

## КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬ БЕЛАРУСИ ON-LINE

*Щербакова Ю.Г.*

*(ГУП «Национальное кадастровое агентство», Минск)*

*Освещены общие вопросы о кадастровой оценке и регистре стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. Особое внимание уделено предоставлению сведений заинтересованным лицам из Регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра в режиме удаленного доступа.*

Кадастровая оценка - оценка земельных участков в населенных пунктах для целей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, с использованием сведений, содержащихся в государственных (земельном, градостроительном и др.) кадастрах, в утвержденной градостроительной документации, государственной системе мониторинга земельного рынка.

Кадастровая стоимость - стоимость земельных участков, которая устанавливается в результате кадастровой оценки и представляет собой расчетную денежную сумму, отражающую ценность земельного участка при использовании по существующему целевому назначению [1].

Кадастровая (массовая) оценка используется в различных целях:

- установления арендной платы за земельные участки;
- в целях проведения аукционов;
- в целях приватизации;
- ипотеки;
- оценки рыночной стоимости имущественных комплексов;
- в целях налогообложения.

Сведения о кадастровых и рыночных стоимостях земельных участков Республики Беларусь, полученные при проведении их кадастровой и индивидуальной оценки содержатся в Регистре стоимости земельных участков государственного земельного кадастра.

Нормативной базой регистра стоимости являются:

- Инструкция о порядке ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра: утв. постановл. Комзема от 14.04.2004 № 16;
- Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь: утв. постановл. Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь от 31.05.2007, №31;

- Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства Республики Беларусь: утв. постановл. Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь от 31.05.2007, №31;

- Инструкция по кадастровой оценке земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 31.05.2007, № 31 (в ред. постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20.11.2007, № 60);

-О проведении оценки земель населенных пунктов: постановление Совмина Республики Беларусь от 26.09.2002, № 1322;

-Порядок организации работы с гражданами в Комземе и подчиненных ему организациях по выдаче справок либо иных документов, содержащих подтверждение фактов, имеющих юридическое значение: утв. постановл. Совмина Республики Беларусь от 28.12.2005, № 1475.

Регистр стоимости содержит следующие сведения:

- о базовых стоимостях земель населенных пунктов Республики Беларусь;

- об оценочных зонах населенных пунктов и кадастровых стоимостях земель этих оценочных зон;

- о кадастровых стоимостях земельных участков населенных пунктов, зарегистрированных в регистре недвижимого имущества на дату кадастровой оценки;

- о кадастровых стоимостях земель садоводческих товариществ и дачного строительства;

- о кадастровых стоимостях территорий, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачного строительства;

- о стоимостях отдельных участков по результатам их оценки.

В регистре стоимости также хранится информация градостроительного, экологического, социально-культурного назначения относительно административно-территориальных или территориальных единиц Республики Беларусь, использованная при кадастровой оценке (схемы функционального зонирования территории населенного пункта, транспортной доступности до центра населенного пункта, обеспеченности инженерной инфраструктурой (водо-, газо-, теплоснабжение и др.), территориально-планировочных условий, природных и рекреационных особенностей земель населенных пунктов в электронном виде). Полный перечень составляет 29 тематических слоев исходной информации для каждого населенного пункта [2].

Ведение Регистра стоимости осуществляется с помощью программного обеспечения NKA\_RValue, разработанного специалистами ГУП «Национальное кадастровое агентство». Сведения о границах оценочных зон и земельных участков отображаются в форматах ГИС-программ: MapInfo, ArcView. Сведения из регистра стоимости земельных участков выдаются любому лицу на основании его запроса в письменной форме, после предъявления документа, подтверждающего оплату работ по подготовке сведений для их выдачи из регистра стоимости земельных участков. Из регистра стоимости земельных участков сведения могут выдаваться по стандартным и специальным запросам.

По стандартному запросу выдаются:

- сведения о кадастровой стоимости земельного участка (форма РС-2);
- сведения о средней (базовой) кадастровой стоимости 1 кв. земель оценочной зоны, в которую попадает запрашиваемый земельный участок (формы РС-3, РС-4).

По специальному запросу выдаются сведения, для выдачи которых необходимо дополнительная селекция и исследование базы данных регистра стоимости земельных участков.

При этом сведения могут передаваться заявителю в различных формах:

- отчетов, пояснительных (аналитических) записок о проведении и результатах исследования базы данных регистра стоимости земельных участков по заданной проблематике;

- тематических карт (схем), в том числе карт (схем) оценочного зонирования;

- информационных массивов для проведения исследований по различным темам;

- таблиц кадастровых стоимостей земельных участков, земель оценочных зон.

Кадастровую стоимость земельного участка можно узнать круглосуточно и бесплатно на сайте VL.NCA.BY (интернет-ресурс удаленного доступа к регистру стоимости земельных участков государственного земельного кадастра), разработанного специалистами ГУП «Национального кадастрового агентства» [3].

Главная страница vl.nca.by предлагает 6 вариантов поиска (рис. 1):

- по кадастровому номеру земельного участка;
- по адресу в населенном пункте;
- по номеру зоны в населенном пункте;
- по наименованию садоводческого товарищества;

- по территориям вне населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачного строительства;
- по схеме оценочного зонирования.



Рис. 1. Главная страница Интернет-ресурса

Как пример рассмотрим поиск по кадастровому номеру (рис. 2, 3):



Рис. 2. Введение кадастрового номера

**ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЗАЯВЛЕНИЕ**  
 Национальный центр  
 Кадастр земель и лесов 50000000001000001

Адрес: ул. Кавалицкая 3 г. Минск, 201000 Республика Беларусь

Минеральные, урб. земли

Целевое назначение: Земельный участок нестационарного назначения  
 Целевое назначение: Строительство на участке для вывоза мусора и  
 утилизации отходов городской среды

**ОБЪЕДИНЕННАЯ ЗАЯВКА**  
 Номер заявки: 001

**Сведения о кадастровой стоимости земельного участка по видам функционального назначения и категориям земель:**

Общественно-деловая зона, код 03 07 01 01  
 кадастровый номер: 001/03 07 01 01/001

Жилая населенная зона, код 03 07 02 01  
 кадастровый номер: 001/03 07 02 01/001

Земельный участок для размещения объектов складского назначения, код 03 07 03 01  
 кадастровый номер: 001/03 07 03 01/001

Промышленная зона, код 03 07 04 01  
 кадастровый номер: 001/03 07 04 01/001

Территория для размещения объектов складского назначения, код 03 07 05 01  
 кадастровый номер: 001/03 07 05 01/001

Земельный участок для размещения объектов складского назначения, код 03 07 06 01  
 кадастровый номер: 001/03 07 06 01/001

Дополнительно: 03 07 07 01  
 кадастровый номер: 001/03 07 07 01/001

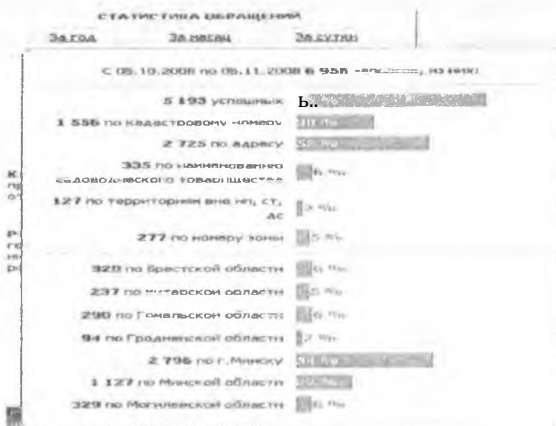
Составить заявку в формате XML  
 Получить кадастровый номер земельного участка по кадастровому номеру  
 Узнать кадастровый номер земельного участка по адресу  
 Узнать кадастровый номер земельного участка по кадастровому номеру  
 Узнать кадастровый номер земельного участка по кадастровому номеру

1. Узнать кадастровый номер земельного участка по кадастровому номеру  
 2. Узнать кадастровый номер земельного участка по кадастровому номеру  
 3. Узнать кадастровый номер земельного участка по кадастровому номеру

**Рис. 3. Информация о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 500000000001000001**

Кнопка «Калькулятор» позволяет осуществить интерактивный расчет кадастровой стоимости конкретного земельного участка и платежей за землю.

Также ведется статистика обращений к Интернет-ресурсу за сутки, месяц и год, с 2007 по 2008 г. (рис. 4).



**Рис. 4. Статистика обращений за месяц**

В процессе эксплуатации Интернет-ресурса возникают следующие проблемы:

- поиск в базе данных путем задания адреса по многим причинам ненадежен;

- часть земельных участков не имеют адреса.

Поэтому существует ряд мероприятий по развитию сайта:

- возможность поиска земельного участка / оценочной зоны по адресу капитального строения;

- выдача информации о кадастровой стоимости оценочных зон, если земельный участок попадает в 2 и более оценочные зоны (с указанием площади попадания земельного участка);

- «печатной» версии выписки с сайта + реквизиты.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь: утв. постановл. Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь от 31.05.2007, №31.
2. Инструкция о порядке ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра: утв. постановл. Комзема от 14.04.2004, № 16.
3. Техническое задание на доработку Интернет-ресурса удаленного доступа к Регистру стоимости земельных участков Государственного земельного кадастра: утв. ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 30.05.2008.