

Т. В. Борздова, кандидат технических наук,
заведующая кафедрой управления
недвижимостью Государственного института
управления и социальных технологий
Белорусского государственного университета

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
ЦЕЛИ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Статья посвящена вопросам кадастровой оценки земель населенных пунктов в Республике Беларусь. Рассмотрены структура Государственного земельного кадастра, процедура кадастровой оценки земель. Проанализированы направления использования кадастровой оценки земель в стране. Автором представлены данные по кадастровой стоимости земель в столице Беларуси – г. Минске и в г. Логойске Минской области; приведены сведения о пилотном проекте “Массовое формирование и кадастровая оценка недвижимости на территории отдельных районов Республики Беларусь”.

Ключевые слова: земельный кадастр; кадастровая оценка; реестр административно-территориальных и территориальных единиц; единый государственный реестр недвижимого имущества; право на недвижимое имущество; сделки с недвижимым имуществом.

The article is devoted to the issues of cadastral valuation of settlements' land in the Republic of Belarus. The structure of the State Land Cadastre and the procedure of cadastral land evaluation have been considered as well as directions of the use of cadastral lands valuation in the country have been analyzed. The author presents data on the cadastral land value of in both the capital of Belarus – Minsk and Logoisk, Minsk region. Data of the pilot project “Bulk generation and cadastral valuation of real estate in some areas of Belarus” has been justified.

Key words: land cadastral; cadastral valuation; administrative-territorial and territorial units register; unified state register of real estate; rights to real estate; real estate transactions.

Постановка проблемы. Необходимость в получении достоверных данных о стоимости земли и земельных участков испытывают как государственные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, осуществлении перспективного развития населенных пунктов, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельных отношений при совершении разного рода сделок с землей. Для решения данных задач во всем мире существует индивидуальная и массовая оценка земли. Если индивидуальная оценка предоставляет информацию о стоимости отдельных объектов, то в процессе массовой оценки происходит определение стоимости всех земельных участков в стране. Поэтому массовая (кадастровая) оценка земли в полной мере обеспечивает всех субъектов рынка недвижимости информацией о стоимости земли.

Актуальность темы исследований объясняется тем, что точная и сбалансированная кадастровая оценка земель позволит создать современные экономические рычаги

© Т. В. Борздова, 2015

для изменения системы существующего землепользования и налогообложения в интересах оптимизации условий жизни, работы и отдыха людей, более гармоничного развития страны в целом.

Анализ последних исследований и публикаций. Теоретической и методологической основой исследования явились работы белорусских специалистов, посвященные исследованию проблем кадастровой оценки земель, налогообложения собственности и государственного земельного кадастра. Следует заметить, что в большей степени тема исследования проработана в зарубежной литературе, нежели в отечественных источниках, что дает возможность говорить о невысоком уровне раскрытия темы в белорусской специальной литературе.

При написании статьи были использованы различные источники, научные статьи и периодические издания, авторы которых достаточно фундаментально исследуют вопросы кадастровой оценки как в мире в целом, так и в отдельно рассматриваемой стране. Так, в работах С. А. Шаврова систематизированы и представлены основные понятия, существующие в системе кадастровой оценки; достаточно подробно раскрыт исторический опыт проведения оценки, а также представлены особенности массовой оценки. Вызывают интерес труды таких авторов, как А. А. Филиппенко, Д. А. Ритвинский, О. Л. Березовская, В. А. Соловьева и др. Практической основой работы явились данные, представленные в системе государственного земельного кадастра Республики Беларусь, в сети Интернет и в СМИ. Отчет о стоимости земель в г. Минске и Минской области, сформированный ГУП “Национальное кадастровое агентство”, оказал неоценимую помощь в раскрытии темы исследования.

Целью исследования является анализ и систематизация данных о состоянии и процедуре кадастровой оценки земель населенных пунктов в Республике Беларусь.

Изложение основного материала. Кадастровая оценка земли – составная часть государственного земельного кадастра, которая в то же время является составной частью общей оценки природных ресурсов, используемых в хозяйственном комплексе страны. Приоритетная цель кадастровой оценки – информационное обеспечение государственного регулирования земельных отношений и налогообложения собственности. Для лучшего понимания процессов, протекающих на рынке недвижимости страны, необходимо рассматривать систему массовой оценки во взаимосвязи с остальными элементами земельного кадастра.

Исторически государственный земельный кадастр появился в связи с необходимостью получать сведения о земле как первоисточнике материальных благ и объекте налогообложения. С развитием общественных отношений и возникновением различных форм собственности связана эволюция понятия “кадастр”. В узком понимании земельный кадастр – это книга о предметах поземельного обложения; в широком же смысле – это определенная система действий по учету, описанию и оценке земли, проводимая государством с целью получения сведений о земле для поземельного налогообложения, то есть специальное государственное мероприятие [1, 15].

На современном этапе в соответствии со ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле, под Государственным земельным кадастром (далее – ГЗК) понимается совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков [2].

С точки зрения специалиста в области информационных технологий можно рассматривать земельный кадастр как актуальную информационную систему, содержа-

щую запись разных видов правовых, экономических и пространственных характеристик этих участков, координаты, площади, виды земель и т. д., созданную на базе сведений о первичных, юридически однородных земельных участках.

В Республике Беларусь законодательной основой ГЗК является Кодекс о земле. Он определяет структуру земельного кадастра, который в настоящее время состоит из единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, реестра наименований улиц и дорог (Реестр улиц); реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков Республики Беларусь.

Рассмотрим более подробно составляющие ГЗК в Республике Беларусь. Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (далее – реестр АТЕ и ТЕ) содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров [2; 3; 4]. На начало 2015 г. в реестре содержалась информация о 28 000 объектов [3]. При этом информация об объекте включает:

- уникальный номер объекта;
- код объекта по классификатору “Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов”;
- наименование объекта;
- наименование административного центра объекта;
- указание категории и подчиненность объекта.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – 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. Ведение этого регистра осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В регистре на начало 2015 г. содержалась информация о 5 260 000 объектах недвижимого имущества [3], в том числе:

- 1 460 000 земельных участках;
- 1 780 000 капитальных строениях;
- 2 020 000 изолированных помещениях.

Информация об объектах включает:

- кадастровый (для земельных участков) или инвентарный (для капитальных строений и изолированных помещений) номер объекта;
- адрес объекта;
- назначение объекта;
- основные характеристики объекта;
- сведения о правах и ограничениях прав на объект;
- сведения о правообладателях объекта;
- сведения о сделках с объектом;

– сведения о документах, на основании которых зарегистрирован объект, права и ограничения прав.

Реестр улиц содержит информацию об элементах улично-дорожной сети населенных пунктов Республики Беларусь. В нем на начало 2015 г. содержалась информация о 74 000 элементах улично-дорожной сети [3].

Информация об элементах улично-дорожной сети включает:

– уникальный номер населенного пункта, в котором расположен элемент улично-дорожной сети, по реестру АТЕ и ТЕ;

– название элемента улично-дорожной сети;

– тип элемента улично-дорожной сети (улица, проспект, переулок и др.).

Информация реестра улиц используется при внесении в ЕГРНИ адресов объектов недвижимого имущества.

Реестр цен на земельные участки (далее – РЦ) 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. В реестре на начало 2015 г. содержалась информация о 1 120 000 сделок [3], в том числе:

– 54 500 сделок с земельными участками;

– 371 900 сделок с капитальными строениями;

– 638 600 сделок с изолированными помещениями.

Информация о сделках включает:

– адрес объекта недвижимого имущества;

– основные характеристики недвижимого имущества;

– дату сделки;

– цену сделки.

Регистр стоимости земельных участков (далее – РС) содержит сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки. В реестре на начало 2015 г. содержалась информация о кадастровой стоимости земель [3]:

– 200 городов;

– 24 000 сельских населенных пунктов;

– 4 700 садоводческих товариществ.

Регистр содержит информацию о кадастровой стоимости земельных участков и стоимости 1 кв. метра земли в оценочных зонах населенных пунктов.

Таким образом, основными источниками информации, необходимой для проведения кадастровой оценки, являются реестр АТЕ и ТЕ, ЕГРНИ, РЦ, РС. После завершения кадастровой оценки земли и утверждения результатов местными исполнительными органами информация о кадастровой стоимости земли и земельных участков поступает в РС.

Для кадастровой оценки исследуются цены продаж (предложений) объектов недвижимости; тенденции изменения цен, спроса и предложения на недвижимое имущество; условия продажи, финансирования; время, в течение которого они находились в форме публичного предложения на рынке до их продажи; рыночные арендные ставки, условия заключения договоров аренды и др. [5].

Кадастровой оценке в Республике Беларусь подлежат следующие земли и земельные участки [6]:

- 1) населенных пунктов;
- 2) сельских населенных пунктов;
- 3) садоводческих товариществ и дачных кооперативов;
- 4) земли, расположенные за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

При проведении кадастровой оценки земля населенного пункта, сельского населенного пункта, а также земля, расположенная за пределами населенного пункта, садоводческого товарищества и дачного кооператива, оценивается отдельно по каждому из следующих видов функционального использования (видов оценочных зон) [6]:

- 1) жилая многоквартирная зона;
- 2) жилая усадебная зона (также садоводческие товарищества и дачные кооперативы);
- 3) производственная зона;
- 4) общественно-деловая зона;
- 5) рекреационная зона.

То есть для каждой оценочной зоны рассчитывается пять кадастровых стоимостей.

До января 2015 г. заказчиками кадастровой оценки могли выступать районные, городские, областные исполнительные комитеты, а также Государственный комитет по имуществу (далее Госкомимущество) Республики Беларусь. 9 января 2015 г. в силу вступили изменения в Кодекс о земле: с этого момента заказчиком оценки выступает лишь Госкомимущество [7].

С 7 августа 2015 г. в стране действует новая Инструкция о порядке проведения кадастровой оценки, утвержденная постановлением Госкомимущества Республики Беларусь от 29.06.2015 № 27, в соответствии с которой кадастровая оценка земель производится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь не реже чем через четыре года по видам функционального использования земель (ранее было пять лет).

Результатом кадастровой оценки земель являются кадастровые стоимости земель, земельных участков, 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 кадастровой 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 [8].

Проведенные работы по кадастровой оценке земель за период 2007–2013 гг. представлены в табл. 1 (на основе анализа РС ГКЗ Республики Беларусь [3]).

Расчет кадастровой стоимости земель по виду их использования производится в следующем порядке [6; 9]:

1. Вначале осуществляется расчет базовой стоимости земель населенного пункта по виду их использования. Для этого проводится индивидуальная оценка с целью определения рыночной стоимости типичных земельных участков, расположенных в различных оценочных зонах, на основании одного или нескольких методов расчета стоимости:

статистического анализа; последовательного внесения корректировок; относительного сравнительного анализа; ранжирования; выделения; распределения; остатка для земли; прямой капитализации дохода; предполагаемого использования; капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков).

Таблица 1

Работы по кадастровой оценке земель в Республике Беларусь за 2007–2013 гг.

| Дата кадастровой оценки | Количество кадастровых оценок земель в зависимости от типа земель | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------------|---|--|
| | Земли населенных пунктов | Земли сельских населенных пунктов | Земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов | Земли, расположенные за пределами населенных пунктов и садоводческих товариществ |
| 2007 | 2 | – | – | 118 районов |
| 2008 | 9 | – | – | – |
| 2009 | 163 | – | 1 район | – |
| 2010 | 223 | 23 003 | 8 районов | 2 |
| 2011 | 72 | – | 16 районов | 2 |
| 2012 | 41 | 360 | 27 районов | 33 |
| 2013 | 11 | – | 7 районов | 6 |

Порядок проведения расчетов определен стандартом СТБ 52.2.01–2011 [6]. Базовая стоимость земель населенного пункта ($B_{НП}$) по виду их использования определяется как средняя величина по следующей формуле:

$$B_{НП} = \frac{\sum_{i=1}^m \frac{PC_{3У}}{K_{СВ}}}{m},$$

где $PC_{3У}$ – рыночная стоимость типичного земельного участка;

$K_{СВ}$ – сводный коэффициент влияния факторов оценки с учетом площади их влияния на кадастровую стоимость земель оценочной зоны;

m – количество индивидуальных оценок земельных участков, проведенных по виду использования земель.

2. Расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах ($KС_{зоны}$) производится путем умножения базовой стоимости земель населенного пункта на сводный коэффициент влияния факторов оценки:

$$KС_{зоны} = B_{НП} \times K_{СВ}.$$

На последнем этапе составляется отчет о кадастровой оценке и заключение в трех экземплярах. Один экземпляр передается заказчику оценки, второй хранится в архиве исполнителя оценки, третий передается в организацию, уполномоченную Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра.

Результаты кадастровой оценки утверждаются соответствующими местными исполнительными комитетами. После утверждения результатов кадастровой оценки земель, земельных участков местный исполнительный комитет в 10-дневный срок направляет копию решения об их утверждении исполнителю оценки, после чего кадастровые стоимости земель и земельных участков вносятся в РС ГЗК. Об этом информируется соответствующий местный исполнительный комитет [9].

Государственным унитарным предприятием “Национальное кадастровое агентство” был разработан специальный Интернет-ресурс для того, чтобы упростить процесс получения сведений о кадастровой стоимости земель и земельных участков, а также информации о налоговой базе земельного налога из регистра стоимости государственного земельного кадастра. Всю необходимую информацию о кадастровой стоимости или налоговой базе земельного участка можно узнать на сайте vl.nca.by [3]. Информация на этом ресурсе размещена в свободном доступе и бесплатна для пользователей в любой точке мира [7].

Результаты кадастровой оценки земель в Республике Беларусь играют важную роль в государственном управлении земельными ресурсами. Основное направление использования результатов кадастровой оценки – в качестве базы для расчета налогов.

В соответствии со ст. 195 Налогового кодекса Республики Беларусь кадастровая стоимость является налоговой базой земельного налога. Земельный налог традиционно относится к поимущественным налогам и взимается по факту владения или пользования. Ставки земельного налога устанавливаются в абсолютном выражении к размеру площади, а также дифференцированы по месту нахождения и зонам градостроительной ценности территории. 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; в отношении которых предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

– доли в праве на земельный участок, предоставленный для одной цели, – в размере кадастровой стоимости земельного участка, соответствующей доле в праве на земельный участок. При этом налоговая база и сумма земельного налога для каждого из плательщиков определяются соразмерно их долям в праве на земельный участок.

Еще одним направлением использования кадастровой стоимости земель является расчет ежегодной арендной платы за земельный участок. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 “О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности”, размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, определяется местным исполнительным комитетом, администрацией свободной экономической зоны при предоставлении его в аренду:

– для одной цели – исходя из кадастровой стоимости такого участка с применением установленных коэффициентов;

– для нескольких целей, в отношении которых предусмотрены разные коэффициенты, – исходя из кадастровой стоимости земельного участка по виду функционального использования каждой из его частей с применением соответствующих коэффициентов;

– на долевом праве для одной цели – исходя из кадастровой стоимости данного участка с учетом доли каждого из арендаторов в праве на земельный участок с применением установленных коэффициентов;

– на долевом праве для нескольких целей, в отношении которых предусмотрены разные коэффициенты, – для каждого из арендаторов соразмерно их долям в праве на земельный участок, соответствующим этим целям.

Следующее направление использования результатов кадастровой оценки определяется Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 “Об изъятии и предоставлении земельных участков”. В соответствии с данным нормативно-правовым актом выкуп земельного участка для государственных нужд производится по его кадастровой стоимости на дату выкупа, за исключением выкупа земельного участка, приобретенного в установленном порядке в собственность по результатам аукциона по продаже земельных участков в частную собственность. В таком случае собственнику возмещается стоимость приобретенного по результатам аукциона земельного участка с учетом имеющейся инфляции, но не ниже его кадастровой стоимости на дату выкупа.

Еще одним важным направлением применения результатов кадастровой оценки земель является их использование в случае изъятия и предоставления инвестору земельного участка для размещения объекта строительства в аренду. В этом случае размер платы за право заключения договора аренды земельного участка без проведения аукциона определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка с применением коэффициентов. Используемые в данном случае коэффициенты рассчитываются в зависимости от сроков его аренды; их значения устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь.

Кадастровая стоимость земли применяется и при заключении договоров ипотечного кредитования. В соответствии со ст. 50 Кодекса о земле земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком. Стоимость земельного участка, находящегося в частной собственности и являющегося предметом ипотеки, не может быть ниже его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земли была установлена как в белорусских рублях, так и в долларовой выражении. В долларовой выражении минимальная кадастровая

стоимость 1 кв. м земли в жилой многоквартирной зоне г. Минска составила в 2012 г. \$ 246,7, а максимальная – \$ 424,8. В жилой усадебной зоне этот показатель составил соответственно \$ 39 (минимальная стоимость) и \$ 213,6 (максимальная). А, к примеру, в общественно-деловой зоне самая низкая цена за 1 кв. м земли составила \$ 195,5, самая высокая – \$ 584,4.

В г. Минске по сравнению с предыдущей оценкой в 2007 г. в среднем по городу кадастровая стоимость в долларовом выражении несколько снизилась, за исключением жилых усадебных зон, а в рублевом выражении выросла за счет девальвации белорусского рубля, произошедшей в 2011 г. Так, кадастровая стоимость земли в Минске в иностранной валюте снизилась в жилой многоквартирной зоне на 6 % по сравнению с 2007 г.; в общественно-деловой зоне этот показатель стал ниже на 14 %, в производственной – на 2 %; увеличение кадастровой стоимости на 32 % произошло только в жилой усадебной зоне Минска [10].

Основные статистические показатели кадастровой стоимости земель оценочных зон г. Минска по состоянию на 01.01.2013 г. представлены в табл. 2 [11].

Таблица 2

Основные статистические показатели кадастровых стоимостей земель оценочных зон г. Минска на 01.01.2013 г.

| Вид функционального использования земель оценочной зоны | Кадастровая стоимость 1 м ² земель в оценочной зоне, долл. США | | |
|---|---|-------------------|-------------------------------|
| | г. Минск (без Национального аэропорта “Минск”) | | Национальный аэропорт “Минск” |
| | min | max | |
| | \$/м ² | \$/м ² | \$/м ² |
| Жилая многоквартирная зона | 246,67 | 424,77 | 4,33 |
| Жилая усадебная зона | 38,97 | 213,62 | 3,31 |
| Общественно-деловая зона | 195,55 | 584,38 | 5,09 |
| Производственная зона | 75,67 | 217,60 | 4,07 |
| Рекреационная зона | 41,11 | 70,80 | 1,27 |
| Количество оценочных зон | 125 | | |

Для сравнения приведем показатели кадастровых стоимостей земель оценочных зон г. Логойска, расположенного в Минской области в 40 км от г. Минска (табл. 3), по состоянию на 01.01.2013 г. [11].

В 2015 г. Госкомимущество Республики Беларусь запустило пилотный проект, который опробует новую систему оценки недвижимости с учетом земельного участка и капитального строения. Он проходит на сравнительно небольшой территории одного

из центральных районов столицы и района Брестской области. В ходе реализации проекта будет разработана и апробирована методология кадастровой оценки объектов недвижимости по всем назначениям (жилая усадебная, жилая многоквартирная, общественно-деловая, производственная недвижимость). Также планируется разработать и апробировать методологию массового формирования земельных участков, капитальных строений, изолированных помещений и получить технико-экономическое обоснование затрат на все необходимые мероприятия для проведения работ в рамках всей страны [12]. При оценке стоимости единого объекта недвижимого имущества (здание, часть здания и земельный участок) специалисты опираются на рыночную информацию по сделкам купли-продажи, по предложениям продажи, по договорам и предложениям аренды, на стоимость строительства объектов, используют аналитическую информацию и консультируются с риэлторами и другими участниками рынка недвижимости страны. Кадастровая стоимость недвижимости будет рассчитываться в двух валютах: национальной и иностранной. Пилотный проект по массовому формированию и кадастровой оценке недвижимости определит, есть ли вообще экономический смысл проводить эти мероприятия по всей стране. Ведь речь будет идти о миллионах объектов недвижимости (по данным на конец мая 2015 г. в Республике Беларусь зарегистрировано более 2,1 млн земельных участков, 2,2 млн капитальных строений, 2,7 млн изолированных помещений) [12].

Таблица 3

Основные статистические показатели кадастровых стоимостей земель оценочных зон г. Логойска (Минская область) на 01.01.2013 г.

| Вид функционального использования земель оценочной зоны | Кадастровая стоимость 1 м ² земель в оценочной зоне, долл. США | |
|---|---|-------------------|
| | min | max |
| | \$/м ² | \$/м ² |
| Жилая многоквартирная зона | 15,03 | 34,21 |
| Жилая усадебная зона | 5,01 | 11,40 |
| Общественно-деловая зона | 23,33 | 52,28 |
| Производственная зона | 11,20 | 24,89 |
| Рекреационная зона | 2,33 | 5,18 |
| Количество оценочных зон | 17 | |

Выводы с данного исследования и перспективы дальнейших исследований в данном направлении. Значение кадастровой оценки для экономики Республики Беларусь велико. Это связано с различными сферами использования ее результатов: для взимания платежей за землю, для установления начальных цен на аукционах, для предоставления земельных участков в частную собственность граждан, в целях ипотеки, для совершения возмездных сделок (стоимость земельного участка не может быть ниже его кадастровой стоимости), для определения размера платы за право заключения договора аренды, для выкупа земельных участков для государственных нужд и в гра-

достоительном планировании, а также в других целях. Среди перечисленных направлений использования результатов кадастровой оценки наиболее важными является использование в качестве базы для расчета налога на землю и арендных платежей.

Список использованных источников:

1. Дегтярев В. И. Земельный кадастр / Дегтярев В. И. – М. : Профиздат, 2009. – 315 с.
2. Кодекс о земле Республики Беларусь [Электронный ресурс] : Закон, принят Палатой представителей 17 июня 2008 г., одобрен Советом Респ. 28 июня 2008 г. : текст по состоянию на 23 января 2013 г. // Национальный правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – 2013. – Режим доступа : http://etalonline.by/?type=text®num=Нк0800425#load_text_none_1_
3. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс] // Информационные ресурсы государственного земельного кадастра. – 2014. – Режим доступа : <http://nca.by/rus/infres/infres>
4. О некоторых вопросах ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 января 2010 г. № 10 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2010. – № 81. – 8/22065.
5. Березовская О. Л. Кадастровая оценка земельных участков / О. Л. Березовская // Промышленно-торговое право: научно-практический журнал. – Минск. – 2010. – № 5. – С. 42–44.
6. Определен порядок проведения кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] / Сайт издательского дома “Статут”, Новости законодательства. – 2015. – Режим доступа : <http://statut.by/novosti/1039-06-08-2015>
7. Как узнать кадастровую стоимость земельного участка и что такое публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] // Портал недвижимости reat.by. – 2015. – Режим доступа : <http://reat.by/news/article/14813>
8. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков [Электронный ресурс] : СТБ 52.2.01-2011 // Национальный фонд ТНПА. – 2011. – Режим доступа : http://www.tnpa.by/tnpa/TnpaFiles/pdf/ТКР_52_3_04.pdf
9. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь [Электронный ресурс] : ТКП 52.2.01-2011 (03150) // Национальный фонд ТНПА. – 2011. – Режим доступа : [http://tnpa.by/ViewFileText.php?UrlRid=143415&UrlOnd=%D2%CA%CF%2052.2.02-2011%20\(03150\)](http://tnpa.by/ViewFileText.php?UrlRid=143415&UrlOnd=%D2%CA%CF%2052.2.02-2011%20(03150))
10. Кадастровая стоимость земли за пять лет в Минске снизилась, в Минском районе возросла в разы [Электронный ресурс] // Портал БЕЛТА ТНПА. – 2013. – Режим доступа : <http://www.belta.by/regions/view/kadastrovaja-stoimost-zemli-za-pjat-let-v-minske-snizilas-v-minskom-rajone-vozroslo-v-razy-12416-2013>
11. Результаты кадастровой оценки земель Минской области и г. Минска : Информационная брошюра ГУП “Национальное кадастровое агентство”. – Минск, 2014. – 72 с.
12. Эксперимент по массовой оценке недвижимости стартовал в Беларуси [Электронный ресурс] / Портал Sputnik Беларусь. – 2015. – Режим доступа : <http://sputnik.by/economy/20150611/1015674101.html#ixzz408NGpcLQ>