

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Введение. В Республике Беларусь кадастровая стоимость земельных участков используется в целях взимания платежей за землю (земельный налог и арендная плата); установления начальных цен на аукционах; предоставления земельных участков в частую собственность граждан и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь; ипотеки земельных участков; совершения возмездных сделок; определения платы за право заключения договоров аренды; выкупа земельных участков при их изъятии для государственных нужд; оценки недвижимости.

Создание устойчивой и эффективной системы кадастровой оценки в стране является актуальным, поскольку результаты кадастровой оценки имеют широкое применение, играют важную роль для государства и общества.

Основная часть. В Республике Беларусь отдельными техническими нормативными правовыми актами регламентированы порядки кадастровой оценки:

- земель населенных пунктов (городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов) [1];
- земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов [2];
- земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов [3].

Впервые в Республике Беларусь кадастровая оценка земель населенных пунктов была произведена в период с 2003 по 2004 г. за счет средств республиканского бюджета [4].

В соответствии с белорусским законодательством заказчиками кадастровой оценки являются Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь и местные исполнительные комитеты [5, 6]. Хотя действующим законодательством установлено, что последующая кадастровая оценка земель производится не реже чем через пять лет, заказы на нее поступают от местных исполнительных комитетов в нарушение указанных сроков либо вообще не поступают.

Информация, отражающая распределение городов и поселков городского типа (далее – города) по дате кадастровой оценки земель, наглядно представлена на рис. 1.

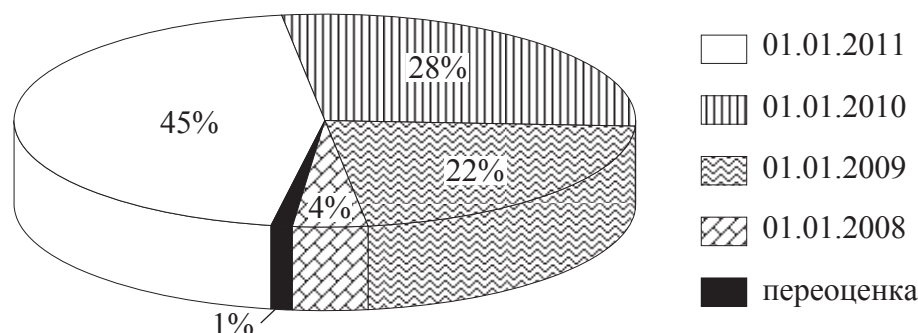


Рис. 1. Распределение городов по дате кадастровой оценки земель

Из рис. 1 видно, что кадастровые стоимости земель 45% городов определены в результате переоценки, которая была произведена путем уточнения кадастровых стоимостей уровня 2003–2004 гг. с помощью поправочных коэффициентов, учитывающих изменение цен на рынке недвижимости.

Информация о состоянии дел в области кадастровой оценки земель городов в разрезе областей и столицы представлена в табл. 1.

Таблица 1
Состояние дел в области кадастровой оценки земель городов в разрезе областей и столицы

Наименование области, столица	Оценка	Переоценка
1. Брестская область	52%	48%
2. Витебская область	55%	45%
3. Гродненская область	35%	65%
4. Гомельская область	100%	0%
5. Могилевская область	79%	21%
6. Минская область	26%	74%
7. Минск*	100%	0%

* Кадастровая оценка земель г. Минска выполнена по состоянию на 1 января 2007 г., последующая кадастровая оценка должна была быть произведена 1 января 2012 г.

Земли сельских населенных пунктов в Республике Беларусь оценены по состоянию на 1 января 2010 г. в 116 административных районах. Исключение составляют земли сельских населенных пунктов Молодечненского района, где их оценка произведена по состоянию

на 1 января 2009 г. и Минского района, где до сих пор используются результаты кадастровой оценки 2006 г., хотя срок действия оценки истек уже 1 января 2011 г.

Подобная ситуация сложилась и в отношении земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов. Информация, отражающая распределение садоводческих товариществ и дачных кооперативов по дате кадастровой оценки земель представлена на рис. 2.

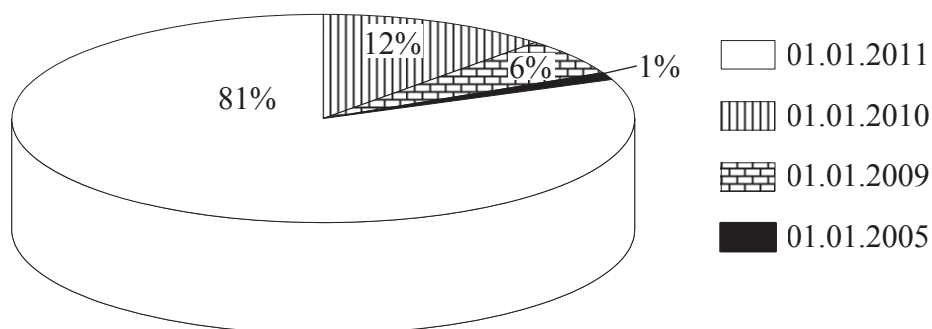


Рис. 2. Распределение садоводческих товариществ и дачных кооперативов по дате кадастровой оценки земель

В отношении земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, картина аналогична. Оценка этой категории земель в основном выполнена по состоянию на 1 января 2007 г. (114 административных районов), по состоянию на 1 января 2010 г. (2 административных района) и по состоянию на 1 января 2011 г. (2 административных района).

Таким образом очевидно, что большое число потенциальных заказчиков кадастровой оценки (около 130) не позволяет производить оценку на единую дату, сделать кадастровую стоимость земель различных назначений и категорий сопоставимой, а также оперативно решать технические вопросы, связанные с проведением процедуры закупки оценочных услуг и заключением договоров.

В настоящее время исполнителями работ по кадастровой оценке земель могут быть государственные организации, организации, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50%, а также созданные Белорусской торгово-промышленной палатой организации, осуществляющие оценочную деятельность [1–3, 6]. Исполнители оценки должны иметь в штате не менее 2-х аттестованных в установленном порядке оценщиков. Отсутствие единого исполнителя кадастровой оценки не способствует повышению качества оценочных услуг. Ситуация осложняется еще и тем, что начиная с 15 мая 2007 г. с введением в действие Указа

Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» обязательная экспертиза кадастровой оценки отсутствует. Не осуществляется единое методическое руководство за проведением кадастровой оценки и своевременным внесением результатов оценки в Регистр стоимости земельных участков¹ государственного земельного кадастра, что иногда приводит к выпадению целого налогового периода.

Решением указанных выше проблем является, прежде всего, установление единого заказчика кадастровой оценки в лице Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и единого ответственного исполнителя оценки в лице государственной организации, имеющей многолетний опыт создания методологии и проведения работ по кадастровой оценке – ГУП «Национальное кадастровое агентство», а также переход к сплошной кадастровой оценке всей территории страны под каждый вид функционального использования по единой методологии, на единую дату, согласно графику проведения оценки, предлагаемый вариант которого представлен в табл. 2.

Таблица 2

График проведения работ по кадастровой оценке по видам функционального использования земель на период с 2012 по 2022 г. (проект)

Вид функционального использования земель	Год оценки										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Жилые усадебные зоны	КО12					КО17					КО22
Жилые многоквартирные зоны		КО13					КО18				
Общественно-деловые зоны			КО14					КО19			
Производственные зоны				КО15					КО20		
Садоводческие товарищества и дачные кооперативы					КО16					КО21	

В настоящее время финансирование работ по кадастровой оценке производится из республиканского или местного бюджетов. Учитывая государственную важность поддержания результатов кадастровой

¹ Регистр стоимости земельных участков содержит сведения о кадастровых стоимостях земельных участков, полученных при проведении их кадастровой оценки.

оценки в актуальном состоянии, целесообразно организовать финансирование работ по кадастровой оценке из республиканского бюджета. В этих целях должно ежегодно производиться резервирование и выделение целевых бюджетных средств на кадастровую оценку из той части бюджета, которая формируется за счет поступлений от платежей за землю и иную недвижимость. В мировой практике такой фонд, как правило, составляет 2–3% от платежей за недвижимость при уже функционирующей системе.

Известно, что выполнить качественно кадастровую оценку могут только высококвалифицированные специалисты, аттестованные на право проведения независимой оценки земельных участков и обладающие знаниями в области рыночной оценки, методов статистического анализа, экспертных методов оценки (метод ранга, метод скаляризации векторных оценок, метод анализа иерархий и т. п.), географических информационных систем. Поэтому технология и методы кадастровой оценки не всегда понятны и легко объяснимы простым пользователям оценки, не обладающим специальными познаниями в этих областях.

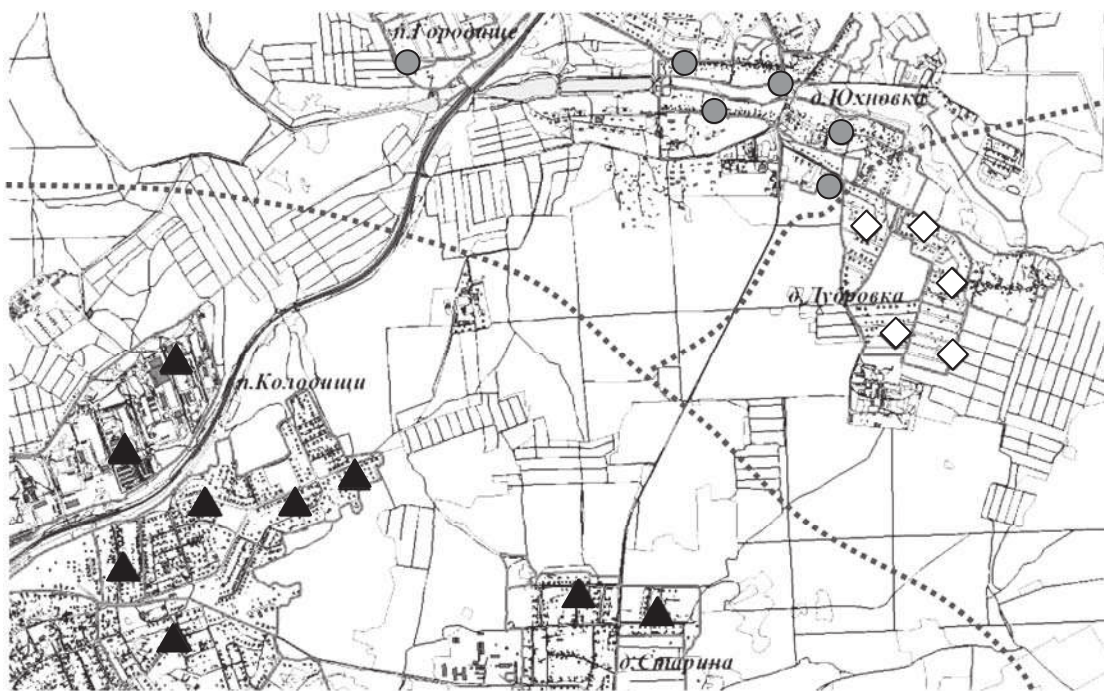
Для устойчивого функционирования эффективной системы кадастровой оценки необходимо создать и утвердить такие модели оценки, которые позволяли бы получать кадастровые стоимости различных типов объектов недвижимости максимально близко к их рыночной стоимости и при этом являлись простыми, понятными и объяснимыми любым пользователям оценки.

По мере развития целостности реестра цен на земельные участки² государственного земельного кадастра целесообразно осуществлять оценочное зонирование территорий по ценовому признаку, пример которого представлен на рис. 3.

В настоящее время в Республике Беларусь система апелляции результатов кадастровой оценки отсутствует. Существует частичное описание некоторых процедур обжалования результатов оценки в технических нормативно-правовых актах Республики Беларусь [1–3].

Важно предусмотреть мероприятия по снятию претензий к результатам кадастровой оценки до момента появления у них юридической силы, то есть до их утверждения.

² 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.



Цены в сделках купли-продажи, у. е./ м²: ▲ – 11–13; ● – 8–10; ◆ – 4–7.

Границы оценочных зон:

⋯ – существующие; — — предлагаемые по ценовому признаку

Рис. 3. Фрагмент схемы оценочного зонирования по ценовому признаку

Для этого необходимо организовать информирование налогоплательщиков до вступления в силу результатов оценки через средства массовой информации, интернет.

Внесение изменений в Налоговый кодекс Республики Беларусь в части установления налоговой базы в размере, например, 75% от кадастровой стоимости объектов налогообложения позволит также снять часть претензий к величине кадастровой стоимости.

Кроме того, важно определить внесудебный и судебный порядок рассмотрения споров и закрепить эту процедуру указом Президента Республики Беларусь. Экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности, созданный при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, определить органом, который занимается рассмотрением заявлений по обжалованию результатов кадастровой оценки. Для этого необходимо внести соответствующие дополнения в положение об Экспертно-консультативном совете по оценочной деятельности, утвержденное постановлением Госкомимущества 13.11.2009 № 64, а также создать и утвердить положение о порядке рассмотрения заявлений об обжаловании результатов кадастровой оценки.

Заключение. Для создания устойчивой и эффективной системы кадастровой оценки в Республике Беларусь необходимо:

- установить на законодательном уровне единого заказчика кадастровой оценки и единого ответственного исполнителя оценки;
- перейти к сплошной кадастровой оценке всей территории страны под каждый вид функционального использования по единой методологии, на единую дату, согласно утвержденному графику проведения оценки;
- организовать ежегодное финансирование работ по кадастровой оценке из той части республиканского бюджета, которая формируется за счет поступлений от платежей за землю и иной недвижимости;
- совершенствовать методологию кадастровой оценки земель в части создания простых и объяснимых любым пользователям моделей оценки, позволяющих получать кадастровые стоимости различных типов объектов недвижимости максимально близко к их рыночной стоимости, осуществления оценочного зонирования территорий на основе рыночной информации по ценовому признаку;
- предусмотреть мероприятия по снятию претензий к результатам кадастровой оценки до момента их утверждения: организовать информирование налогоплательщиков до вступления в силу результатов оценки, установить налоговую базу в размере 75% от кадастровой стоимости объектов налогообложения;
- определить внесудебный и судебный порядок рассмотрения споров по кадастровой оценке.

Предлагаемые мероприятия позволят устранить существующие проблемы, усовершенствовать систему кадастровой оценки земель в Республике Беларусь, определить приоритетные направления развития системы кадастровой оценки на краткосрочную перспективу, повысить качество кадастровой оценки и эффективность управленческих решений, принимаемых на основе кадастровой стоимости.

Кроме того, в ближайшей перспективе усовершенствованная система кадастровой оценки земель может стать надежной основой для становления системы кадастровой оценки капитальных строений и формирования налоговой базы единого налога на недвижимость (земельные участки и капитальные строения) в нашей стране.

Литература

1. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь: ТКП 52.2.01–2011(03150). – Введ. 01.03.2011. – Минск: Науч.-исслед. респ. унитар. предприятие по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем», 2011. – 20 с.

2. Порядок кадастровой оценки земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов: ТКП 52.2.02–2011(03150). – Введ. 01.03.2011. – Минск: Науч.-исслед. респ. унитар. предприятие по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем», 2011. – 20 с.

3. Порядок кадастровой оценки земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов: ТКП 52.2.03–2011(03150). – Введ. 01.03.2011. – Минск: Науч.-исслед. респ. унитар. предприятие по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем», 2011. – 20 с.

4. О проведении оценки земель населенных пунктов: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 26 сент. 2002 г., № 1322 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2002.

5. Кодекс Республики Беларусь о земле // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

6. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков: СТБ 52.2.01–2011. – Взамен СТБ 52.2.01–2007; введ. 01.03.2011. – Минск: Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2011. – 22 с.