

# АНАЛИЗ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Авдеенкова Е. А., 5 курс,  
Нестеровский Е.А., к.э.н., доцент,*

*УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»*

Последнее десятилетие в Республике Беларусь очень активно проводилась земельная реформа. За этот период понятия земли и недвижимости приобрели новый смысл. Возник новый пласт отношений, которых не могло быть в условиях социалистической экономики. В стране развились новые профессиональные интересы, связанные с риэлтерской, оценочной и иными видами деятельности. За короткий период времени в стране возник новый сектор экономики, связанный с земельно-имущественными отношениями.

В связи с введением в действие закона «О платежах за землю» от 18.12.1991 г., возникла настоятельная необходимость проведения кадастровой оценки земель. В настоящее время кадастровая оценка земель населенных пунктов основывается на Инструкции по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь», утвержденной Постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 30.05.2003 г. и Указе Президента Республики Беларусь № 116 от 1 марта 2007 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».

Значение кадастровой оценки городских земель в государственной политике управления земельными ресурсами трудно переоценить. Данные этой оценки должны обеспечить распределение бремени земельных платежей, сделать их экономически обоснованными и социально справедливыми, создать современные экономические рычаги управления городскими землями. Кадастровую стоимость земельных участков целесообразно определять как потребительскую стоимость, характеризующую ценность объекта для конкретного владельца при определенном варианте его использования. Это стало возможным благодаря завершению работ по определению кадастровой стоимости земель в нашей республике.

Известно, что в 2002 году в Республике Беларусь был выполнен пробный проект по кадастровой оценке земельных участков. В том же году вышло Постановление правительства №1322, которое положило начало массовой оценке земель населенных пунктов и переходу на экономические методы регулирования земельных отношений. Постановлением был утвержден перечень городов, земли которых предстояло оценить до конца 2003 года, и дано поручение до 2005 года провести кадастровую оценку земель всех остальных населенных пунктов Беларуси. В соответствии с этим поручением в течение 2003-2004 годов специалистами Национального кадастрового агентства была выполнена кадастровая оценка земельных участков в городах и поселках городского типа, в 2005 – в сельских населенных пунктах, а в 2006 году – земель садоводческих товариществ. Но в ходе выполнения этой работы стало очевидно, что ежегодный прирост цен на рынке в ряде городов и их пригородах составляет в среднем 40-50%. А поскольку качество кадастровой оценки определяется тем, насколько близко кадастровая стоимость приближается к рыночной стоимости земельных участков, то в целях ее уточнения началась переоценка земель. Например, в Минском районе вторичная кадастровая оценка земель населенных пунктов была выполнена в 2006 году, а в 2007 году аналогичная работа проведена в Минске. До конца 2007 года Национальному кадастровому агентству предстояло осуществление кадастровой оценки промышленных и коммерческих земель, которые могут быть в гражданском обороте и которые расположены вне пределов населенных пунктов. Такая работа была проведена впервые в Беларуси.

Следует сказать, что еще пять лет назад результаты массовой оценки земель вообще не использовались, а сегодня кадастровая стоимость учитывается при установлении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, при продаже прав аренды земельных участков на торгах, при приватизации гражданами земельных участков, при ипотеке. Результаты кадастровой стоимости применяются оценщиками при определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Начиная с 2011 года, результаты кадастровой оценки планируется использовать для целей налогообложения, т.е. установить зависимость между суммой налога на землю и кадастровой стоимостью земельного участка. До настоящего времени налог на землю устанавливается исходя из нормативной цены на землю, что препятствует эффективному использованию земли. Налог на

недвижимость должен стимулировать инвестиции в строительство, а не «штрафовать» произведенные капитальные вложения. При существующей в Республике Беларусь системе налогообложения недвижимости отсутствуют стимулы для инвестиций в строительство.

Таким образом, основным методологическим принципом кадастровой оценки земель является максимально возможное сближение кадастровой стоимости земельных участков с их рыночной стоимостью. Безусловно, что переход от существующего земельного налога, определяемого по фиксированным ставкам, к налогу на основе кадастровой стоимости, будет способствовать развитию рыночной экономики в стране, инвестиционной активности в городах, повышению эффективности использования земель.