

**РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ
В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ**

О.В.Тишкович

**Учреждение образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской
Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия»,
г. Горки, Республика Беларусь**

Земельные отношения Республики Беларусь регулируются Конституцией, актами Президента, Кодексом о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» путем присоединения Фонда государственного имущества Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь создан Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Основные задачи Государственного комитета по имуществу — проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезической и картографической деятельности, наименований географических объектов, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь), за исключением приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда, а также ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров [1].

В настоящее время в республике создана четкая система управления и распоряжения государственным имуществом, исключающая возможность стихийной массовой приватизации. Успешно развивается система государственной регистрации недвижимости. Ведение регистров и реестров государственного земельного кадастра играет значительную роль в улучшении инвестиционного климата, развития рынка недвижимости, совершенствования системы налогообложения в стране, существенно способствует ускорению экономических реформ.

В системе Госкомимущества проведена большая работа по созданию нормативно-правовой и научно-методической базы оценочной деятельности в Республике Беларусь, проводится повышение квалификации и аттестация оценщиков. В настоящее время организации, входящие в систему Госкомимущества и занимающиеся оценочной деятельностью, с успехом выполняют все заявки на проведение оценки объектов гражданских прав. Государственная регистрация недвижимости и оценочная деятельность, выполняемые организациями Госкомимущества, являются основой для решения возложенных на него задач и функций в области регулирования имущественных отношений, повышения эффективности управления и распоряжения государственным недвижимым имуществом и его приватизации.

Основными источниками, регулирующими земельно-имущественные отношения в Республике Беларусь являются следующие:

Кодекс Республики Беларусь о земле;

Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков»;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 декабря 2011 г. № 1780 «Об утверждении Положения о порядке изменения целевого назначения земельных участков»;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 февраля 2000 г. № 260 «Об утверждении Положения о порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения»;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июля 2015 г. №30 «Об определении организаций по землеустройству, расположенных на соответствующих территориях и выполняющих отдельные виды работ согласно Указу Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков»;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 сентября 2015 г. №36 «О внесении дополнения в постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июля 2015 г. № 30»;

Приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27 октября 2015 г. №233 «Об утверждении графика проведения кадастровой оценки земель, земельных участков»;

Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 3 декабря 2015 г. №45 «О внесении дополнения в постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июля 2015 г. № 30».

Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство" (далее - НКА) образовано в 1998 году. Главная задача агентства – информационно-правовое обеспечение земельного администрирования на территории Республики Беларусь.

Основные функции, которые выполняются Национальным кадастровым агентством Республики Беларусь, следующие:

- сбор информации и анализ рынка недвижимости;
- создание регистра прав и единого государственного кадастра;

- предоставление данных по кадастровой стоимости;
- оценка недвижимости и цены земли по кадастру;
- регистрация прав на землю;
- предоставление информации по цене и условиям сделок [2].

На протяжении 2016 года специалистами НКА по городам, сельским населенным пунктам, садоводческим товариществам и землям, расположенными за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов была проведена кадастровая оценка земель по виду функционального использования «жилая усадебная зона» и «рекреационная зона». Всего были оценены земли в 202 городах, 23 181 сельском населенном пункте и 4 380 садоводческих товариществах, а также земли за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов 118 районов.

Для всей территории Республики Беларусь применяется единый подход к оценке земель населенных пунктов и садоводческих товариществ. Если говорить о результатах кадастровой оценки земель по виду функционального использования «жилая усадебная зона» и «рекреационная зона» в целом по стране, то подробный анализ рынка недвижимости позволил выявить факторы, влияющие на рыночную и кадастровую стоимость.

В настоящее время завершён второй тур кадастровой оценки сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения Республики Беларусь.

Работы проводились Проектным институтом «Белгипрозем» Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь. Далее материалы по результатам работ второго тура кадастровой оценки сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения Республики Беларусь будут рассмотрены Министерством сельского хозяйства и продовольствия, Министерством экономики, Министерством финансов. После утверждения результаты оценки будут доступны в электронном виде всем заинтересованным лицам.

Кадастровая оценка земель проводится с целью получения объективных данных о качестве и местоположении земель, характеризующих условия ведения сельского хозяйства и выражается в баллах кадастровой стоимости сельхозземель.

По своему содержанию кадастровая оценка относится к экономической оценке. Проводится она с учетом особенностей земли как средства производства в области сельского хозяйства. Объектом оценки является отдельный земельный участок, а предметом – совокупность свойств земель, характеризующих условия ведения сельского хозяйства. В данном случае это: плодородие почвы и агроклиматические условия, влияющие на уровень урожайности сельхозкультур; технологические свойства земельных участков, которые определяют уровень благоприятности проведения различных полевых работ с помощью разных механизмов и затраты на их выполнение; удаленность участка земли от внутрихозяйственных производственных центров и населенных пунктов; месторасположение участков относительно внехозяйственных пунктов реализации сельхозпродукции и приобретения необходимых производственных ресурсов.

Кадастровая оценка сельхозземель проводится по следующим аспектам: по виду земель в целом и по пригодности для выращивания отдельных сельхозкультур. Материалы, полученные при проведении кадастровой оценки земельных участков, оформляются в книги (сборники), которые затем передаются заинтересованным потребителям. Содержание этих книг зависит от того, каким будет их предполагаемое практическое использование. Показатели, полученные при проведении кадастровой оценки земельных участков, используются в разных целях. В первую очередь, они нужны для установления ставок земельного налога на сельскохозяйственные земли для сельхозорганизаций и фермерских (крестьянских) хозяйств. Также они необходимы для того, чтобы оптимизировать размещение посевов сельхозкультур.

Также, кадастровая оценка необходима в случае, когда нужно обосновать проекты внутрихозяйственного землеустройства и схемы землеустройства районов, определить размеры убытков сельхозорганизаций и фермерских хозяйств, когда проводится изъятие или временное занятие земельного участка. Данные, полученные при проведении кадастровой оценки, требуются и тогда, когда нужно обосновать возможность изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для нужд, которые не связаны с ведением сельского хозяйства; решить задачи по организации труда и управления сельхозпроизводством в условиях рыночных отношений. [3].

От результатов кадастровой оценки зависит система налогообложения. В идеале система налогообложения должна выполнять три функции: фискальную – обеспечивать необходимый уровень поступлений в бюджет; стимулирующую – более высокие налоги за более дорогие здания и землю стимулирует их более рациональное использование, заставляя тех собственников, которые используют недвижимость неэффективно, передавать ее в руки тех, кто сможет ее использовать с наибольшей выгодой; социальную – взимание большей суммы налога за более ценную и более выгодно расположенную недвижимость.

Литература

1. Новой кадастровой стоимостью земель для целей налогообложения можно будет воспользоваться с 1 января 2017 года, а для иных целей, предусмотренных законодательством, сразу после внесения результатов в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра. [Электронный ресурс] <http://gki.gov.by/ru/about-press-news-ru/view/novoj-kadastrovoj-stoimostju-zemel-dlja-tselej-nalogooblozhenija-mozhno-budet-vospolzovatsja-s-1-janvarja-1408/> (дата обращения: 03.01.2017).
2. О предприятии. [Электронный ресурс] <http://nca.by> (дата обращения: 29.12.2016).
3. Завершен второй тур кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. [Электронный ресурс] <https://ej.by/news/economy/2016/12/09/zavershen-vtoroy-tur-kadastrovoy-otsenki-selskohozyaystvennyh-zemel.html> (дата обращения: 04.01.2017).