного хозяйства (8656 тыс. га);

- промышленные организации (61 тыс. га);

- организации железнодорожного, автомобильного транспорта, обороны, связи, энергетики, строительства, торговли, образования, здравоохранения и др. (562 тыс. га);

- организации природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (869 тыс. га);

- организации, эксплуатирующие и обслуживающие гидротехнические и иные водохозяйственные сооружения, включая полосы отвода вдоль каналов и других сооружений, предоставленные в установленном

порядке данным организациям и неучтенные как земли иных категорий землепользователей (37 тыс. га).

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

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

По данным Госкомимущества на 1 января 2026 г., в государственной собственности находится 20 683,6 тыс. га, в частной – 76,4 тыс. га (0,3 % от площади земельного фонда страны); в частной собственности юридических лиц зарегистрировано 280 участков на площади в 190 га. В пожизненном наследуемом владении граждан находится 714 тыс. га (3 %), во временном пользовании граждан и юридических лиц – 257 тыс. га (1 %), арендуемых – 283 тыс. га (1 %), а доминируют земли, находящиеся в постоянном пользовании юридических лиц – 18 818 тыс. га, или 90 % территории страны. К таким землям относятся прежде всего крупные, находящиеся в пользовании у сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий и организаций, поэтому данный вид землепользования является основным.

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

Природные свойства земли, учитываемые в кадастре. Земля в качестве средства производства используется для различных видов деятельности – сельскохозяйственной, лесохозяйственной, промышленной и другие. Способ ее применения определяется ее свойствами, обусловленными прежде всего природными факторами.

Земля в качестве средства производства используется для различных видов деятельности – сельскохозяйственной, лесохозяйственной, промышленной и другие. Способ ее применения определяется ее свойствами, обусловленными прежде всего природными факторами. Влияние качества земли на результаты труда в отраслях агропромышленного комплекса растет по мере усиления интенсификации производства. На лучших землях производственные затраты реализуются в большем количестве производимой продукции. Не случайно при переходе к платному землевладению и землепользованию размеры платежей были прямо связаны с качеством и местоположением земельных участков.

Среди многообразных свойств земли как средства производства наибольшее значение для кадастра имеют те, которые оказывают на сельскохозяйственное или иное производство постоянное влияние, не устранимы искусственными методами, определяют характер организации территории. В первую очередь к ним относятся: пространство и рельеф; почвенный покров; растительный покров; гидрогеологические и гидрографические условия.

Непосредственная взаимосвязь свойств земли с природными условиями при комплексном характере их проявления приводит к необходимости их одновременного учета при земельном кадастре. Причем если объектом кадастра служит земельный фонд страны, республики, региона, то преимущественно учитываются общие показатели, характеризующие природные условия. Наоборот, при детальном проектировании на отдельном участке в первую очередь нужны конкретные сведения обо всех его свойствах и процессах, протекающих в данном природном комплексе.

Каждое из природных условий и свойств земли по-разному влияет на сельскохозяйственное производство в зависимости от различных их сочетаний. Недостаток тепла на севере при большом увлажнении и низкой испаряемости влаги ограничивает возможности земледелия, приводит к переувлажнению почв. Избыток тепла в южных регионах при дефиците влаги также становится причиной очагового земледелия. Только искусственное регулирование водного режима создает в этих условиях возможности для ведения высокопродуктивного сельского хозяйства. Склоновый рельеф обеспечивает быстрый сброс атмосферных осадков в зонах избыточного увлажнения и этим способствует созданию благоприятных предпосылок для роста растений. Напротив, в центрально-черноземном районе такой рельеф усугубляет недостаток влаги в почве

и стимулирует развитие водной эрозии. Требуются значительные средства, чтобы противостоять вредному воздействию этого природного фактора на сельскохозяйственное производство.

В промышленности при стационарном размещении орудий труда процесс производства протекает нередко в «изолированных от внешней среды условиях. Он непосредственно не связан с качеством почв и растительностью, а зачастую и с рельефом. Значение пространственного фактора в промышленности сводится в основном к размещению взаимодополняющих объектов.

Напротив, в сельском хозяйстве важное значение имеют практически все элементы природного комплекса. Они органически участвуют в создании конечного продукта, определяют состав применяемых технических средств, вынуждают предприятия постоянно корректировать зональные аграрные технологии. Сельское хозяйство благотворно воздействует на природу, если оно ведется на научной основе, и разрушает ее при нерациональных методах использования земель.

Качественное состояние земельных ресурсов: мелиоративное, культуртехническое, экологическое. Степень увлажнения является также одним из важных факторов, определяющих степень качества сельскохозяйственных земель. В целом по Республике Беларусь в составе почвенного покрова сельскохозяйственных земель автоморфные почвы занимают 34,6 %, полугидроморфные – 51,3 %, гидроморфные – 14,1 %. Полугидроморфные подразделяются на: временно-избыточно-увлажненные 22,6 %, глееватые 21,6 %, глеевые 7,1 %. Удельный вес в разной степени переувлажнённых почв на сельскохозяйственных землях составляет в среднем по стране 65,4 %, по областям этот показатель изменяется от 52,3 % в Гродненской области до 79,6 % в Брестской области. Значительные площади полугидроморфных и гидроморфных почв имеются в Гомельской 71,1 % и Витебской 70,6 % областях.

Помимо гранулометрического состава и степени увлажнения, важное значение при определении качественного состояния земель имеют и другие факторы, влияющие на плодородие почв. К ним в первую очередь относятся эродированность, завалуненность и контурность земель.

Природные условия Республики Беларусь (относительно большое количество осадков, расчленённый рельеф, большая распаханность территории) способствуют проявлению эрозионных процессов.

Наиболее опасными в эрозионном отношении являются северная и центральная части страны, имеющие возвышенный рельеф, где расположены моренные и лессовидные суглинки, а также супеси, подстилаемые моренным суглинком.

Почвы южной части страны более легкого гранулометрического состава имеют большую влагопроницаемость и менее подвержены водной эрозии, однако в засушливые годы могут подвергаться ветровой эрозии.

Всего на сельскохозяйственных землях сельскохозяйственных организаций выявлено 556,5 тыс. га эродированных земель (7,2 % от общей площади пахотных земель). Эродированные почвы приурочены преимущественно к пахотным землям (479,5 тыс. га – 9,4 % от общей площади пахотных земель страны). Водной эрозии подвержено 361,7 тыс. га (7,1 %), ветровой – 64,9 тыс. га (1 %).

Среди областей Республики Беларусь наибольшие площади эродированных земель выявлены в Минской, Витебской, Гродненской и Могилевской области. В процентном отношении доля эродированных земель в общей площади пахотных земель располагается следующим образом: Гродненская область – 13,4 %, Могилевская область – 11,2 %, Витебская область – 10,7 %, Минская область – 9,9 %, Брестская область – 6,0 %, Гомельская область – 4,0 %.

Для значительной части Республики Беларусь характерна каменистость, которая тесно связана с генезисом почвообразующих пород. Наиболее завалуненные земли расположены в северных, северо-западных и центральных районах Республики Беларусь. В меньшей степени камни встречаются в районах, где моренные суглинки покрыты маломощными водно-ледниковыми супесями и песками.

В целом по Республике Беларусь среди пахотных земель завалуненные почвы занимают 906,3 тыс. га, что составляет 9,9 % от общей площади пахотных земель.

Наибольшие площади завалуненных земель в Минской области – 270,7 тыс. га (24,7 %), в Витебской области – 156,2 тыс. га (16,6 %), в Гродненской области – 37,9 тыс. га (5,1 %), в Брестской области – 31,0 тыс. га (4,3 %), в Могилевской области – 9,1 тыс. га (2,5 %), в Гомельской области – 1,4 тыс. га (0,48 %).

В общей площади каменистых земель 86,7 % приходится на долю малокаменистых, 10,6 % – умеренно каменистых, 2,4 % – сильнокаменистых, 0,4 % – очень сильнокаменистых земли.

Эффективность использования земель во многом зависит от их контурности. В среднем по Республики Беларусь размер контура пахотных

земель составляет 12,2 га, луговых для сенокосения – 4,3 га, луговых для выпаса сельскохозяйственных животных – 3,9 га, и в целом сельскохозяйственных земель – 7,0 га.

Среди областей наибольший размер контура пахотных земель имеет Гомельская область (19 га), Могилевская область (16,1 га), Гродненская область (16,0 га). В Брестской области средний размер контура пахотных земель составляет 13,2 га.

На общем фоне по размерам контуров пахотных земель сильно контрастирует Витебская область, где средний размер контура пахотных земель составляет 6,0 га, луговых для сенокосения – 1,6 га, луговых для выпаса сельскохозяйственных животных – 2,4 га, и в среднем сельскохозяйственных земель – 3,8 га. В некоторых районах области средний размер контура пахотных земель не достигает 4,0 га.

В зависимости от того, насколько применяемые мероприятия по интенсификации сельскохозяйственного производства учитывают природные условия и характер почвенного покрова, процессы антропогенной эволюции в почвах могут протекать в направлении окультуривания или деградации. В силу этого современное состояние земель и почвенного покрова определяется степенью антропогенной нагрузки на них.

Следует отметить, что в результате систематического применения минеральных и органических удобрений и проведения известкования за последние 30–35 лет содержание гумуса в пахотных почвах Беларуси возросло до 2,27 %, уровень кислотности снизился до 5,98, содержание подвижного фосфора составляет 188 мг/кг, т.е. распределение пахотных почв по группам кислотности и содержанию питательных веществ в настоящее время не связано с их генетическими особенностями, а является положительным результатом затрачиваемых усилий по повышению почвенного плодородия. Под влиянием процессов окультуривания заметно изменяются такие морфологические признаки генетических горизонтов как цвет, мощность, структура, сложность и др.

Однако интенсификация земледелия способствовала не только плодородию пахотных почв, но и их деградации. Нарушение в ряде районов оптимального соотношения лесных и сельскохозяйственных земель способствовало активному развитию на территории страны эрозионных процессов. По данным почвенных исследований эродированные и эрозионно-опасные земли составляют 41,5 % площади пахотных земель. Под влиянием эрозионных процессов разрушается верхний наиболее плодородный гумусовый горизонт, а в местах с сильным их проявлением этот горизонт исчезает полностью. В результате эрозии ежегодно

со склонов смывается около 18 т/га мелкозёма. Это ведёт к большим потерям питательных веществ, продуктивной влаги и гумуса. Потеря питательных веществ и ухудшение водно-физических свойств приводит к резкому снижению плодородия эродированных почв. Кроме отрицательного влияния на плодородие почв эрозия наносит большой ущерб окружающей природной среде. Смываемый мелкозём почв откладывается в пониженных местах рельефа, руслах рек, озёрах с мелкозёмом смываются вносимые средства химизации.

Всё это часто приводит к заилению водоёмов, изменению химического состава воды, уменьшению рыбных запасов. Для отдельных регионов центральной и северо-восточной части Беларуси характерно развитие овражной эрозии.

К числу опасных загрязнителей почв и окружающей среды относятся тяжёлые металлы: свинец, кадмий, цинк, медь. Основными источниками загрязнения почв тяжёлыми металлами являются объекты энергетики, промышленные предприятия, автотранспорт. Основная доля загрязняющих веществ приходится на автотранспорт. Загрязнения почв придорожных полос, дорог межгосударственного (Брест–Москва, Санкт-Петербург–Одесса) и республиканского значения автотранспортом наблюдается до 25–50 м от полотна дороги в зависимости от рельефа местности и наличия лесозащитных полос. Основным загрязнителем является свинец и его соединения, максимальное его содержание в почве замечено на расстоянии 5–10 м от автотрассы, где оно выше фонового значения в 2–2,5 раза, но обычно несколько ниже или близко к предельно допустимой концентрации. На концентрацию загрязняющих веществ в Беларуси определённое влияние оказывают периодические трансграничные их переносы воздушными массами с Запада. В составе промышленных выбросов преобладают: оксид углерода 58,9 %, оксид серы 10 %, углеводороды 17,2 %, оксиды азота 9,1 %. Распределение выбросов по территории довольно неравномерное.

Наибольшее количество загрязняющих веществ выбрасывается в атмосферу на территории Минской и Витебской областей. Наименьшее количество – Гродненская и Могилёвская области. Выбрасываемые в атмосферу соединения серы и азота после ряда превращений выпадают на поверхность почвы главным образом в виде сульфатов и нитратов. Проведённые выборочные исследования по выявлению содержания тяжёлых металлов в почвах показали, что возле крупных городов имеются очаги загрязнения свинцом, кадмием, хромом, никелем и другими токсичными загрязнителями. Основным элементом загрязнителем является

свинец. Повышенное его содержание отмечено в пригородных зонах Минска, Гомеля, Могилева, т.е. загрязнение носит локальный характер и не превышает лёгкой концентрации загрязнителя. Содержание кадмия в почвах находится в основном на уровне фона до 0,5 мг/кг почвы. В наиболее развитых промышленных районах наблюдаются локальные превышения фона до 2,5 раз. Максимальное содержание этого элемента (1–1,2 мг/кг почвы) отмечается на расстоянии до 3–5 км от крупных городов. В поймах рек, протекающих через промышленные центры, также встречаются участки, загрязнённые тяжёлыми металлами. На отдельных участках сельскохозяйственных земель, примыкающих к промышленным центрам и крупным животноводческим центрам, выявлено значительное повышение содержания подвижных форм меди и цинка. При среднем содержании меди в пахотных почвах 2,1 мг/кг, улучшенных луговых 2,4 мг/кг, на 260 га сельскохозяйственных земель наблюдается избыточное (более 5 мг/кг) содержание меди.

Одной из наиболее серьёзных проблем является радиоактивное загрязнение земель, поскольку около 70 % радиоактивных осадков, образовавшихся в результате Чернобыльской аварии, выпало на территории Беларуси. Значительная часть территории страны площадью 4,8 млн. га (23 % всей площади), на которой было расположено 3668 населённых пунктов и проживало 2,5 млн. человек, загрязнена радионуклидами с плотностью загрязнения ^{137}Cs более 37 кБк/км² (более 1 Ки/м²). В зоне первоочередного отселения (свыше 1480 кБк/м²) находилось 74 населённых пункта. В целом, в зоне влияния чернобыльской аварии оказалось 62 района, 739 сельскохозяйственных организаций, а также 50 лесхозов из 88. Площадь загрязнённых радиоактивным цезием сельскохозяйственных земель с двойной плотностью свыше 37 кБк/м² составляет 1,8 млн. га. Из этой площади 265,4 тыс. га исключены из сельскохозяйственного оборота и переведены в прочие несельскохозяйственные земли, в т.ч. в Гомельской области – 218,3 тыс. га, в Могилёвской – 47 тыс. га, в Брестской – 0,1 тыс. га. Радиоактивными веществами загрязнено 1685 тыс. га лесов страны. Загрязнение по территории распространено неравномерно, есть случаи, когда даже на небольших площадях (в границах одного населённого пункта) выявлены значительные изменения уровня загрязнения почвы.

К концу 2024 года содержание ^{137}Cs в почве уменьшилось на одну четверть по причине естественного распада. Кроме того, установлено снижение подвижности ^{137}Cs вследствие перехода в необменно-погло-

щённое состояние, что привело к снижению его доступности для растений в послеаварийный период в 10–12 раз. В связи с этим из категорий радиационно-опасных исключено и вовлечено в сельскохозяйственный оборот 14,6 тыс. га земель. Возврат осуществлялся на основании материалов агрохимического и радиологического обследования с использованием прогноза загрязнения урожая сельскохозяйственных культур и соответствия его допустимому уровню. Основные массивы сельскохозяйственных земель, загрязнённых ^{137}Cs сосредоточены в Гомельской (55 %) и Могилёвской (28 %) областях. В Брестской, Гродненской и Минской областях их доля составляет соответственно 8, 3, 5 %. Загрязнение территории ^{90}Sr имеет более локальный характер. Загрязнение им с плотностью более 6 кБк/м² было обнаружено на площади 2,1 млн. га или примерно на 10 % от общей площади Республики.

Максимальные уровни содержания ^{90}Sr в почве до 1798 Бк/м кв. в Хойницком районе Гомельской области. Содержание ^{90}Sr достигает значительных величин и в северной части Гомельской области, например в Ветковском районе 1370 кБк/м² и в Чериковском районе Могилёвской области. Земли, загрязнённые этим изотопом, находятся в пределах зон, загрязнённых ^{137}Cs .

В Беларуси насчитывается 93,4 тыс. га пахотных земель, загрязнённых ^{90}Sr с плотностью 11–37 кБк/м², где наблюдаются частые превышения допустимых уровней загрязнения продовольственного зерна и картофеля, особенно на кислых и слабокультуренных участках песчаных и супесчаных почв. На 27,9 тыс. га сельскохозяйственных земель с плотностью загрязнения более 37 кБк/м² наблюдается повышенное содержание радиоактивного изотопа во всех видах грубых кормов, которые непригодны для производства цельного молока и могут скормливаться сельскохозяйственным животным только для производства мяса и частично для производства молока — сырья для переработки на масло.

Решение проблемы производства нормативно чистых по ^{90}Sr продуктов питания возможно на основе плановой трансформации земель дифференцированного размещения посевов сельскохозяйственных культур и целевого использования конечной продукции на основе прогноза загрязнения урожая с учётом свойств почв и радиационного контроля. Например, зерно с повышенным содержанием ^{90}Sr используется на семена, фураж или перерабатывается на спирт, а молоко перерабатывается на масло. Эти территории находятся преимущественно в Гомельской области и в Чериковском районе Могилёвской области. Зона от-

чуждения площадью 170 тыс. га, с которой население было эвакуировано в 1986 году, наиболее загрязнена радионуклидами и входит в состав Полесского государственного радиационно-экологического заповедника. Основная территория зоны отчуждения не может быть возвращена в сельскохозяйственный оборот даже в отдалённой перспективе вследствие высокой плотности загрязнения. Зона отселения состоит из территориально разобщённых участков, где прекращена сельскохозяйственная деятельность после отселения 450 населённых пунктов Гомельской и Могилевской областях.

Сельскохозяйственные земли зоны отселения характеризуются весьма неоднородным почвенным покровом и уровнем плодородия. Загрязнение почв радионуклидами характеризуется плотностью от 37 до 1480–5400 кБк/м² по ¹³⁷Cs и от 11 до 222 кБк/м² по ⁹⁰Sr. Содержание изотопов плутония здесь сравнительно невелико и максимально сосредоточено в части зоны, прилегающей к ЧАЭС. Выделено 3 группы земель по плотности загрязнения радионуклидами. В первую группу включено 67 тыс. га сельскохозяйственных земель с плотностью загрязнения ¹³⁷Cs менее 555 кБк/м² и ⁹⁰Sr менее 75 кБк/м². Часть таких земель с преобладанием суглинистых и супесчаных почв может быть включена в сельскохозяйственное использование на первом этапе реабилитации.

Вторая группа включает 50 тыс. га с плотностью загрязнения почв ¹³⁷Cs до 555–1480 кБк/м² и ⁹⁰Sr до 74–111 кБк/м² и также может быть использована в сельскохозяйственном производстве в отдалённой перспективе, и требует сравнительно больших затрат на мелиорацию земель. В ближайшей перспективе представляется возможным освоение только той части отселённой территории, где хотя бы частично сохранился жилой фонд и производственная инфраструктура.

Земли с песчаными и рыхлосупесчаными почвами с баллом бонитета менее 30, земли, требующие лесомелиоративной защиты от водной и ветровой эрозии, а также земли третьей группы с плотностью загрязнения ¹³⁷Cs свыше 1480 кБк/м² нецелесообразно планировать для сельскохозяйственного производства. Эти земли переданы лесохозяйственным организациям и подлежат облесению.

Кадастровое районирование (зонирование) территории. Для организации ведения государственного земельного кадастра осуществляется кадастровое деление территории республики. Единицами кадастрового деления территории Республики Беларусь являются:

- административно-территориальные единицы;

– кадастровые округа – территории, на которых ведение государственного земельного кадастра осуществляется территориальным кадастровым органом либо земельной службой местного исполнительного и распорядительного органа;

– кадастровые блоки, которые могут образовываться в границах одной или более административно-территориальных единиц постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Постановление об образовании кадастрового округа должно содержать:

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

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

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

Лекция 6. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Общие положения о регистрации недвижимого имущества, права на него и сделок с ним. Одним из важнейших механизмов ведения государственного земельного кадастра является государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними. С ней законодательство Республики Беларусь связывает момент возникновения и перехода прав на земельные участки, действительность сделок с ними и перехода прав на них, гарантии зарегистрированных прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. № 133-З устанавливает правовые основы и порядок государственной

регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь.

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

Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах, за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

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

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

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

Основания государственной регистрации недвижимости. Осно-

ваниями для государственной регистрации создания недвижимого имущества являются:

- выделение вновь образованного земельного участка;
- возведение и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), создание и ввод в эксплуатацию изолированного помещения, машино-места;
- возведение и консервация незавершенного капитального строения;
- разрешение в соответствии с законодательными актами государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, строительство которых было осуществлено самовольно;
- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);
- иные основания, предусмотренные законодательством.

Основаниями для государственной регистрации изменения недвижимого имущества являются:

- изменение границы земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- разрешение в соответствии с законодательными актами государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, надстройка, пристройка, перестройка которых были осуществлены самовольно;
- гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;
- изменение назначения недвижимого имущества;
- завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного объекта;
- иные основания, предусмотренные законодательством.

Основаниями для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества являются:

– принятие в соответствии с законодательными актами государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, решения, предусматривающего прекращение существования земельного участка;

– гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

– раздел недвижимого имущества;

– слияние недвижимого имущества;

– иные основания, предусмотренные законодательством.

Основаниями для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество являются:

– договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством, но не противоречащие ему;

– акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

– вступившие в законную силу, а также не вступившие в законную силу, но подлежащие немедленному исполнению судебные постановления;

– постановления судебного исполнителя, копии акта судебного исполнителя о состоявшихся торгах (электронных торгах) или акта о приобретении имущества покупателем, акт судебного исполнителя о передаче имущества;

– протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству на публичных торгах (аукционах);

– постановления прокурора о возникновении или прекращении ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

– иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с которыми законодательство связывает возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

– события, с которыми законодательство связывает возникновение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Общее содержание и последовательность процедур государственной регистрации недвижимого имущества. Последовательность государственной регистрации:

1. Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельных участков, на которых они расположены.

2. Государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены.

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

4. Государственная регистрация возникновения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение) не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором оно расположено.

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

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

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) прав на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, основанием которых является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) прав на земельные участки, на которых они расположены.

7. Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения), либо договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.

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

Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

1. прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
2. принятие решения о совершении регистрационных действий;
3. совершение регистрационных действий;
4. удостоверение произведенной государственной регистрации.

Регистрационные действия совершаются регистраторами республиканской организации по государственной регистрации или территориальных организаций по государственной регистрации.

Регистрационные действия могут совершаться любым регистратором республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством регистрационные действия должны быть совершены определенным регистратором.

При совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

1. истребовать и получать на безвозмездной основе из государственных органов, иных организаций, государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы, сведения и (или) документы, необходимые для совершения регистрационных действий;

2. изготавливать копии документов и выписок из них, свидетельствовать их верность;

3. давать разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий;

4. назначать техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных Государственным комитетом по имуществу;

5. приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 39 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

6. отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 40 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Регистратор обязан оказывать лицам, обратившимся за совершением регистрационных действий, содействие в реализации их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать их о последствиях совершаемых регистрационных действий.

Регистратор, осуществляющий удостоверение или государственную регистрацию нотариально не удостоверенных сделок об отчуждении облагаемого налогами недвижимого имущества, принадлежащего гражданину Республики Беларусь, постоянно проживающему за пределами Республики Беларусь, иностранному гражданину, лицу без гражданства либо не имеющему места нахождения в Республике Беларусь иностранному или международному юридическому лицу (организации, не являющейся юридическим лицом), обязан до удостоверения или государственной регистрации указанных сделок получить информацию от налогового органа об уплате соответствующих налогов.

Документы единого государственного регистра. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним состоит из *регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровой карты*. Государственным комитетом по имуществу в состав единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним могут быть включены иные документы и (или) информация.

Ведение регистрационных книг, кадастровой карты осуществляется на электронных носителях информации. Ведение регистрационных дел осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях информации.

Ведение регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровой

карты осуществляется на одном из государственных языков Республики Беларусь.

При несоответствии данных на бумажном и электронном носителях информации приоритет имеют данные на бумажном носителе.

При несоответствии сведений регистрационной книги сведениям иных частей единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним приоритет имеют сведения регистрационной книги, за исключением случаев наличия в регистрационной книге ошибки.

Регистрационная книга состоит из разделов. Раздел открывается при государственной регистрации создания недвижимого имущества и содержит ссылку на соответствующее регистрационное дело.

Разделы, содержащие информацию о капитальных строениях (зданиях, сооружениях), незавершенных законсервированных капитальных строениях, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о земельных участках, на которых они расположены. Разделы, содержащие информацию об изолированных помещениях, машино-местах, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к капитальному строению (зданию, сооружению).

Каждый раздел содержит в отношении конкретного объекта недвижимого имущества:

1. запись о зарегистрированном недвижимом имуществе – наименование и реквизиты документов, явившихся основанием для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, описание характеристик недвижимого имущества, включая его основные данные. Сведения о назначении недвижимого имущества записываются в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, определяемой Государственным комитетом по имуществу;

2. запись о зарегистрированном праве собственности на недвижимое имущество – наименование и реквизиты документов, явившихся основанием для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права собственности, дата возникновения, перехода права собственности, идентификационные сведения о собственнике. При общей собственности на недвижимое имущество записываются идентификационные сведения о каждом сособственнике, вид общей собственности. При долевой собственности на недвижимое имущество записывается размер доли в праве собственности каждого сособственника;

3. записи об иных зарегистрированных или внесенных в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии с законодательными актами правах, ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество – наименование прав, наименование и содержание ограничений (обременений) прав, наименование и реквизиты документов, явившихся основанием для возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав, дата (момент) возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), срок действия прав, ограничений (обременений) прав, а также иная информация в соответствии Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

4. записи о зарегистрированных сделках с недвижимым имуществом – наименование и реквизиты документов, выражающих содержание сделки, наименование прав, ограничений (обременений) прав, на возникновение, переход или прекращение которых направлена сделка. При государственной регистрации сделки с отлагательным условием, иной сделки, в соответствии с которой возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав возможно наступят в будущем, записываются условия возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав, а также идентификационные сведения о кандидате в правообладатели.

Регистрационная книга также содержит:

1. отметки о поступивших в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации по государственной регистрации заявлениях (далее – отметки о заявлениях):

- о государственной регистрации;

- о внесении исправлений;

- заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо;

- заинтересованного лица о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества;

2. отметки о поступивших в республиканскую организацию по гос-

ударственной регистрации или территориальные организации по государственной регистрации судебных постановлений или сведениях из государственных органов, иных государственных организаций, являющихся основанием для внесения исправлений, а также сведениях о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества;

3. отметки о приостановлении совершения регистрационного действия;

4. отметки о поступивших в территориальные организации по государственной регистрации сведений из местных исполнительных и распорядительных органов и (или) судов о наличии рассматриваемого в установленном порядке земельного спора;

5. отметки о начале удостоверения регистратором, нотариусом документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

6. отметки о приеме документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 статьи 7 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Каждая запись и отметка содержат дату внесения, номер, код регистратора, который внес или аннулировал запись или отметку в регистрационной книге, за исключением случаев, указанных в части второй пункта 5 статьи 27 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Отметка о начале удостоверения нотариусом документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, содержит дату внесения, номер, а также номер выданного нотариусу свидетельства на осуществление нотариальной деятельности, а отметки, указанные в подпункте 4.6 пункта 4 статьи 27 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» – дату внесения, номер, код регистратора, а также номер выданного нотариусу свидетельства на осуществление нотариальной деятельности.

Отметка о начале удостоверения нотариусом документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, вносится в регистрационную книгу в автоматическом режиме при поступлении в государственную информационную систему «Единый реестр имущества» сообщения нотариуса о начале удостоверения договора.

Записи и отметки могут содержать дополнительные сведения в соответствии с законодательством.

Записи, внесенные в регистрационную книгу, аннулируются на основании судебного постановления или решения республиканской организации по государственной регистрации. Аннулирование таких записей производится в порядке, установленном статьей 32 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Исправление записи осуществляется в случаях, установленных Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», путем внесения новой записи в регистрационную книгу.

Внесение в регистрационную книгу записей о возникновении или прекращении совместного домовладения не является государственной регистрацией прав, ограничений (обременений) прав на капитальное строение (здание, сооружение).

Отметки о заявлениях действительны в течение срока, установленного Государственным комитетом по имуществу, который не может быть больше одного месяца после внесения отметок о заявлениях в регистрационную книгу, за исключением:

1. отметок о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, о гибели или уничтожении недвижимого имущества, которые действуют бессрочно;

2. отметок о предстоящем изъятии и сносе недвижимого имущества, которые действуют до государственной регистрации прекращения права собственности на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу, либо отмены (признания недействительным) решения государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, либо утраты этим решением силы;

3. отметок о поступивших в территориальные организации по государственной регистрации сведениях из местных исполнительных и распорядительных органов и (или) судов о наличии рассматриваемого в установленном порядке земельного спора, которые действуют до принятия уполномоченным государственным органом решения или вступления в законную силу судебного постановления по такому спору.

Действие отметок о заявлениях заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки с недвижимым имуществом, прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, может быть прекращено на основании заявления лица, по заявлению которого соответствующая отметка была внесена.

Отметка о начале удостоверения нотариусом документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, действует до:

1. приема документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

2. поступления сообщения нотариуса о несовершении нотариального действия.

Отметка о начале удостоверения регистратором документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, действует до:

1. приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации соответствующей сделки;

2. принятия решения об отказе в удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

3. отзыва заявления об удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Регистрационное дело заводится на электронном носителе информации при государственной регистрации создания недвижимого имущества и закрывается при государственной регистрации прекращения существования этого недвижимого имущества. Регистрационное дело имеет номер, который одновременно является кадастровым, инвентарным номером недвижимого имущества.

Документы, внесенные в установленном порядке в регистрационное дело, не подлежат изъятию из него, за исключением случаев, установленных законодательными актами.

Внесение информации в *кадастровую карту* (в том числе изменение

и удаление информации) производится одновременно с государственной регистрацией создания, изменения, прекращения существования земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, а также в иных случаях, установленных Государственным комитетом по имуществу.

Содержание кадастровой карты должно соответствовать записям в регистрационной книге, документам, содержащимся в регистрационных делах.

Права и обязанности регистратора. Регистраторы – это работники соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, которые обладают исключительным правом:

- принимать в установленном порядке документы, представленные для осуществления государственной регистрации;
- совершать регистрационные действия, такие как осуществление государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества;
- осуществление государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество; осуществление государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом;
- присваивать кадастровый, инвентарный номер объекту недвижимого имущества;
- вносить записи в регистрационную -книгу;
- вносить документы в регистрационные дела, записи в опись заявлений и документов, содержащихся в регистрационном деле;
- вносить информацию в журнал регистрации заявлений.

Кроме того, в соответствии со статьей 18 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» регистратор имеет право:

- удостоверить документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление гражданина или ИП;
- свидетельствовать верность копии, изготовленной с копии документа, содержащегося в регистрационном деле;
- удостоверить форму внешнего представления электронного документа на бумажном носителе;

- совершать иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В своей служебной деятельности регистратор обязан:

- руководствоваться Конституцией Республики Беларусь, иными актами законодательства, Правилами, а также общепринятыми нормами этики и морали;

- проявлять уважение к заявителям, представителям госорганов;
- быть пунктуальным, корректным, ответственным;
- исполнять свои обязанности честно, добросовестно, квалифицированно и своевременно;
- эффективно решать поставленные задачи, связанные с исполнением должностных функций, не допуская формализма и бюрократизма.

Согласно п. 8 Правил в профессиональной деятельности регистратор обязан:

- квалифицированно и своевременно совершать регистрационные и иные действия, входящие в компетенцию регистратора в соответствии с законодательством;

- осуществлять самоконтроль за правильностью совершения регистрационных и иных действий;

- постоянно повышать свою профессиональную квалификацию, в том числе путем самообразования, изучать законодательство, анализировать практику совершения регистрационных и иных действий, участвовать в мероприятиях по обучению и обмену опытом;

- соблюдать требования антикоррупционного законодательства, не допускать использования занимаемого служебного положения в личных корыстных целях, а также в интересах близких родственников или свойственников. При возникновении в процессе производственной деятельности предпосылок, которые могут привести к коррупционным правонарушениям или правонарушениям, создающим условия для коррупции, принимать меры по их недопущению;

- незамедлительно сообщать непосредственному или вышестоящему руководителю, а также в правоохранительные органы о готовящемся преступлении, о котором стало известно в связи с исполнением служебных обязанностей;

- не принимать участие в деятельности, которая способна дискредитировать его самого или организацию, в которой он работает;

- не влиять или пытаться оказать влияние на процесс исполнения служебных обязанностей другими регистраторами, а также в процессе своей деятельности не предпринимать действия в частных интересах

других лиц либо создавать впечатление о том, что это возможно;

- не совершать регистрационные действия на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своего супруга (супруги), его и своих родственников (родителей, детей, внуков, деда, бабуки, родных братьев и сестер);

- не заниматься предпринимательской деятельностью лично или через посредников, а также не быть поверенным у третьих лиц по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- не оказывать профессиональные услуги, выходящие за пределы его компетенции, а также не соответствующие его квалификации;

- обеспечивать в своей деятельности высокие критерии и требования культуры общения с заявителями, представителями государственных органов, проявляя терпение, вежливость, тактичность, в любой ситуации стремиться сохранять выдержку и личное достоинство;

- не допускать, чтобы личные, семейные, общественные или другие отношения отрицательно влияли на его поведение на работе и на качество профессиональной деятельности;

- соблюдать деловой стиль одежды.

Также определено, что в отношениях с заявителями регистратор:

- проявляет к ним уважение;

- терпеливо, вежливо, тактично, доброжелательно и доступно разъясняет их права и обязанности, нормы действующего законодательства;

- не допускает фактов формального отношения к ним;

- использует только законные средства, способы и методы осуществления регистрационных и иных действий;

- предпринимает необходимые меры к уведомлению заявителей в установленные законодательством сроки об обстоятельствах, препятствующих или исключающих возможность совершения регистрационных и иных действий;

- подготавливает документы с соблюдением официально-делового стиля литературного языка и юридической терминологии;

- разъясняет им порядок и сроки обжалования принятых решений.

Согласно п. 10 Правил регистратор не вправе:

- необоснованно отказывать заявителю в совершении регистрационных и иных действий;

- совершать регистрационные и иные действия, результаты которых представляют для него имущественный или иной личный интерес;

- советовать заявителю предпринимать какие-либо действия, связанные с нарушением действующего законодательства;
- допускать грубое и нетактичное отношение к заявителям;
- принимать вознаграждения, пользоваться услугами и льготами в личных целях за оказание гражданам, ИП и юридическим лицам любого содействия с использованием своего служебного положения.

Отдельные главы Правил также посвящены вопросам отношений регистратора с коллегами и госорганами.

В частности, установлено, что регистратор строит свои отношения с коллегами на принципах профессиональной этики, взаимоуважения и доверия и с пониманием и уважением относится к праву своих коллег иметь собственные профессиональные суждения, помогает коллегам своими знаниями и опытом. Согласно п. 14 Правил регистратор не вправе:

- употреблять выражения, умаляющие честь, достоинство или деловую репутацию коллег;
- комментировать или обсуждать, в том числе в ходе судебных заседаний, профессиональные качества других коллег или профессиональный уровень исполнения ими служебных обязанностей.

Регистратор также вправе в тактичной форме обратить внимание коллеги на допущенное им нарушение норм Правил, а в случае нарушения коллегой таких норм – сообщить об этом непосредственному руководителю.

Относительно госорганов определено, что регистратор обязан:

- во взаимоотношениях с представителями госорганов быть корректным, ответственным, вежливым и пунктуальным;
- не препятствовать уполномоченным должностным лицам госорганов в осуществлении ими действий, предусмотренных законодательством, выполнять законные распоряжения или требования указанных должностных лиц при исполнении ими служебных обязанностей;
- представлять госорганам достоверную информацию о своей деятельности.

Установлено, что за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих профессиональных обязанностей регистратор несет ответственность согласно законодательству Республики Беларусь, а соблюдение регистратором Правил при исполнении им служебных обязанностей учитывается при подготовке характеризующих материалов при назначении на иную должность, проведении аттестации, поощрении за успехи в работе либо привлечении к ответственности.

Лекция 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сущность учетной деятельности, значение количественного и качественного учета недвижимости в экономике. Содержание государственного учета земельных ресурсов. Государственный кадастровый учет земель (ГКУЗ) – это описание и индивидуализация в земельно-кадастровой документации земель, земельных участков, земельных контуров, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его количественную и качественную оценку.

Основная цель государственного учета земель заключается в предоставлении необходимых сведений о землях государственным и хозяйственным органам для организации рационального использования ресурсов республики и организации производства, связанного с использованием земель. В Республике Беларусь ГКУЗ производится согласно действующему законодательству землеустроительной службой местных исполнительных комитетов.

В компетенции управления по землеустройству находится учет текущих изменений в состоянии земель и составление ежегодного отчета о наличии и распределении земельных ресурсов. Земельно-учетные данные имеют юридическое значение, так как по ним во многом определяются целевое использование земель и правовые последствия такого использования. Как и любой другой вид государственного учета, ГКУЗ носит экономический характер, так как его данные берутся за основу количественной и качественной оценки земельно-ресурсного потенциала – средства и важнейшего фактора экономического развития. Государственный кадастровый учет земель проводится непрерывно, систематизирует данные о наличии, качественном состоянии и использовании земель по категориям земель и отдельным землепользователям.

Государственный кадастровый учет земель по хозяйственному состоянию означает, что право пользования землёй должно увязываться с его экономически-целесообразным использованием по целевому назначению той или иной части земельного фонда. Для этих целей земли учитываются:

- 1) как место размещения жилых строений, объектов промышленно-сти, сельского, водного и лесного хозяйства, предприятий транспорта и связи, обороны, объектов культуры и здравоохранения, спорта и отдыха

и т.д. В этом виде земли во всех случаях учитываются как пространственный базис и характеризуются местоположением. Поэтому для правильной организации производства следует иметь сведения о пространственном положении представленных в собственность или пользование земель;

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

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

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

Государственный кадастровый учёт земель ведётся во всех отраслях народного хозяйства по всем категориям единого государственного земельного фонда и основным формам собственности. Учёту подлежат все земли государства в разрезе землепользований, административных районов, городов, сельских населённых пунктов, областей и республики в целом.

Основная задача ГКУЗ состоит в том, чтобы дать характеристику земельного фонда по составу земель, их видов и подвидов в соответствии с принятой классификацией земель, по формам собственности и хозяйствующим субъектам.

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

1. Содержание земельно-учетной информации и методы её получения;
2. Форму 22-зем, содержание учетной и отчетной документации;

3. Сроки предоставления отчетности;
4. Перечень органов и лиц, осуществляющих земельный учет;
5. Порядок контроля за ведением земельного учета.

Государственный кадастровый учет земель ведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость и сводимость данных. Основные требования, предъявляемые к ведению ГКУЗ:

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

Содержание государственного кадастрового учета земель отражается в реестрах и регистрах.

Задачи, виды и формы учета недвижимости в кадастре. Понятие учета и инвентаризации капитальных строений и других объектов недвижимости. Инвентаризация – составление описи имущества; периодическая проверка объектов на местности и формирование документов, составленным по данным в результате обследования объектов недвижимости, имущества.

Техническая инвентаризация недвижимого имущества – 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.

Проверка характеристик недвижимого имущества – обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверка соответствия их фактического состояния с данными инвентарного дела соответствующего объекта недвижимого имущества и данными единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Цели технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества:

- 1) Обеспечение полной объективной информации органов государственной власти, контролирующей осуществление капитального строительства.
- 2) Формирование обобщенной информационной базы об объектах

капитального строительства.

3) Обеспечение достоверных сведений о налоговой базе.

4) Информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

5) Сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для государственного статистического учета.

Задачи технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества:

1) Определение основного строения, образующего объект инвентаризации, и определение его назначения.

2) Определение вспомогательного, служебного строения в составе объекта.

3) Съёмка земельного участка и установление планового положения строений.

4) Измерение и графическая фиксация конструктивных и функциональных частей основного строения.

5) Определение технического состояния и физического износа объекта.

6) Определение технических показателей для составления государственной статистической отчетности.

7) Уточнение балансовой, восстановительной или действительной стоимости.

8) Регистрация правовых документов, устанавливающих владельцев.

9) Составление инвентарного дела на объект недвижимого имущества.

10) Документальное отражение основных характеристик технического состояния и принадлежности объекта недвижимости.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик осуществляются на основании следующих нормативных правовых актов:

1. Закон Республики Беларусь № 133-З от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

2. Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 «Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий».

Лекция 8. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Особенности и правовая регламентация оценочной деятельности. Земельная рента как инструмент оценки земель, методы ее идентификации и расчета. Под *оценкой* в общем виде понимают определение уровня, значения ценности вещи, явления, события или других объектов, как правило, в стоимостном виде. *Оценочная деятельность* – специальная деятельность уполномоченных лиц или органов по определению цены каких-либо объектов оценки и оказанию соответствующих услуг по оценке.

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

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

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

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

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

Поскольку земля в различных сферах производства выполняет разные функции, требуется оценка количественных и качественных характеристик. Так, во всех отраслях производства необходимы сведения о

размерах и пространственном положении земельных участков, в строительном комплексе нужна качественная характеристика земель по условиям рельефа, залеганию грунтовых вод, в лесном хозяйстве и в сельскохозяйственном производстве – всесторонний учет и характеристика качества и местоположения земель.

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

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

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

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

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

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

Ограниченность земли и невозможность ее воспроизводства способствуют возникновению двух видов монополии на землю: монополию собственности (реализует собственник) и монополию на землю как объект хозяйствования (реализует пользователь). Монополия собственности порождает абсолютную ренту, а монополия хозяйствования на земле – дифференциальную земельную ренту.

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

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

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

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

недр.

Показатели ценности земельных участков *нелесскохозяйственного назначения* за пределами границ населенных пунктов как пространственной базиса для объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения определяются величиной ренты, которая создается за счет местоположения, обустройства и функционального использования соответствующего земельного участка.

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

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

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

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

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

Абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе арендаторами и государством. При экономическом регулировании использования земельных

ресурсов этот аспект приходится учитывать с той или иной степенью полноты.

Другим важным аспектом экономического регулирования управления земельными ресурсами является *дифференциальная рента*, представляющая собой часть прибавочной стоимости, которая присваивается землевладельцами, так как они имеют монопольное право на землю в качестве объекта хозяйствования. Дифференциальная (разностная) рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный участок, ограниченный в натуре. По качеству они могут значительно различаться и при равновеликих затратах обеспечивать получение разного количества продукции, а следовательно, и прибыли. С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших – более высокую. Дополнительная прибыль и превращается затем в дифференциальную ренту. Экономическая причина образования дифференциальной ренты – превышение прибавочной стоимости над средней прибылью, которое создается благодаря более высокой производительности труда работников сельского хозяйства и дополнительно вложенному капиталу на относительно лучших и средних по плодородию и месторасположению земельных участках. В условиях ограниченности вовлекаемых в общественное производство лучших и средних по плодородию и месторасположению земель используют и худшие массивы земель. Это обуславливается ростом населения и его потребностей в сельскохозяйственных продуктах, необходимости удовлетворения промышленности в сельскохозяйственном сырье.

В экономической теории принято дифференциальную ренту подразделять на ренту I и II. *Дифференциальную ренту I* определяют как разницу между ценой производства сельскохозяйственной продукции на наихудших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних земельных участках. Объективное условие ее образования – более высокое плодородие земель и лучшее месторасположение по отношению к рынкам сбыта, пунктам приобретения средств производства, транспортным магистралям и т. д. *Дифференциальная рента II* – разница между общественной и индивидуальной ценой производства, которая образуется за счет дополнительных вложений капитала в одни и те же участки земли как землевладельцем, так и арендатором.

Объектом регулирования может быть также *монопольная земельная*

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

Общие подходы, методы и модели оценки недвижимости. В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры.

Затратный подход к оценке недвижимой собственности основан на сопоставлении затрат по созданию объекта недвижимости со стоимостью оцениваемого или сравнимых объектов. Подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

а) расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования;

б) оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания. В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

в) определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости;

г) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);

д) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением

полученной величины на стоимость земельного участка.

Затратный подход наиболее уместен при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию, он приводит к наиболее убедительным результатам в случае достаточно обоснованной стоимости земельного участка и незначительном накопленном износе улучшений.

Затратный подход правомерен при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и другого имущества, сделки по которому редко заключаются на рынке, может быть использован при оценке для целей страхования. Данный подход при оценке объектов, подлежащих реконструкции, позволяет установить, будут ли строительные затраты компенсированы увеличением операционного дохода или выручки от продажи имущества.

Применение затратного подхода в данном случае позволяет избежать риска избыточных капиталовложений.

Также затратный подход используется для целей налогообложения имущества юридических и физических лиц, при аресте недвижимого имущества, для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли.

Из всех методов оценки земли определяющее значение имеет метод сравнительного анализа продаж. Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа) и соотносится к дате оценки.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты непосредственно связаны со строительством (стоимость материалов, заработная плата строительных рабочих, стоимость строительных машин и механизмов и т.п.).

Косвенные затраты – затраты, не относящиеся непосредственно к строительству (гонорары проектно-сметным организациям, стоимость инвестиций в землю, маркетинговые, страховые и рекламные расходы и т.п.).

Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом предпринимательский риск.

Прибыль предпринимателя определяется как часть прибыли от продажи объекта. Независимо от величины процента и соответствующей

ему основы (составной части стоимости собственности), величина предпринимательской прибыли остается постоянной.

Основным источником сравнительных данных о затратной стоимости объектов недвижимости являются строительные подряды на возведение сооружений, подобные оцениваемому. Кроме того, проектирующие оценщики обычно ведут собственные базы данных текущих цен на готовые дома, офисные здания, квартиры, гостиницы, здания магазинов и промышленные сооружения.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуацией в регионе).

Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства (замещения) объекта оценки.

Наиболее полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания или сооружения служат материалы натурального обследования. Первым условием проведения таких обследований должно быть точное определение функционального назначения объекта оценки: использование по прямому назначению или с изменением технологических и функциональных параметров. При этом необходимо представить пределы изменения нагрузок и воздействий на несущие конструкции зданий. Вторым условием проведения исследований является получение полной информации о природно-климатических параметрах и специфических факторов воздействия района расположения объекта и их изменений в процессе техногенной деятельности.

Рыночный подход. Необходимой предпосылкой для применения методов рыночного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования

сделки). Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рыночном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основным принципом в рыночном подходе оценки недвижимости является принцип замещения, который гласит, что потенциальный покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, с его точки зрения, имущества. Основные трудности при применении методов рыночного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим часто при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того чтобы применить метод сравнения продаж, специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- а) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- б) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- в) сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

- г) приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве источников информации о рыночных сделках с недвижимостью могут использоваться риэлтерские конторы, государственные источники, собственные базы данных, публикации и т. д.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта посредством необходимых корректировок цен купли-продажи сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют такие основные элементы сравнения, как переданные права на недвижимость, условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, условия продажи (чистота сделки), время продажи, функциональное назначение объекта, местоположение, удобство подъездных путей, площадь объекта, техническое состояние и уровень отделки помещений. Данный метод наиболее эффективен для регулярно продаваемых объектов.

Для выделения элементов измерения корректировок используют количественные и качественные методики. К количественным методикам относят:

а) анализ парных продаж (две различные продажи сравниваются, чтобы определить корректировку для одного элемента сравнения);

б) статистический анализ (метод базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно-регрессионного анализа);

в) анализ вторичного рынка (данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту сравнения) и другие.

К качественным методикам относятся:

а) классификационный (сравнительный) анализ (метод аналогичен анализу парных продаж, за исключением того, что корректировки выражаются не в процентах или денежных суммах, а в категориях нечеткой логики);

б) распределительный анализ (сравнительные продажи распределяются в порядке убывания адекватности, затем определяется место объекта оценки в ряду сравнительных продаж).

Доходный подход. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на

получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и рыночным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

2. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода (ДВД). Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100 % площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и / или типичных издержек на данном рынке.

Расходы бывают условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, платежи за земельный участок), условно-переменные (коммунальные, текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.), расходы на замещение (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания).

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в наших условиях практически невозможно в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией).

Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

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

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

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

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

В настоящее время кадастровая оценка земель населенных пунктов осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке проведения

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

Процедура кадастровой оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Порядок кадастровой оценки земель определяется Инструкцией о порядке проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июня 2015 г № 28.

Настоящая Инструкция определяет порядок проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства (далее – кадастровая оценка земель).

Для целей настоящей Инструкции используются термины и их определения в значениях, установленных Кодексом Республики Беларусь о земле, а также следующие термины и их определения:

- дата кадастровой оценки земель – 1 января года проведения кадастровой оценки земель;
- исполнитель оценки – организация по оценке, определяемая Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь и ответственная за организацию и выполнение работ по кадастровой оценке земель и поддержанию ее результатов в актуальном состоянии;
- модель оценки – математическое уравнение, отражающее взаимосвязь стоимости земель и факторов оценки на дату кадастровой оценки

земель, в том числе пространственная модель;

- организации по оценке – подчиненные Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь организации по землеустройству и выполняющие работы по кадастровой оценке земель и поддержанию ее результатов в актуальном состоянии;

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

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

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

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

Предметом кадастровой оценки земель являются:

- плодородие почв, определяющее уровень урожайности сельскохозяйственных культур;

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

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

В результате проведения кадастровой оценки земель определяются: балл плодородия почв земельного участка, общий балл кадастровой оценки земель, нормативный чистый доход и дифференциальный доход с единицы площади сельскохозяйственных земель, кадастровые стоимости единицы площади сельскохозяйственных земель, полученные по согласованным моделям оценки, в белорусских рублях и долларах США (с пересчетом белорусских рублей в доллары США по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадаст-

ровой оценки земли). Договором на проведение кадастровой оценки земель может быть предусмотрено определение кадастровой стоимости земель в иной иностранной валюте (с пересчетом белорусских рублей в иную иностранную валюту по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земли), если иное не установлено законодательством.

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

Особенности кадастровой оценки земельных участков в садоводческих товариществах (дачных объединениях). Порядок кадастровой оценки земельных участков в садоводческих товариществах (дачных объединениях) регулируется постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 октября 2025 г. № 68 «О кадастровой оценке земель, земельных участков». Расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ методом кадастровой оценки производится следующим образом:

- путем определения минимального значения кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в прилегающих районах;
- путем выбора значений общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах;
- путем расчета соотношения между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах;
- определением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ путем умножения общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель для района на величину соотношения между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в прилегающих районах и общим баллом кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах.

Расчет соотношения между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель производится по формуле

$$C = \frac{\sum_{i=1}^m \frac{KC_i}{ОБ_i}}{m}, \quad (8.1)$$

где C – соотношение между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах;

KC_i – минимальное значение кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в i -м прилегающем районе, USD/м²;

$ОБ_i$ – значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в i -м прилегающем районе;

m – количество прилегающих районов.

Расчет кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ производится по формуле

$$KC = C \cdot ОБ, \quad (8.2)$$

где KC – значение кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в оцениваемом районе, USD/м²;

C – соотношение между минимальным значением кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ и величиной общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в прилегающих районах, рассчитанное по формуле (8.1);

$ОБ$ – значение общего балла кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в оцениваемом районе.

Расчет кадастровой стоимости земель садоводческих товариществ комбинированным методом производится в следующем порядке:

- определение факторов оценки в оценочных зонах;
- определение нормированных значений факторов оценки;
- определение сводного показателя оценки земель каждой оценочной зоны;
- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах в пределах района (частей района);
- определение кадастровой стоимости 1 м² земель в оценочных зонах.

Факторы оценки земель в оценочных зонах определяются на основании перечня типовых факторов оценки земель садоводческих товариществ.

Для садоводческих товариществ используется следующий перечень типовых факторов оценки земель.

1. Расстояние до предполагаемого места проживания (границы населенного пункта) членов садоводческого товарищества.

2. Расстояние до остановки железнодорожного транспорта.
3. Число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день.
4. Пешеходная (менее 1000 м) доступность водоема.
5. Пешеходная (менее 1000 м) доступность лесного массива.
6. Обеспеченность (возможность подключения) электричеством.
7. Обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением.
8. Обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением.
9. Зона радиоактивного загрязнения (с возможностью проживания).
10. Наличие асфальтированного подъезда.
11. Состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ.

Нормированные значения факторов оценки определяются следующим образом.

Значения фактора оценки, имеющего прямую связь со стоимостью земельных участков (число рейсов общественного автомобильного транспорта туда-обратно в день), делятся на максимальное значение фактора по району.

Для факторов оценки, имеющих обратную связь со стоимостью (расстояние до предполагаемого места проживания (границы населенного пункта) членов садоводческих товариществ, расстояние до остановки железнодорожного транспорта), минимальное значение фактора оценки делится на каждое значение фактора оценки в рамках района.

Верхний и нижний пределы нормирования определяются значениями факторов оценки и могут не совпадать с минимальным и максимальным значениями в случае, если эти значения отличаются от основного массива выборки.

Факторам оценки, выраженным значениями «да» или «нет» (пешеходная доступность водоема, пешеходная доступность лесного массива, обеспеченность (возможность подключения) электричеством, обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоснабжением, наличие асфальтированного подъезда, обеспеченность (возможность подключения) централизованным газоснабжением, обеспеченность (возможность подключения) централизованным водоотведением), присваиваются числовые значения 1 или 0.

Фактор оценки «зона радиоактивного загрязнения (с возможностью

проживания)» нормируется в соответствии с зоной радиоактивного загрязнения ближайшего населенного пункта согласно законодательству, действующему на дату кадастровой оценки (Закон Республики Беларусь от 26 мая 2012 г. № 385-З (с изм. и доп. от 30 декабря 2025 г. № 126-З) «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС»).

Фактор оценки «состав земель, из которых выделялись земли садоводческих товариществ» нормируется в соответствии со следующими коэффициентами: для пахотных земель – 1,00, луговых земель – 0,75, земель, занятых древесно-кустарниковой растительностью, – 0,50, прочих земель – 0,25.

Сводный показатель оценки земель каждой оценочной зоны определяется с использованием нормированных значений факторов оценки и весовой значимости каждого из факторов оценки по формуле

$$П_{\text{с}} = \frac{\sum Н\Phi_i \times ВЗ_i}{\sum ВЗ_i}, \quad (8.3)$$

где $П_{\text{с}}$ – сводный показатель оценки земель;

$Н\Phi_i$ – нормированное значение i -го фактора оценки;

$ВЗ_i$ – весовая значимость i -го фактора оценки.

Весовая значимость факторов оценки учитывает их влияние на кадастровую стоимость земель.

В случае исключения типовых факторов оценки весовая значимость каждого фактора оценки корректируется следующим образом: весовая значимость оставшихся факторов оценки перераспределяется пропорционально весам оставшихся факторов оценки.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель в оценочных зонах определяется для района (его частей) путем нахождения средней величины соотношения между ценами продажи (предложения) или рыночными стоимостями 1 м² земельных участков и сводными показателями оценки земель в оценочных зонах, для которых известны цены продажи (предложения) на земельные участки или определены их рыночные стоимости. В данной лабораторной работе определение удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах не производится. Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в оценочных зонах для садоводческих товариществ принимается равным 0,368.

Кадастровая стоимость 1 м² земель в оценочных зонах определяется умножением удельного показателя кадастровой стоимости земель в

оценочных зонах района (его частей) на сводный показатель оценки земель оценочной зоны по формуле

$$КС = П_С \cdot П_у, \quad (8.4)$$

где КС – значение кадастровой стоимости 1 м² земель садоводческих товариществ в оцениваемом районе, USD/м²;

П_С – сводный показатель оценки земель;

П_у – удельный показатель кадастровой стоимости земель в оценочных зонах.

Лекция 9. ИНФОРМАЦИОННОЕ СОДЕРЖАНИЕ, ИНЖЕНЕРНАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ КАДАСТРА

Кадастр как геоинформационная (земельно-информационная) система. Земельно-информационная система – это географическая информационная система земельно-кадастрового содержания в координатно-временном измерении, обеспечивающая автоматизацию накопления, обработки, хранения и предоставления сведений о состоянии, распределении и использовании земельных ресурсов, в том числе средствами геоинформационных технологий.

ЗИС представляет собой распределенную, топологическую, дискретную, послойно организованную в пространстве и во времени систему. Под термином «распределенная система» понимается принцип территориального разделения процессов формирования и эксплуатации ЗИС. ЗИС Республики Беларусь создается в границах районов и населенных пунктов (городов и поселков городского типа). Под топологией подразумевается соблюдение определенных топологических правил описания пространственных объектов слоев ЗИС. Например, для слоя земельных участков определены правила «Не должны перекрываться» и «Не должны иметь пробелов». Под дискретностью понимается использование при цифровом описании пространственных объектов допуска неразличимости, равного 0,01 м, а также формирование и хранение векторной части модели в границах административных районов. Послойная организация информации ЗИС в пространственном аспекте является условием и следствием топологичности, то есть различные типы объектов (точечные, линейные, площадные) должны быть представлены разными слоями, а также важнейшим условием функциональ-

ности системы, определяемым требованием нормализации пространственно-атрибутивной информации ее базы данных.

База данных ЗИС Республики Беларусь является суммой баз данных локальных ЗИС и наборов нормативно-справочной информации, шрифтов, легенд и условных знаков в цифровой форме.

База данных ЗИС Республики Беларусь содержит информацию о современном состоянии и использовании земельных ресурсов страны и включает пространственные и атрибутивные данные землеустроительного, земельно-кадастрового и топографического содержания:

- земельных участков, их границ и административно-территориальной принадлежности;
- зон ограничения землепользования;
- сведений о землевладельцах и землепользователях;
- видов, подвидов и разновидностей земель, их мелиоративного состояния и почвенного покрова;
- распределения земель по категориям, видам прав на землю и ограничениям землепользования;
- текущих изменений в составе и распределении земель;
- элементов пространственной (топографической) основы.

Пространственно-атрибутивная информация базы данных ЗИС Республики Беларусь во временном аспекте организована в виде покрытий, которые в зависимости от своего информационного содержания организованы в виде информационных слоев. Работы по созданию ЗИС выполняются организациями Госкомимущества и включают следующие мероприятия:

- проектирование;
- формирование программно-технического комплекса (ПТК) ЗИС;
- создание баз данных локальных ЗИС;
- эксплуатация локальных ЗИС.

ЗИС создается по материалам аэрофотосъемки путем камерального дешифрирования и последующей оцифровки. Эксплуатация ЗИС предполагает ее актуализацию в процессе хозяйственной деятельности по данным, предоставляемым различными службами местных исполнительных органов власти. При этом основное обновление происходит по материалам аэрофотосъемки с периодичностью раз в пять – семь лет. Для создания и эксплуатации ЗИС используется специальное программное обеспечение.

Земельно-информационная система Республики Беларусь создается

для автоматизации мониторинга земельных ресурсов. Основной задачей ЗИС является создание и поддержание в актуальном состоянии картографической модели состояния и использования земельных ресурсов республики – цифровой земельно-кадастровой карты ЗИС. Другие важнейшие задачи:

- информационное обеспечение деятельности землеустроительных служб гор-, райисполкомов по управлению и контролю за использованием земель;
- формирование государственной статистической отчетности о состоянии и использовании земельных ресурсов;
- выполнение работ по массовому первичному государственному кадастровому учету земельных участков и государственной регистрации прав на них;
- составление документов, удостоверяющих право пользования, право пожизненного владения земельным участком, право частной собственности и право аренды земельного участка;
- подготовка материалов по предварительному согласованию размещения объектов, изъятию и предоставлению земельных участков, их передаче в собственность, аренду, изменению границ административно-территориальных единиц, включению земельных участков в городскую черту;
- контроль работ по установлению (восстановлению) и закреплению границ земельных участков;
- формирование кадастровых карт классов С и D;
- ведение текущего государственного кадастрового учета земель.

Информация цифровой земельно-кадастровой карты ЗИС используется при изготовлении:

- землеустроительной документации, а также проектов рекультивации нарушенных земель, защиты почв от эрозии;
- материалов поучастковой кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения;
- материалов по инвентаризации земель;
- земельно-кадастровых, почвенных, геоботанических и других тематических карт, планов, атласов состояния и использования земельных ресурсов;
- материалов статистической отчетности по использованию земельных ресурсов административно-территориальных единиц;
- материалов контроля за использованием и охраной земель;
- материалов текущего учета земель.

Методы получения, способы отображения, хранения и обновления кадастровой информации. Успешное ведение земельного кадастра требует обеспечения его данными о правовом, природном и хозяйственном положении земель. Это вызывает необходимость определить соответствующие показатели для каждой составной части земельного кадастра.

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

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

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

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

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

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

Планово-картографические материалы – это материалы, которые в соответствующем масштабе отображают на бумаге пространственное

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

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

Наземная съемка (теодолитная, мензульная и др.) применяется локально, как правило, на небольших площадях, на которые не имеется материалы аэросъемки. Она находит применение при учете текущих изменений в составе и использовании земель. Выбор масштаба производится в зависимости от размеров контуров, характера использования земель и интенсивности ведения хозяйства. В условиях мелкой контурности для земельного кадастра наиболее целесообразен масштаб 1:10 000. Для ведения земельного кадастра в сельских населенных пунктах, городах и поселках городского типа прибегают к планам масштаба 1 : 2 000 и 1 : 500.

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

В последние годы в связи с успешным запуском искусственных спутников земли, пилотируемых автоматических космических станций,

космических лабораторий появилась возможность изучать земную поверхность с помощью *аэрокосмических* методов, которые называют дистанционными методами зондирования земли. Наиболее распространенными методами получения информации о земельных ресурсах с космических аппаратов являются многоспектральная съемка в оптическом и инфракрасном диапазонах и радиолокационная съемка.

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

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

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

Эти сведения о земной поверхности представляют большой научный и практический интерес. Традиционные методы изучения природных ресурсов базируются на сборе и обобщении разрозненных и разновре-

менных частных наблюдений, зачастую выполняемых по несопоставимым методикам. Космические съемки отличает глобальность обзора земной поверхности, возможность получения информации в сжатые сроки, периодичность обновления этой информации и оперативность получения ее на отдаленные и труднодоступные районы. Материалы космической съемки дают обширную информацию о природных ресурсах и используются в различных отраслях народного хозяйства.

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

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

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

Однако агрохозяйственные обследования дают неполную характеристику землепользования. Поэтому, кроме агрохозяйственных, в

нашей стране проводятся специальные обследования земель, к которым относятся почвенные, агрохимические, мелиоративные и геоботанические.

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

Агрохимические обследования дают характеристику почвы по обеспеченности питательными веществами.

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

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

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

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

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

По времени проведения статистические наблюдения подразделяются на два вида: *непрерывные* (текущие) и *прерывные* наблюдения.

При текущем наблюдении изменения в состоянии объекта исследования регистрируются систематически, по мере их наступления. Поэтому текущие наблюдения обычно называют непрерывными. К текущим наблюдениям в земельном кадастре относится государственная регистрация землепользований с отражением изменений в правовом положении земель в текстовых и планово-картографических документах.

Прерывные наблюдения подразделяются на периодические и единовременные.

Периодическое наблюдение проводится через определенные, строго установленные сроки. Как правило, оно подводит итог текущему учету и дает материал для отчетности. Периодическим наблюдением в земельном кадастре можно считать корректировку планово-картографического материала, которая проводится ежегодно перед заполнением земельно-кадастровых документов и составлением земельного отчета, проведение очередных работ по бонитировке почв и экономической оценке земель.

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

По степени полноты охвата единиц, входящих в объект исследования, статистические наблюдения подразделяются на два вида: сплошные и несплошные.

Сплошным называется такое наблюдение, при котором регистрируются все без исключения единицы объекта исследования. Примером сплошного наблюдения можно считать съемки землепользований для учета по составу угодий и их подвидов, сплошное обследование земель для учета их качественного состояния и т. п.

Несплошное наблюдение охватывает часть единиц изучаемой совокупности. Оно ведется различными методами: метод основного массива, выборочный метод, анкетный метод и монографический метод.

Сводка статистических данных – это объединение (систематизация)

в установленном порядке сведений об изучаемой совокупности, полученных в результате статистического наблюдения.

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

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

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

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

В практике земельно-кадастровых работ, кроме относительных величин, применяются средние величины, которые выражают типичные размеры и дают обобщающую количественную характеристику уровня

по однородным признакам. Например, средний размер контуров угодий, площади землепользований, урожайности сельскохозяйственных культур, валовой продукции сельскохозяйственного производства, баллов оценки земель можно установить по индивидуальным значениям этих показателей в общей совокупности.

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

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

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

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

Кроме средних арифметических и средних гармонических величин, для характеристики изучаемых признаков используют такие средние величины, как *мода* и *медиана*.

Модой называется величина признака, которая встречается в данной совокупности наиболее часто повторяется в вариационном ряде.

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

Наряду с этим необходимо располагать показателями, которые характеризуют отклонения отдельных значений от средней величины. Для

характеристики изменчивости признаков используются следующие показатели: размах вариации, среднее квадратическое отклонение, коэффициент вариации.

Размах вариации (амплитуда колебаний) определяется как разность между максимальным и минимальным значениями признака. Он дает представление о крайних пределах вариации, но не обеспечивает анализа степени изменчивости признака.

Наиболее полную характеристику изменчивости признака можно получить определением *среднего квадратического отклонения*.

Для сравнения изменчивости признака применяют относительный показатель, называемый *коэффициентом вариации*. Его определяют как процентное отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической величине. Коэффициент вариации в известной степени служит критерием надежности средней величины. Чем меньше отклонения фактических размеров признака от средней величины, тем меньше коэффициент вариации, а следовательно, более надежно определена средняя величина.

Важная задача статистического анализа - изучение процессов развития экономических явлений во времени. Количественную характеристику этого развития дают ряды последовательных статистических показателей, называемых *рядами динамики*. Таким образом, ряды динамики – это ряды цифровых показателей, которые отражают изменения численности единиц совокупности или величины признаков во времени. Изучение и анализ рядов динамики позволяют проследить тенденции развития исследуемых явлений, выразить их в конкретных показателях. По данным рядов динамики рассчитывают показатели, характеризующие абсолютный прирост (разница между двумя уровнями ряда), темпы роста и прироста (на сколько % увеличивается размеры явления за тот или иной период), абсолютное значение одного процента прироста. Абсолютное значение одного процента прироста представляет собой отношение абсолютного прироста к темпу прироста, выраженному в процентах.

В системе земельного кадастра наиболее распространен анализ рядов динамики урожайности сельскохозяйственных культур, затрат труда и себестоимости единицы продукции, производительности труда, чистого и дифференциального дохода, рентабельности производства на землях различного качества. Одним из наиболее совершенных методов многофакторного анализа сложных общественных явлений является *метод корреляционного анализа*.

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

Корреляционную связь двух признаков можно отразить с помощью *корреляционного ряда, корреляционной таблицы и линии регрессии*. Первые два способа изображения корреляционной связи применяются обычно при методе сопоставления параллельных рядов, балансовом методе и методе группировок. Регрессия – это изменение одного признака функции при определенных изменениях другого признака – аргумента. Функция может изменяться под влиянием одного, двух и более аргументов. В первом случае регрессию называют простой, а в других – множественной. При исследовании взаимосвязей признаков явления необходимо найти конкретное уравнение, называемое корреляционным уравнением связи. Процесс расчета значений параметров избранного уравнения связи и вычисления по нему выравненных значений функции, называют выравниванием. Изменения аргумента может вызвать одинаковое и неодинаковое изменение функции. В первом случае регрессия является прямолинейной – ход изменений идет по прямой линии, в другом – криволинейной – ход изменений идет по кривой линии.

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

Геодезическая основа кадастровой деятельности. Понятие о кадастровых планах и картах. Цифровые карты, входящие в состав информационного обеспечения ГЗК, ведутся реестром АТЕ и ТЕ, реестром адресов, ЕГРНИ, реестром земельных ресурсов. В каждой из этих систем имеются цифровые карты топографической основы и цифровые кадастровые карты. Цифровые карты топографической основы

являются исходными данными для формирования цифровых кадастровых карт. Цифровые кадастровые карты предназначены для визуального контроля данных ГЗК и выдачи кадастровых карт в бумажном виде.

Кадастровая карта – документ ГЗК, отражающий расположение объектов государственного учета, их адреса, границы, кадастровые номера и другую информацию. По своей точности, содержанию, достоверности и наглядности кадастровые карты должны обеспечивать:

- ведение реестра АТЕ и ТЕ Республики Беларусь;
- установление и восстановление границ земельных участков, сервитутов, обременений и ограничений;
- регистрацию прав на земельные участки;
- кадастровую оценку земельных участков;
- составление картографических приложений к юридическим документам;
- проведение землеустройства, решение задач по мониторингу земель, управлению земельными ресурсами, оценке и прогнозу состояния земель;
- ведение государственного учета земель;
- составление схем и проектов организации территории;
- установление границ земель природоохранного, рекреационного и другого назначения;
- контроль за использованием и охраной земель;
- подготовку справочных данных об использовании земель для соответствующих исполнительных и распорядительных органов;
- проведение работ по выбору земельного участка на местности, изъятию, предоставлению земель, подготовке данных для переноса проекта в натуру;
- выполнение функций землеустроительной документации при решении органами градостроительства и архитектуры задач территориального и пространственного планирования.

Пользователями кадастровых карт являются центральные органы государственного управления, местные исполнительные и распорядительные органы, страховые инспекции, налоговые органы, предприятия и организации Госкомимущества и ряда других ведомств, коммунальные службы, другие юридические лица и граждане.

Создание и ведение кадастровых карт осуществляется, как правило, в электронном виде. Графические (бумажные) кадастровые карты со-

здаются как копии электронных карт и отражают данные земельного кадастра по состоянию на определенную дату. Под термином «кадастровая карта» понимается копия цифровой кадастровой карты на бумажной основе, отражающая состояние данных ГЗК на начало года и предназначенная для использования органами управления, заинтересованными предприятиями и организациями.

Под *цифровой кадастровой картой* понимается формализованная модель местности или карты, записанная на магнитный носитель. Цифровая кадастровая карта формируется путем наложения на топографическую основу данных ГЗК на определенную дату.

Дежурная кадастровая карта ведется в целях визуального контроля данных, заносимых в реестры и регистры ГЗК, на которую наносятся текущие изменения в границах, размерах и идентификационных характеристиках объектов учета, а также о вновь появившихся объектах. В зависимости от назначения кадастровые карты подразделяются на четыре класса: базовые (класс А); административно-территориального деления (класс В); состояния и использования земельного фонда (класс С); вспомогательные и тематические (класс D).

Базовые кадастровые карты (класс А) отражают сведения ЕГРНИ.

Кадастровые карты административно-территориального деления (класс В) содержат сведения о границах областей, районов, сельских Советов, их административных центрах, границах городов и иных населенных пунктов, включенных в реестр АТЕ и ТЕ.

Карты состояния и использования земельного фонда (класс С) содержат данные о структуре земель, их количестве, качестве, распределении по категориям, землевладельцам, землепользователям. Они используются для государственного учета земель, их оценки, землеустройства и других целей.

К вспомогательным (подкласс D₁) относятся кадастровые карты, создаваемые в порядке ведения ГЗК: отдельных земельных участков, отражающие наличие на них объектов недвижимости, а также сервитутов, обременений и ограничений прав собственности; оценочных зон; обзорные, предназначенные для выделения кадастровых блоков.

К тематическим (подкласс D₂) относятся карты землепользований (сельскохозяйственных предприятий, лесхозов и других предприятий, учреждений и организаций), отражающие комплекс сведений, характеризующих состояние и использование земель; почвенные, геоботанические и другие карты, характеризующие качественное состояние земель.

При выполнении работ для целей ведения реестра АТЕ и ТЕ и

ЕГРНИ, а также при создании кадастровых карт всех классов в качестве геодезической основы используют:

- государственную геодезическую сеть в виде пунктов триангуляции, полигонометрии, трилатерации 1, 2, 3 и 4-го классов и приравненные к ним по точности пункты спутниковых определений;
- геодезические сети сгущения в виде пунктов триангуляции, полигонометрии и трилатерации 1-го и 2-го разрядов;
- пункты сгущения плано-высотного обоснования в сельских населенных пунктах, созданные для целей землеустройства;
- закрепленные на местности межевые знаки, пункты плановой привязки аэроснимков и съёмочной основы, в том числе точки поворота границ земельных участков, совмещенные с ограждениями и колодцами.

Разграфка кадастровых карт классов А, В должна соответствовать принятой при создании топографических карт соответствующей территории. Разграфка кадастровых карт классов С и D определяется конфигурацией отображаемой на них территории. В отдельных случаях кадастровые карты класса В и подкласса D2 создаются в границах АТЕ или ТЕ или сельскохозяйственного предприятия.

Создание кадастровых карт классов А, В и вспомогательных карт (подкласс D₁) включает формирование цифровой кадастровой карты путем наложения на топографическую основу данных ГЗК, их взаимную увязку в соответствии с техническими требованиями. О

Создание кадастровых карт класса С осуществляется по данным наземных, воздушных съемок, спутниковых геодезических приемников и последующей их камеральной обработки, а создание тематических кадастровых карт (подкласс D2) – по специальным проектам.

Ведение кадастровых карт классов А, В и С включает нанесение на дежурные кадастровые карты текущих изменений в площадях, границах и идентификационных характеристиках объектов учета – границ земельных участков, административно-территориальных и территориальных единиц и других объектов учета. Ведение кадастровых карт класса D не выполняется.

Обновление кадастровых карт классов А и В, проводимое ежегодно, включает корректировку электронной карты в связи с изменениями топографической основы и (или) реестров ГЗК, увязку изменившихся элементов. Кадастровые карты подкласса D1 создаются органами, осуществляющими ведение земельного кадастра, а подкласса D2 – произ-

водственными предприятиями Госкомимущества совместно с заинтересованными предприятиями других ведомств.

Основной формой использования кадастровых карт является их электронная версия. Вне зависимости от системы координат, принятой для обработки данных, кадастровые карты составляются:

- подкласса A_1 – в местной системе координат, принятой при выполнении топографо-геодезических и землеустроительных работ;
- подкласса A_2 и класса B – в единой государственной системе прямоугольных координат на плоскости в равноугольной поперечно-цилиндрической проекции Гаусса, вычисленных для шестиградусных зон по параметрам эллипсоида Красовского. Долготы осевых меридианов равны 21, 27 и 33°.

Точностные характеристики графических копий кадастровых карт должны соответствовать следующим параметрам:

- средние ошибки нанесения поворотных точек границ земельных участков, АТЕ и ТЕ не должны превышать 0,2 мм в масштабе карты;
- средние погрешности положения четких контуров относительно ближайших пунктов геодезического обоснования не должны превышать 0,5 мм для контуров с четко выраженными границами и 1,0 мм с нечетко выраженными границами. На территориях с капитальной и многоэтажной застройкой средние погрешности контуров с четко выраженными границами не должны превышать 0,4 мм в масштабе плана;
- сводка объектов кадастровых карт по рамкам листов должна соответствовать графической точности этих карт;
- предельные погрешности не должны превышать удвоенных значений допустимых средних погрешностей и их количество не должно быть более 10 % от общего числа контрольных измерений.

Погрешности кадастровой карты, вносимые средствами отображения (графопостроителями, плоттерами), допускаются до 0,2 мм.

Основные требования к кадастровым картам: масштаб карты должен позволять нанести на нее все земельные участки и другие объекты, подлежащие регистрации и учету; все участки и местные объекты наносятся так, чтобы были ясны их конфигурация, взаимное расположение и размер; оформление обеспечивает опознание изображенной информации; кадастровый объект, являющийся основным для карты данного уровня и имеющий собственный кадастровый номер, точно соответствует своим границам. Другие объекты показывают с таким расчетом, чтобы не затруднялось чтение границ основного объекта и его номера.

На кадастровых картах подкласса А₂ и класса В информация о рельефе не отображается. Отбор элементов гидрографии для отображения на кадастровых картах производится по требованиям, принятым для топографических карт. В частности, береговая линия озер, прудов, рек должна соответствовать линии уровня воды в межень, а крупных водохранилищ – линии нормального подпорного уровня.

На кадастровых картах класса А помещают следующие подписи:

- собственные названия АТЕ и ТЕ, рек, озер, островов, болот, лесов, названия улиц, переулков, площадей и др.;
- пояснительные, раскрывающие характер использования зданий и сооружений в населенных пунктах (магазин, стадион и др.);
- учетные – коды СОАТО АТЕ и ТЕ, номера кадастровых блоков, кадастровые номера участков, почтовые и инвентарные номера зданий и сооружений. Подписи кадастровых номеров земельных участков даются восемью последними значащими цифрами.

Собственные названия и учетные данные могут присутствовать на кадастровых картах всех классов, а пояснительные надписи – только на картах класса А. Названия географических объектов карты даются в виде, принятом для топографических карт.

Кадастровые карты представляются в цифровом виде и в виде карт на бумажной основе и соответствуют данным реестра АТЕ и ТЕ и ЕГРНИ на определенную дату. Кадастровые карты должны охватывать всю территорию АТЕ (области, района, города, иного населенного пункта) без разрывов.

Текущие изменения в площадях, границах и иных данных об объектах учета заносятся в соответствующий реестр ГЗК и на дежурную кадастровую карту. При этом используют кадастровые карты:

- класса А – для нанесения изменений границ и характеристик земельных участков;
- подкласса В₁ – для нанесения изменений в границах, наименованиях и в других данных об областях;
- подкласса В₂ – для нанесения изменений в границах, наименованиях и в других данных о районах;
- подкласса В₃ – для нанесения изменений в границах и наименованиях городов областного, районного подчинения, поселках городского типа, сельских Советов и сельских населенных пунктов.

Публичная кадастровая карта Республики Беларусь представляет собой геоинформационную систему, предназначенную для ознакомления субъектов земельных отношений с пространственными и другими

данными из реестров и регистров государственного земельного кадастра (единого реестра АТЕ и ТЕ, ЕГРНИ, реестра цен, регистра стоимости земель, земельных участков), а также с иными пространственными данными.

Информация, содержащаяся на Публичной кадастровой карте, является справочной. В качестве картографических подложек используются данные открытых картографических ресурсов, которые размещены в блоке «Базовая карта». Данные носят открытый характер, за исключением тех, которые отнесены законодательством к государственным секретам. Используется система координат WGS 84.

В 2015 г. введен в эксплуатацию Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь – полнофункциональная геоинформационная система, осуществляющая автоматизацию хранения, обработку и предоставление пространственной информации для поддержки принятия решений по организации эффективной работы в области землеустройства, геодезии, картографии, земельного, лесного кадастров и кадастра недвижимости, градостроительства и архитектуры, экологии и природопользования, геологии и геофизики и т. д. Геоинформационная система предназначена для государственных органов, министерств и ведомств Республики Беларусь, юридических и физических лиц. Геопортал ЗИС зарегистрирован в Государственном регистре информационных систем Министерства связи и информатизации Республики Беларусь разработчиком – Республиканским унитарным предприятием «Проектный институт Белгипрозем». Так же, как и в Публичной кадастровой карте, здесь используется система координат WGS 84.

Публичная земельно-информационная карта Беларуси, размещенная на Геопортале земельно-информационной системы Республики Беларусь, является информационно-справочной геоинформационной системой и предназначена для предоставления сведений о земельных ресурсах. Все сведения являются общедоступными. Исходными данными для создания Публичной земельно-информационной карты Беларуси являются данные локальных ЗИС районов и городов, а также данные дистанционного зондирования Земли (аэрофото- и космоснимки), электронные растровые карты на территорию, где отсутствует ЗИС масштаба 1 : 2 000, материалы по установлению водоохранных зон и прибрежных полос, иные информационные ресурсы.

Основы установления платы за землю и налогообложения недвижимости. Объектами налогообложения земельным налогом признаются расположенные на территории Республики Беларусь земельные

участки, находящиеся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Площадь земельного участка устанавливается в качестве налоговой базы:

– для сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения;

– земельных участков, используемых для добычи торфа на топливо и удобрения и сапропелей на удобрения;

– земельных участков, входящих в состав земель лесного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях;

– земельных участков, входящих в состав земель водного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях, а также для рыборазведения и акклиматизации рыбы.

Налог на недвижимость установлен с целью стимулирования рационального использования имущества организаций и физических лиц (регулирующая функция налога) и формирования средств местных бюджетов (фискальная функция налога).

Плательщиками налога на недвижимость признаются организации и физические лица, в том числе зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей.

При этом плательщиками налога на недвижимость не признаются бюджетные организации, за исключением случаев, установленных Налоговым кодексом Республики Беларусь (далее – НК). Так, при сдаче бюджетными организациями в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), их частей такие капитальные строения (здания, сооружения), их части подлежат налогообложению налогом на недвижимость в порядке, установленном гл. 19 НК, кроме случаев сдачи капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование:

– бюджетным организациям;

– получающим субсидии из бюджета организациям, осуществляющим деятельность в сферах образования, физической культуры и спорта, и получающим субсидии из бюджета организациям здравоохранения;

– организациям и индивидуальным предпринимателям для организации питания воспитанников, учащихся, курсантов и студентов в учреждениях образования;

– организациям и индивидуальным предпринимателям для организации образовательного процесса при реализации образовательной программы дополнительного образования детей и молодежи, а также для подготовки спортсменов-учащихся в специализированных учебно-спортивных учреждениях;

– дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, представительствам и органам международных организаций и межгосударственных образований;

– специализированным учебно-спортивным учреждениям профсоюзов, финансируемым за счет средств бюджета государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь;

– научным организациям;

– научно-технологическим паркам;

– центрам трансфера технологий;

– организациям культуры.

Согласно ст. 227 НК объектами налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков-организаций признаются:

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, являющиеся собственностью или находящиеся в хозяйственном ведении или в оперативном управлении организаций;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые в финансовую аренду (лизинг), определяемую в соответствии с законодательством как финансовый лизинг, организациями у белорусских организаций, в случае, если по условиям договора финансовой аренды (лизинга) эти объекты не находятся на балансе организаций-лизингодателей;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые организациями, состоящими на учете в налоговом органе Республики Беларусь, в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у физических лиц (как признаваемых, так и не признаваемых налоговыми резидентами Республики Беларусь);

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь через постоянное представительство;

– состоящие на учете (на бухгалтерском учете или на учете в книге учета доходов и расходов организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения) капитальные строения (здания, сооружения), их части, создание, изменение которых или возникновение, переход

прав собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на которые подлежат государственной регистрации, до государственной регистрации их создания, изменения или возникновения, перехода на них прав собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, находящиеся в государственной собственности, полученные в безвозмездное пользование акционерными обществами, созданными в процессе преобразования арендных, коллективных (народных), государственных, государственных унитарных предприятий, их правопреемниками, республиканскими государственно-общественными объединениями и не закрепленные на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными органами и организациями, уполномоченными управлять таким имуществом [10].

Не признаются объектом налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков-организаций:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части религиозных организаций, зарегистрированных в соответствии с законодательством, являющиеся культовыми зданиями (сооружениями);

- здания мобильные (в том числе сборно-разборные и передвижные), классифицируемые в качестве таковых в соответствии с законодательством для целей определения нормативных сроков службы основных средств;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, приобретенные за счет средств, полученных в виде международной технической помощи, и (или) капитальные строения (здания, сооружения), их части, полученные в виде международной технической помощи на срок их использования в целях непосредственного осуществления такой помощи;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, являющиеся объектами общего пользования садоводческих товариществ, приобретенные (созданные) за счет взносов их членов, а также в процессе осуществления своей деятельности;

- переданные в безвозмездное пользование религиозным организациям, зарегистрированным в соответствии с законодательством, капитальные строения (здания, сооружения), их части, являющиеся культовыми зданиями (сооружениями);

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, полученные в безвозмездное пользование религиозными организациями, зарегистри-

стрированными в соответствии с законодательством, являющиеся культовыми зданиями (сооружениями).

Объектами налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков – физических лиц признаются расположенные на территории Республики Беларусь:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, принадлежащие физическим лицам на праве собственности или принятые по наследству, доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество;

- не завершенные строительством капитальные строения, их части;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, взятые физическим лицом, выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, в финансовую аренду (лизинг), определяемую в соответствии с законодательством как финансовый лизинг, у организации, если по условиям договора финансовой аренды (лизинга) эти объекты не находятся на балансе организации-лизингодателя;

- многоквартирные жилые дома или квартиры, взятые физическим лицом, не выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, в финансовую аренду (лизинг) по договору финансовой аренды (лизинга), предусматривающему выкуп предмета лизинга.

При этом не признаются объектом налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков – физических лиц капитальные строения (здания, сооружения), их части:

- находящиеся в аварийном состоянии, заключение о состоянии которых получено от юридического лица или индивидуального предпринимателя, аттестованных на выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, либо местного исполнительного и распорядительного органа и эксплуатация которых прекращена;

- признанные бесхозными в порядке, установленном законодательными актами;

- переданные организациям, состоящим на учете в налоговых органах Республики Беларусь, в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование;

- закрепленные физическим лицом – собственником на праве хозяйственного ведения за организацией.

Освобождаются от налога на недвижимость у плательщиков-организаций:

– капитальные строения (здания, сооружения), их части государственного жилищного фонда и жилищного фонда организаций негосударственной формы собственности (за исключением находящихся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций многоквартирных жилых домов, жилых помещений в многоквартирных и (или) блокированных жилых домах, не используемых для проживания физическими лицами);

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, классифицируемые в соответствии с законодательством как здания для целей определения нормативных сроков службы основных средств и используемые (предназначенные для использования) организациями, осуществляющими деятельность в сфере образования, а также организациями здравоохранения;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, включенные в реестр физкультурно-спортивных сооружений;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части санаторно-курортных и оздоровительных организаций, иных организаций в части капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, используемых (предназначенных для использования) обособленными подразделениями этих организаций для осуществления санаторно-курортного лечения и оздоровления населения, по перечню таких организаций, их обособленных подразделений, утверждаемому Советом Министров Республики Беларусь, а также капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций культуры;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций общественного объединения «Белорусское общество инвалидов», общественного объединения «Белорусское общество глухих» и общественного объединения «Белорусское товарищество инвалидов по зрению», а также обособленных подразделений этих организаций при условии, если численность инвалидов в указанных организациях или их обособленных подразделениях составляет не менее 30 % от списочной численности работников в среднем за период;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, предназначенные для охраны окружающей среды и улучшения экологической обстановки, согласно приложению 38 НК;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, которым в установленном порядке придан статус историко-культурных ценностей, включенные в Государственный список историко-культурных

ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, определенному Министерством культуры;

- автомобильные дороги общего пользования (включая земляное полотно с водоотводными сооружениями, дорожную одежду, искусственные сооружения, технические средства организации дорожного движения, инженерное оборудование и обустройство, защитные сооружения), а также расположенные на них объекты дорожного сервиса;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части сельскохозяйственного назначения, используемые (предназначенные для использования) организациями для производства продукции растениеводства, животноводства, рыбоводства и пчеловодства;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части войск стратегического назначения Российской Федерации, временно дислоцированных на территории Республики Беларусь;

- впервые введенные в действие капитальные строения (здания, сооружения), их части в течение одного года с даты их приемки в эксплуатацию в порядке, установленном в соответствии с законодательством;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, относящиеся к объектам благоустройства городов, поселков городского типа и других населенных пунктов, содержащиеся за счет средств бюджета;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части государственного и мобилизационного материальных резервов, в том числе предназначенные для хранения соответствующего имущества, капитальные строения (здания, сооружения), их части, используемые исключительно для гражданской обороны;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций потребительской кооперации, относящиеся к торговым объектам и объектам общественного питания и расположенные в сельской местности;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части научных организаций и научно-технологических парков;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, принадлежащие на праве собственности общественному объединению «Национальный олимпийский комитет Республики Беларусь»;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части у плательщиков налога при упрощенной системе налогообложения, являющихся республиканскими государственно-общественными объединениями, а также организационными структурами республиканского государственно-общественного объединения «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту Республики Беларусь», созданными в

виде юридических лиц;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, переданные в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование научным организациям и научно-технологическим паркам;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций, в отношении которых в соответствии с законодательством об урегулировании неплатежеспособности применяется процедура ликвидационного производства, на период с квартала, в котором начато применение указанной процедуры, по квартал, в котором внесена запись в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей об исключении организации из этого регистра.

Освобождаются от налога на недвижимость у плательщиков – физических лиц:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, которым в установленном порядке придан статус историко-культурных ценностей, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, определенному Министерством культуры;

- жилые помещения в многоквартирных или блокированных жилых домах, жилые дома с нежилыми постройками (при их наличии), садовые домики, дачи, гаражи, машино-места (доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество), не завершенные строительством капитальные строения (здания, сооружения), принадлежащие членам многодетных семей;

- одно жилое помещение в многоквартирном или блокированном жилом доме, находящееся в собственности или принятое по наследству (доля в праве собственности или доля в наследстве на указанное имущество), принадлежащее:

- лицу, достигшему общеустановленного пенсионного возраста, или лицу, имеющему право на пенсию по возрасту со снижением общеустановленного пенсионного возраста;

- инвалиду I и II группы;

- несовершеннолетнему ребенку;

- лицу, признанному недееспособным;

- военнослужащему срочной военной службы;

- физическому лицу, проходящему альтернативную службу;

- участнику Великой Отечественной войны и иному лицу, имеющему право на льготное налогообложение в соответствии с Законом Республики Беларусь «О ветеранах»;

– один жилой дом с нежилыми постройками (при их наличии), находящийся в собственности, принятый по наследству (доля в праве собственности или доля в наследстве на указанное имущество), принадлежащий вышеперечисленным лицам;

– садовые домики, дачи, гаражи, машино-места, находящиеся в собственности, принятые по наследству (доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество), принадлежащие вышеперечисленным лицам;

– одно не завершенное строительством капитальное строение, его часть, принадлежащие вышеперечисленным лицам (при наличии двух и более таких объектов налогообложения налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения, стоимость которого больше, чем стоимость иных таких объектов налогообложения, принадлежащих плательщику, а при наличии двух и более таких объектов налогообложения, стоимость которых равна между собой, налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения, приобретенного (полученного) плательщиком ранее других);

– жилые дома с нежилыми постройками (при их наличии), жилые помещения в многоквартирных или блокированных жилых домах, садовые домики, дачи, гаражи, машино-места, находящиеся в собственности, принятые по наследству (доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество), не завершенные строительством капитальные строения, их части, расположенные в сельской местности и принадлежащие физическому лицу, зарегистрированному по месту жительства в сельской местности и работающему:

- в организации (ее структурных или обособленных подразделениях), расположенной в сельской местности и осуществляющей сельскохозяйственное производство;

- в расположенном в сельской местности и производящем сельскохозяйственную продукцию филиале или ином обособленном подразделении организации, приобретенной в порядке, установленном законодательными актами, в результате реорганизации, приобретения (безвозмездной передачи) предприятия как имущественного комплекса права и обязанности убыточных сельскохозяйственных организаций;

- в организации (ее структурном или обособленном подразделении) здравоохранения, культуры, в учреждении (его структурном или обособленном подразделении) образования и государственном учреждении (его структурном или обособленном подразделении) социального обслуживания, расположенных в сельской местности.

Пенсионеры, ранее работавшие в вышеуказанных организациях (их структурных или обособленных подразделениях), освобождаются от уплаты налога на недвижимость в отношении расположенных в сельской местности капитальных строений (зданий, сооружений), их частей.

В соответствии со ст. 229 НК налоговая база налога на недвижимость у плательщиков-организаций определяется исходя из наличия на 1 января календарного года:

- капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, учитываемых в бухгалтерском учете в составе объектов основных средств и доходных вложений в материальные активы (учитываемых в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, по правилам, установленным в отношении находящихся на балансе основных средств, доходных вложений в материальные активы) по остаточной стоимости;

- капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на территории Республики Беларусь и взятых организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у физических лиц, иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь 105 через постоянное представительство, по стоимости таких капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, определенной в установленном порядке;

- иных капитальных строений (зданий, сооружений), их частей по их стоимости, отраженной в бухгалтерском учете (в книге учета доходов и расходов организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения).

Стоимость капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на территории Республики Беларусь и взятых организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у физических лиц, иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь через постоянное представительство, определяется исходя из стоимости таких капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, указанной в договорах аренды (финансовой аренды (лизинга)), иного возмездного или безвозмездного пользования, но не менее стоимости этих капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, определенной исходя из:

– их оценки, указанной в заключении о независимой оценке рыночной стоимости капитального строения (здания, сооружения), определенной в ценах на 1 января года, за который исчисляется налог на недвижимость, без налога на добавленную стоимость, составленном субъектом оценочной деятельности, уполномоченным осуществлять оценку в соответствии с законодательными актами;

– расчетной стоимости капитального строения (здания, сооружения), его части. Налоговая база налога на недвижимость плательщикам – физическим лицам в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их стоимости, рассчитанной в установленном НК порядке.

Стоимость принадлежащих физическим лицам капитальных строений (зданий, сооружений), их частей определяется на 1 января налогового периода:

– исходя из расчетной стоимости 1 м² типового капитального строения (здания, сооружения) и общей площади (для машино-мест – площади) садового домика, дачи, гаража, иного нежилого здания и сооружения, машино-места, а также указанных объектов, не завершенных строительством;

– расчетной стоимости 1 м² типового капитального строения (здания, сооружения) и общей площади жилого помещения для жилого дома, жилого помещения в многоквартирном или блокированном жилом доме, а также указанных объектов, не завершенных строительством;

– расчетной стоимости 1 м типового капитального строения (здания, сооружения) и протяженности сооружения, у которого отсутствует площадь.

Физическое лицо вправе представить в налоговый орган заключение о независимой оценке рыночной стоимости капитального строения (здания, сооружения), определенной в ценах на 1 января года, за который исчисляется налог на недвижимость, составленное субъектом оценочной деятельности, уполномоченным осуществлять оценку в соответствии с законодательными актами. Рыночная стоимость капитального строения (здания, сооружения) принимается налоговым органом в качестве налоговой базы при исчислении налога на недвижимость в течение пяти лет начиная с года, за который определена такая оценка. При этом начиная со второго года рыночная стоимость капитального строения (здания, сооружения) подлежит ежегодной индексации с применением сложившихся индексов роста потребительских цен за соответствующие

годы, предшествующие году исчисления налога.

Взаимосвязь земельно-кадастровой и мониторинговой информации. Органы государственной власти и органы местного самоуправления, использующие данные мониторинга земель при решении вопросов, связанных, в том числе с неэффективным использованием земель; развитием городов; решением вопросов продовольственной безопасности; с установлением особого режима использования земель, подверженных негативным воздействиям; решением социальных проблем, связанных с экологической безопасностью и др.

Юридические лица, непосредственно заинтересованные в получении данных мониторинга земель для решения вопросов, связанных со своей непосредственной деятельностью – при проведении проектных работ по землеустройству, при разработке схем охраны и использования земель и рациональному использованию земель, совершении сделок с земельными участками и др.

Физические лица — граждане, желающие получить актуальную и прогнозную информацию о земельных участках в целях их дальнейшего использования или для совершения сделки по купле-продаже и других целей.

Применение данных мониторинга обусловлено ещё тем, что начиная с середины XX столетия резко обострились проблемы, имеющие непосредственное отношение к химическому загрязнению биосферы. В связи с этим приобретает всё более приоритетное значение изучение поведения загрязняющих веществ в окружающей среде. Выделяют как природные, так и антропогенные источники загрязнения окружающей среды. Характерно, что каждый год люди загрязняют окружающую среду 85 млрд т различных отходов. К таким отходам относятся как твёрдые и жидкие отходы промышленных предприятий, так и транспорта, а также бытовой мусор, сельскохозяйственные отходы (например: ядохимикаты), и атмосферные выпадения вредных веществ. При этом тяжелые металлы (свинец, мышьяк, олово, кадмий, ртуть и др.) и нефтепродукты играют одну из главных ролей в загрязнении земель. Необходимо обратить внимание на то, что из почвы они проникают в растения, а также воду (даже родниковую).

Применение данных мониторинг земель осуществляется с целью устранения и предотвращения негативных процессов, а также для своевременного выявления текущей динамики:

- 1) истощение земель. В качестве мер предотвращения истощения зе-

мель и профилактики может быть предложено внесение комплекса органических удобрений;

2) эрозия почв (водная и ветровая). Для предотвращения сноса верхних плодородных слоёв почвы (ветровая эрозия) или смывания этих слоёв (водная эрозия) могут быть предприняты следующие меры: лесопосадки, посев трав, высадка кустарников и т.д.;

3) загрязнение почв. Должен проводиться контроль за выбросом вредных веществ, применение запретов. Самая эффективная борьба с загрязняющими соединениями – это их устранение (ликвидация);

4) заболачивание почв и засоление почв. В качестве предупреждающих мер с засолением почв должны осуществляться умеренные поливы, а также производиться самые современные технологии поливов. В случае заболачивания эффективно строительство временных рвов и каналов;

5) опустынивание. Могут применяться следующие меры: растения-закрепители песка; лесопосадки; проведение комплекса мероприятий, защищающих воду от загрязнения (подземную и поверхностную); прекращение интенсивного выпаса скота;

6) отчуждение земель. Несмотря на то, что это неизбежное явление, однако, можно более детально планировать работы, чтобы после их завершения земля могла восстановиться.

К сведениям (данным) о состоянии и использовании земель относятся:

- описание местоположения земельных угодий;
- вид земельных угодий;
- степень развития негативного процесса на землях, подверженных линейной эрозии (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития);
- степень развития негативного процесса на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (годовая эффективная доза 1–5, 5–20, 20–50, >50 м³);
- площадь земельных угодий;
- степень развития негативного процесса на землях, подверженных опустыниванию (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития). степень развития негативного процесса на подтопленных землях (слабая, средняя, сильная степень развития);
- степень развития негативного процесса на землях, загрязненных средствами химизации сельского хозяйства (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития);
- степень развития негативного процесса на захламленных землях

(слабая, средняя, сильная степень развития);

– степень развития негативного процесса на землях, загрязненных нефтью и нефтепродуктами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития); степень развития негативного процесса на землях, загрязненных тяжелыми металлами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития).

Применение данных мониторинга земель позволяет:

1. Сохранять почвы и их плодородие;
2. Защищать земли от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, загрязнения отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и другого негативного воздействия, в результате которого происходит деградация земель;
3. Сохранить достигнутый уровень мелиорации;
4. Защитить сельскохозяйственные угодья от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);
5. Ликвидировать последствия загрязнения, в том числе биогенного загрязнения земель;
6. Сохранить плодородие почв и их использование при проведении работ, связанных с нарушением земель;
7. Провести рекультивацию нарушенных земель, восстановить плодородие почв, своевременно вовлечь земли в оборот;
8. Провести оценку состояния почвы;
9. Внедрить новых технологий, осуществить программы мелиорации земель и повышения плодородия почв.

Учитывая данные мониторинга, можно своевременно проводить анализ современного состояния земель Республики Беларусь, с наибольшей точностью прогнозировать состояние и рациональность использования всех земель Республики Беларусь. Ведь именно данные мониторинга описывают основные проблемы, связанные с природным и антропогенным загрязнением почв, а также возможные пути решения существующих проблем. Рассматривают основные источники загрязнения почв, факторы, влияющие на оценку загрязнения почв. С помощью

этих данных разрабатывается комплекс мероприятий по охране и сбережению почвенного покрова.

Лекция 10. ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДАННЫХ И РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Инфраструктура кадастровой деятельности (системы государственных кадастровых органов и специализированных организаций). В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 05.05.2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» создан Государственный комитет по имуществу путем слияния Фонда государственного имущества Министерства экономики и комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь.

Главными задачами Государственного комитета по имуществу являются проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной администрации недвижимости, а также ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Государственный комитет по имуществу руководит деятельностью республиканских органов государственного управления, иных государственных органов, подчиненных Правительству Республики Беларусь.

Государственный комитет по имуществу в соответствии с возложенными на него задачами осуществляет следующие функции:

- обеспечивает проведение мероприятий по эффективному использованию земель, а также иного имущества, находящего в республиканской собственности;

- разрабатывает проекты республиканских программ по рациональному использованию и охране земельных ресурсов;

- организует и координирует проведение различных видов землеустроительных, земельно-кадастровых, геодезических и картографических работ и мероприятий;

- разрабатывает методические рекомендации по выполнению землеустроительных, земельно-кадастровых, геодезических мероприятий;

- осуществляет контроль деятельности подведомственных предприятий и организаций;

- обеспечивает ведение реестров и регистров и т. д.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

имеет право принимать нормативные правовые акты, а также согласовывать проекты нормативных правовых актов.

Государственный комитет по имуществу проводит в государственных органах и организациях проверки по вопросам, относящимся к компетенции Государственного комитета по имуществу, и выдает обязательные для исполнения предписания об устранении нарушения законодательства;

Государственный комитет по имуществу привлекает в установленном порядке к ответственности за нарушение законодательства по вопросам, относящимся к его полномочиям.

Государственному комитету по имуществу подчиняются следующие организации:

1. Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем» и областные филиалы.

2. Республиканское унитарное предприятие «Белкартография».

3. Топографо-геодезическое республиканское унитарное предприятие «Белгеодезия» выполняет картографо-геодезические работы государственного и специального назначения для нужд отраслей экономики, в интересах обороны и безопасности государства, оказывает услуги юридическим и физическим лицам и индивидуальным предпринимателям.

4. Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство». Национальное кадастровое агентство было создано 9 февраля 1998 г. Национальное кадастровое агентство является научно-производственным государственным, республиканским унитарным предприятием.

5. Специализированное предприятие в системе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь РУП «Институт недвижимости и оценки».

6. Государственное учреждение образования «Центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров системы Госкомимущества».

Компетенция органов государственной власти и специально уполномоченных органов. Компетенции Государственного комитета по имуществу:

- проводит единую государственную политику;
- устанавливает порядок проведения работ по установлению (восстановлению) и закреплению границ земельных участков;

– обеспечивает разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц;

– устанавливает порядок проведения землеустройства, организует его проведение;

– устанавливает порядок информационного обеспечения и автоматизации землеустройства, в том числе средствами земельно-информационной системы;

– обеспечивает подготовку материалов по разрешению земельных споров и внесение их на рассмотрение областных, Минского городского, городских (городов областного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом, и (или) судов;

– обеспечивает проведение мониторинга земель;

– обеспечивает ведение государственного земельного кадастра, в том числе кадастровой оценки земель, земельных участков;

– устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;

– устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;

– осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель;

– обеспечивает проведение мероприятий по эффективному использованию земель;

– обеспечивает разработку проектов республиканских программ по рациональному использованию и охране земельных ресурсов, землеустройству и земельному кадастру, геодезии и картографии, генеральной схемы использования и охраны земель Республики Беларусь и представляет их в Совет Министров Республики Беларусь;

– обеспечивает республиканские органы государственного управления, исполнительные и распорядительные органы, юридические лица и граждан геодезическими, картографическими, земельно-кадастровыми материалами и данными;

– обеспечивает подготовку материалов по вопросам изъятия и предоставления земельных участков, включения земельных участков в городскую черту, оформления свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации в отношении земельных участков, установления

на местности и изменения границ административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

- рассматривает материалы предварительного согласования места размещения земельных участков;

- организует работы по инвентаризации и почвенно-геоботаническим обследованиям земель, анализу состояния и использования земельных ресурсов республики, зонированию, районированию и группировке земель;

- формирует единый государственный банк данных о земельных ресурсах республики, утверждает отчет о наличии и распределении земель в республике ежегодно по состоянию на 1 января;

- организует проведение экспертизы, согласование и утверждение технических проектов и смет на проведение землеустроительных, геодезических и картографических работ государственного и специального назначения;

- организует работы по оценке земель и разрабатывает предложения о платежах за землю;

- осуществляет изучение и анализ рынка земли, разрабатывает предложения о его развитии;

- осуществляет контроль за поступлением средств в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и своевременным проведением за счет этих средств мероприятий по освоению новых земель, повышению плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда, землеустройству и оснащению землеустроительной службы, а также вносит в Совет Министров Республики Беларусь предложения о коэффициенте к нормативам возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства с учетом уровня инфляции по отношению к предыдущему году;

- принимает технические нормативные правовые акты в области землеустроительных, геодезических и картографических работ;

- принимает меры по обеспечению охраны государственных секретов;

- выполняет функции государственного заказчика землеустроительных, земельно-кадастровых, геодезических и картографических работ, выполняемых за счет средств республиканского бюджета;

- выполняет целый ряд функций в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- взаимодействует с органами государственного управления и иными государственными организациями, местными исполнительными

и распорядительными органами по вопросам, входящим в компетенцию Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь;

- обобщает практику применения законодательства по вопросам регулирования земельных отношений;

- осуществляет руководство подчиненными государственными организациями, принимает решения об их создании, реорганизации и ликвидации, утверждает уставы данных организаций;

- развивает международное сотрудничество в области земельных отношений;

- утверждает положение об областной, Минской городской землеустроительной и геодезической службе;

- выполняет иные функции, предусмотренные законодательством.

Основные виды деятельности Республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем» и областных филиалов:

- агрохимические исследования почв;

- технические консультации в области землеустройства для юридических лиц;

- обеспечение функционирования информационно-аналитического центра мониторинга земель НСМОС;

- издание (переиздание) технических нормативных правовых актов и изменений к ним;

- издание научно-практического журнала «Земля Беларуси»;

- установление и восстановление границ земельных участков;

- кадастровая оценка сельскохозяйственных земель;

- независимая оценка стоимости объектов гражданских прав;

- определение размера убытков при изъятии земельных участков и сносе расположенных на них капитальных строений;

- разработка проекта отвода земельного участка;

- предварительное согласование места размещения земельного участка;

- деление, слияние земельных участков;

- разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства;

- почвенное обследование сельскохозяйственных земель;

- создание ортофотопланов с использованием аэро- и космоснимков;

- разработка схем землеустройства административных районов;

- создание почвенных карт в цифровом виде;

- создание навигационных карт масштаба 1:10000, в том числе для точного земледелия;

- создание земельно-информационных систем.

Предмет деятельности научно-производственного государственного республиканского унитарного предприятия «Национальное кадастровое агентство»:

- создание и ведение государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также создание и ведение реестров и регистров;
- кадастровая и экспертная оценка недвижимости;
- разработка автоматизированных информационных систем, их технологий и программного обеспечения;
- государственная регистрация и техническая инвентаризация недвижимого имущества;
- аттестация регистраторов;
- осуществление научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в области систем, методов и средств учета, регистрации, оценки и управления недвижимым имуществом;
- международная деятельность в области ведения государственного земельного кадастра, государственной регистрации и оценки недвижимости.

Предмет деятельности РУП «Институт недвижимости и оценки»:

- оценка стоимости недвижимости и земельных участков;
- оценка стоимости оборудования и транспортных средств;
- оценка стоимости бизнеса;
- оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности;
- экспертиза достоверности оценки;
- консультационные услуги по оценке;
- разработка методологических документов по оценочной деятельности;
- проведение аукционов недвижимого имущества;
- обследование зданий, сооружений, строительных конструкций.

Исполнители кадастровых работ (регистраторы, оценщики).

Центральной фигурой, основным субъектом кадастровой деятельности в Республике Беларусь является специалист, имеющий соответствующее образование и необходимые практические навыки.

Специалист по кадастру (инженер, регистратор, оценщик), получая базовое образование (как правило, высшее), должен быть подготовлен к профессиональной деятельности 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.

Специалист по кадастру должен быть подготовлен к профессиональной деятельности в органах государственного управления, предприятиях (учреждениях, организациях), выполняющих работы по регистрации, учету и оценке недвижимости, другие работы, связанные с управлением недвижимостью, регулированием земельных и имущественных отношений, организацией рационального использования и охраны земель.

Исполнители кадастровых работ предназначены для работы в структурных территориальных органах Государственного комитета по имуществу, в территориальных организациях по государственной регистрации и земельному кадастру (агентствах, его филиалах и бюро), в Национальном кадастровом агентстве и других специализированных проектных, изыскательских, научно - исследовательских предприятиях и организациях, выполняющих земельно-кадастровые работы. Обладая достаточно обширными знаниями в области административного, земельного и гражданского права, специалист может использоваться в структурных подразделениях республиканских органов государственного управления, а также местных исполнительных и распределительных органов. Экономическая сторона кадастровой деятельности связана с приобретением базовых знаний по общей экономической теории, методам и механизмам регулирования рыночных отношений, основам управления земельными ресурсами и недвижимостью, экономике недвижимости. Специалист по кадастру, как правило, в совершенстве знает и умеет применять все основные методы и способы оценки недвижимости и кадастровой оценки земель.

Профессиональная высшая подготовка специалистов по кадастру предполагает также умение анализировать исторические и современные социально-экономические явления, процессы и проблемы реформирования экономики, он должен уметь непрерывно обновлять и обогащать ранее полученные знания, владеть навыками работы с компьютерной техникой, средствами связи и коммуникаций. Для этого выпускник вуза должен хорошо представлять место и роль в общественной жизни страны своей профессиональной деятельности, аргументировано обосновать свою точку зрения, владеть навыками социальной деятельности в коллективе, знать основы этики, психологии.

Требования к специалисту по земельному кадастру. Выполнение

кадастровых работ предполагает знание и приобретения опыта освоения новейших технологий в осуществлении процедур регистрации, кадастрового учета и оценки недвижимости, при этом следует опираться на знания современных технологий в геодезии, картографии, землеустроительном, архитектурном и строительном проектировании, территориальном планировании.

Современный специалист должен свободно владеть белорусским и русским языком, грамотной речью, знать основы отечественной и мировой культуры, уметь объясняться на одном из иностранных языков, иметь высокую общую культуру, правила и нормы охраны труда и безопасной жизнедеятельности.

В обобщённом виде специалист по кадастру должен владеть глубокими теоретическими знаниями и способами решения следующей совокупности проблем в области регистрации, учёта, оценки и управления недвижимого имущества, а также:

1. Критический анализ истории земельно-имущественных отношений и земельного кадастра, извлечение исторических уроков для решения современных и перспективных задач по совершенствованию правовых и экономических механизмов управления земельными ресурсами и недвижимостью.

2. Разработка и совершенствование нормативно-правовой базы в области регулирования земельных и имущественных отношений, регистрации, учёту и оценки недвижимого имущества.

3. Функционирование системы экономических, административных и экологических механизмов управления земельными ресурсами и недвижимостью, обеспечивающих равноправное развитие различных форм собственности и хозяйствования на земле, стимулирующих инвестиционную, кредитную и налоговую деятельность, направленную на рациональное использование и охрану земель.

4. Осуществление государственной регистрации создания, изменения и прекращения существования недвижимого имущества; осуществление государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременения) прав на недвижимое имущество и осуществление государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

5. Ведение документации государственного земельного кадастра: присвоение кадастровых номеров земельным участкам, инвентарных номеров зданиям и сооружениям, ведение журнала регистрации заявле-

ний, внесение записей в регистрационные книги, формирование регистрационных дел, внесение информации в кадастровые карты.

6. Предоставление в установленном порядке сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, изготовление копий документов и выписок из них, свидетельствование их верности.

7. Осуществление проверки характеристик недвижимого имущества, экспертизы подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и технической инвентаризацию недвижимого имущества.

8. Проверка и удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, удостоверение произведённой государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, а также возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.

9. Идентификация субъектов кадастровой деятельности, включая проверку личностей участников сделки и подлинности их подписей, дееспособности физических лиц и правоспособности юридических лиц, участвующих в сделке, полномочия представителей этих лиц.

10. Способы дистанционного зондирования, съёмки и картографирования земель для целей кадастра (аэрофотосъёмочные, дешифровочные, топографо-геодезические, фотограмметрические работы, инженерная графика и черчение, составление и оцифровка планов (карт), основы карт издания).

11. Инвентаризация и проверка состояния объектов недвижимости, включая отдельные здания, сооружения, изолированные помещения, объекты незавершённого строительства, имущественные комплексы, производство съёмки для этих целей, изготовление планов и технических паспортов.

12. Установление (восстановление) границ административно-территориальных и территориальных образований, охраняемых территорий и зон, землевладений и землепользований, способы определения площадей отдельных участков и территорий.

13. Ведение государственного учёта недвижимого имущества, формирование реестров и баз данных для информационного обеспечения механизмов управления землёй, налогообложения и других платежей за землю, составление отчётов о наличии земель и распределения их по

категориям, видам земель, землепользованиям, землевладельцам и собственникам земли.

14. Подготовка данных для решения вопросов административно-территориального деления и устройства территории, правовое, кадастровое, экологическое и функциональное зонирование территории для регистрации и учёта земель и недвижимости, ограничений в использовании земель, построек и других объектов недвижимости, для установления обременений и земельных сервитутов.

15. Осуществление оценочной деятельности для установления стоимости земли и других объектов недвижимости с учётом их целевого назначения, маркетинговые исследования земельного рынка и рынка недвижимости.

16. Организационная и информационная деятельность при работе с гражданами и другими субъектами земельно-имущественных отношений по вопросам формирования объектов недвижимости, регистрации прав на неё и сделок с ней, подготовка данных для организации земельных аукционов. Консалтинг кадастровых процедур: разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий, составление проектов документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, разъяснение всем участникам сделки её смысл и значение, права и обязанности сторон, предупреждение о последствиях совершения сделки. Участие в формировании баз данных о свободных, пустующих, нерационально используемых и других участках, консультации о способах приобретения, перехода, раздела, изъятия, слияния недвижимого имущества.

17. Создание и эксплуатация автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра, основанной на геоинформационных компьютерных технологиях получения, обработки, хранения, передачи и использования земельно-кадастровых данных.

18. Информационное обеспечение органов государственного управления для обоснования решений в области планирования использования и охраны земельных ресурсов, проведения землеустройства, мониторинга земель, государственного контроля за использованием и охраной земель.

Названные требования к специалисту по кадастру кладутся в основу подготовки и переподготовки кадров для государственной кадастровой службы. Основными центрами подготовки кадров высшей квалификации в Республике Беларусь является Белорусская государственная сель-

скохозайственная академия (кадастровые инженеры, инженеры-землеустроители), Полоцкий государственный университет (инженеры-геодезисты, инженеры по управлению недвижимостью), Белорусский государственный университет (специалисты в области геоинформационных технологий, юристы). Учебный центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров землеустроительной и геодезической службы проводят аттестацию и переподготовку специалистов в области кадастровой деятельности.

Обязанности оценщика, оценочная деятельность в Республике Беларусь. Исполнитель оценки – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность. Юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы.

Исполнители оценки при проведении независимой оценки имеют право:

- требовать от заказчика оценки представления в полном объеме документации, необходимой для проведения независимой оценки;

- получать от третьих лиц (в том числе от государственных органов и иных организаций) информацию, необходимую для проведения независимой оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую тайну, другой информации, представление которой ограничено или запрещено законодательством. Исполнитель оценки имеет право на получение в организациях, осуществляющих государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, информации о ценах сделок с конкретными объектами;

- привлекать на договорной основе в соответствии с законодательством специалистов либо организации к выполнению отдельных работ, необходимых для проведения независимой оценки;

- отказаться от проведения независимой оценки в случае, если заказчик оценки нарушил условия договора либо не представил необходимую информацию об объекте оценки. В случае, если исполнителю оценки не представлена по его запросу третьими лицами информация, необходимая для проведения независимой оценки, и это существенным образом может повлиять на достоверность результата независимой оценки, исполнитель оценки обязан указать об этом в заключении и отчете об оценке.

Исполнители оценки обязаны:

- обеспечивать сохранность документов, полученных от заказчика оценки и третьих лиц;
- не разглашать конфиденциальную информацию, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;
- хранить заключения и отчеты об оценке не менее пяти лет с даты их подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем), если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки;
- представлять копии заключений и отчетов об оценке, иную информацию о проведении независимой оценки, оценщиках, исполнителях оценки по запросам государственных органов для выполнения возложенных на них функций.

Исполнитель оценки несет ответственность в соответствии с законодательными актами за убытки, причиненные в результате осуществления оценочной деятельности Республике Беларусь, ее административно-территориальным единицам, гражданам и юридическим лицам. Убытки подлежат возмещению в соответствии с законодательством и условиями договора.

Исполнитель оценки не несет ответственности за убытки либо за признанный судом недостоверным результат независимой оценки, если они явились следствием представления заказчиком оценки или третьими лицами недостоверной информации

Оценочная деятельность – предпринимательская деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, связанная с оказанием услуг по проведению независимой оценки, экспертизы достоверности внутренней оценки и экспертизы достоверности независимой оценки.

Проведение оценки стоимости объектов оценки является обязательным:

- при продаже в процессе конкурсного производства имущества лица, признанного экономически несостоятельным или банкротом, для определения начальной цены этого имущества на публичных торгах. Оценивается стоимость имущества, выставляемого на торги;
- при предоставлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (за исключением межбанковского кре-

дитного договора) залога имущества, кроме денежных средств. Оценивается стоимость имущества, передаваемого в залог;

- при внесении неденежного вклада в уставный фонд юридического лица. Оценивается стоимость вносимого в уставный фонд неденежного вклада;

- при совершении сделки, предусматривающей отчуждение государственного имущества, либо сделки, которая может повлечь отчуждение государственного имущества, кроме имущества, относимого к оборотным активам юридических лиц государственной формы собственности. Оценивается стоимость соответствующего имущества, подлежащего отчуждению;

- при возмездном приобретении Республикой Беларусь, ее административно-территориальной единицей, юридическим лицом государственной формы собственности недвижимого имущества. Оценивается стоимость приобретаемого имущества;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Обязательная оценка может быть внутренней или независимой, если в акте законодательства прямо не предусмотрено, что такая оценка стоимости должна быть только независимой.

В некоторых случаях выполняется экспертиза достоверности оценки, которая может быть обязательной или инициативной.

Обязательная экспертиза достоверности оценки проводится в случаях:

- передачи капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, незавершенных законсервированных капитальных строений, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, находящихся в государственной собственности, за исключением жилых домов и жилых помещений, в том числе не завершенных строительством, в ипотеку в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору;

- несения неденежного вклада в уставный фонд юридического лица, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;

- совершения в соответствии с актами законодательства, регулирующими порядок распоряжения государственным имуществом, сделки, предусматривающей возмездное отчуждение капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, незавершенных законсервированных капитальных строений, долей в праве собственности на них, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, находящихся в государственной собственности, а

также возмездного отчуждения жилых домов и жилых помещений, в том числе не завершенных строительством;

– в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Аттестация оценщиков осуществляется Государственным комитетом по имуществу в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь. Лица, претендующие на получение свидетельства об аттестации оценщика, должны иметь высшее экономическое, юридическое или техническое образование. Аттестующий орган осуществляет контроль за соблюдением оценщиками требований законодательства об оценке стоимости объектов оценки, а также требований, предъявляемых к осуществлению деятельности по оценке стоимости объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Полная подготовка исходной информации для кадастровой оценки

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

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

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

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

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

Дело включает:

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

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

Для проведения кадастровой оценки земель исполнитель оценки и

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

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

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

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

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

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

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

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

Эффективность системы земельного кадастра и способы ее определения. Эффективность земельного кадастра понимается как система земельно-кадастровых действий, направленных на получение определенного вида эффекта при использовании земельных и информационных ресурсов.

Эффективность систем земельного кадастра подразделяется на эффективность собственного земельно-кадастрового производства и эффективность применения данных земельного кадастра в различных отраслях народного хозяйства, принятие оптимальных управленческих решений. Выделяются следующие виды эффективности системы земельного кадастра: социальная, экономическая, экологическая, правовая, организационно-технологическая, информационная и др.

Социальная эффективность заключается в создании благоприятных условий жизнедеятельности населения, возникающих в результате принятия решений на основе полученной земельно-кадастровой информации. У населения улучшаются условия жизни, появляется уверенность участников земельного рынка в стабильности, и изменяется социальный статус землепользователей и землевладельцев.

Экономическая эффективность земельного кадастра возникает за счет улучшения экономической, налоговой, инвестиционной политики управления земельными ресурсами. Важнейшим фактором при этом является объективное обоснование земельного налога, арендной и других видов платежей, начисляемых на основании земельно-кадастровых материалов.

Экономический эффект земельного кадастра, в отличие от других видов эффекта, определяются в результате расчетов доходов и расходов при выполнении работ.

Доходная часть включает в себя поступление в бюджет платежей за землю; финансовые результаты проведения операций на рынке земельных ресурсов и недвижимости; доходы, получаемые от оптимизации структуры земельных угодий; рентабельность сельскохозяйственного производства и др. Основным результативным показателем от проведения земельно-кадастровых действий являются земельные платежи.

Основную долю затратной части составляют затраты на содержание производственных кадастровых подразделений, обучение специалистов, программное и техническое обеспечение, опытно-конструкторские работы.

Экологическая эффективность земельного кадастра характеризуется уровнем использования земельных ресурсов, степенью влияния кадастра на формирование экологически равновесного и устойчивого землепользования, увеличения производства экологически чистой сельскохозяйственной продукции, в общем улучшении экологических условий жизни населения. Для повышения экологической эффективности земельного кадастра помимо общих затрат на содержание системы необходимо проведение специальных мероприятий – полевые (наземные и дистанционные) обследования, аналитические работы, затраты на мероприятия по государственному земельному контролю, составление специальных карт обременений в использовании земель.

Информационная эффективность – это улучшение обеспечения достоверной, актуальной информацией о земельных участках как физиче-

ских, так и юридических лиц. Пользователями информации, содержащейся в земельном кадастре, являются самые различные ведомства, учреждения, организации, а в первую очередь – землеустроительная служба. Повышению информационной эффективности способствует автоматизированная система ведения земельного кадастра, что способствует минимизации времени, затрачиваемого потребителями на получение информации, и повышения качества сервисного обслуживания. Правовая эффективность системы земельного кадастра заключается в закреплении статуса собственника земельного участка как объекта недвижимости.