

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

С. А. Шавров

КАДАСТР И РЕГИСТР НЕДВИЖИМОСТИ

**Тексты лекций для студентов специальности
1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)»
направления специальности
1-26 02 02-04 «Менеджмент (недвижимости)»**

Минск 2015

УДК 332.6/.8(075.8)
ББК 65.9(2)32-5я73
Ш14

Рассмотрены и рекомендованы к изданию редакционно-издательским советом Белорусского государственного технологического университета.

Р е ц е н з е н т ы :

доктор экономических наук, профессор кафедры экономики
промышленных предприятий УО «Белорусский государственный
экономический университет» *П. С. Гейзлер*;
доктор технических наук, заведующий лабораторией
ГНУ «Объединенный институт проблем информатики
Национальной академии наук Беларуси» *Г. И. Алексеев*;
кандидат экономических наук, главный инженер
РУП «Проектный институт Белгипрозем» *Н. П. Бобер*

Шавров, С. А.

Ш14 Кадастр и регистр недвижимости : тексты лекций для студентов
специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)»
направления специальности 1-26 02 02-04 «Менеджмент (недви-
жимости)» / С. А. Шавров. – Минск : БГТУ, 2015. – 150 с.

Пособие раскрывает терминологию, нормативно-правовую базу, струк-
туру и содержание, способы распространения информации кадастров и реги-
стров земельного администрирования в Республике Беларусь.

УДК 332.6/.8(075.8)
ББК 65.9(2)32-5я73

© УО «Белорусский государственный
технологический университет», 2015
© Шавров С. А., 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
Лекция 1. ЗЕМЕЛЬНОЕ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ	7
1.1. Недвижимое имущество	7
1.2. Загадка капитала	9
1.3. Земельное администрирование.....	12
1.4. Государственный земельный кадастр.....	22
1.5. Иные кадастры земельного администрирования.....	26
Контрольные вопросы	27
Лекция 2. ЕДИНЫЙ РЕЕСТР АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ	28
2.1. Нормативная база и основные определения	28
2.2. Ведение Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц	31
2.3. Содержание Единого реестра	31
2.4. Распространение информации из единого реестра	35
Контрольные вопросы	36
Лекция 3. СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ	38
3.1. Нормативная база и основные термины и определения	38
3.2. Система организаций по государственной регистрации	45
3.3. Деловые процессы государственной регистрации	49
3.4. Ответственность и гарантии системы государственной регистрации.....	56
Контрольные вопросы	57
Лекция 4. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ	59
4.1. Цели создания и принципы ведения ЕГРНИ	59
4.2. Структура ЕГРНИ	60
4.3. Инфологическая модель базы данных ЕГРНИ	62
4.4. Формирование недвижимого имущества	74

4.5. Кадастровые карты	87
4.6. Индексы ЕГРНИ.....	88
4.7. Распространение информации из ЕГРНИ	91
Контрольные вопросы	96
Лекция 5. РЕГИСТР СТОИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА	98
5.1. Нормативная база и основные определения	98
5.2. Методика массовой оценки.....	103
5.3. Содержание и ведение регистра стоимости	110
5.4. Распространение информации из регистра стоимости	114
Контрольные вопросы	117
Лекция 6. РЕЕСТР ЦЕН ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА	119
6.1. Нормативная база и основные определения	119
6.2. Содержание и ведение реестра цен государственного земельного кадастра.....	119
6.3. Ведение реестра цен и его аналоги	121
6.4. Презентативность цен.....	124
6.5. Распространение информации из реестра цен государственного земельного кадастра	125
Контрольные вопросы	127
Лекция 7. РЕЕСТР ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА И ИНЫЕ РЕЕСТРЫ И КАДАСТРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМИНИСТРИРОВАНИЯ	128
7.1. Реестр земельных ресурсов государственного земельного кадастра	128
7.2. Градостроительный кадастр	130
7.3. Реестр адресов	131
7.4. Водный кадастр	136
7.5. Лесной кадастр	137
7.6. Единый реестр государственного имущества.....	139
Контрольные вопросы	141
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	142
ЛИТЕРАТУРА.....	146

ПРЕДИСЛОВИЕ

Управление недвижимыми вещами осуществляется принятием решений на основе юридически значимой информации. Источником такой информации являются специальные государственные информационные ресурсы – кадастры и регистры. Эти информационные ресурсы – важнейшие инструменты рыночной экономики.

ООН рассматривает кадастры и регистры недвижимости как основу управления земельными ресурсами и устойчивого развития государств; как инструменты обеспечения гарантий прав и сроков владения недвижимостью, сокращения споров о недвижимости, гарантий возврата ипотечных кредитов, развития и мониторинга рынков недвижимости. Эти информационные ресурсы обеспечивают работу систем налогообложения и установление обоснованной платы за землю; оценку и управление недвижимостью; защиту окружающей среды. Они служат территориальному планированию городов и землепользования. Кадастры и регистры обеспечивают такие фундаментальные свойства рынка, как безопасность инвестиций и финансовых структур, уменьшение стоимости перехода прав на недвижимость, защита добросовестных приобретателей. Только кадастр и регистр недвижимости являются легитимными источниками информации для договаривающихся сторон на рынке недвижимости, поскольку они имеют доказательную силу в суде.

Кадастры и регистры недвижимости обладают экономической, юридической и технологической функциями.

Предмет дисциплины – правовая основа государственных кадастров и регистра прав на недвижимость, методы, средства, технологии их ведения, содержание и структура, услуги государству, гражданам и бизнесу.

Объект изучения – система ведения государственного земельного кадастра Республики Беларусь, а также других информационных ресурсов, обеспечивающих управление недвижимостью: градостроительного, лесного, водного кадастра и регистра государственного имущества.

Цель дисциплины – формирование у студентов знаний о системах информационной поддержки принятия решений в деловых процессах управления недвижимостью.

Пособие содержит тексты лекций по 7 темам.

В лекции 1 «Земельное администрирование» раскрывается понятие «земельное администрирование», роль и структура государственного земельного кадастра и иных информационных ресурсов земельного администрирования.

В лекциях 2–7 студентам дается представление о десяти регистрах, реестрах и кадастрах, в частности об их нормативной правовой базе, текущем состоянии, владельцах и операторах, структуре, содержании, способах доступа и распространении информации. Все они используются для управления недвижимым имуществом в Беларуси. Аналогичные информационные ресурсы имеются в том или ином виде во всех развитых странах мира.

В заключении приводятся сведения о перспективах развития кадастров и регистров недвижимости.

Лекция 1

ЗЕМЕЛЬНОЕ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

1.1. Недвижимое имущество

Определение недвижимости (недвижимое имущество, недвижимая вещь) содержится в статье 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь, где выделяются следующие его признаки.

Во-первых, недвижимость – это вещь. Во-вторых, это земельный участок. В-третьих, это все, что *прочно* связано с земельным участком (землей). Критерий «прочности» приведен там же. Если перемещение объекта связано с несоразмерным ущербом для него – это недвижимая вещь. Если перемещение объекта не связано с несоразмерным ущербом – это движимая вещь. Слабость такого критерия «прочности» в том, что он является оценочной категорией и, вследствие этого, применение критерия не всегда очевидно.

Примерный перечень видов недвижимого имущества известен из той же статьи Гражданского кодекса: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения. Правила государственной регистрации установлены в отношении определенных видов объектов недвижимого имущества. К ним относятся: 1) земельные участки; 2) капитальные строения (здания, сооружения); 3) незавершенные законсервированные капитальные строения; 4) изолированные помещения, в том числе жилые; 5) предприятия как имущественные комплексы; 6) машино-места.

Перечень недвижимого имущества, который включен в Гражданский Кодекс, имеет двойное значение. С одной стороны, он иллюстрирует признаки недвижимого имущества. С другой стороны, перечень задает определенный порог, разграничивающий движимые и недвижимые вещи. Вряд ли можно поставить в один логический ряд многоэтажный дом и прочно связанные с землей дорожные километровые столбы или фонарные столбы, перемещение которых невозможно без соразмерного ущерба их назначению.

Несмотря на то что определение термина «недвижимое имущество» существует, отнесение той или иной вещи к недвижимости вызывает иногда практические сложности. Например, следует ли относить к недвижимой вещи дорогу с асфальтовым или песчано-гравийным покрытием? Шахту, в которой размещена лечебница?

Метрополитен? Киоски, павильоны, теплицы, другие сезонные сооружения? Дизельные двигатели, установленные на фундамент? Газораспределительные устройства шкафного типа, расположенные на земельном участке? Подземные инженерные сети? Забор из силикатного кирпича? Отнесение имущества к недвижимому находится в компетенции организаций по государственной регистрации. В компетенции ли суда установление факта, что конкретное здание или сооружение относится к недвижимому имуществу? То, что этот факт имеет юридическое значение, бесспорно, ибо, с одной стороны, правовой режим движимых и недвижимых вещей отнюдь не одинаков, а с другой стороны, различные виды недвижимого (как, впрочем, и движимого) имущества весьма специфичны с точки зрения их правового статуса. Определенная сложность состоит в том, что в ходе рассмотрения такого дела судам придется устанавливать, удовлетворяет ли конкретный объект чисто техническому критерию, о котором говорилось выше. Однако Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь предусматривает ситуации, когда суд в порядке особого производства может констатировать обстоятельства техногенного характера либо естественные по своей природе.

Недвижимые вещи могут переходить в движимые. Срубленное дерево становится движимой вещью. Дом, идущий под снос, может вновь обратиться в строительные материалы. И наоборот, строительные материалы превращаются в объект недвижимого имущества.

В определение земельного участка, которое содержится в статье 1 Кодекса Республики Беларусь о земле, в состав признаков земельного участка включен признак государственной регистрации. Для этого вида недвижимого имущества, в отличие от капитальных строений, граница которых легко определяется осязанием, существование земельного участка доказывает только запись в специальный информационный ресурс. Из определения следует, что земельный участок в принципе не может быть незарегистрированным.

В определении иных объектов недвижимого имущества нет такого признака, как наличие государственной регистрации. Капитальные строения, помещения объективно существуют и до акта регистрации, иначе их регистрация невозможна. Невозможно отрицать факт существования капитального незарегистрированного строения или помещения. Часть населения, особенно в сельской местности, вообще не испытывает нужды в регистрации. Какова же цель регистрации недвижимого имущества – юридического акта признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования

недвижимого имущества? Как понимать пункт 2 статьи 7 Закона о регистрации, где сказано, что недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования? Очевидно, что недвижимое имущество, за исключением земельного участка, подразделяется на зарегистрированное и незарегистрированное. Разница между этим имуществом единственная: для зарегистрированного недвижимого имущества возможно признание вещного права, а для незарегистрированного невозможно. Природа такого деления недвижимого имущества и его регистрации поясняется статьей 138 Гражданского кодекса. Согласно этой статье все вещи подразделяются на два типа: индивидуально-определенные и определенные родовыми признаками. Вещи с индивидуально-определенными признаками – это такие вещи, которые отличаются от других однородных вещей конкретными, индивидуальными, присущими только им характеристиками. Индивидуально-определенные вещи юридически незаменимы. В случае гибели таких вещей невозможно требовать возмещение ущерба новой аналогичной вещью в натуре, а можно претендовать лишь на возмещение убытков. Недвижимые вещи – всегда индивидуально-определенные вещи. Техническая инвентаризация – не что иное, как процедура составления индивидуального описания капитальных строений, помещений, незавершенных законсервированных капитальных строений. Регистрация создания объекта недвижимого имущества по результатам технической инвентаризации – это акт признания недвижимого имущества, которое имеет конкретное индивидуальное определение. Регистрация вещного права – это акт признания права на недвижимое имущество, которое индивидуально определено в кадастре недвижимости.

Значение государственных информационных ресурсов, хранящих сведения о недвижимости, определил один из ведущих экономистов современности Эрнандо Де Сото.

1.2. Загадка капитала

Так называется известная книга Эрнандо Де Сото [1]. Де Сото входит в список ведущих политических мыслителей. Институт, который он возглавляет, считается вторым по значению центром стратегической мысли в мире. В книге исследуются причины процветания одних стран и бедности других. Такая тема не нова. Аналогичные

исследования проводили еще Адам Смит и Карл Маркс. Особенность исследования Де Сото в том, что оно проведено в наше время. Общество состоит на более высоком уровне развития, чем в прошлом, многие закономерности его развития более заметны.

В слаборазвитых странах активы в форме недвижимого имущества используются преимущественно для удовлетворения хозяйственных нужд. В развитых странах точно такие же активы ведут двойную жизнь. Они не только используются на хозяйственные нужды, но и являются источником капитала. Они пригодны для обеспечения интересов третьих сторон, например, как предмет ипотеки. Почему в одних частях мира земля и здания ведут такую двойную жизнь, а в других – нет? Де Сото утверждает, что капитал омертвляется потому, что в странах отсутствуют какие-то сложные процессы. Процессы, в которых есть что-то общее с процессами, открытыми когда-то А. Эйнштейном. Эти процессы, образно говоря, из любого кирпича могут высвободить грандиозную энергию сродни атомному взрыву. Капитал возникает в результате раскрытия и высвобождения потенциальной энергии, заключенной в триллионах кирпичей, из которых сложены здания и сооружения. Между высвобождением энергии атома и высвобождением капитала есть существенная разница, утверждает Де Сото. Человечество научилось получать энергию из материи, но плохо понимает, как извлекать капитал из недвижимости. Загадка и состоит в том, почему в некоторых местах активы способны порождать капитал в изобилии, а в остальных – остаются мертвыми.

Здесь самое время остановиться на понятии капитала. Обычно капитал путают с деньгами, которые представляют собой лишь одну из форм его движения. «Деньги – не сам капитал, потому что ценность не может порождаться этими металлическими монетами», – указывал еще Адам Смит. Причиной распространенного и неверного представления, что деньги и есть капитал, является то, что величину капитала измеряют в деньгах, а не в вольтах или амперах. В конце концов, именно для этого деньги и были придуманы: для сопоставимого измерения ценности чего угодно, при обмене какими угодно активами.

Если капитал – не деньги, то что это? Здесь Де Сото опять возвращается к аналогии с энергией. Он предлагает представить горное озеро. Озеро используется для купания, рыбалки, катания на лодке. Но энергетик видит в нем потенциальную энергию запасов находящихся на высоте масс воды. Инженер знает, как преобразовать эту энергию в электричество, построив гидроэлектростанцию. Тогда энергия воды двигает экономику: фабрики и заводы. В отличие от хорошо

известного процесса преобразования потенциальной энергии воды в электрическую, процесс извлечения экономической энергии активов не то что бы не известен, но более скрыт. Мы не знаем ключевого процесса преобразования экономического потенциала, скрытого в рядовом жилище, в капитал.

Скрытый процесс порождения капитала, согласно Де Сото, обусловлен несколькими процессами. Процесс преобразования активов в капитал начинается с того, что создается описание полезных в экономическом или социальном отношении свойств активов. **Возникает информация.** Информация фиксируется или материализуется: 1) в виде записей в бухгалтерских книгах; 2) в общепризнанных книгах учета недвижимости и прав на нее. Последняя порождает правовые последствия. Эти процессы генерации («добычи») информации направляют правовые нормы. Чем лучше и детальнее нормы проработаны, тем процесс преобразования активов в капитал идет быстрее. Нормы проработаны плохо – процесс тормозится, а то и прекращается. Записи о правах, об интересах в активах отражают *общее* представление о том, что является экономически важным и значимым в активах. Они сводят воедино и организуют всю информацию, потенциально необходимую для оценки активов, что позволяет далее **управлять** ими. Сфера правоотношений – это и есть то самое пространство информации, в котором мы определяем и используем активы. *В этом пространстве информации и возникает капитал.* Любой актив, экономические и социальные свойства которого не отражены в форме информации, размещенной в некоторой формальной системе, – мертвый актив. Его нельзя предъявить рынку. Так же как для извлечения энергии из горного озера нужна электростанция, для извлечения дополнительной ценности из актива нужна формализованная система информации в отношении недвижимости. Сегодня эту систему также называют «формальный рынок недвижимости». Без такой системы, делающей возможным выявление экономического потенциала активов и преобразование его в форму, обеспечивающую высвобождение огромной энергии их движения, активы останутся чем-то вроде высокогорного озера с бесполезным запасом потенциальной энергии. Капитал возникает и движется благодаря его отражению в записях в информационной системе, в записях о залоге, о сделках, об акциях и т. д. В записях в противоположность качествам самих вещей. Именно на этой стадии происходит описание потенциальной энергии активов. В этот момент, когда вы останавливаете свое внимание на совокупности прав на объект недвижимости,

а не на самом объекте недвижимости, вы совершаете переход из материального мира в виртуальное пространство, в котором живет капитал. Вы читаете записи, которые привлекают внимание к экономическому потенциалу дома, отсекая подробности о его физических свойствах и окружении. В рамках этой информационной виртуальной системы в центре внимания оказывается экономическая сущность, живой капитал. Когда капитал переходит из рук в руки, то в материальном мире ничего не меняется. Глядя на дом, не узнаешь, кому он принадлежит, кто его арендует, у кого он находится в залоге. Дом выглядит точно так же, как и вчера, до совершения сделки. Он останется таким же, когда его продадут или сдадут в аренду. Собственность (*англ.* property) – не сам дом, а экономическая концепция относительно дома, воплощенная в юридически значимой информации. Собственность – это не просто право собственности. Это совокупность («пучок») прав в отношении конкретных объектов недвижимости и ограничений на них. Собственность – нечто отдельное от самого физического объекта. Именно поэтому предметом оценки является не объект недвижимости, а интересы в его отношении.

Информационная система, которая порождает капитал и формальный рынок, которая является необходимым, но недостаточным условием процветания и богатства стран, называется (с некоторых пор) системой земельного администрирования, а происходящие в ней процессы – земельным администрированием.

1.3. Земельное администрирование

Определение земельного администрирования. Впервые термин «земельное администрирование» появился в документе [2] Европейской экономической комиссии (UNECE) ООН в 1996 г. В документе признавалась необходимость интеграции данных в отношении недвижимого имущества как обязательное условие принятия эффективных решений и государственными органами, и участниками рынка. В 2005 г. тенденции развития и основные принципы земельного администрирования в европейском регионе были рассмотрены еще в одном документе UNECE [3].

Термин «земельное администрирование» означает сбор, накопление, обработку и распространение данных о собственности, стоимости, использовании земли и ее принадлежностей. Процессы земельного администрирования основаны на инженерных методологиях.

Процессы (функции) земельного администрирования. Понятие «земельное администрирование» объединяет пять основных процессов (функций).

1. Идентификация объектов недвижимости. В отечественном законодательстве этот процесс называется «индивидуальное определение вещи» согласно статье 138 Гражданского кодекса Республики Беларусь «Индивидуально-определенные вещи и вещи, определяемые родовыми признаками». В странах Европейского союза и в терминологии UNECE этот же процесс называется «формирование недвижимого имущества» (*англ.* Real Estate Formation). Формирование недвижимого имущества регулируется специальными нормативными правовыми актами.

2. Ведение кадастра недвижимости. Под термином «ведение» понимается сбор, накопление, хранение, обработка, восстановление и выдача информации. Кадастр недвижимости – информационный ресурс государства, содержащий данные индивидуального определения недвижимых вещей, в том числе лесов, водных объектов; в некоторых странах – месторождений подземных ископаемых.

3. Регистрация и ведение регистра прав на недвижимость. На этот процесс, как правило, обращается основное внимание. Это обусловлено экономическими интересами. Люди фокусируются на купле-продаже, инвестициях, строительстве, аренде и др. Это и считается рынком недвижимости. Обеспечивает этот бизнес регистрация фактов на рынке недвижимости. Регистрация – это просто один из методов сбора информации наряду с еще двумя методами сбора информации: инспекциями и декларациями. Собираемая путем регистрации информация накапливается в специальном информационном ресурсе. В Беларуси он называется «Единый регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (ЕГРНИ). В литературе на английском языке используется историческое название данного ресурса – «земельный регистр» (*англ.* Land Register).

4. Сбор, накопление и распространение экономической информации о недвижимом имуществе. Экономическая информация разделяется на две категории – информация о стоимости и информация о ценах на рынке. Стоимость в целях земельного администрирования определяется особым способом, который называется «массовая оценка» (*англ.* Mass Appraisal). В Республике Беларусь массовая оценка называется кадастровой оценкой, а рыночная стоимость, установленная массовой оценкой, – кадастровой стоимостью. Экономические данные обычно накапливаются и распространяются в отдельных информационных ресурсах: в регистре стоимости (*англ.* Value Register) и в регистре цен (*англ.* Price Register). В Беларуси эти информацион-

ные ресурсы входят в состав государственного земельного кадастра согласно предписаниям Кодекса о земле.

5. Сбор, накопление и распространение пространственной информации. Эта функция стала обособливаться в отдельную функцию земельного администрирования относительно недавно. С одной стороны, такое явление вполне понятно: земля и ее принадлежности как минимум трехмерны. С другой стороны, развитию этой части земельного администрирования способствовало несколько обстоятельств (как минимум два). Первое – развитие технологий дистанционного зондирования, включая лазерное сканирование (лидары). Второе – Европейская директива INSPIRE, согласно которой в масштабах Европы введены концепция пространственной информации и единые стандарты, включая стандарты на базовую модель земельного администрирования LADM (стандарт ISO 19152), на метаданные.

Земельное администрирование и налогообложение. По Де Сото, главная задача земельного администрирования – идентификация активов и образование формального рынка недвижимости. На это требуются огромные инвестиции. Поэтому ресурсы земельного администрирования рекомендуется использовать для решения многих задач. Важной по значимости является задача использования земельного администрирования в целях налогообложения. На практике кадастр имеет фискальную функцию в той или иной степени во всех странах. В некоторых даже такая часть системы земельного администрирования, как кадастр недвижимости, обособлены в структуре национальных Министерств финансов (Испания, Португалия и др.).

Земельное администрирование, устойчивое развитие и управление земельными ресурсами. ООН разработало и «привило» концепцию устойчивого развития государств (*англ.* Sustainable Development). На *рис. 1* приведена схема, которая обычно называется парадигмой земельного администрирования, где показано место земельного администрирования в процессах обеспечения устойчивого развития. Земельное администрирование воздействует на устойчивое развитие опосредованно, через процессы управления земельными ресурсами, так же как и территориальное планирование.

Оптимальность земельного администрирования. В литературе рассматриваются множество различных критериев оптимальности земельного администрирования. Представляется, что их можно свести к двум, а именно:

1) земельное администрирование должно быть как можно «проще» и как можно «быстрее» (вплоть до «мгновенно»);

2) формирование недвижимого имущества должно максимизировать рыночную стоимость имущества.

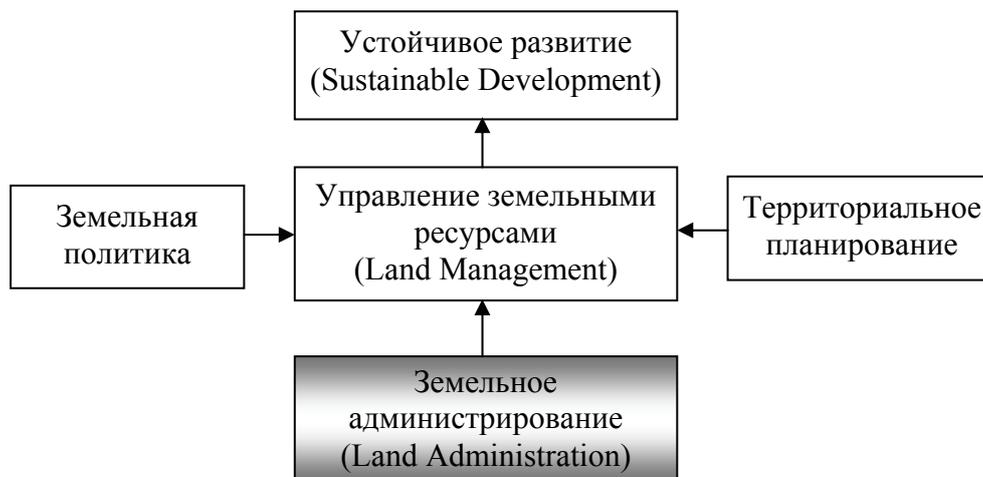


Рис. 1. Парадигма земельного администрирования

Оптимальность земельного администрирования ограничивается только допустимым размером затрат. Затраты на земельное администрирование не должны быть больше определенного порога, предположительно не более 7–10% стоимости активов, включая все издержки, связанные с возникновением или переходом прав на недвижимость вне земельного администрирования (на нотариальные услуги, услуги адвокатов, судебные и государственные пошлины и др.). Этот показатель (транзакционная стоимость), как один из значимых, периодически анализируется Мировым банком для оценки условий для бизнеса (рис. 2).

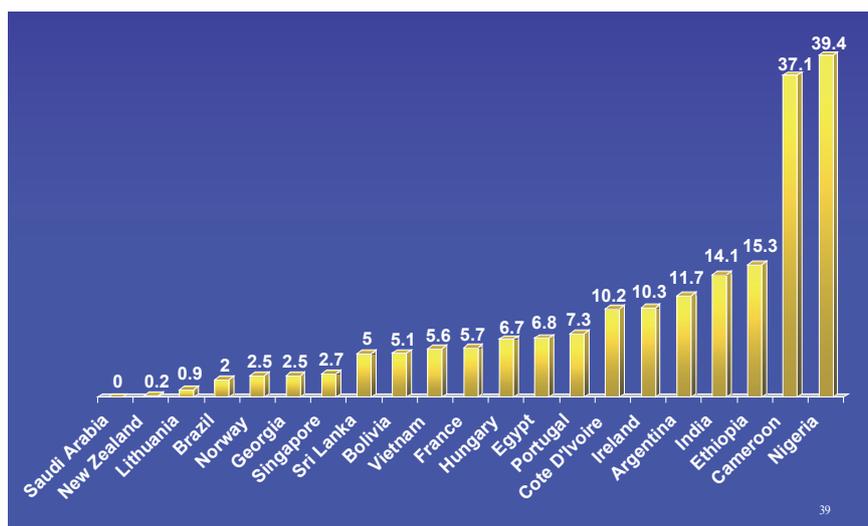


Рис. 2. Стоимость перехода права в процентах от стоимости недвижимости (взято из отчета WB Doing Business)

Земельное администрирование и международная координация.

Земельное администрирование – дисциплина, особое внимание которой уделяется Организацией Объединенных Наций. Международная координация по данной области деятельности осуществляется в рамках UNECE. UNECE охватывает 56 Европейских стран, регион центральной Азии, Российскую Федерацию и две страны Северной Америки: США и Канаду. Последние входят в UNECE исторически. Рабочий орган UNECE в этой области – бюро рабочей группы по земельному администрированию (WPLA). WPLA – структурное подразделение Комитета по жилью и земельному администрированию UNECE. Автор настоящего пособия входил в состав бюро WPLA с 2007 по 2009 гг.

Объявленные основные цели WPLA – стимулирование развития земельного администрирования, обмен опытом, взаимодействие с другими официальными структурами, способствующими развитию земельного администрирования: в частности, с FAO – международной сельскохозяйственной организацией с центральным офисом в Риме; CINDER – международным центром регистрационного права с центральным офисом в Мадриде; ELRA – Европейской ассоциацией регистров прав на недвижимость с центральным офисом в Брюсселе; FIG – международной федерацией инженеров в области землеустройства; EUROGRAPHICS и EUROGI – Европейскими общественными организациями специалистов в области географических информационных систем (ГИС) и пространственной информации.

Более подробную информацию о деятельности WPLA можно получить на сайте UNECE ООН www.unece.org/hlm/wpla/welcome.html.

Кадровое обеспечение земельного администрирования. Высшие учебные заведения стран Европы осуществляют подготовку специалистов по специальности «земельное администрирование» и «земельный менеджмент». Обычно программа обучения по данной специальности включает в себя следующие обязательные курсы: оценка недвижимого имущества; анализ инвестиций в недвижимое имущество; земельная политика; формирование недвижимого имущества и кадастровое картографирование; сделки с собственностью; развитие городских земель (территориальное планирование); массовая оценка и ГИС-методы; принудительная продажа имущества; земельные информационные системы; права на недвижимое имущество.

Специалисты в области информационных технологий. Работу системы земельного администрирования поддерживают администраторы баз данных, системные аналитики и интеграторы, администраторы

локальных сетей, администраторы безопасности удостоверяющего центра, администраторы-архивариусы цифровых архивов электронных документов и др.

Специалисты в области формирования недвижимого имущества. Это инженеры-геодезисты, инженеры-землеустроители, осуществляющие формирование земельных участков, а также инженеры-строители, инженеры со специализацией в области систем автоматизированного проектирования, инженеры по технической инвентаризации. В России – кадастровые инженеры.

Регистраторы. Это аттестованные специалисты в области права или земельного кадастра, признающие от имени государства факты существования недвижимого имущества и прав на него.

Специалисты в области пространственной информации. Это специалисты в области географических систем, владеющие знаниями в области цифрового моделирования местности и специальными программными инструментами хранения, обработки и представления географической информации (Oracle Spatial Cartridge, Spatial Analyst, ArcGis, R2V и др.).

Оценщики недвижимости. Подготовку специалистов в области оценки в Республике Беларусь осуществляет в том числе Белорусский государственный технологический университет. Оценку вправе осуществлять специалист, имеющий техническое или юридическое образование и прошедший аттестацию.

Кадастровые оценщики. Кадастровые оценщики – элита специалистов в области оценки. В отличие от других оценщиков, эта категория специалистов обладает знаниями не только в области оценки, но и в некоторых областях математики (теория вероятности, корреляционный, регрессионный, кластерный анализ и др.), в области ГИС-технологий. Кадастровый оценщик обязан уметь создавать математическую модель оценки, и не просто модель, а оптимальную, результаты работы которой близки к рыночной стоимости. Подготовка этого кадрового состава – «тонкая ручная работа». Кадастровые оценщики имеют свои центры науки, свою международную федерацию (IAOO). В Республике Беларусь кадастровые оценщики сосредоточены в Национальном кадастровом агентстве Госкомимущества.

Большой вклад в создание кадрового потенциала земельного администрирования в республике делает Учебный центр Госкомимущества Республики Беларусь. Учебный центр обеспечивает важное для этого вида деятельности повышение квалификации по трем учебным

программам для регистраторов (две 80-часовые и одна 40-часовая) и по трем учебным программам для оценщиков.

Организационная структура земельного администрирования. Приблизительно в половине Европейских стран земельное администрирование находится под управлением единого государственного органа (Беларусь, Литва, Молдова, Армения, Нидерланды и др.). В некоторых странах государственную регистрацию прав осуществляют суды (Германия).

Эволюция технологий земельного администрирования. Современное земельное администрирование переживает период бурного технологического прорыва. Происходит это из-за повсеместного принятия концепции электронных правительств (*E*-правительств). Государства оптимизируют свои собственные административные услуги с целью сделать их проще и быстрее. Инструментом выбраны информационно-коммуникационные технологии. В результате земельное администрирование эволюционирует и интегрируется в *E*-правительство. В нем нет места бумажным документам. Данные переносятся не бумагой, а электрическими сигналами. На *рис. 3* отображены стадии эволюции технологий земельного администрирования. Предполагается, что со временем земельное администрирование превратится в безбумажное электронное администрирование реального масштаба времени в составе электронных правительств.

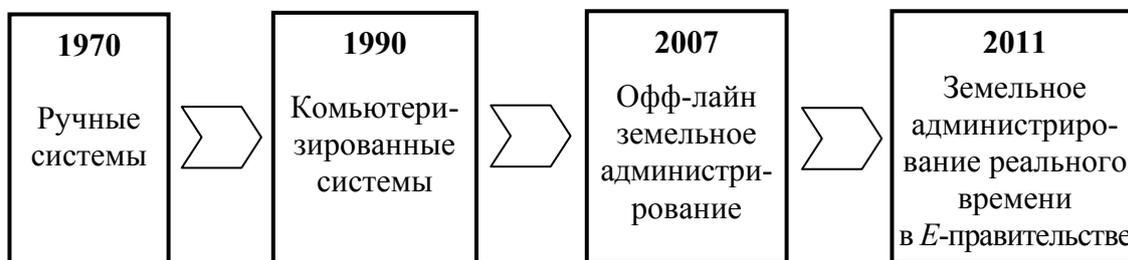


Рис. 3. Стадии эволюции технологий земельного администрирования

Специфика земельного администрирования. Каждая страна имеет свою специфику земельного администрирования. В некоторых странах земельное администрирование обходится без нотариата (Португалия, Швеция и др.). Имеются страны, где границы земельных участков не измеряются геодезическими методами. В Великобритании земельный рынок работает с общими границами без точного измерения границ геодезическими методами. Норвегия прекрасно обходится без лицензирования геодезистов. В Литве и Швеции нет обязательной государственной регистрации недвижимости. В некото-

рых странах земельное администрирование финансируется государством (скандинавские страны), в некоторых – самофинансируется (Беларусь).

Земельное администрирование и точность идентификации недвижимого имущества в кадастре. Информация в системе земельного администрирования в отношении конкретного объекта недвижимого имущества не обязательно соответствует действительности. Такое может произойти из-за изменений объекта недвижимости после регистрации создания. Это означает, что имущество перемещается с формального на неформальный рынок. Уход с формального рынка имеет одно существенное последствие. Рыночная стоимость недвижимости уменьшается. Причина – у собственника возникает риск иметь конфликт с налоговой системой, проблемы с инвестициями, залогами, с инспекциями по соблюдению земельного или градостроительного законодательства, риск прекращения гражданского оборота и др. Мало кто заинтересован в снижении стоимости собственных активов. Поэтому система сбора информации путем регистрации действует успешно даже в тех странах, где обязательная регистрация отсутствует.

Земельное администрирование в Республике Беларусь. Состояние отечественного земельного администрирования удобно оценивать в трех компонентах: 1) правовое регулирование; 2) инфраструктура; 3) техническая система земельного администрирования.

Правовое регулирование. Решающее воздействие на развитие земельного администрирования в Республике Беларусь сыграли пять законодательных актов. Во-первых, Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», принятый в 2002 г. и вступивший в силу 8 мая 2003 г. Закон установил, что кадастр недвижимого имущества и регистр прав на недвижимое имущество – единая система. Во-вторых, Указ Президента Беларусь № 603 от 10 декабря 2002 г. «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Этот документ установил, что государственная регистрация в отношении недвижимого имущества, управление земельными ресурсами и ведение государственного земельного кадастра осуществляется под управлением одного и того же государственного органа (ныне Госкомимущество Республики Беларусь). В-третьих, Указ Президента Беларусь № 615 от 13 октября 2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь». Благодаря этому законодательному акту под управление того

же государственного органа перешла еще одна функция земельного администрирования – оценка. В-четвертых, Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 сентября 2002 г. № 1322 «О проведении оценки земель населенных пунктов». Этим был открыт путь массовой оценке в Республике Беларусь. И, наконец, Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 5 августа 1998 г. № 1238 «Об утверждении нормативных актов, необходимых для реализации Закона Республики Беларусь “Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь”». Благодаря этому нормативному документу в республике создан и ведется единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

Большое значение для отечественного земельного администрирования сыграли последующие нормативные правовые акты. Особо следует отметить следующие.

Во-первых, Указ Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об утверждении перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными государственными организациями по заявлениям граждан». В том числе указ стандартизовал регламенты оказания услуг системой земельного администрирования гражданам. В отношении юридических лиц аналогичные регламенты утверждены Постановлением Правительства Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

Во-вторых, Налоговый кодекс в редакции 2010 года, согласно которому кадастровая стоимость земель объявлена базой земельного налогообложения.

В-третьих, около 60 нормативных правовых актов Госкомимущества Республики Беларусь, регулирующих порядок ведения государственного земельного кадастра.

Инфраструктура. В основном инфраструктуру земельного администрирования образует Госкомимущество Республики Беларусь и подчиненные ему организации. Госкомимущество, кроме того, обеспечивает управление государственным имуществом, формирует

земельную политику государства, организует землеустройство. Госкомимущество – специально-уполномоченный государственный орган в области государственной регистрации недвижимости и в области оценки.

В инфраструктуру земельного администрирования входит система организаций по государственной регистрации недвижимости и земельного кадастра с числом работающих около 4000 человек. Она включает республиканскую и 7 территориальных организаций по государственной регистрации. Республиканской организацией по государственной регистрации Указом Президента Беларуси № 603 от 10 декабря 2002 г. «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» обозначено ГУП «Национальное кадастровое агентство» Госкомимущества. Этой же организации Госкомимуществом делегирована функция ведения государственного земельного кадастра. Она же головная организация по массовой оценке недвижимости.

Важным элементом инфраструктуры земельного администрирования являются государственные регистраторы, наделенные особыми правами действовать от имени государства. Институт регистраторов создан в период с 2003 по 2007 гг. и состоит из приблизительно 800 постоянно занятых в процессе регистрационных действий человек.

Инфраструктуру земельного администрирования также образуют государственные и частные предприятия, осуществляющие землеустройство (наиболее крупное – ГУП «Проектный институт Белгипрозем» с областными дочерними предприятиями), индивидуальные предприниматели.

Инфраструктуру земельного администрирования образуют также Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь (градостроительный кадастр), Министерство лесного хозяйства (лесной кадастр), Министерство охраны окружающей среды (водный кадастр).

Техническая система. Техническая система земельного администрирования наибольшее развитие получила с 2003 г. благодаря правительственной программе поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2003–2008 гг. Программа принята постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 603 от 7 мая 2003 г. В результате исполнения этой программы все информационные ресурсы переведены в цифровую форму баз данных, внедрен обмен электронными документами, впервые реализованы различные способы доступа он-лайн к информации земельного администрирования: через прямой доступ,

через Интернет, через взаимодействие с внешними корпоративными сетями. В результате по рейтингу *DoingBusiness* Всемирного банка за 2013 г. Беларусь занимает по разделу «регистрация собственности» третье место в мире из 184 стран.

В Республике Беларусь земельное администрирование осуществляется, в основном, в рамках ведения государственного земельного кадастра.

1.4. Государственный земельный кадастр

По определению Европейской экономической комиссии ООН, Международной федерации геодезистов FIG «кадастр – это основанная на земельных участках (парцеллах) современная земельная информационная система, содержащая записи о правах на недвижимость. Обычно кадастр включает геометрическое описание земельного участка, связанное с другими записями, описывающими сущности прав, собственность или управление в отношении данных прав, и часто стоимость земельного участка и его улучшений. Кадастр может быть предназначен для фискальных целей (например, оценки и равноправного налогообложения), правовых целей (например, регистрации передачи права собственности на недвижимость), для помощи в управлении и использовании земли (например, планирования и других административных целей) и создает возможность для устойчивого развития и охраны окружающей среды».

Во всех известных определениях кадастр считается особой информационной системой. Под «ведением кадастра» понимаются последовательные действия по сбору, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках, а также предоставление сведений о земельных участках пользователям земельного кадастра.

В отечественном законодательстве определение государственного земельного кадастра и его структуру содержит Кодекс Республики Беларусь о земле.

Содержание и ведение государственного земельного кадастра. В Государственный земельный кадастр входят:

- единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- единый государственного регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- реестр цен на земельные участки;

- регистр стоимости земельных участков;
- реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

Указом Президента Республики Беларусь от 9 апреля 2012 г. № 160 «Об адресной системе» состав государственного земельного кадастра в 2012 г. дополнен реестром адресов Республики Беларусь.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – 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 ЕГРНИ осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

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.

Регистр стоимости земельных участков содержит сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки.

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь содержит сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, иные сведения о землях.

Реестр адресов содержит сведения об адресах объектов недвижимости на территории Республики Беларусь.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризацией и кадастровой оценкой земель, земельных участков, иными землеустроительными мероприятиями, а также осуществлением государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского и местных бюджетов. Ведение единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется также за счет иных источников в соответствии с законодательством.

Земельно-кадастровая документация. К земельно-кадастровой документации относятся: регистрационные книги; регистрационные дела; кадастровые карты; журналы регистрации заявлений; базы данных регистров (реестров) государственного земельного кадастра; каталоги геодезических координат поворотных точек границ земельных участков; статистические отчеты; аналитические обзоры; иные документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земель, земельных участков.

Содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Сведения государственного земельного кадастра. Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты прав и защищаемых законом интересов граждан.

Исчерпывающие перечни документов, необходимых для получения гражданами сведений государственного земельного кадастра, определяются законами, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Перечни документов, необходимых для получения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями сведений государственного земельного кадастра, определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Формы документов, которые гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу необходимо представить для получения сведений государственного земельного кадастра, и правила их заполнения утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Перечни документов, которые необходимо представить для получения сведений государственного земельного кадастра, а также формы и правила их заполнения вывешиваются в помещениях организаций Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, копий земельно-кадастровой документации и в иных формах, предусмотренных законодательством, за плату или бесплатно. Сведения государственного земельного кадастра предоставляются бесплатно в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Формы документов, содержащих сведения государственного земельного кадастра, и правила учета выданных сведений утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра. Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра осуществляется на основании:

- заявления землепользователя, других заинтересованных лиц либо сведений государственных органов, иных государственных организаций, а также по инициативе специалистов Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, уполномоченных осуществлять ведение государственного земельного кадастра;

- судебного постановления – при внесении исправлений, связанных с ошибкой нетехнического характера;

- совместного заявления всех заинтересованных лиц в случае, если отсутствует основание полагать, что исправление ошибки нетехнического характера может причинить вред или нарушить права и законные интересы землепользователей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, – при внесении исправлений, связанных с ошибкой нетехнического характера;

- заявления землепользователя либо соответствующих сведений из государственных органов, иных государственных организаций – при внесении исправлений, связанных с изменением идентификационных сведений о землепользователях, наименований населенных пунктов и улиц, нумерации зданий и т. д.

О внесении исправлений соответствующие землепользователи, а также иные заинтересованные лица уведомляются специалистами Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, уполномоченными осуществлять ведение государственного земельного кадастра, в письменной форме.

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра и выдача соответствующих уведомлений либо мотивированный отказ во внесении исправлений осуществляются в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления, а также документа, подтверждающего внесение платы за составление и выдачу уведомления.

В случае необходимости запроса сведений и (или) документов из других государственных органов, иных государственных организаций этот срок может быть продлен до одного месяца, если иной срок не установлен законодательными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра в связи с исправлением ошибок, допущенных специалистами Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, уполномоченными осуществлять ведение государственного земельного кадастра, производится бесплатно.

Кадастровая оценка земель, земельных участков. Кадастровая оценка земель, земельных участков проводится Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь в порядке, установленном законодательством. Результаты кадастровой оценки земель, земельных участков утверждаются Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков.

1.5. Иные кадастры земельного администрирования

Для земельного администрирования и управления недвижимым имуществом кроме государственного земельного кадастра используются и иные информационные ресурсы государства, а именно:

- государственные информационные ресурсы, содержащие идентификационные сведения в отношении субъектов гражданского права;
- кадастры специфических объектов недвижимости: лесного и водного фонда, объектов туризма, имущества государственной формы собственности;
- градостроительный кадастр.

Государственные информационные ресурсы, содержащие идентификационные сведения в отношении субъектов гражданского права, подразделяются на следующие:

- Единый государственный регистр юридических лиц и предпринимателей, ведение которого находится в компетенции Министерства юстиции и предписывается Гражданским кодексом Республики Беларусь;
- регистр граждан, ведение которого находится в компетенции Министерства юстиции Республики Беларусь и предписывается специальным Законом Республики Беларусь «О регистре граждан».

Более подробные сведения о роли кадастров и регистров в устойчивом развитии экономик можно найти в статьях [4, 5], о земельном администрировании – в книгах, приведенных в прилагаемом списке основной литературы.

Контрольные вопросы

1. Каким образом недвижимое имущество превращается в капитал?
2. Почему недвижимое имущество может быть «мертвым капиталом»?
3. Что такое формальный рынок недвижимости?
4. Собственность (Property) – что это такое?
5. Приведите пример «пучка» прав на объект недвижимости.
6. Что такое земельное администрирование?
7. Какие процессы (функции) выполняются в рамках «земельное администрирование»?
8. Какова основная задача земельного администрирования?
9. Что такое транзакционная стоимость?
10. Назовите международные организации, занимающиеся деятельностью в сфере земельного администрирования.
11. Кто составляет кадровое обеспечение земельного администрирования?
12. В чем состоит эволюция земельного администрирования?
13. Назовите правовую основу и инфраструктуру земельного администрирования в Республике Беларусь?
14. Какие составные части образуют государственный земельный кадастр?
15. Какие документы входят в состав земельно-кадастровой документации?
16. Назовите основания внесения исправлений в документы государственного земельного кадастра.
17. Кто проводит и утверждает результаты кадастровой оценки в Беларуси?
18. Какие информационные ресурсы содержат сведения об идентификационных сведениях субъектов гражданского права?
19. Какие информационные ресурсы (кадастры и регистры) кроме государственного земельного кадастра используются в земельном администрировании Беларуси?

Лекция 2 ЕДИНЫЙ РЕЕСТР АДМИНИСТРАТИВНО- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

2.1. Нормативная база и основные определения

В соответствии Законом Республики Беларусь [6] территория республики Беларусь делится на части: административно-территориальные и территориальные единицы. Такое деление имеет исключительное значение для управления земельно-имущественными комплексами.

Учет и регистрация административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь осуществляется в специальном информационном ресурсе государства: в Едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь государственного земельного кадастра. Правила ведения данного реестра приняты постановлением правительства [7].

Административно-территориальные единицы Республики Беларусь. Административно-территориальными единицами Республики Беларусь называются территории, в пространственных пределах которых в порядке, предусмотренном законодательством, создаются и действуют местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы. К административно-территориальным единицам в Республике Беларусь относятся области, районы, сельсоветы, а также города и поселки городского типа, в которых созданы местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы. В целях определения пространственных пределов компетенции местных Советов депутатов, исполнительных и распорядительных органов для каждой административно-территориальной единицы устанавливаются наименование, границы и административный центр, в котором располагаются эти органы. Компетенция республиканских органов государственного

управления и местных Советов депутатов, исполнительных и распорядительных органов в пределах соответствующих административно-территориальных единиц определяется законодательством Республики Беларусь.

Территориальные единицы Республики Беларусь. Территориальными единицами Республики Беларусь являются населенные пункты, в которых не создаются местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы, а также территории специального режима использования (заповедники, национальные парки, заказники, территории исторических памятников и памятников природы, территории оборонного назначения и др.). Другими словами территориальная единица – это часть территории, имеющая определенное целевое назначение и, следовательно, особый правовой режим. Заповедники, деревни, свободные экономические зоны, полигоны – все это территориальные единицы.

Территории специального режима использования: территории историко-культурного назначения, приграничная территория, военные городки, железные и шоссейные дороги, чернобыльская зона и др.

Категории населенных пунктов. Кроме области, района области, сельсовета, в категории включены населенные пункты. К населенным пунктам относятся города, поселки городского типа и сельские населенные пункты.

К категории городов относятся:

– город Минск – столица Республики Беларусь. Статус города Минска определяется законом;

– города областного подчинения – населенные пункты с численностью населения не менее 50 тысяч человек, являющиеся административными и крупными экономическими и культурными центрами с развитой производственной и социальной инфраструктурой. В отдельных случаях к категории городов областного подчинения могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 50 тысяч человек, являющиеся административными и крупными экономическими и культурными центрами, имеющими важное промышленное, историческое значение, перспективы дальнейшего развития и роста численности населения;

– города районного подчинения – населенные пункты с численностью населения свыше 6 тысяч человек, имеющие промышленные предприятия, сеть учреждений социально-культурного и бытового назначения, с перспективами дальнейшего развития и роста численности населения.

Населенные пункты, в которых находятся местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы, являются центрами соответствующих административно-территориальных единиц.

К категории поселков городского типа относятся:

– городские поселки – населенные пункты с численностью населения свыше 2 тысяч человек, имеющие промышленные и коммунальные предприятия, социально-культурные учреждения, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

– курортные поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тысяч человек, на территории которых расположены санатории, дома отдыха, пансионаты, другие оздоровительные учреждения, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, культурно-просветительные учреждения;

– рабочие поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 500 человек, расположенные при промышленных предприятиях, электростанциях, стройках, железнодорожных станциях и других объектах.

К категории сельских населенных пунктов относятся деревни, поселки, села, хутора и другие.

Наименования. При наименовании административно-территориальных и территориальных единиц органы государственного управления и местные Советы депутатов руководствуются заключениями Топонимической комиссии при Совете Министров Республики Беларусь. При преобразовании и переименовании административно-территориальных и территориальных единиц, как правило, не допускается присвоение уже имеющихся в республике наименований. При слиянии двух или нескольких населенных пунктов в один за ним, как правило, сохраняется наименование одного из слившихся населенных пунктов. Переименование административно-территориальных и территориальных единиц может производиться лишь в исключительных случаях. Запрещается переименовывать населенные пункты, названия которых связаны с историческим, национальным и культурным наследием республики.

Наименование и переименование проспектов, улиц, площадей и других составных частей населенных пунктов производятся соответствующим местным Советом депутатов с учетом мнения населения данной территории.

Более подробно с делением Беларуси на административно-территориальные и территориальные единицы можно ознакомиться в [8].

2.2. Ведение Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц

Субъектами учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц являются в границах областей – областные исполнительные и распорядительные органы в лице землеустроительных служб. В границах районов и городов областного подчинения – соответствующие районные и городские исполнительные и распорядительные органы (отделы по земельным ресурсам и землеустройству или управления – отделы архитектуры и градостроительства).

Орган учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц определен постановлением правительства [7]. Им является ГУП «Национальное кадастровое агентство» Госкомимущества Республики Беларусь.

Основанием для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц являются следующие документы [7]:

- административный акт, определяющий правовые последствия образования, изменения, упразднения, наименования, подчиненности, категории и местоположения административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров и границ;
- карта (план) административно-территориальной или территориальной единицы с отображением ее полного наименования, наименования и местоположения административного центра, а также границ, согласованных со смежными административно-территориальными или территориальными единицами;
- акт установления границ административно-территориальной или территориальной единицы с приложением их описания и каталога координат поворотных точек;
- пояснительная записка.

2.3. Содержание Единого реестра

Регистрационная запись по каждой административно-территориальной единице в Едином реестре содержит сведения:

- о наименовании;
- о наименовании административного центра;
- о категории (подчинении) административно-территориальной или территориальной единицы;

- о границе, ее типе и протяженности;
- о площади;
- о коде административно-территориальной или территориальной единицы в соответствии с общегосударственным классификатором Республики Беларусь «Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» (код СОАТО);
- о реквизитах документов, являющиеся основанием регистрации или аннулирования регистрационной записи;
- о дате регистрации.

Граница, периметр и площадь. Вычисление периметра и площади, установление границы административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь должны устанавливаться в порядке и по правилам, изложенным в [9].

После завершения работ формируется в двух экземплярах дело с материалами по установлению границ. Первый экземпляр дела включает следующие документы, которые представляются для учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь:

- копии решений об образовании, установлении наименования административного центра, установлении границ, категории населенного пункта;
- карты с нанесенными границами административно-территориальных (территориальных) единиц Республики Беларусь, согласованные в установленном порядке;
- акты согласования границ и доверенности на их подписание (если они были);
- пояснительную записку с приложением схемы, отображающей размещение листов топографических карт и границ административно-территориальных (территориальных) единиц Республики Беларусь.

Каталог координат поворотных точек границы на магнитном носителе передается непосредственно в орган регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

Система обозначений объектов административно-территориального деления и населенных пунктов (СОАТО). Объектами классификации в СОАТО являются:

- области, город Минск (уровень 1);
- районы области, внутригородские районы, города областного подчинения (уровень 2);
- города районного подчинения, поселки городского типа, сельские Советы (уровень 3);

– сельские населенные пункты (уровень 4).

Код СОАТО имеет иерархическую структуру согласно *рис. 4* [10].

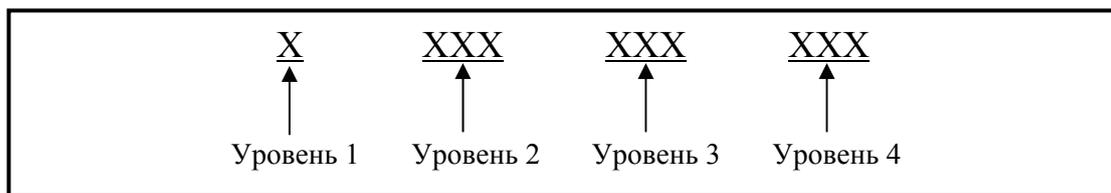


Рис. 4. Структура кодов СОАТО

Кодирование территорий специального режима использования базируется на общей структуре кода СОАТО, но отличается от кодирования других административно-территориальных и территориальных единиц. Значение признака территорий состоит из двух частей и указывается в двух разных разрядах. Первая часть признака всегда равна 9, но проставляется в первом разряде для территорий специального режима использования республиканского значения, во втором разряде для территорий областного значения и в пятом разряде для территорий районного значения. Вторая часть признака указывается в седьмом разряде и принимает значения: 1 – заповедники; 2 – национальные парки; 3 – заказники; 4 – памятники природы; 5 – историко-культурная ценность; 6 – территории оборонного значения; 7 – свободная экономическая зона; 8 – другие (*табл. 1*).

Таблица 1

Примеры кодирования

Код	Наименование	Примечание
1 000 000 000	Брестская область	–
5 000 000 000	г. Минск	–
9 000 002 003	Беловежская пуца	Национальный парк республиканского значения
3 240 824 006	д. Берков	Населенный пункт Поречского сельского Совета
1 240 904 098	Гремяча	Памятник природы местного значения в Каменецком районе

Ведение классификатора СОАТО осуществляется Национальным кадастровым агентством в соответствии с положением [10].

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь состоит из регистрационной книги административно-территориальных и территориальных единиц

в форме базы данных и в бумажной форме, регистрационных дел и дежурных цифровых кадастровых карт административно-территориального деления Республики Беларусь. Орган регистрации осуществляет ведение цифровой карты административно-территориального деления Республики Беларусь. Фрагмент этой карты приведен на *рис. 5*.

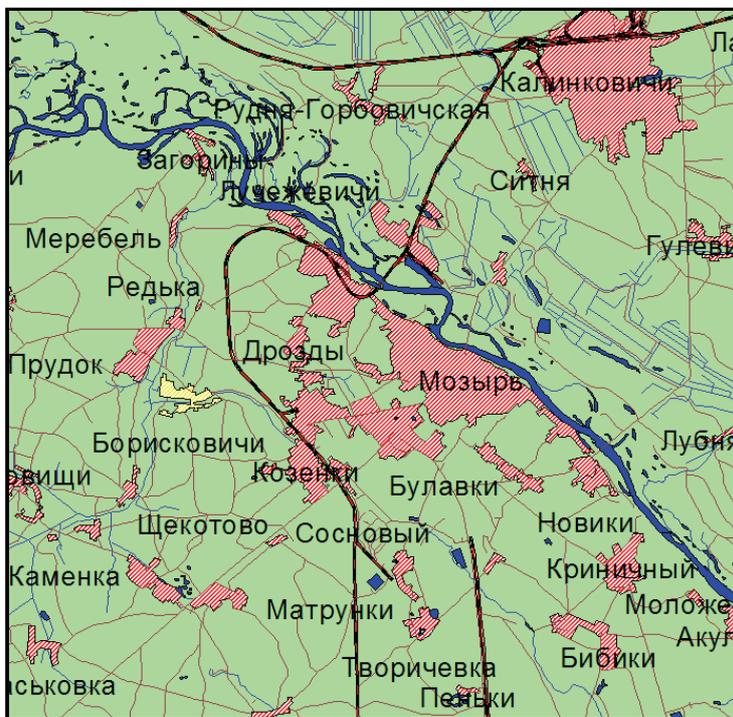


Рис. 5. Фрагмент карты административно-территориального деления Республики Беларусь

По состоянию на начало 2013 г. Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь содержал информацию о 26 686 актуальных объектах. Всего записей (актуальных и аннулированных) более 38 000. Статистика объектов по различным категориям представлена в *табл. 2*.

Таблица 2

Содержание Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь на начало 2013 года по категориям

Категория	Количество
Столица	1
Области	6
Районы	118
Внутригородские районы	24

Категория	Количество
Города областного подчинения	12
Города районного подчинения	100
Сельсоветы	1 336
Городские поселки	84
Курортные поселки	1
Рабочие поселки	6
Сельские поселки	1 187
Агрогородки	1 314
Деревни	19 995
Сёла	1
Хуторов	841
Иные сельские населенные пункты	30
Заповедники	2
Национальные парки	4
Заказники республиканского значения	97
Заказники областного значения	15
Заказники районного значения	439
Памятники природы республиканского значения	252
Памятники природы областного значения	24
Памятники природы районного значения	373
Историко-культурные ценности	419
Свободные экономические зоны	4
Другие территории специального режима использования	1

2.4. Распространение информации из единого реестра

Основной источник распространения информации из Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь – интернет-ресурс <http://ate.nca.by>. Кроме того, данные распространяются по выделенным каналам связи с использованием специального приложения НКА_UATE, а также через единый портал государственных электронных услуг www.portal.gov.by.

Данные Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь используются во множестве государственных информационных ресурсов. Например, Министерством по налогам и сборам (БД Министерства), Фондом Госи-

мущества (Единый регистр государственного имущества), Министерством юстиции (Единый регистр юридических лиц и предпринимателей), МВД (регистр граждан), в Государственном каталоге географических наименований и др. Всего более 30 государственных информационных ресурсов используют информацию данного Реестра.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь используется для ведения ЕГРНИ в следующих целях:

1) *при присвоении регистраторами кадастровых номеров земельным участкам.* Первые десять символов в кадастровом номере составляют код *СОАТО*;

2) *для кодирования адресов объектов недвижимого имущества.* Наименование и категория административно-территориальной и территориальной единицы Республики Беларусь является составной частью адреса. В базе данных ЕГРНИ эта часть адреса представляется кодом *СОАТО*;

3) *для ведения кадастровых карт.* Границы административно-территориальных и территориальных единиц их Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь составляют один из элементов содержания кадастровых карт;

4) *в целях государственной регистрации ограничений прав пользования.* Ограничения прав пользования земельными участками возникают в границах территориальных единиц. Ограничения этого вида подлежат государственной регистрации в силу статьи 64 Закона о регистрации без представления заявлений о регистрации;

5) *для разрешения споров относительно правильности написания адресов в различных документах.*

В случае расхождений между данными Единого реестра и данными, приведенными в иных документах, достоверной считается информация Реестра.

Контрольные вопросы

1. В чем отличие административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь?

2. Назовите примеры административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

3. Назовите категории населенных пунктов.

4. Что является правовой основой Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь?

5. В чьей компетенции ведение Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь?

6. Назовите основания учета Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь в Едином реестре.

7. Какие сведения составляют содержание Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь?

8. Что такое справочник СОАТО?

9. Охарактеризуйте состав документов Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

10. Каким образом распространяется информация Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь?

11. Кто основные пользователи Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь и почему?

12. Какая информация Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь используется при ведении Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и реестра адресов?

13. Могут ли границы земельных участков пересекать границы административно-территориальных единиц Республики Беларусь?

14. Что такое территории специального режима использования и как они влияют на собственность?

Лекция 3

СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

3.1. Нормативная база и основные термины и определения

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним предписывается Гражданским кодексом Республики Беларусь.

8 мая 2003 г. вступил в силу закон, регулирующий процессы в системе государственной регистрации [11].

Нормативно-правовую основу данной системы составляют почти 50 нормативных правовых актов Госкомимущества Республики Беларусь, сведения о которых можно найти на сайте Национального кадастрового агентства <http://nca.by>.

Термины и определения. В целях государственной регистрации недвижимости и прав на нее применяются следующие основные термины, понятия и их определения.

Вновь образованное недвижимое имущество – земельный участок, выделенный из земель, не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; вновь построенное капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение.

Единый регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ней (далее – ЕГРНИ) – это систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь.

Идентификационные сведения – фамилия, собственное имя, отчество, число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство, место жительства гражданина; полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя, учетный номер пла-

тельщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя, адрес места нахождения юридического лица либо место жительства индивидуального предпринимателя.

Изменение границ земельного участка – изменение координат поворотных точек и (или) площади земельного участка, при которых кадастровый номер и назначение земельного участка остаются неизменными.

Изолированное помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Изолированное жилое помещение может иметь вход из подсобного помещения (коридора, прихожей и т. п.).

Инвентарный номер – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, сохраняемый в течение всего периода существования капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения.

Кадастровая карта – документ единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащий графическое изображение территории соответствующего регистрационного округа, границ земельных участков, сервитутов, охранных зон, расположения капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на земельных участках, а также сведения о кадастровых номерах земельных участков и инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, другую информацию в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Кадастровый номер – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода существования земельного участка.

Капитальное строение (здание, сооружение) – любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длитель-

ной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Незавершенное законсервированное капитальное строение – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Ограничение (обременение) прав – право в отношении конкретного недвижимого имущества лица, не являющегося его собственником, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, безвозмездное пользование; условие или запрещение, ограничивающие правообладателя, в том числе арест, присвоение недвижимому имуществу статуса историко-культурной ценности, ограничение, установленное в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений, обременение, установленное в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества.

Основные данные объекта недвижимого имущества – кадастровый номер, назначение, описание границ, местонахождение, площадь земельного участка; инвентарный номер, назначение, местонахождение, площадь и (или) другие размеры капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, а также другие характеристики объектов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Ошибка нетехнического характера – ошибка в документах ЕГРНИ, исправление которой может повлечь возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество или причинение вреда заинтересованным лицам. К ошибкам нетехнического характера, в частности, относятся ошибочное указание другого правообладателя, наименования вида права, ограничения (обременения) права, искажение размера долей в общей собственности.

Регистрационное дело – документ ЕГРНИ, содержащий оригиналы заявлений, в том числе заявлений о государственной регистрации,

а также копии документов, являющихся основанием для государственной регистрации, в отношении конкретного объекта недвижимого имущества, а также иные документы в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Регистрационный округ – часть территории Республики Беларусь в границах одной или более административно-территориальной единицы, в пределах которой осуществляет деятельность соответствующая территориальная организация по государственной регистрации.

Техническая инвентаризация недвижимого имущества – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

Субъекты государственной регистрации. Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются:

- система организаций по государственной регистрации, а также регистраторы;

- собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (далее – правообладатели); лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (далее – кандидаты в правообладатели).

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

- Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;

- юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;

- индивидуальные предприниматели;

- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;

- иностранные государства.

Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица могут участвовать в отношениях регистрации через своих представителей. Полномочия граждан-представителей должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью или документами юридических лиц.

Объекты государственной регистрации. Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

– возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах (далее – права), за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь;

– сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

Сущность государственной регистрации недвижимого имущества. Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования.

Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Права, подлежащие государственной регистрации. Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

- пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- постоянного пользования земельным участком;
- временного пользования земельным участком;
- оперативного управления;
- хозяйственного ведения;
- доверительного управления;
- аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом;
- сервитута;
- ипотеки;
- ренты;
- залога зарегистрированного или внесенного в ЕГРНИ права аренды недвижимого имущества;
- залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- ареста.

Государственной регистрации подлежат ограничения (обременения):

- в отношении недвижимого имущества, устанавливаемого в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности;
- в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений;
- в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;
- в использовании земельных участков.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Государственная регистрация сделок. Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации, в том числе договоры:

- отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);
- об ипотеке;
- доверительного управления недвижимым имуществом;
- аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;
- залога зарегистрированного или внесенного в ЕГРНИ права аренды недвижимого имущества;
- залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- вычленения изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения);
- раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;
- слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;
- об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;

– об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации. Незарегистрированная сделка является недействительной.

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Последовательность государственной регистрации. Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), создания незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено.

Государственная регистрация создания изолированного помещения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором оно расположено.

Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.

3.2. Система организаций по государственной регистрации

Структура. В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят:

- специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь, подчиненный Правительству Республики Беларусь;

- республиканская организация по государственной регистрации;
- территориальные организации по государственной регистрации.

Организационно-правовая форма республиканской организации по государственной регистрации, территориальных организаций по государственной регистрации – республиканские унитарные предприятия.

Республиканская организация по государственной регистрации, территориальные организации по государственной регистрации вправе заниматься только деятельностью в области государственной регистрации, предусмотренной Законом о регистрации [11], а также сопутствующими государственной регистрации видами деятельности.

Комитет по земельным ресурсам Республики Беларусь, а позднее Госкомимущество Республики Беларусь, определен специально уполномоченным органом государственного управления по государственной регистрации Указом Президента Республики Беларусь [12]. Тем же законодательным актом функции Республиканской организации по государственной регистрации возложены на ГУП «Национальное кадастровое агентство».

В целях осуществления регистрационной деятельности территория Республики Беларусь делится на 7 регистрационных округов: Минский городской и областной, Брестский, Витебский, Гродненский, Гомельский, Могилевский.

В составе территориальных организаций по государственной регистрации действуют обособленные структурные подразделения – филиалы и бюро. Филиалы и бюро территориальных организаций по государственной регистрации обслуживают часть территории регистрационного округа, которая далее называется регистрационный район. Регистрационные округа разделены на 125 регистрационных районов. Каждый регистрационный район делится на кадастровые блоки. Количество кадастровых блоков в регистрационном районе не менее одного. Кадастровые блоки нумеруются. Номер кадастрового блока используется при присвоении земельным участкам кадастровых номеров.

Территориальная организация по государственной регистрации – республиканское унитарное предприятие, в котором в качестве работников осуществляют свои полномочия регистраторы, выполняющие функции в соответствии с Законом о регистрации. Деятельность территориальной организации по государственной регистрации и соответствующих регистраторов осуществляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в пределах территории соответствующего регистрационного округа.

Государственные регистраторы. Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. От имени государства этот юридический акт совершают регистраторы. Регистратор наряду с организациями по государственной регистрации, правообладателями и кандидатами в правообладатели является субъектом государственной регистрации. Реквизитами регистратора являются печать с изображением Государственного герба Республики Беларусь, наименованием организации по государственной регистрации и указанием порядкового номера печати, штампы и бланки. Статьей 21 Закона о регистрации устанавливается презумпция достоверности информации, которая вносится регистратором в ЕГРНИ. Информация в ЕГРНИ считается достоверной, если судом не установлено иное.

Независимость регистратора в своих действиях обеспечивается несколькими способами. Первый способ заложен статьей 17 Закона о государственной регистрации. Согласно нормам этой статьи регистратор подчиняется только требованиям законодательства Республики Беларусь. Отменить или изменить решение регистратора может только сам регистратор и только в том случае, если причиной является ошибка технического характера. Ни руководитель специально-уполномоченного государственного органа по государственной регистрации, ни руководитель организации по государственной регистрации, ни комиссия, рассматривающая жалобу на действие (бездействие) регистратора, не могут отменить решение регистратора.

Второй способ – несменяемость регистратора. Регистратор, принявший документы, представленные для государственной регистрации, должен совершить все последующие этапы регистрационного действия. Замена регистратора допускается только в случае невозможности исполнения им своих обязанностей, а также в других исключительных случаях. Замена требует определенной процедуры,

которая может начаться только по решению руководителя организации по государственной регистрации.

Государственный регистратор принимает в установленном порядке документы, представленные для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Принимает решения о регистрации, приостановлении совершения или отказе в совершении регистрационных действий. Осуществляет государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Осуществляет государственную регистрацию возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. Осуществляет государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом. Присваивает кадастровый, инвентарный номер объекту недвижимого имущества. Вносит записи в регистрационные книги. Вносит документы в регистрационные дела, записи в опись заявлений и документов, содержащихся в регистрационном деле. Вносит информацию в кадастровую карту. Предоставляет в установленном порядке сведения и документы из ЕГРНИ. Ведет журнал регистрации заявлений. В установленном законодательством порядке исправляет ошибки в документах ЕГРНИ. Истребует от государственных организаций сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий. Изготавливает копии документов и выписок из них, свидетельствует их верность. Вносит отметки о заявлениях в регистрационные книги в случаях и порядке, установленных законодательством. В случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления, назначает проверку характеристик недвижимого имущества, экспертизу подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и техническую инвентаризацию недвижимого имущества. Проверяет и удостоверяет документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом. Удостоверяет произведенную государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество. Объективно, всесторонне и полно разъясняет всем участникам сделки ее смысл и значение, права и обязанности сторон, предупреждает о последствиях совершения сделки. Дает разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий, составляет проекты документов, явля-

ющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом. Проверяет личность участников сделки и подлинность их подписей, дееспособность физических лиц и правоспособность юридических лиц, участвующих в сделке, полномочия представителей этих лиц.

В соответствии со статьей 400 Трудового кодекса Республики Беларусь работник может быть привлечен к материальной ответственности при одновременном наличии следующих условий:

1) ущерба, причиненного нанимателю при исполнении трудовых обязанностей;

2) противоправности поведения (действия или бездействия работника);

3) прямой причинной связи между противоправным поведением работника и возникшим у нанимателя ущербом;

4) вины работника в причинении ущерба.

Наиболее вероятным случаем возникновения материальной ответственности регистратора является взыскание в порядке регресса с регистратора сумм, выплаченных организациям по государственной регистрации потерпевшим из-за выполненных (или невыполненных) им регистрационных действий. В этом случае должна быть доказана вина регистратора.

Известно, что вина существует в двух формах: умысел и неосторожность. Умысел как форма вины подразделяют на прямой и косвенный. Прямой умысел характеризуется следующей формулой: сознавал противоправность своего деяния; предвидел причинение убытков; желал их наступления. Косвенный умысел характеризуется формулой: сознавал противоправность своего деяния; предвидел причинение убытков; не желал их, но сознательно допускал. Формула действий по неосторожной вине: сознавал или должен был сознавать противоправность своего деяния; предвидел причинение убытков, но рассчитывал их предотвратить. Совокупность требований к регистратору, нормирование его действий с помощью нормативных документов и программного обеспечения, система подготовки, аттестации и перееаттестации – все это направлено на создание презумпции сознания регистратором соответствия своих действий законодательству, на то, что регистратор сознает последствия своих незаконных или неосторожных действий, а также свои возможности по предотвращению негативных последствий. Обязанность доказывания вины регистратора лежит на организациях по государственной регистрации.

3.3. Деловые процессы государственной регистрации

Состав деловых процессов. При государственной регистрации недвижимости реализуются четыре основных процесса:

- прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- принятие решения о совершении регистрационных действий;
- совершение регистрационных действий;
- удостоверение произведенной государственной регистрации.

Процедуры государственной регистрации входят в состав административных процедур, регулируемых специальным законодательством [13, 14].

Документы, представляемые для государственной регистрации. В состав этих документов входят:

- заявление о государственной регистрации;
- документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в ЕГРНИ, а также документы, подтверждающие полномочия представителей и должностных лиц;
- документы, являющиеся основанием для государственной регистрации;
- документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации;
- документы, подтверждающие уплату государственной пошлины в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Документы могут поступать не только от заявителей, но и из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь правом давать регистраторам предписания, обязательные для исполнения, выносить судебные постановления.

Документы, составленные за пределами Республики Беларусь в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть легализованы.

Для всех случаев регистрационных действий, совершаемых по заявлению гражданина, определяются исчерпывающие перечни документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации [13, 14].

Алгоритм принятия решения о приеме документов для государственной регистрации. Регистратор принимает решение о приеме

документов, если нет оснований отказа в приеме. Основаниями в отказе являются следующие факты:

- документы не соответствуют требованиям законодательства Республики Беларусь;
- документы поданы ненадлежащим лицом или способом;
- заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;
- регистрационное действие подлежит совершению в другой организации по государственной регистрации или другим регистратором;
- представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации;
- представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;
- содержание документов, представленных для осуществления государственной регистрации, не согласуется между собой;
- указанные в заявлении о государственной регистрации имущество, право, ограничение (обременение) права, сделка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Алгоритм принятия решения о регистрации. Регистратор принимает решение о регистрации, если нет оснований отказа в регистрации. Основаниями в отказе являются следующие случаи:

- обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации, за исключением государственной регистрации возникновения, перехода прав на недвижимое имущество в порядке наследования, осуществляемой на основании данных документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;
- при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов Республики Беларусь;
- имеется запись о регистрации ареста или ограничения распоряжения недвижимым имуществом, сделка или права, в отношении

которого заявлены к государственной регистрации, кроме случаев, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь;

– одновременно представлены от разных заявителей два или более заявления о государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, одних и тех же сделок, прав, ограничений (обременений) прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна. Данное основание для отказа в совершении регистрационного действия может быть применено только в случае, если в отношении двух или более заявителей не имеется иных оснований для отказа в совершении регистрационного действия.

Сроки регистрации. Регистрационное действие совершается в течение 7 рабочих дней со дня подачи документов, представленных для осуществления государственной регистрации.

Совершение регистрационного действия может быть приостановлено регистратором на срок не более одного месяца при необходимости истребования дополнительных сведений или документов, проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, экспертизы подлинности документов, а также если регистратор обязан убедиться в отсутствии у заинтересованных лиц возражений против совершения этого действия, за исключением случаев совершения регистрационного действия на основании судебного постановления.

По письменному заявлению заинтересованного лица, желающего обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, совершение регистрационного действия может быть приостановлено на срок, указанный в заявлении, но не более чем на один месяц. Если в течение этого срока в организацию по государственной регистрации не поступит письменная информация из суда о возбуждении производства по соответствующему иску, регистрационное действие должно быть совершено. В случае поступления из суда письменной информации о возбуждении производства по соответствующему иску совершение регистрационного действия приостанавливается до разрешения дела судом.

Совершение регистрационного действия. Совершение регистрационного действия осуществляется путем внесения соответствующей записи в ЕГРНИ.

Первичные документы вносятся в регистрационное дело, которое помещается на постоянное хранение в архив.

Момент государственной регистрации. Моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации.

Удостоверение документов регистратором. Проекты договора, заявлений и других документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, могут быть представлены сторонами сделки или составлены регистратором. Если проект договора представлен сторонами сделки, регистратор проверяет соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка законодательству Республики Беларусь, указаны ли в договоре все существенные условия. Составление проектов договора, заявлений и других документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, регистратор осуществляет по просьбе любой из сторон сделки.

Регистратор должен принять возможные меры для выяснения, способны ли все лица, участвующие в сделке, понимать значение своих действий или руководить ими, не заблуждаются ли они в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон сделки или стечения тяжелых обстоятельств.

Регистратор проверяет личность каждого участника сделки и подлинность его подписи, дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, участвующих в сделке. В случае подписания договора, заявления, иного документа их представителем проверяются его полномочия.

Регистратор может не требовать явки известных ему должностных лиц (представителей) юридических лиц, если у него имеются образцы подписей этих лиц, полученные при личном обращении, и подлинность их подписей не вызывает сомнения.

Регистратор удостоверяет документы, выражающие содержание сделки с недвижимым имуществом, путем проставления на них отметки, подтверждающей удостоверение.

Аннулирование записи, внесенной в ЕГРНИ. При поступлении в республиканскую либо территориальную организацию по государственной регистрации вступившего в законную силу судебного постановления о признании недействительной государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него, сделки с ним производится аннулирование соответствующей записи в регистрационной книге. Аннулирова-

ние производится не позднее рабочего дня, следующего за днем его поступления.

В случае признания судом нескольких государственных регистраций недействительными их аннулирование производится в обратном порядке последовательности государственной регистрации.

При аннулировании записи, внесенной взамен записи, ранее содержавшейся в регистрационной книге, ранее содержавшаяся запись становится актуальной.

Об аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу, регистратор в течение трех рабочих дней со дня ее аннулирования в письменной форме уведомляет суд, правообладателей и (или) кандидатов в правообладатели.

Регистрация недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа. В случае необходимости совершения регистрационного действия в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором республиканской организации по государственной регистрации. Последующие этапы регистрационного действия совершаются регистраторами соответствующих территориальных организаций по государственной регистрации по указанию регистратора республиканской организации по государственной регистрации.

Решения регистраторов разных территориальных организаций по государственной регистрации должны быть одинаковые и приниматься одновременно. Моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратором республиканской организации по государственной регистрации.

Регистрационные действия в отношении предприятия как имущественного комплекса. Регистрационные действия в отношении предприятия как имущественного комплекса совершаются регистратором республиканской организации по государственной регистрации.

Основания для государственной регистрации создания недвижимого имущества. Основаниями для государственной регистрации создания недвижимого имущества являются:

- выделение вновь образованного земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения;

– строительство и консервация незавершенного капитального строения;

– разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, строительство которых было осуществлено самовольно;

– раздел недвижимого имущества;

– слияние недвижимого имущества;

– вычленение изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения).

Основания для государственной регистрации изменения недвижимого имущества. Основаниями для государственной регистрации изменения недвижимого имущества являются:

– изменение границ земельного участка;

– строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения;

– перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения;

– разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, надстройки, пристройки, перестройка которых были осуществлены самовольно;

– гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения;

– изменение назначения недвижимого имущества;

– завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного объекта;

– иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Основания для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества. Основаниями для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества являются:

– принятие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и

охраны земель, решения, предусматривающего прекращение существования земельного участка;

– гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения;

– раздел недвижимого имущества;

– слияние недвижимого имущества.

Основания для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. Такими основаниями являются:

– договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством Республики Беларусь, но не противоречащие ему;

– акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством Республики Беларусь в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

– судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;

– копии актов судебного исполнителя о состоявшихся торгах (о приобретении на торгах имущества), а также акты судебного исполнителя о передаче имущества взыскателю;

– протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству Республики Беларусь на публичных торгах (аукционах);

– иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

– события, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Основание для государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности. Документом, являющимся основанием для государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности, является

решение местного исполнительного и распорядительного органа, подтверждающее приобретательную давность, либо судебное постановление об установлении факта приобретательной давности.

Основание для государственной регистрации возникновения сервитута. Документами, являющимися основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, являются:

- договор, предусматривающий установление сервитута на недвижимое имущество;
- судебное постановление.

Документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы, если они установлены.

Особенности государственной регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество. Государственная регистрация возникновения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления одного из кандидатов в правообладатели, если законодательством Республики Беларусь не предусмотрено иное. Государственная регистрация перехода и прекращения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления всех сосособственников, если соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

3.4. Ответственность и гарантии системы государственной регистрации

Организации по государственной регистрации несут ответственность за убытки, причиненные гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам в результате:

- предоставления недостоверной информации из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- неправомерного отказа в совершении регистрационных действий;
- неправомерного совершения регистрационных и иных действий;
- утраты, порчи документов или информации, хранящейся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- нарушения установленных сроков рассмотрения заявлений.

Эти организации обязаны возмещать причиненные убытки в полном объеме. Сумма возмещенных убытков компенсируется из гарантийного фонда. Гарантийный фонд формируется из отчислений от платы, взимаемой организациями по государственной регистрации. Впервые гарантийный фонд сформирован в 2004 г. и с тех пор остается в неприкосновенности.

Суммы, выплаченные организацией по государственной регистрации потерпевшим, взыскиваются в порядке регресса с лиц, умышленные виновные действия которых привели к убыткам.

Контрольные вопросы

1. Что относится к вновь образованному недвижимому имуществу?
2. Относится ли сокращенное наименование юридического лица к идентификационным сведениям?
3. Возможны ли земельные участки с одинаковыми кадастровыми номерами?
4. Назовите состав субъектов, а также объектов, государственной регистрации.
5. С какого момента недвижимое имущество считается созданным?
6. Может ли факт государственной регистрации быть объявлен недействительным Советом Министров Республики Беларусь?
7. Какое из перечисленных прав не подлежит государственной регистрации организациями по государственной регистрации: право постоянного пользования, право найма жилого помещения, залог права доли в общей долевой собственности?
8. Может ли капитальное сооружение быть зарегистрированным до государственной регистрации земельного участка, на котором оно расположено? Может ли право ипотеки квартиры быть зарегистрированным до государственной регистрации права собственности на нее?
9. Относится ли нотариальная контора к органам государственной регистрации?
10. Что такое кадастровый округ?
11. Назовите деловые процессы, реализуемые организациями по государственной регистрации
12. Какие документы представляются для государственной регистрации?
13. Относится ли государственная регистрация недвижимости к административным процедурам?

14. Назовите основания государственной регистрации создания, изменения прекращения недвижимости.

15. Нарисуйте алгоритм принятия решения о государственной регистрации капитального строения.

16. Что считается моментом государственной регистрации?

17. Кем удостоверяются сделки, представляемые к государственной регистрации?

18. Назовите закрытый перечень случаев, когда организации по государственной регистрации несут ответственность за убытки, причиненные гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам.

19. Зачем создан гарантийный фонд?

20. Где и сколько хранятся документы, представленные для государственной регистрации?

Лекция 4

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

4.1. Цели создания и принципы ведения ЕГРНИ

Цели ЕГРНИ. ЕГРНИ создается и ведется в целях:

- реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;
- защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;
- государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;
- информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых и статистических.

Принципы ведения ЕГРНИ. Ведение документов ЕГРНИ осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- единообразие – ведение документов ЕГРНИ осуществляется по единым правилам на всей территории Республики Беларусь;
- достоверность – информация ЕГРНИ является достоверной, если судом не установлено иное;
- публичность – сведения ЕГРНИ являются открытыми;
- сопоставимость и совместимость – сведения ЕГРНИ должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных регистрах, кадастрах, реестрах и иных информационных ресурсах.

Единообразие ведения ЕГРНИ достигается использованием на всей территории страны единой технологии и единой системы управления качеством государственной регистрации.

Единая технология обеспечивается использованием единого программного обеспечения ведения ЕГРНИ автоматизированных рабочих мест государственных регистраторов (NCA_NET) и технических инвентаризаторов (NCA_RH).

Единая система управления качеством включает в себя следующие компоненты:

- систему обучения и аттестации государственных регистраторов;
- систему непрерывного программного контроля качества данных ЕГРНИ на непротиворечивость;
- систему выборочного контроля государственных регистраторов на обеспечиваемую ими целостность данных ЕГРНИ;
- систему распространения вновь изданных нормативных документов через корпоративную сеть организаций по государственной регистрации и обеспечение каждому государственному регистратору доступа к базе данных нормативных правовых документов.

4.2. Структура ЕГРНИ

ЕГРНИ ведется в форме базы данных и архивов регистрационных дел в офисах по месту государственной регистрации недвижимости.

Архив регистрационных дел содержит документы, которые явились основанием государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней. Записи из базы данных ЕГРНИ и документы из архивов не удаляются.

В структуру ЕГРНИ входят базы данных следующих вспомогательных реестров.

Реестр наименований улиц и дорог. К улично-дорожной сети относятся проспекты, улицы, переулки, бульвары, шоссе, площади и другие элементы, которые имеют значение для определения адреса объекта недвижимого имущества. Реестр наименований улиц и дорог предназначен для кодирования адресной информации и состоит из базы данных и документов, на основании которых осуществляется учет возникновения, изменения и прекращения существования элементов улично-дорожной сети. Реестр содержит сведения по всем населенным пунктам Республики Беларусь. Создан в 2004 г.

Каждая запись в реестр наименований улиц и дорог хранит следующие сведения: код СОАТО и название населенного пункта, где расположен элемент; вид элемента улично-дорожной сети в кодовой форме; наименование элемента улично-дорожной сети. Кроме того, реестр хранит сведения о дате учета возникновения, изменения, прекращения элемента улично-дорожной сети в реестре документах, на основании которого осуществлен учет возникновения, изменения, прекращения элемента; отметку об актуальности (действительности) записи, сведения о лицах, осуществивших учет возникновения, изменения прекращения существования элемента улично-дорожной сети в реестре.

Реестр классификаторов информации. Систему классификации и кодирования ЕГРНИ образуют 39 классификаторов и реестров согласно схеме на *рис. 6*.

	№	Код	Наименование
Классификаторы и реестры организаций по государственной регистрации	1	KOO	Классификатор видов организаций по государственной регистрации и структурных подразделений организаций по государственной регистрации
	2	RO	Реестр организаций по государственной регистрации
Классификаторы и реестры для представления адресов	3	КАК	Классификатор категорий АТЕ и ТЕ
	4	KAM	Классификатор административного значения АТЕ и ТЕ
	5	RN	Реестр наименований улиц и дорог
	6	KAV	Классификатор видов элементов улично-дорожной сети
	7	KAS	Общегосударственный классификатор систем обозначений административно-территориальных объектов
Классификаторы характеристик земельных участков	8	RT	Единый реестр АТЕ и ТЕ
	9	KLL	Классификатор категорий земель
	10	KLK	Классификатор систем координат границ земельных участков
	11	KLB	Классификатор видов границ земельных участков
Классификаторы характеристик недвижимого имущества	12	KLZ	Классификатор видов охранных зон и земель с ограничениями в использовании
	13	KVN	Классификатор видов объектов недвижимого имущества
	14	KNN	Классификатор назначений объектов недвижимости
	15	KNS	Классификатор материалов стен
	16	KNK	Классификатор видов водоотведения (канализации)
	17	KNH	Классификатор видов отопления
	18	KNW	Классификатор видов горячего водоснабжения
	19	KNG	Классификатор видов газоснабжения
	20	KNP	Классификатор принадлежностей капитальных строений
	21	KNC	Классификатор видов материалов кровли
	22	KNR	Классификатор расположения помещений
	23	KNF	Классификатор видов материалов фундамента
Классификаторы документов	24	KNB	Классификатор видов материалов перекрытий
	25	KDR	Классификатор документов, представляемых осуществления государственной регистрации
	26	KDO	Классификатор документов, выдаваемых из ЕГРНИ
Классификаторы правовой информации	27	KDA	Классификатор форм заявлений
	28	KPO	Классификатор действий регистратора
	29	KPS	Классификатор субъектов права
	30	KPC	Классификатор стран
	31	KPP	Классификатор видов прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество
	32	KPW	Классификатор видов прав по числу правообладателей
	33	KRR	Классификатор решений регистратора
Классификаторы реестра регистраторов	34	KPR	Классификатор оснований принятия решений
	35	KRD	Классификатор должностей регистраторов
	36	KRQ	Классификатор ученых степеней, званий, должностей
	37	KRR	Классификатор статуса регистраторов
	38	KRE	Классификатор видов подготовки регистраторов
	39	RR	Реестр регистраторов

Рис. 6. Классификаторы ЕГРНИ

Реестр классификаторов информации хранит сведения о классификаторах и реестрах, а также о таблицах классификации. О каждом классификаторе в реестр вносятся сведения об его наименовании, идентификаторах таблиц классификации, дате и основании создания, а также сведения о разработчике классификатора и лице, которое внесло сведения в реестр.

Реестр регистраторов. Реестр регистраторов используется в двух целях: 1) как средство учета регистраторов и контроля качества их работы; 2) как инструмент авторизации записей в ЕГРНИ и аутентификации лиц, имеющих право вносить записи в ЕГРНИ.

Все записи в ЕГРНИ авторизуются. Сведения, каким именно регистратором записи внесены в ЕГРНИ, хранятся в форме кода регистратора. Этот же код служит аутентификации регистраторов при получении доступа к программе автоматизированного рабочего места регистратора.

Реестр регистрационных округов. Реестр регистрационных округов ведется в форме базы данных. Реестр хранит информацию о регистрационных округах, в том числе о коде, наименовании и границах регистрационного округа.

Реестр организаций по государственной регистрации. Реестр организаций по государственной регистрации ведется в форме базы данных и хранит информацию о регистрационных районах и структурных подразделениях территориальных организаций по регистрации, которые осуществляют регистрационные действия в пределах регистрационных районов. В состав информации о каждом регистрационном районе входит код и наименование организации по государственной регистрации или ее структурного подразделения, дата внесения и прекращения этой записи в реестр.

4.3. Инфологическая модель базы данных ЕГРНИ

ЕГРНИ – информационный ресурс. Поэтому ЕГРНИ следует рассматривать не только с позиций проблемной области (землеустройство, право и т. п.), но и с позиции теории информации.

Реальный мир в инфологической модели ЕГРНИ представляется через объекты реального мира (далее – объекты), связи между объектами (далее – отношения) и время.

Объект – это то, о чем должна накапливаться информация в информационной системе. Каждый объект в конкретный момент време-

ни характеризуется определенным состоянием. Состояние объекта описывается с помощью ограниченного набора его свойств.

Отношения связывают два объекта в конкретную ситуацию. Например, если один объект – регистрационный округ, второй объект – земельный участок, а связь между ними есть топологическое отношение входимости, то конкретная ситуация состоит в том, что именно этот земельный участок располагается именно в этом регистрационном округе. Если один объект – гражданин, второй объект – изолированное помещение, связь между ними есть правоотношение под именем «право собственности», то конкретная ситуация состоит в том, что гражданин (первый объект) обладает правом собственности (отношение) на изолированное помещение (второй объект) или, что то же самое в силу симметрии отношения, изолированное помещение принадлежит гражданину на праве собственности.

Математической моделью реального мира, который описывается совокупностью объектов и отношений, является так называемая семантическая сеть. Семантическая сеть – это граф $G(t)$ с узлами, соединенными дугами. Узлы (вершины графа) представляют объекты, а дуги – отношения между ними. Граф $G(t)$ семантической сети состоит из бинарных отношений, называемых ассоциациями. Ассоциация – структура, хранящая сведения о двух объектах (узлах) и отношении между ними (дуга). Ассоциация $\{O_1, A, O_2\}$, граф которой отображен на *рис. 7*, хранит информацию о том, какие два объекта реального мира (O_1, O_2) связаны между собой отношением типа A . Каждый объект в конкретный момент характеризуется определенным состоянием, которое в теории баз данных называется сущностью.

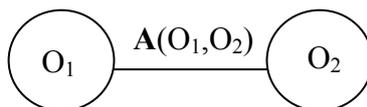


Рис. 7. Граф ассоциации $\{O_1, A, O_2\}$

Сущность – абстракция реально существующего объекта (земельный участок, капитальное строение, изолированное помещение, субъект гражданского права и т. д.), о котором необходимо хранить информацию. Тип сущности определяет набор однородных объектов (например, «земельный участок», или «регистрационный округ», или «регистратор»). Экземпляр сущности – конкретный объект из множества однородных объектов. Например, конкретным объектом из множества земельных участков является земельный участок с кадастровым номером 100000000000000001. Каждый тип сущности в семанти-

ческой модели должен быть поименован. Сущности определяются посредством атрибутов.

Атрибут – это поименованная характеристика сущности, описание одного из свойств сущности (например, «площадь земельного участка», или «целевое назначение земельного участка», или «код регистратора»). Атрибут используется для поиска сущности в наборе однородных сущностей (например, для поиска земельного участка с определенной площадью или кадастровым номером). Атрибут может описывать также свойство отношения. Например, «правоотношение» – это отношение, которое образует ассоциацию {земельный участок – правоотношение – субъект гражданского права}. Одновременно «правоотношение» является сущностью. К ее атрибутам относятся: вид права (право собственности, право постоянного пользования и др.); тип права по числу собственников или совместных пользователей (индивидуальное право, общее долевое право, совместная собственность); доля в общей долевой собственности или пользовании и др.

Атрибуты подразделяются на ключевые и описательные.

В системах обработки данных атрибут, значение которого уникально и который однозначно идентифицирует объект в наборе объектов, называют ключевым. Выбор ключевого атрибута – важный момент в проектировании моделей данных, поскольку неправильный выбор означает либо неоднозначную идентификацию, либо низкую скорость поиска. Ключевой атрибут может быть составным. В этом случае он состоит из двух и более атрибутов. Ключевые атрибуты в определениях сущности выделяются далее курсивом.

Описательные атрибуты могут принимать бесконечное множество значений (алфавитно-цифровой, целый, вещественный и т. п.) или конечное множество в определенном диапазоне. Часть описательных атрибутов, образующих сущности ЕГРНИ, принимают конечное множество значений согласно принятой системе кодирования и классификации информации ЕГРНИ. Такие атрибуты выделяются далее символом «#».

Пусть t – дискретное время, которое может принимать значения t_1, t_2, t_3, \dots . Если в дискретные моменты t_1, t_2, t_3, \dots происходят события, добавляющие в семантическую сеть $G(t)$ новые объекты или отношения, семантическая сеть последовательно проходит состояния $G(t_1), G(t_2), G(t_3), \dots$. Время в явном виде в семантической сети отсутствует – оно указывается описательным атрибутом. В моменты t_1, t_2, t_3, \dots могут изменяться и сущности. Например, сущность «земельный участок» в семантической сети $G(t)$ появляется в момент t_α государственной регистрации создания земельного участка. Сущность

изменяется в момент t_{β} государственной регистрации прекращения земельного участка или в момент государственной регистрации изменения земельного участка. После государственной регистрации прекращения объекта недвижимого имущества конкретный экземпляр сущности из семантической сети не исключается, но становится неактуальным, т. е. содержащим описательный атрибут прекращения существования сущности. Время относится к компоненте модели ЕГРНИ.

Семантическая сеть – вполне адекватная модель базы данных ЕГРНИ. Основные сущности, отношения и ассоциации этой модели рассматриваются ниже. При этом используются следующие обозначения:

- жирным шрифтом выделяется наименование сущности и символ, обозначающий отношение и его тип;
- символы «:=» являются разделителем между наименованием сущности и совокупностью атрибутов, которые раскрывают ее содержание (можно читать как слово «это»);
- текст в скобках $\langle \dots \rangle$ означает наименование атрибута;
- индексы в скобках $\{ \dots \}$ обозначают ассоциации;
- курсивом выделяются ключевые атрибуты сущностей;
- символ «#» означает, что атрибут представляется кодом.

Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, РО_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$) – входимость ($Т$) – регистрационный округ ($РО_j$)». Отношение типа «входимость» $Т(ЗУ_i, РО_j)$ i -го земельного участка $ЗУ_i$ в j -й регистрационный округ $РО_j$ относится к топологическим отношениям. Существование топологического отношения $Т(ЗУ_i, РО_j)$ означает, что i -й земельный участок находится в границах j -го регистрационного округа. Или, в силу симметрии топологического отношения, что в границах j -го регистрационного округа находится i -й земельный участок. Ассоциация $\{ЗУ_i, Т, РО_j\}$, граф которой приведен на *рис. 8*, обеспечивает хранение информации, которая необходима для определения организации по государственной регистрации, которая обязана осуществить регистрационные действия относительно земельного участка.



Рис. 8. Граф ассоциации $\{ЗУ_i, Т, РО_j\}$

Земельный участок $ЗУ$ является сущностью, описываемой следующим множеством атрибутов:

Земельный участок := \langle кадастровый номер \rangle , \langle #тип кадастрового номера \rangle , \langle предыдущий кадастровый номер \rangle , \langle последующий кадастровый номер \rangle , \langle целевое назначение \rangle , \langle #целевое назначение \rangle , \langle #категория земель \rangle , \langle местоположение \rangle , \langle адрес \rangle , \langle площадь \rangle , \langle граница \rangle , \langle инвентарные номера капитальных строений, расположенных на земельном участке \rangle , \langle географический код \rangle , \langle дата регистрации создания \rangle , \langle дата регистрации изменения \rangle , \langle дата регистрации прекращения \rangle .

Атрибут «целевое назначение» содержит соответствующий текст из решения государственного органа о предоставлении (передаче) земельного участка. Атрибут «#целевое назначение» также содержит сведения о целевом назначении земельного участка, но в форме кода.

Адрес, который является атрибутом сущности «земельный участок», в свою очередь является сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Адрес := \langle идентификатор в реестре адресов \rangle , \langle #административно-территориальная единица \rangle , \langle #территориальная единица \rangle , \langle #тип элемента улично-дорожной сети \rangle , \langle #краткое обозначение элемента улично-дорожной сети \rangle , \langle наименование элемента улично-дорожной сети \rangle , \langle номер строения \rangle , \langle номер корпуса \rangle , \langle индекс корпуса \rangle , \langle номер изолированного помещения \rangle , \langle географический код \rangle , \langle документ \rangle .

Граница, являясь атрибутом сущности «земельный участок», сама является сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Граница := \langle кадастровый номер \rangle , \langle номера и координаты точек полигона кусочно-линейной аппроксимации внешнего контура \rangle , \langle номера и координаты точек полигонов кусочно-линейной аппроксимации внутреннего контура N1 \rangle , \langle номера и координаты точек полигонов кусочно-линейной аппроксимации внутреннего контура N2 \rangle , ..., \langle система координат \rangle , \langle #тип границы \rangle , \langle направление обхода \rangle .

Регистрационный округ в ассоциации $\{ЗУ_i, Т, РО_j\}$ является сущностью, которая описывается следующими основными атрибутами:

Регистрационный округ := \langle идентификатор регистрационного округа в реестре организаций по государственной регистрации \rangle , \langle наименование регистрационного округа \rangle , \langle наименование территориальной организации по государственной регистрации \rangle , \langle реквизиты организации по государственной регистрации \rangle .

Отношение $T(ЗУ_i, РО_j)$ представляет сущность, которая описывается двумя ключевыми атрибутами:

$T(ЗУ_i, РО_j)$:= \langle кадастровый номер i -го земельного участка \rangle , \langle идентификатор j -го регистрационного округа в реестре организаций по государственной регистрации \rangle .

Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, РР_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$) – входимость ($Т$) – регистрационный район ($РР_j$)». В этой ассоциации сущность «регистрационный район» описывается следующими атрибутами:

Регистрационный район := \langle идентификатор регистрационного района в реестре организаций по государственной регистрации \rangle , \langle #наименование регистрационного района \rangle , \langle #наименование филиала или бюро территориальной организации по государственной регистрации в регистрационном районе \rangle , \langle реквизиты филиала или бюро организации по государственной регистрации \rangle .

Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, АЕ_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$) – входимость ($Т$) – административно-территориальная (территориальная) единица ($АЕ_j$)». В этой ассоциации сущность «Административно-территориальная (территориальная) единица» описывается следующими атрибутами:

Административно-территориальная (территориальная) единица := \langle идентификатор административно-территориальной (территориальной) единицы в едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь \rangle , \langle #код СОАТО \rangle , \langle #категория \rangle , \langle наименование \rangle , \langle граница \rangle , \langle дата регистрации в едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь \rangle , \langle дата прекращения в едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь \rangle .

Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, РО_j\}$, $\{ЗУ_i, Т, РР_j\}$, $\{ЗУ_i, Т, АЕ_j\}$ обеспечивают хранение информации о местоположении земельного участка относительно регистрационного округа, района, административно-территориальной (территориальной) единицы. Если земельный участок $ЗУ_i$ расположен в нескольких регистрационных округах (районах, административно-территориальных и территориальных единицах), то семантическая сеть содержит несколько ассоциаций по схеме «один-ко-многим» согласно рис. 9.

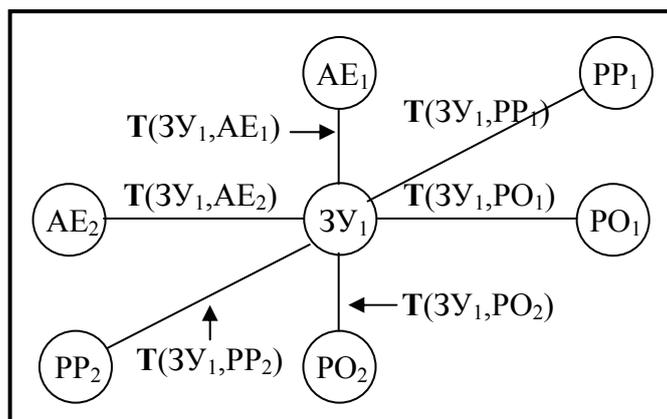


Рис. 9. Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, РО_j\}$, $\{ЗУ_i, Т, РР_j\}$, $\{ЗУ_i, Т, АЕ_j\}$

Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, ЗУ_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$) – входимость ($Т$) – земельный участок ($ЗУ_j$)». Такие ассоциации хранят в ЕГРНИ информацию о земельных участках, имеющих топологию бублика. Семантическая сеть регистрационной книги $G(t)$ ЕГРНИ в этом случае содержит ассоциации $\{ЗУ_i, Т, ЗУ_j\}$, граф которых имеет вид согласно рис. 10.

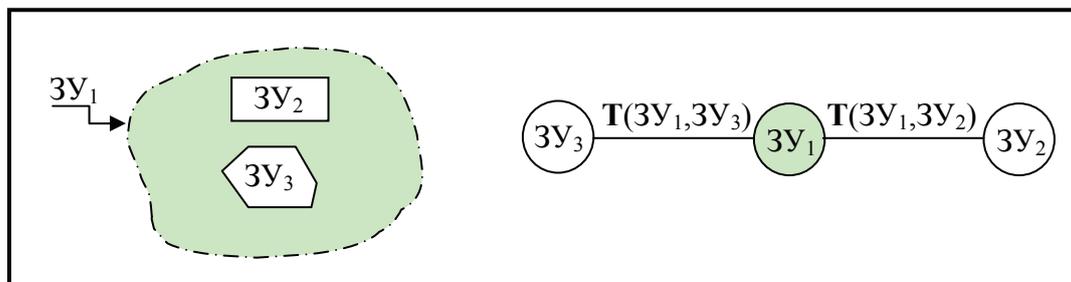


Рис. 10. Семантическая сеть ассоциации $\{ЗУ_i, Т, ЗУ_j\}$

Отношение $Т(ЗУ_i, РО_j)$ представляет сущность, которая описывается двумя ключевыми атрибутами:

$Т(ЗУ_i, РО_j) := \langle \text{кадастровый номер } i\text{-го земельного участка} \rangle, \langle \text{идентификатор } j\text{-го регистрационного округа} \rangle$.

Отношение входимости $Т(ЗУ_i, ЗУ_j)$ представляет сущность, которая описывается ключевыми атрибутами следующим образом:

$Т(ЗУ_i, ЗУ_j) := \langle \text{кадастровый номер } i\text{-го земельного участка} \rangle, \langle \text{кадастровый номер } j\text{-го земельного участка} \rangle$.

Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, КС_j\}$, $\{КС_i, Т, ИП_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$) – входимость ($Т$) – капитальное строение ($КС_j$) или изолированное помещение ($ИП_j$)». Ассоциации $\{ЗУ_i, Т, КС_j\}$, $\{КС_i, Т, ИП_j\}$ поддерживают в памяти ЕГРНИ структуру «вложенности» объектов недвижимости, в соответствии с требованиями Закона о регистрации к структуре регистрационной книги. Листы D (изолированные помещения, расположенные в капитальных строениях) занимают в регистрационной книге место после листов С (капитальное строение). Листы С располагаются в регистрационной книге место после листов А (земельный участок, на котором расположено капитальное строение). Граф рассматриваемых ассоциаций приведен на схеме рис. 11.

Капитальное строение является сущностью, описываемой следующим множеством атрибутов:

Капитальные строения := $\langle \text{инвентарный номер} \rangle, \langle \text{предыдущий инвентарный номер} \rangle, \langle \text{последующий инвентарный номер} \rangle, \langle \text{дата обследования} \rangle, \langle \text{адрес} \rangle, \langle \text{географический код} \rangle, \langle \text{\#назначение капитально-$

го строения), ⟨составные части и принадлежности⟩, ⟨#тип постройки (принадлежности)⟩, ⟨#степень готовности (для незавершенных законсервированных капитальных строений)⟩, ⟨физический износ⟩, ⟨дата ввода (консервации для незавершенных законсервированных капитальных строений)⟩, ⟨год реконструкции (реставрации, капитального ремонта)⟩, ⟨количество этажей⟩, ⟨количество подземных этажей⟩, ⟨количество квартир (изолированных помещений)⟩, ⟨объем⟩, ⟨общая площадь строения⟩, ⟨общая площадь жилых помещений⟩, ⟨жилая площадь⟩, ⟨основная (нормируемая) площадь⟩, ⟨#наличие водопровода, канализации, отопления, горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, ванн (душей), напольных электроплит⟩, ⟨#материал стен⟩, ⟨#материал кровли⟩, ⟨#материал фундамента⟩, ⟨#материал перекрытий⟩, ⟨первоначальная стоимость⟩, ⟨восстановительная стоимость⟩, ⟨остаточная стоимость⟩, ⟨поэтажный план⟩, ..., ⟨**поэтажный план**⟩, ⟨дата регистрации создания⟩, ⟨дата регистрации изменения⟩, ⟨дата регистрации прекращения⟩.

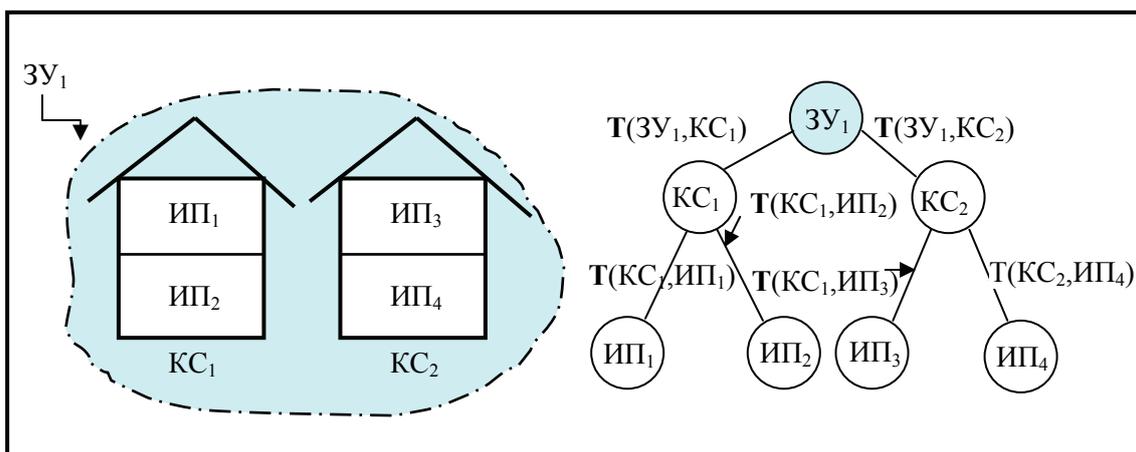


Рис. 11. Граф ассоциаций $\{ЗУ_i, T, КС_j\}, \{КС_i, T, ИП_j\}$

Изолированное помещение является сущностью, описываемой следующим множеством атрибутов:

Изолированные помещения := ⟨инвентарный номер⟩, ⟨предыдущий инвентарный номер⟩, ⟨последующий инвентарный номер⟩, ⟨дата обследования⟩, ⟨адрес⟩, ⟨#назначение⟩, ⟨этаж⟩, ⟨#расположение помещения⟩, ⟨#количество комнат⟩, ⟨#наличие водопровода, канализации, отопления, горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, ванн (душей), напольных электроплит⟩, ⟨объем⟩, ⟨общая площадь жилого помещения или общая площадь изолированного нежилого помещения⟩, ⟨жилая площадь⟩, ⟨общая площадь квартиры по

СНиП), ⟨основная (нормируемая) площадь⟩, ⟨**план изолированного помещения**⟩, ⟨дата регистрации создания⟩, ⟨дата регистрации изменения⟩, ⟨дата регистрации прекращения⟩.

Особенность атрибутов ⟨**поэтажный план**⟩, ⟨**план изолированного помещения**⟩ состоит в том, что они являются цифровыми изображениями, специфические модели которых описаны ниже.

Отношения входимости $T(ЗУ_i, КС_j)$, $T(КС_i, ИП_j)$ представляют сущности, которые описываются двумя ключевыми атрибутами:

$T(ЗУ_i, КС_j) :=$ ⟨кадастровый номер i -го земельного участка⟩, ⟨инвентарный номер j -го капитального строения⟩;

$T(КС_i, ИП_j) :=$ ⟨инвентарный номер i -го капитального строения⟩, ⟨инвентарный номер j -го изолированного помещения⟩.

Ассоциации $\{ЗУ_i, T, ОЗ_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$) – входимость (T) – охранная зона ($ОЗ_j$)». Ассоциации $\{ЗУ_i, T, ОЗ_j\}$ обеспечивают хранение информации о входимости земельных участков в те или иные охранные зоны.

Охранная зона является сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Охранная зона := ⟨идентификационный номер⟩, ⟨#вид охранной зоны⟩, ⟨**граница**⟩, ⟨#вид ограничения права пользования⟩, ⟨**документ**⟩, ⟨дата регистрации создания⟩, ⟨дата регистрации изменения⟩, ⟨дата регистрации прекращения⟩.

Отношение входимости $T(ЗУ_i, ОЗ_j)$ представляет собой сущность, которая включает по два ключевых атрибута:

$T(ЗУ_i, ОЗ_j) :=$ ⟨кадастровый номер i -го земельного участка⟩, ⟨идентификационный номер j -й охранной зоны⟩.

Ассоциации $\{ЗУ_i, P, СУ_j\}$, $\{КС_i, P, СУ_j\}$, $\{ИП_i, P, СУ_j\}$, $\{ИК_i, P, СУ_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$), или капитальное строение ($КС_i$), или изолированное помещение ($ИП_i$), или предприятие, как имущественный комплекс ($ИК_i$) – правоотношение (P) – субъект гражданского права ($СУ_j$)». Ассоциации «отвечают» за хранение информации о правоотношениях субъектов гражданского права $СУ_i$ относительно соответствующих объектов недвижимого имущества.

Субъекты гражданского права являются сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Субъект гражданского права := ⟨уникальный идентификатор субъекта в ЕГРНИ⟩, ⟨#вид субъекта⟩, ⟨**идентификационные сведения**⟩, ⟨контактные данные⟩.

Идентификационные сведения (юридическое лицо) := ⟨учетный номер налогоплательщика⟩, ⟨номер и дата выдачи свидетельства о

государственной регистрации юридического лица), ⟨#страна регистрации для юридического лица⟩, ⟨полное наименование⟩, ⟨юридический адрес юридического лица⟩.

Идентификационные сведения (граждане) := ⟨фамилия, имя, отчество⟩, ⟨число, месяц, год рождения⟩, ⟨личный номер⟩, ⟨номер паспорта или иного документа, удостоверяющего личность⟩, ⟨дата и место выдачи паспорта или иного документа, удостоверяющего личность⟩, ⟨#гражданство⟩, ⟨почтовый адрес места жительства физического лица⟩.

Правоотношение **Р** является сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Правоотношение := ⟨кадастровый номер земельного участка, или инвентарный номер капитального строения, изолированного помещения⟩, ⟨уникальный идентификатор субъекта в ЕГРНИ⟩, ⟨#наименование права⟩, ⟨#наименование права по числу собственников⟩, ⟨доля в общей долевой собственности субъекта N1 гражданского права⟩, ⟨субъект N1 гражданского права⟩, ⟨доля в общей долевой собственности субъекта N2 гражданского права⟩, ⟨субъект N2 гражданского права⟩, ..., ⟨срок (начало/окончание)⟩, ⟨документ N1⟩, ⟨документ N2⟩, ..., ⟨размер обязательства⟩, ⟨дата регистрации возникновения⟩, ⟨регистратор⟩, ⟨дата регистрации прекращения⟩, ⟨регистратор⟩, ⟨#наименование ограничения N1 права⟩, ⟨дата регистрации возникновения⟩, ⟨регистратор⟩, ⟨дата регистрации прекращения⟩, ⟨регистратор⟩, ⟨#наименование ограничения N2 права⟩, ⟨дата регистрации возникновения⟩, ⟨регистратор⟩, ⟨дата регистрации прекращения⟩, ⟨регистратор⟩,

Документ := ⟨уникальный идентификатор документа в ЕГРНИ⟩, ⟨#вид документа⟩, ⟨номер документа⟩, ⟨дата выдачи документа⟩, ⟨организация, выдавшая документ⟩, ⟨место хранения документа⟩.

Ассоциации рассматриваемого типа имеют несколько особенностей. В частности, i -й субъект гражданского права входит в семантическую сеть только один раз. Если один и тот же субъект гражданского права входит в несколько ассоциаций, то соответствующий подграф $G(t)$ семантической сети регистрационной книги имеет звездообразную структуру, как показано на *рис. 12, а*. В случае общего права на объект недвижимого имущества, а также при наличии многих обладателей различных видов прав на него подграф $G(t)$ семантической сети имеет также звездообразную структуру, как это показано на *рис. 12, б*.

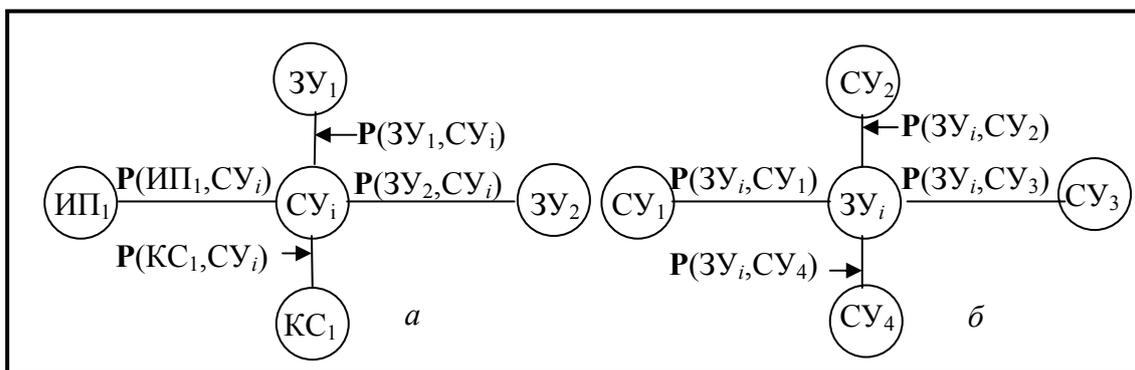


Рис. 12. Семантическая сеть звездообразной структуры

Ассоциации $\{ЗУ_i, E, СД_j\}$, $\{КС_i, E, СД_j\}$, $\{ИП_i, E, СД_j\}$, $\{ИК_i, E, СД_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$) – регистрация (E) – сделка ($СУ_j$)». Ассоциации с отношениями типа E «отвечают» за хранение информации о сделках, зарегистрированных относительно соответствующих объектов недвижимого имущества.

Сделка является сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Сделка := \langle документ \rangle , \langle наименование сделки \rangle , \langle #вид сделки \rangle , \langle наименование права или ограничения (обременения) прав \rangle , \langle условия возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав \rangle , \langle субъект гражданского права \rangle .

Отношение E является сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Регистрация := \langle кадастровый или инвентарный номер объекта недвижимого имущества \rangle , \langle уникальный идентификатор документа в ЕГРНИ \rangle .

Ассоциации $\{ЗУ_i, H, ЗУ_j\}$, $\{КС_i, H, СД_j\}$, $\{ИП_i, H, СД_j\}$, $\{ИК_i, H, СД_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$), или капитальное строение ($КС_i$), или изолированное помещение ($ИП_i$) – происхождение (H) – земельный участок ($ЗУ_j$), или капитальное строение ($КС_j$), или изолированное помещение ($ИП_j$)». Ассоциации с отношениями типа H хранят в ЕГРНИ историю формирования объектов недвижимости. Сущность отношения H описывается следующими ключевыми атрибутами:

Происхождение := \langle кадастровый (инвентарный) номер предыдущий \rangle , \langle кадастровый (инвентарный) номер последующий \rangle .

Ассоциации типа H дополняют семантическую сеть $G(t)$ регистрационной книги ЕГРНИ при каждом слиянии (делении) объектов недвижимого имущества.

Ассоциации $\{ЗУ_i, R, PE_j\}$, $\{КС_i, R, PE_j\}$, $\{ИП_i, R, PE_j\}$, $\{ИК_i, R, PE_j\}$: «Земельный участок ($ЗУ_i$), или капитальное строение ($КС_i$), или изо-

лированное помещение (ИП_i) – регистрационное действие (R) – регистратор (PE_j)». Ассоциации с отношениями типа **R** обеспечивают авторизацию всех сведений, вносимых в регистрационную книгу ЕГРНИ при осуществлении регистрационных действий.

Регистратор являются сущностью, которая описывается следующими атрибутами:

Регистратор := ⟨уникальный идентификатор учетной записи относительно регистратора в реестр регистраторов⟩, ⟨фамилия, имя, отчество регистратора⟩, ⟨дата рождения⟩, ⟨пол⟩, ⟨базовое образование⟩, ⟨дополнительное образование⟩, ⟨диплом специалиста высшей квалификации⟩, ⟨сведения о каждой аттестации⟩, ⟨наименование организации государственной регистрации, в которой работает регистратор⟩, ⟨годичная загрузка регистратора⟩, ⟨дата приказа о назначении на должность регистратора, с которой считается стаж работы регистратора⟩, ⟨код регистратора⟩, ⟨оценка регистрационных действий регистратора по результатам контроля за правильностью совершения регистрационных действий регистратора, проводимых НКА⟩, ⟨дата внесения записи в реестр регистраторов⟩, ⟨порядковый номер печати, выданной регистратору⟩, ⟨дата выдачи и изъятия печати, штампов и бланков регистратора⟩.

Отношения типа **R** в указанных ассоциациях описываются следующими ключевыми атрибутами:

Регистрационное действие (R) := ⟨уникальный идентификатор учетной записи относительно регистратора в реестр регистраторов⟩, ⟨кадастровый (инвентарный) номер объекта недвижимости⟩, ⟨номер регистрационной записи⟩.

Код регистратора является также атрибутом сущности **R** «правоотношение». Ассоциации типа **R** обновляют семантическую сеть $G(t)$ при совершении каждого регистрационного действия относительно объекта недвижимого имущества.

Ассоциации $\{ЗУ_i, G, OT_j\}$, $\{КС_i, G, OT_j\}$, $\{ИП_i, G, OT_j\}$, $\{ИК_i, G, OT_j\}$: «Земельный участок (ЗУ_i), или капитальное строение (КС_i), или изолированное помещение (ИП_i) – регистрационное действие (G) – отметка (OT_j)». Ассоциации с отношениями типа **G** хранят информацию об отметках в регистрационной книге.

Отметка является сущностью, описываемой следующими атрибутами:

Отметка := ⟨уникальный идентификатор отметки в ЕГРНИ⟩, ⟨#вид отметки⟩, ⟨содержание⟩, ⟨дата и время внесения⟩.

4.4. Формирование недвижимого имущества

Определение. Формирование недвижимого имущества – юридические действия и техническая процедура индивидуального определения недвижимой вещи. Индивидуально-определенной признается вещь, выделенная из других вещей по присущим только ей признакам. Индивидуально-определенные вещи являются незаменимыми (Гражданский кодекс Республики Беларусь, статья 138).

По результатам формирования недвижимого имущества создаются документы, сведения из которых вносятся в кадастр недвижимости.

Следует различать систематическое и спорадическое формирование недвижимого имущества; формирование земельных участков и остальных видов недвижимого имущества.

Систематическое и спорадическое формирование объектов недвижимости. Известно два метода формирования и регистрации недвижимого имущества:

- спорадическое формирование и заявительная регистрация;
- систематическое формирование и массовая регистрация.

Под «спорадическими» понимаются действия по формированию недвижимости на добровольной основе. При спорадическом формировании затраты на этот процесс несут приобретатели прав.

Под «систематическими» понимаются действия по формированию и регистрации права, осуществляемые одновременно для всех объектов недвижимости на определенной территории. К систематическому формированию прибегают всегда, когда хотят как можно быстрее превратить земельные ресурсы в капитал. Систематическое формирование позволяет в большей степени, чем спорадическое, учитывать нормы градостроительного законодательства в процессе межевания земель на земельные участки. В долгосрочной перспективе систематическая регистрация менее затратна, чем спорадическая. Экономия достигается из-за массовости работ. Экономический эффект тем больше, чем больше территория систематического формирования. Она более надежна, потому что обеспечивает максимальную гласность в связи с определением тех, кто владеет, чем владеет и на какой территории. Систематическая регистрация обязательна и поэтому финансируется государством.

В Республике Беларусь используется пока только метод спорадического формирования недвижимости.

Формирование земельных участков. Формирование земельных участков считается частью процесса землеустройства. Сущность землеустройства определяется его экономическим содержанием, которое заключается в распределении земель между отраслями народного хозяйства, внутри отраслей, между отдельными землепользователями. При этом должны соблюдаться интересы общества в целом и отдельных его граждан. Должна обеспечиваться организация использования и охрана земли как средства производства и как объекта экономических связей. Для любого предприятия, чтобы оно могло существовать и выполнять свои функции, необходим земельный участок. Земельный участок необходим для обустройства жилья. Есть территории общего пользования, где вообще невозможно формирование земельных участков. Есть сложные вещи, например газопроводы или линии электропередач, для которых необходимо формирование сотен, а то и тысяч, земельных участков.

Правовое содержание землеустройства заключается в установлении прав и обязанностей собственников и пользователей земли на определенные земельные участки, а также характера и режима использования этих участков. Правовой основой землеустройства является земельное законодательство.

Неотъемлемой частью землеустроительных действий является техника землеустройства. При этом используются определенные приемы, предусматривающие графическое изображение результатов обследований и проектных решений. Поэтому для землеустройства необходимы различные планы и карты, выполненные с достаточной детальностью, полнотой информации и точностью.

По плановым материалам, полученным с помощью наземных и космических съемок, осуществляется изучение и картографирование земельных ресурсов, вычисление площадей контуров угодий, изыскания и обследования, землеустроительное проектирование. Проекты землеустройства посредством выполнения специальных технических действий переносятся в натуру и только после этого можно приступить к их реализации. Инженерной основой землеустройства являются землеустроительные технические действия, специальные инженерные геодезические работы, методы использования планово-картографических материалов.

Любое землеустроительное действие заканчивается изготовлением землеустроительной документации.

Наиболее важными документами землеустройства являются документы территориального планирования и землеустроительные дела.

Последние являются результатом формирования земельного участка и основанием его государственной регистрации.

Порядок выполнения работ и требования к форме и содержанию землеустроительного дела установлены нормативным актом. Участниками процесса формирования земельного участка являются:

- местные исполнительные и распорядительные органы;
- организации по землеустройству, находящиеся в ведении Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (например, ГУП «Проектный институт Белгипрозем»);
- юридические лица или индивидуальные предприниматели, осуществляющие работы по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков (например, ЧУП «Геокарт»);
- областные (Минская городская) землеустроительные и геодезические службы;
- юридические лица, граждане или индивидуальные предприниматели – лица, которым выделен земельный участок в пользование, пожизненное наследуемое владение либо переданы в собственность или аренду;
- правообладатели смежных земельных участков.

Формирование земельного участка осуществляется на основании решения Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь или соответствующего исполнительного и распорядительного органа о предоставлении земельного участка; на основании акта выбора места размещения земельного участка, проекта отвода этого участка.

Размещение объекта, для которого формируется земельный участок, может быть предусмотрено решением Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, государственной программой, утвержденной Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, градостроительным проектом (в том числе детальным планированием), генеральным планом, схемой землеустройства района, проектом внутрихозяйственного землеустройства, производственной необходимостью, планом капитального строительства.

Процедуры формирования земельных участков относятся к административным процедурам.

При формировании земельного участка определяются границы земельного участка (координаты точек изменения хода границ, вид системы координаты, вид границы), характеристики площади (площадь земельного участка, площадь части земельного участка, име-

ющая ограничения в пользовании части земельного участка), целевое назначение земельного участка (категория земель, ограничения пользования).

Установление границ земельных участков осуществляется с закреплением точек поворота границ межевыми знаками и определением их координат. Восстановление границ земельных участков производится при полной или частичной утрате на местности межевых знаков и признаков граничных линий, по просьбе землепользователей, а также при разрешении земельных споров между смежными землепользователями.

Границы устанавливаются в присутствии лица, которому выделен земельный участок, собственника, арендатора земельного участка, из земель которого изъят этот земельный участок, и в случае необходимости смежных землепользователей. Факт установления границ оформляется актом об ознакомлении заинтересованных сторон на местности с установленными (восстановленными) границами земельного участка. При несогласии представителя одной из сторон с положением границ составляется протокол разногласий, а земельный спор разрешается в соответствии с законодательством.

Границы земельных участков, переданных в аренду для строительства (установки) объектов торговли (ларьки, павильоны, киоски, мини-кафе, контейнерные АЗС и так далее) или сервиса некапитального типа, на автомагистралях, определяются без измерения углов поворота границ, с привязкой точек поворота границы к твердым контурам местности с закреплением их межевыми знаками. Если межевой знак не устанавливается, то его центр обозначается насечкой в виде креста, а местоположение – кругом. При наличии строительного проекта на строительство (установку) указанных объектов масштаба 1 : 500 или 1 : 1000 координаты поворотных точек границы отводимых земельных участков определяются графически (по карте).

Границы определяются в государственной системе геодезических координат (СК95). В населенных пунктах эти работы могут выполняться в местных системах координат. При этом должна быть обеспечена надежная математическая связь местной системы координат с государственной. В сельских населенных пунктах в случае отсутствия опорной геодезической сети работы могут выполняться при условии наличия опорного базиса с определением координат, снятых с плана.

Определение координат узловых точек и межевых знаков все чаще осуществляется с помощью спутниковых систем GPS и ГЛОНАСС.

Границы земельных участков не могут пересекать красных линий. Красные линии – это условные линии, предусмотренные градостроительной документацией и отделяющие территории улиц, дорог и площадей от территорий, предназначенных для иного использования.

После вычисления площади земельного участка составляется план границ земельного участка по заданному образцу. На план наносятся территории ограничения в использовании земельного участка. Различают 14 типов ограничений:

1) в использовании земель, находящихся в прибрежных полосах водных объектов;

2) в использовании земель, находящихся в водоохраных зонах водных объектов вне прибрежных полос;

3) в использовании земель, находящихся в зонах санитарной охраны поверхностных и подземных источников водоснабжения хозяйственно-питьевого назначения;

4) в использовании земель, находящихся в санитарно-защитных полосах водоводов;

5) в использовании земель, находящихся в охранных зонах линий связи и радификации;

6) в использовании земель, находящихся в охранных зонах линий электропередачи;

7) в использовании земель, находящихся в охранных зонах магистральных трубопроводов, систем газоснабжения и других линейных инженерных сооружений;

8) в использовании земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

9) в использовании земель оздоровительного назначения;

10) в использовании земель рекреационного назначения;

11) в использовании земель историко-культурного назначения;

12) в использовании земель природоохранного назначения;

13) в использовании земель по строительству, благоустройству и тому подобное;

14) иные ограничения.

Сведения обо всех этих ограничениях землепользования вносятся в ЕГРНИ.

Землеустроительное дело содержит:

– титульный лист;

– перечень документов дела;

– пояснительную записку. В пояснительной записке указывается решение, на основании которого предоставлен земельный участок;

сведения о площади; о расхождении площади с решением о предоставлении земельного участка; о количестве установленных на местности межевых знаков, сведения о наличии и видах ограничений в использовании земель; о проведенном ознакомлении землепользователей, землевладельцев и других с установленными границами и др.;

- заявление лица на производство работ по установлению или восстановлению границ земельного участка;

- копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя, которому предоставлен земельный участок (при необходимости);

- копию решения о предоставлении юридическому лицу, гражданину или индивидуальному предпринимателю земельного участка;

- каталог координат точек поворота границ предоставленного земельного участка;

- план границ земельного участка с ограничениями в использовании земель (в случае их наличия).

Землеустроительное дело передается организацией по землеустройству в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него. Один экземпляр землеустроительного дела сохраняется в ЕГРНИ.

Формирование капитальных строений. Формирование капитальных строений, изолированных помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест в Республике Беларусь известно под термином «техническая инвентаризация». Техническая инвентаризация – безусловное условие осуществления государственной регистрации создания и изменения недвижимого имущества. На основе полученных при формировании недвижимости данных выполняется оценка, взимаются налоги на недвижимость. Данные используются при проведении проектных работ по ремонту, модернизации и реконструкции зданий, а так же при выполнении различного рода строительно-технических экспертиз. Они же используются для составления государственной статистической отчетности, в научных и других целях.

Важным элементом работы инженера по технической инвентаризации является решение об отнесении объекта к недвижимой вещи. Для признания объекта капитальным строением необходима совокупность следующих признаков:

- здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт на основе разработанной проектной документации, если иное не установлено законодательством;

вом Республики Беларусь: в отношении садовых домиков разработка проектной документации не требуется;

– здание, сооружение прочно связаны с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений – основания сооружений или являются подземными;

– здание, сооружение (кроме зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до вступления в силу Положения о порядке приемки объектов в эксплуатацию, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 ноября 1991 г. № 452) подлежат вводу в эксплуатацию в соответствии с указанным Положением, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

– здание, сооружение не являются временными согласно проектной документации, разрешению на строительство или документу о предоставлении земельного участка;

– здание, сооружение невозможно переместить без соразмерного ущерба их назначению, т. е. если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

При возникновении сомнений при отнесении здания, сооружения к капитальному строению руководитель Агентства по государственной регистрации и земельному кадастру, регистратор или заявитель обращаются с запросом в местный исполнительный и распорядительный орган.

Техническая инвентаризация завершается составлением технических паспортов, содержащих описания объектов недвижимого имущества. Процедура обязательно включает визуальный осмотр и обмер объекта.

Информация, полученная по результатам технической инвентаризации и проверки характеристик, служит основой для формирования реестра характеристик, части единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ).

На основании статей 13 и 14 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества прав на него и сделок с ним» техническая инвентаризация и проверка характеристик объектов недвижимого имущества осуществляется республиканской и территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и их структурными подразделениями. Эти организации в соответствии с законодательством Республики Беларусь являются монополистами в данной сфере деятельности.

Формирование с целью государственной регистрации создания капитальных строений осуществляется в случаях завершения их

строительством, консервации объекта незавершенного строительства, раздела или слияния. Формирование для государственной регистрации изменений капитальных строений осуществляется в случаях завершения дополнительного строительства, реконструкции, гибели или уничтожения части объекта, изменения их назначения. Формирование для государственной регистрации прекращения существования капитальных строений осуществляется в случаях их раздела.

Технический паспорт содержит описание фактического состояния объекта недвижимого имущества. Он состоит из 5 разделов. Структура паспорта в состоянии идентифицировать сооружения любой сложности. Технический паспорт позволяет идентифицировать недвижимую вещь различных категорий, в том числе как главную вещь и принадлежности, так и сложную вещь. Каждый объект недвижимости описывается совокупностью характеристик. Все характеристики заранее известны из специально разработанных классификаторов характеристик. Паспорт может содержать неограниченное число графических материалов или цифровых изображений.

В технический паспорт, а затем в ЕГРНИ вносятся следующие сведения:

- земельные участки, на которых расположена недвижимая вещь (кадастровые номера);
- составные элементы (число и литерация);
- назначение и наименование (наименование по документации, назначение по Единой классификации назначения объектов недвижимости);
- местонахождение (адрес);
- площадь (застройки, общая, нормируемая, вспомогательная, нежилых помещений, жилых помещений);
- этажность (надземная, подземная);
- даты (год ввода в эксплуатацию, год последнего капитального ремонта);
- стоимость (первоначальная, восстановительная, согласно отчету по оценке);
- износ (фактическое прослуженное время, нормативный срок службы, износ (%));
- характеристика конструктивных элементов (фундамент, перекрытия, капитальные стены, кровля, наружная отделка и др.);
- благоустройство здания (водопровод, тип канализации, электро-снабжение, газоснабжение, центральное горячее водоснабжение, отапливаемая площадь, лифт, мусоропровод).

Особенности формирования объектов самовольного строительства. Самовольное строительство обычно выражается в пристройках, надстройках, перестройке. Обычно имеет место на участке земли, не отведенном для этих целей, без получения необходимых разрешений, с существенными отступлениями от проекта или существенными нарушениями градостроительных норм и правил. Самовольное строительство связано с его легализацией.

Существует административная процедура легализации. Выполняется на основе документов, подтверждающих создание (изменение) объекта недвижимости в результате самовольного строительства. К этим документам относятся: *ведомость технических характеристик недвижимого имущества*; решение органа местного управления или самоуправления о принятии постройки в эксплуатацию и ее регистрации в установленном порядке с предоставлением при необходимости земельного участка; решение суда о признании права собственности за лицом, осуществившим самовольную постройку.

Ведомость технических характеристик недвижимого имущества представляет собой документ, содержащий индивидуальное определение объекта недвижимости. По составу характеристик и способам получения она аналогична техническому паспорту, т. е. процедура формирования при самовольном строительстве та же, что и при формировании при создании вновь построенного объекта, но результирующий документ иной. При принятии решения о государственной регистрации самовольного строения на основе ведомости технических характеристик недвижимого имущества изготавливается технический паспорт.

Особенности формирования совместных домовладений. В совместное домовладение включаются земельный участок и расположенные на нем здания и иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной или частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью. Существенная особенность при формировании совместного домовладения – идентификация общего имущества, т. е. той части недвижимого имущества, которая обслуживает более чем одного собственника.

К общему имуществу при формировании здания относят:

– *общие помещения* (лестничные площадки и пролеты, вестибюли, коридоры, технические этажи, подвалы, чердачные помещения, другие места общего пользования);

- *ограждающие несущие и ненесущие конструкции* (стены, перекрытия, крыша, фундамент);
- *электрическое, сантехническое и иное оборудование*, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений;
- *инженерные коммуникации и устройства* (лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты);
- *отдельно стоящие объекты*, служащие целевому использованию здания;
- *отделочные улучшения* (облицовка стен дома, скульптуры, кровля);
- а также право землепользования.

Доля каждого собственника в праве общей собственности пропорциональна доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади помещений всех собственников. Изолированное помещение (квартира) не может отчуждаться без доли в праве собственности на общее имущество. Статья 8 Закона «О совместном домовладении»: доля в праве собственности на общее имущество не может быть отделена от права собственности на изолированные помещения и переходит исключительно вместе с ним.

Заявление на формирование объекта совместного домовладения может быть подписано заказчиком строительства, застройщиком, товариществом собственников, жилищно-строительным кооперативом. Решение исполкома или иного органа, определяющее назначение дома, должно соответствовать решению исполкома, определяющему назначение земельного участка, на котором расположен дом.

Особенности формирования эксплуатируемого капитального строения или эксплуатируемого изолированного помещения. Формирование вообще не производится для незарегистрированных жилых домов в сельских населенных пунктах при их купле-продаже, мене, дарении, сведения о которых внесены в похозяйственную книгу сельского исполнительного комитета до 19 марта 1985 г. и которые с этой даты не являлись предметами купли-продажи или мены. При обращении сторон договора за регистрацией договора в сельский исполнительный комитет уполномоченное должностное лицо данного комитета проверяет соответствие сведений о жилом доме, содержащихся в похозяйственной книге, фактическим характеристикам этого дома, а также иных сведений, указанных в договоре. Это же лицо запрашивает в организации по государственной регистрации информацию, подтверждающую отсутствие государственной регистрации в отношении жилого дома. Также запрашивает в налоговом органе информацию об уплате лицом, отчуждающим жилой дом,

налогов, сборов (пошлин), связанных с нахождением в собственности жилого дома. Это же лицо вносит изменения и (или) дополнения в похозяйственную книгу при несоответствии содержащихся в ней сведений фактическим характеристикам жилого дома; указывает сторонам на необходимость внесения изменений в договор в случае его несоответствия законодательству. Действия осуществляются бесплатно.

Результат формирования эксплуатируемого капитального строения или изолированного помещения (технический паспорт) может быть использован для государственной регистрации только совместно с выпиской из решения местного исполнительного и распорядительного органа о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества при отсутствии акта приемки объекта, завершеного строительством, реконструкцией, реставрацией, или акта приемки индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек.

Особенности формирования при изменении капитальных строений. Событиями, ведущими к формированию недвижимого имущества ввиду его изменения, являются:

- изменение границ земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения;
- перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения;
- разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, надстройка, пристройка, перестройка которых были осуществлены самовольно;
- гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения;
- изменение назначения недвижимого имущества;
- завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного объекта;
- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Наличие незначительных изменений, не влекущих изменения технических характеристик строения или изолированного помещения, не считается несоответствием фактического состояния объекта недвижимости данным реестра (инвентарного дела), если они не влекут существенного изменения площади. *К незначительным изменениям относят:*

- устройство (изменение размеров или материала) или заделка дверных и оконных проемов, не влияющие на прочность, жесткость, устойчивость капитальных стен и других несущих конструкций строений, за исключением заделки оконных проемов, влекущей изменения назначения помещения (например, жилая комната – кладовая);

- снос или возведение некапитальных стен и перегородок в нежилых зданиях и сооружениях, не влекущие образования или слияния изолированных помещений;

- отделочные работы, в том числе по изменению материала пола;

- переоборудование (устройство или разборка) встроенной мебели, в том числе стационарных шкафов и антресолей, а также дверных полотен в пределах существующего дверного проема;

- устройство новых печей, снос существовавших или замена одних печей другими;

- замена или снятие газовых или электрических плит, ванн и другого оборудования.

В случае выявления при проведении проверки характеристик, а также технической инвентаризации строений, изолированных помещений самовольных построек, а также изменений, не являющихся незначительными, технические паспорта на такие объекты недвижимого имущества не составляются. Заявителям выдаются ведомости технических характеристик с приложением копий ситуационных планов и поэтажных планов, на которых красным цветом указываются самовольные постройки и несоответствия характеристик строений, изолированных помещений данным реестра характеристик недвижимого имущества и технической документации.

Новый технический паспорт для самовольно построенных или переоборудованных строений выдается после вынесения местными исполнительными и распорядительными органами решения о принятии постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке, без повторной проверки характеристик недвижимого имущества.

Технический паспорт или ведомость технических характеристик действительны до изменения соответствующего объекта недвижимого имущества.

Формирование изолированных помещений. Осуществляется при вычленении изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения).

Вычленение изолированного помещения из капитального строения осуществляется на основании решения собственника капитального строения или лица, которому капитальное строение (здание, сооружение) принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления. Основанием может быть также договор между сособственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, или судебное постановление. Вычленение изолированного помещения не изменяет характеристик капитального строения (здания, сооружения), из которого оно вычленено.

При вычленении изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения) строительные работы не производятся.

Не допускается вычленение изолированного помещения из капитального строения, состоящего из одного изолированного помещения.

При вычленении изолированного помещения из капитального строения заводится новое регистрационное дело на вычлененное изолированное помещение. Регистрационное дело на капитальное строение (здание, сооружение) сохраняется.

При вычленении изолированного помещения актуальные права и ограничения (обременения) прав в отношении вычленяемой части капитального строения переносятся на созданное изолированное помещение.

Реестр характеристик недвижимого имущества. Данный реестр является составной частью ЕГРНИ. Состоит из инвентарных дел и базы данных реестра. Реестр характеристик ЕГРНИ содержит данные в объеме содержания технических паспортов.

3D-кадастр. Кадастры недвижимости, как правило, содержат двумерное индивидуальное описание объектов недвижимости. Однако реальный мир, как минимум, трехмерен и такие описания не вполне ему адекватны. Современные тенденции – интенсификация использования земель, развитие технологий создания сложных конструкций – создают потребность определения границ и прав в объемах. Для этого необходимы не двух- (2D), а трехмерные (3D) кадастры. Создание

3D-кадастров всегда упиралось в двухмерность бумаги и географических информационных систем. Однако бумага перестала быть носителем данных. Она вытесняется цифровыми носителями. Географические же информационные системы настолько модернизировались, что стали хранить, визуализировать и обрабатывать трехмерные данные. Создались необходимые предпосылки эволюции от 2D-кадастра к 3D-кадастру.

Поиск путей перехода от 2D-кадастров к 3D-кадастрам интенсивно ведется в Израиле, Греции, Турции, Нидерландах, Швеции, Норвегии, Китае, Германии. Пилотный проект трехмерного кадастра выполнен в Нижнем Новгороде (Российская Федерация). Множество сведений о работах в данном направлении сегодня легко найти в Интернете.

4.5. Кадастровые карты

Кадастровая карта – документ ЕГРНИ, содержащий графическое изображение территории соответствующего регистрационного округа, границ земельных участков, сервитутов, охранных зон, расположения капитальных строений на земельных участках. Пример кадастровой карты приведен на *рис. 13*.

На кадастровой карте также отображаются кадастровые номера земельных участков, инвентарные номера капитальных строений (зданий, сооружений), а также адреса объектов недвижимости. Внесение информации в кадастровую карту (в том числе изменение и удаление информации) производится одновременно с государственной регистрацией создания, изменения, прекращения существования земельного участка, капитального строения (здания, сооружения). Если база данных ЕГРНИ отвечает на вопросы «что?» и «у кого?», то кадастровая карта – на вопрос «где?».

Кадастровая карта составляется автоматически по данным ЕГРНИ на основе цифровой топографической карты или ортофотокарты. Цифровые топографические карты содержат такие элементы содержания, как гидрография, растительный покров, улично-дорожная сеть, капитальные строения. Кроме топографической основы на кадастровой карте отображаются следующие элементы содержания:

– границы административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь. Источником этой информации является Единый реестр территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

- охранные зоны. Источником этой информации является тот же реестр, а также режимобразующие объекты (газопроводы, линии связи и радиофикации, водоводы и др.), зарегистрированные в ЕГРНИ;
- границы земельных участков. Источником этой информации, а также всей последующей является сам ЕГРНИ.

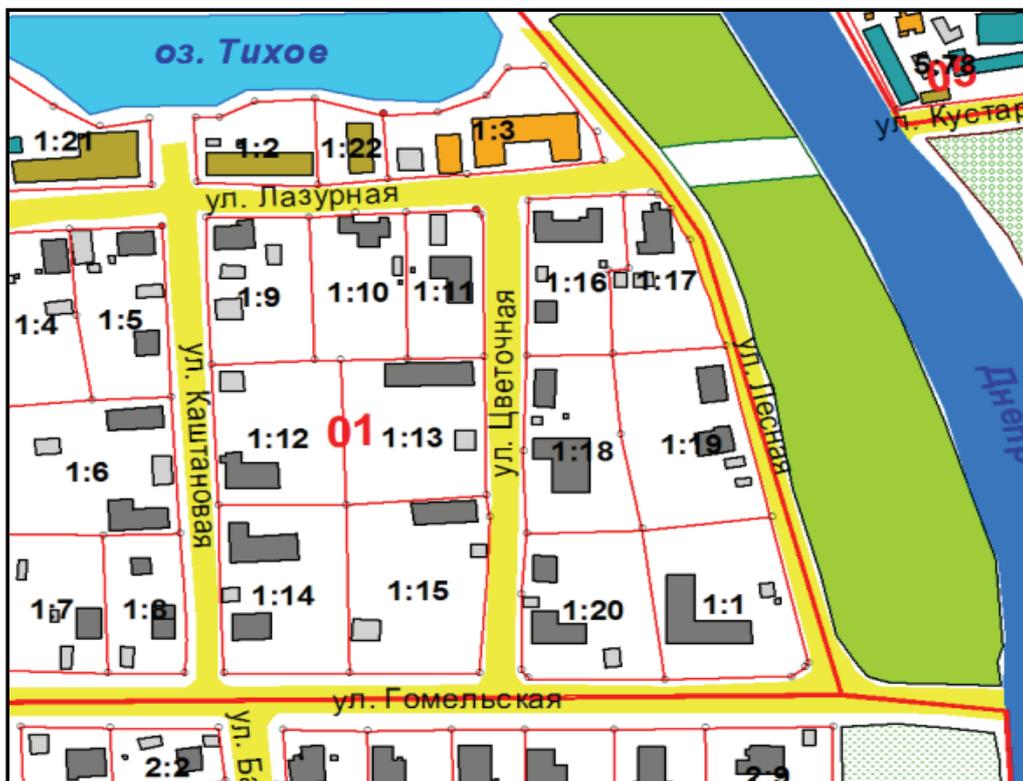


Рис. 13. Фрагмент кадастровой карты

Кадастровые карты формируются по мере потребности компьютерными технологиями. Кадастровая карта Республики Беларусь формируется в географической или в прямоугольной системе координат. На кадастровую карту в обязательном порядке наносятся названия рек и озер; названия населенных пунктов; названия улиц в населенных пунктах.

4.6. Индексы ЕГРНИ

Показатели (индексы) земельного администрирования в Республике Беларусь подробно рассмотрены в [15]. Кроме того, отчеты о государственной регистрации в отношении недвижимости ежегодно

публикуются журналом «Земля Беларуси». В частности, последний отчет (2011 г.) можно найти в [16]. Ниже приводятся некоторые из показателей (индексов).

Индекс «покрытие» (coverage) представляет собой отношение суммы площадей всех зарегистрированных земельных участков к площади территории страны. Данный индекс может интерпретироваться несколькими способами. Во-первых, как показатель развитости земельного рынка. Чем больше индекс $I_{\text{покрытия}}$, тем большее количество земельных участков вовлечено в гражданский оборот, тем более развит земельный рынок. Во-вторых, как показатель качества администрирования земельного налога. Чем больше индекс, тем качество администрирования выше, поскольку информация о предмете налогообложения и налогоплательщиках доступна из единственного источника – ЕГРНИ. В-третьих, как показатель степени «омертвления» земельного капитала. Чем больше индекс, тем меньше омертвленный земельный капитал и тем больше возможностей его капитализации.

По данным ЕГРНИ, на начало 2012 г. в Беларуси зарегистрировано земельных участков общей площадью $S_{\text{з}} = 3\,387\,316,28$ га. Площадь земель Беларуси $S_{\Sigma} = 20\,759\,800$ га. Следовательно, $I_{\text{покрытия}} = 0,162$, или 16,2%. Аналогичный индекс, скажем, в Великобритании равен 0,78 (78%).

Объем ЕГРНИ. На начало 2012 г. объем ЕГРНИ характеризовался следующими числами: земельные участки – 1,65 млн. объектов, капитальные строения – 1,90 млн., изолированные помещения – 2,17 млн. Итого – 5,74 млн. объектов. Каждый год количество объектов в ЕГРНИ прирастает на 6–8%.

Кроме того, на начало 2012 г. в ЕГРНИ содержались сведения о 1112 предприятиях как имущественных комплексах.

Регистрационные действия. Всего в 2011 г. произведено 2 254 178 регистрационных действий. По сравнению с 2010 г. количество регистрационных действий снизилось на 30%.

Число регистраций создания новых объектов – 350 068. В том числе: земельных участков – 150 545 (43%), капитальных строений – 73 307 (21%), изолированных помещений – 126 216 (36%).

Число регистраций изменения объектов – 36 531. В том числе: земельных участков – 12 133 (33%), капитальных строений – 17 968 (49%), изолированных помещений – 6430 (18%).

Число регистраций прекращения объектов – 8582.

Число регистраций перехода права собственности (вторичный рынок прав собственности) – 230 508. Из них с земельными участками –

10%, с капитальными строениями – 44% , с изолированными помещениями – 46%.

Число регистраций возникновения ипотеки – 126 451. Из них с земельными участками – только 0,2% , с капитальными строениями – 22% , с изолированными помещениями – 77,8%.

В 2011 г. впервые сформировано 1089 бездокументарных складных.

Среднее число регистрационных действий, совершаемых одним регистратором. За календарный год государственный регистратор в среднем совершает 2674 регистрационных действий, связанных с изменением ЕГРНИ. В день это соответствует 10 регистрациям.

Количество государственных регистраторов. Всего в реестре регистраторов на начало 2012 г. числилось 1339 регистраторов. Количество регистраторов, осуществивших хотя бы одно регистрационное действие, составило 688 человек. Наибольшее количество регистраторов – в Минском областном агентстве по государственной регистрации – 178 человек. Второе место у Витебского агентства – 158 чел. Наименьшее количество – Могилевское агентство – 80 регистраторов.

Индекс земельной собственности $I_{зс}$. Индекс характеризует распределение собственности по данным ЕГРНИ по видам субъектов гражданского права. На 31 декабря 2011 г. в ЕГРНИ 97,6% площади всех земельных участков была в собственности государства, 2,39% – в собственности граждан, 0,00008% – в собственности юридических лиц. Всего с 1993 г. в частную собственность юридическими лицами выкуплено лишь 40 земельных участков.

Индекс «первичный земельный рынок» ($I_{перв. рынок}$). По данным ЕГРНИ, на правах частной собственности зарегистрировано 26,1% земельных участков, на правах аренды – 8,3% земельных участков, на правах пожизненного наследуемого владения – 37,4%, на правах постоянного пользования – 13,7%. Остальные – на праве временного пользования. Земельная собственность на земельном рынке может классифицироваться также по видам земель. Здесь преобладают земельные участки, предназначенные для строительства жилья. В 2011 г. в собственности земельных участков с таким целевым назначением было 61,7%, в 2010 – 64,1%, в 2009 – 54,6%, в 2008 – 52,1%, в 2007 – 55,9%, в 2006 – 58,8%.

Гендерное распределение. Данный показатель характеризует гендерный фактор земельной политики. По данным ЕГРНИ, в 2011 г. за регистрацией прав на земельные участки обратились 40 317 граж-

дан: 16 199 мужчин, 19 641 женщин. Пол 4477 граждан по ЕГРНИ определить невозможно. Таким образом, $I_{\text{генд. муж}} = 45\%$, $I_{\text{генд. жен}} = 55\%$.

4.7. Распространение информации из ЕГРНИ

Общие принципы предоставления информации из ЕГРНИ. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав (далее – актуальные права и ограничения (обременения) прав) *на конкретный объект недвижимого имущества*. Такая информация предоставляется в виде выписки из регистрационной книги.

Обобщенная информация о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества предоставляется только:

- правообладателю;
- лицам, которым права на недвижимое имущество переходят в порядке универсального правопреемства;
- государственным органам, иным государственным организациям, нотариусам в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;
- адвокату в связи с необходимостью составления документов правового характера при подготовке к судебному разбирательству при предъявлении лично специального разрешения (лицензии) на осуществление адвокатской деятельности, ордера юридической консультации, а также паспорта гражданина Республики Беларусь либо удостоверения адвоката.

Обобщенная информация о принадлежащих конкретному юридическому лицу правах на объекты недвижимого имущества может предоставляться также другим лицам в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Сведения об условиях сделки, явившейся основанием для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, копии документов, представленных для осуществления государственной регистрации, могут быть выданы только участникам этой сделки. Предоставление указанных сведений и документов другим лицам и государственным органам допускается только в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Информация об истории объекта недвижимого имущества (сведения о создании, изменении недвижимого имущества, предыдущих собственниках, обладателях иных прав и ограничений (обременений) прав, совершенных сделках, другая информация в отношении конкретного объекта недвижимого имущества) может предоставляться только в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Информация в отношении недвижимого имущества, сведения о котором составляют государственную тайну, может быть выдана только в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о государственной тайне.

Информация или мотивированный отказ в выдаче информации предоставляются письменно в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления или с момента поступления письменного запроса и внесения платы за предоставление информации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь. В случае отказа выдать информацию плата за предоставление информации возвращается.

Информация ЕГРНИ может предоставляться также путем обеспечения дистанционного доступа к этому регистру.

Документ, содержащий информацию из ЕГРНИ, подписывается регистратором и скрепляется его печатью, либо подписывается иным уполномоченным лицом организации по государственной регистрации и скрепляется печатью этой организации, либо подписывается электронной цифровой подписью регистратора или уполномоченного должностного лица организации по государственной регистрации.

Отказ в выдаче информации, а также уклонение от предоставления информации могут быть обжалованы в суде.

Непредставление информации либо представление недостоверной информации влекут ответственность в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Сведения о выданной информации подлежат учету. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны по заявлению или запросу правообладателя предоставлять информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, на которое он имеет права.

Выписка из ЕГРНИ. Форма выписки из регистрационной книги утверждена Госкомимуществом Республики Беларусь.

Выписка содержит:

– основные данные объекта недвижимого имущества;

– идентификационные сведения о собственнике недвижимого имущества, при общей долевой собственности указывается размер доли и идентификационные сведения о каждом сособственнике недвижимого имущества;

– перечень актуальных прав и ограничений (обременений) прав в отношении недвижимого имущества (кроме права собственности), срок действия прав, ограничений (обременений) прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), стоимость обеспеченных ипотекой обязательств или данные о порядке и условиях ее определения;

– перечень действительных в момент выдачи выписки отметок (далее – актуальные отметки) в регистрационной книге о заявлениях;

– перечень актуальных отметок в регистрационной книге о приостановлении совершения регистрационного действия;

– дату и время выдачи выписки из регистрационной книги;

– иные сведения об объекте недвижимого имущества, перечень которых установлен специально уполномоченным органом государственного управления.

Выписка из ЕГРНИ, выдаваемая для нотариального удостоверения сделки, должна содержать специальную отметку «Выдана для нотариального удостоверения сделки». Выписка, имеющая специальную отметку, действительна в течение одного месяца со дня выдачи. Повторная выдача выписки со специальной отметкой в течение указанного срока одному и тому же лицу не допускается. Повторной не является выдача выписки, если ее выдаче предшествуют совершение регистрационных действий или внесение исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в отношении соответствующего объекта недвижимого имущества. Выписку со специальной отметкой имеют право выдавать только территориальные организации по государственной регистрации.

Запросы на выдачу информации из ЕГРНИ можно классифицировать на пять видов: публичные, обобщенные, документальные, территориальные, специальные (*табл. 3*).

В зависимости от способа доставки информации запросы классифицируются на дистанционные и непосредственные. Дистанционные запросы формируются на удаленных терминалах, подключенных к серверам системы ведения ЕГРНИ по каналам передачи данных. Порядок получения информации в режиме дистанционного доступа регулируется специальным нормативным актом. Выдача информации из ЕГРНИ

подразделениям Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь осуществляется в специально установленных форматах.

Таблица 3

Виды запросов на выдачу информации из ЕГРНИ

Вид запросов	Характеристика запроса	Документы, выдаваемые из ЕГРНИ
Публичные запросы	Запрос относительно конкретного объекта недвижимости	Выписки, справки, земельно-кадастровые планы
Обобщенные запросы	Запрос относительно конкретного лица	Форма не установлена
Территориальные запросы	Запрос относительно конкретной территории	Кадастровые карты, их части
Документальные запросы	Запрос относительно документов	Копии документов, хранящихся в регистрационных делах
Специальные запросы	Иные запросы	Отчеты, справки и др.

Информация из ЕГРНИ распространяется по сети Интранет, сети Интернет, через специальную корпоративную сеть Национального кадастрового агентства и специальную систему электронного документооборота этой организации.

Сеть Интранет. По этой сети ограниченного пользования предоставляется информация по обобщенным запросам в отношении имущества конкретного субъекта. В 2011 г. количество запросов, поступивших к ЕГРНИ по данной сети, превысило 3,3 млн. Примеры пользователей такой сети являются налоговые службы Республики Беларусь, локальные сети правоохранительных органов.

Портал <http://gzk.nca.by>. Информация через данный портал распространяется простыми информационными сообщениями, имеющими форму стандартной выписки из регистрационной книги. В 2011 г. совершено около 185 000 обращений к ресурсу. Количество обращений каждый год увеличивается на 20%. Пример такой выписки на портале приведен на *рис. 14* [17].

Портал Е-правительства <http://portal.gov.by>. Через данный портал общегосударственной информационной системы осуществляется выдача выписок и справок в форме электронных документов из ЕГРНИ, аналогичных выдаваемым с портала <http://gzk.nca.by>.

Портал <http://oz.nca.by>. Информация через данный портал распространяется в реальном масштабе времени электронными документами стандартной формы (справки, выписки). Подписывается элек-

тронный документ электронной цифровой подписью уполномоченного лица из персонала Национального кадастрового агентства. Время подготовки электронного документа – не более 30 с с момента поступления запроса.

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Выписка из регистрационной книги о правах,
ограничениях (обременениях) прав на земельный участок

Сведения о земельном участке

Кадастровый номер: 500000000001000025

Адрес: г. Минск, угол ул. Захарова и ул. Смоленской

Площадь (кв. м): 0,1618

Категория: Земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства

Целевое назначение: Находится на грузочно-разгрузочной площадке

Дата государственной регистрации создания: 03.10.2002 00:00:00

Дата последней государственной регистрации изменения: нет

Инвентарные номера капитальных строений: сведения о зарегистрированных капитальных строениях отсутствуют

Право собственности

Идентификационные сведения о правообладателе: Республика Беларусь

Доля: 1/1

Дата государственной регистрации: 03.10.2002 00:00:00

Право постоянного пользования

Описание права, ограничения (обременения) прав: площадь 0,1618 га

Идентификационные сведения о правообладателе: Открытое акционерное общество

"АМКОДОР-УДАРНИК", свидетельство о государственной регистрации 0032152 от 05 июля

2001 г., УНП 100135676, юридический адрес г. Минск, ул. Пономаренко, 7

Доля: 1/1

Срок действия: не установлен

Стоимость обязательства или данные о порядке и условиях ее определения: не указана

Дата государственной регистрации: 03.10.2002 00:00:00

Основание государственной регистрации: Решение местного исполнительного и распорядительного органа (Минский городской исполнительный комитет) от 22.11.1991 №399

Актуальные отметки:

нет данных

Примечания:

нет данных

Рис. 14. Образец выписки из ЕГРНИ

Портал <http://info.nca.by>. Портал используется для получения информации согласно пункту 28 Положения о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565 «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений» и статьей 43 Жилищного кодекса Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3. В данной системе местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие организации для проведения сверки запрашивают сведения из ЕГРНИ в целях ведения учета граждан, нуждающихся в жилье.

Портал http://support.nca.by:8888/NKA_ES.NSF. Через данный портал распространяются электронные документы, подготовленные непосредственно государственными регистраторами за их электронной цифровой подписью. Заявителями таких услуг являются местные исполнительные органы, нотариусы, организации и государственные органы. В 2011 г. через данный портал выдано 158 545 электронных документов. В том числе 29 016 специальных формуляров – Департаменту финансового мониторинга Комитета государственного контроля Республики Беларусь; 1089 бездокументарных закладных; принято 27 электронных документов для регистрации арестов.

В разрезе видов объектов недвижимости запросы на получение информации из ЕГРНИ распределяются следующим образом: 0,9% – к земельным участкам; 10,1% – по капитальным строениям; 89% – по изолированным помещениям.

Ежегодно к ЕГРНИ поступают около 4 млн. запросов. Основные пользователи – правообладатели и кандидаты в правообладатели, риэлторы, государственные органы, осуществляющие формирование очередей нуждающихся в получении жилья. Пользователями ЕГРНИ являются правоохранительные органы, структуры Министерства по налогам и сборам, нотариусы, страховые компании и др. Закон [11] предписывает ежегодное опубликование отчетов о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь и ведении ЕГРНИ (например [17]).

Контрольные вопросы

1. Назовите принципы ведения ЕГРНИ.
2. Как достигается единообразие и качество ведения ЕГРНИ?
3. Какие вспомогательные реестры используются при ведении ЕГРНИ?
4. В каких целях осуществляется формирование недвижимого имущества?
5. В чем разница между спорадическим и систематическим формированием недвижимости?
6. Какие характеристики индивидуально определяют земельный участок?
7. Кто участвует в процессе формирования земельного участка?
8. Какое значение имеют красные линии при формировании земельных участков?

9. Какие ограничения пользования земельными участками определяются на этапе формирования и вносятся в ЕГРНИ?

10. Что такое «техническая инвентаризация» и кем эти процессы исполняются?

11. Какие сведения индивидуального определения капитальных строений вносятся в технический паспорт?

12. В чем состоят различия между техническим паспортом и ведомостью технических характеристик?

13. Какую роль играет формирование капитальных строений в легализации прав на самовольное строительство?

14. Назовите особенности формирования объектов совместного домовладения.

15. Каковы особенности формирования уже эксплуатируемых объектов недвижимости?

16. При каких изменениях недвижимости осуществляется их формирование?

17. Какие сведения хранятся в реестре характеристик недвижимого имущества ЕГРНИ?

18. Возможно ли по данным ЕГРНИ определить регистратора, внесшего запись в регистр?

19. Удаляются ли записи из ЕГРНИ?

20. Назовите сущности и отношения (ассоциации) инфологической модели ЕГРНИ.

21. Какие атрибуты в ЕГРНИ имеют следующие сущности: земельный участок, капитальное строение, правоотношение, документ, охранная зона, граница, субъект гражданского права?

22. Каким целям служит кадастровая карта и каково ее содержание?

23. Каким образом и в какой момент формируется кадастровая карта?

24. Каково содержание выписки из ЕГРНИ?

25. Кому предоставляется обобщенная информация из ЕГРНИ?

26. В чем состоят особенности выписки из ЕГРНИ, предоставленной для нотариального удостоверения договора?

27. Назовите основных пользователей ЕГРНИ.

28. Каким образом можно получить доступ к ЕГРНИ в реальном масштабе времени?

29. Возможно ли получение из ЕГРНИ электронных документов?

Лекция 5

РЕГИСТР СТОИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

5.1. Нормативная база и основные определения

Согласно предписаниям Кодекса Республики Беларусь о земле регистр стоимости земельных участков должен содержать сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки.

Согласно предписаниям Налогового кодекса Республики Беларусь от 29 декабря 2009 г. № 71-3 в редакции Закона Республики Беларусь от 15 октября 2010 г. № 174-3 (статья 195) налоговая база земельного налога определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка на 1 января календарного года, за который производится исчисление налога.

Кадастровая стоимость определяется для земельных участков различного функционального использования согласно *табл. 4*.

Оценка кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с требованиями стандарта [18] по методикам [19, 20].

Ведение регистра стоимости государственного земельного кадастра осуществляется по правилам, утвержденным Госкомимуществом Республики Беларусь [21].

В международных стандартах оценки термин «кадастровая оценка» (cadastral valuation) не встречается. Вместо него используется термин «массовая оценка» (*англ.* Mass Appraisal). Термин «кадастровая оценка» в отечественных стандартах оценки соответствует термину «массовая оценка», применяемому в международных стандартах. Определение метода кадастровой оценки дано в стандарте СТБ 52.0.01-2007: *«метод кадастровой оценки представляет собой метод оценки с использованием сведений, содержащихся в государственном и градостроительных кадастрах. Указанный метод применяется для определения стоимости земельных участков»*. В хрестоматии массовой оценки [22] имеется иное более удачное определение метода массовой оценки: *«метод массовой оценки – это метод оценки рыночной стоимости в целях налогообложения, на коротких циклах, одновременно всех объектов недвижимости на заданной территории на одну дату»*.

**Виды функционального использования земельных участков, для которых
вычисляется кадастровая стоимость**

Функциональное использование земельных участков	Целевое назначение земельных участков
Общественно-деловая зона	Земельные участки для размещения объектов административного, финансового назначения, розничной торговли, гостиничного назначения, общественного питания, здравоохранения и по предоставлению социальных услуг, образования и воспитания, научного назначения и научного обслуживания, физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, культурно-просветительного и зрелищного назначения, бытового обслуживания населения, по оказанию посреднических и туристических услуг, автомобильных заправочных и газонаполнительных станций, автостоянок и гаражей, за исключением предоставленных организациям, осуществляющим хранение транспортных средств физических лиц, гаражным кооперативам, кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок
Жилая многоквартирная зона	Земельные участки для размещения объектов многоквартирной жилой застройки
Жилая усадебная зона	Земельные участки для размещения объектов усадебной жилой застройки (строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, традиционных народных промыслов), предоставленные организациям, осуществляющим хранение транспортных средств физических лиц, гаражных кооперативов, кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, физическим лицам для строительства (установки) гаражей, ведения коллективного садоводства и огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также служебные земельные наделы, предоставленные гражданам районными исполнительными органами из земель запаса и земель лесного фонда
Производственная зона	Земельные участки для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, оптовой торговли, материально-технического и продовольственного снабжения, заготовок и сбыта продукции, коммунального хозяйства, по ремонту и обслуживанию автомобилей
Рекреационная зона	Земельные участки для размещения объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения

Метод кадастровой оценки можно рассматривать как метод определения **рыночной стоимости**, но не экспертным, а массовым образом. Только рыночная стоимость отвечает требованию справедливости налога на недвижимость, для чего и делается массовая оценка. Критерием качества кадастровой (массовой) оценки является ее корреляция с рыночной стоимостью имущества. Чем точнее кадастровая стоимость аппроксимирует рыночную стоимость, тем выше ее качество. На *рис. 15* приведены три графика. Первый (1) – изменение рыночной стоимости земельных участков во времени. Рыночная стоимость с течением времени всегда возрастает, несмотря на возможные кратковременные флуктуации в сторону уменьшения. Второй (2) – изменение кадастровой стоимости во времени. Кадастровая стоимость изменяется в результате переоценок. Она точнее и точнее аппроксимирует рыночную стоимость с течением времени. Третий (3) – график остаточной стоимости капитальных сооружений. Она со временем всегда уменьшается. Именно поэтому первоклассным обеспечением кредитов является, прежде всего, земельный участок, а не его улучшения.

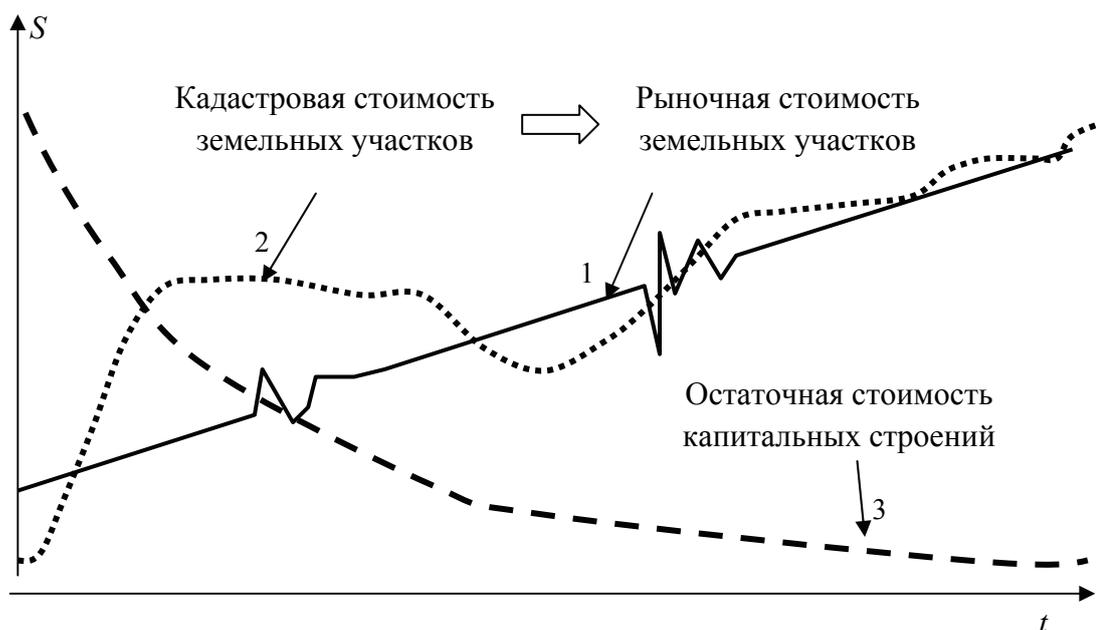


Рис. 15. Закономерности изменения во времени рыночной (1), кадастровой стоимости земельных участков (2), остаточной стоимости капитальных сооружений (3)

Стоимость оценки тем выше, чем сильнее требования к точности оценки. Для этого необходимо применять более сложные модели оценки, изыскивать больший объем данных о рынке недвижимости.

Все это – факторы повышения стоимости оценки. В кадастровой оценке приходится находить приемлемый компромисс между стоимостью оценки и точностью оценки (рис. 16).

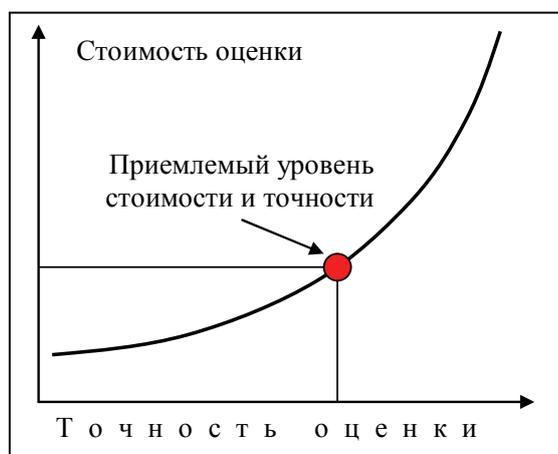


Рис. 16. Зависимость точности и стоимости массовой оценки

Еще одной важной характеристикой качества кадастровой оценки является уровень одобрения оценки населением. Достигнуть приемлемого уровня одобрения оценки можно при достаточной сложности и соответственно стоимости оценки. В кадастровой оценке приходится находить оптимум сложности, при котором обеспечивается приемлемый уровень одобрения (рис. 17).

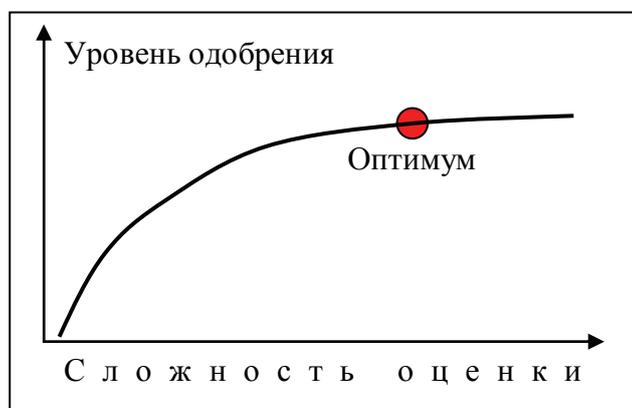


Рис. 17. Зависимость уровня одобрения массовой оценки и ее сложности

Качество массовой оценки проверяется несколькими методами. Один из методов – это оценка качества по проценту апелляций населения к массовой оценке. Обычно оценка признается точной, если апелляции к оценке подаются в отношении не более 2–5% оцененных объектов недвижимости. Другой метод – выборочная оценка отношения кадаст-

ровая стоимость/цена по N объектам. Отношение кадастровая стоимость/цена Q определяется по множеству наблюдений N по формуле

$$Q = \frac{\sum_{i=1}^N \left(\frac{\text{кадастровая стоимость}}{\text{цена}} \right)_i}{N},$$

где i – порядковый номер наблюдения цены (1, 2, 3, ...); N – общее число наблюдений. Чем ближе Q к единице, тем лучше качество оценки.

Еще один метод – вычисление коэффициента корреляции по множеству наблюдений «кадастровая стоимость – цена». Оценка считается точной, если коэффициент корреляции между парами «кадастровая стоимость – цена» превышает заданный порог. Обычно этот порог принимается равным значению 0,70–0,75.

Еще в 2004 г. кадастровая стоимость не определялась и не использовалась. В 2007 г. она уже была определена для земель всех населенных пунктов (около 24 000) Республики Беларусь и земель коммерческого назначения вне населенных пунктов.

Кадастровая стоимость используется во многих целях:

- налогообложение земельных участков;
- определение базовых ставок ежегодной арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности (ставки от 0,1 до 12,0% от кадастровой стоимости);
- приватизация земельных участков физическими лицами (цена, равная кадастровой стоимости) и выкуп земельных участков юридическими лицами, если на земельных участках расположена их недвижимая собственность;
- установление начальных цен на аукционах по продаже земельных участков, прав аренды на них (стоимость права заключения договора аренды определяется в зависимости от кадастровой стоимости путем умножения на коэффициент, который зависит от длительности аренды);
- залог земельных участков (размер суммы, обеспечивающей обязательство, не может быть меньше кадастровой стоимости).

Кадастровая стоимость нашла еще ряд применений. Она используется в целях индивидуальной оценки рыночной стоимости имущественных недвижимых комплексов; при заключении и реализации инвестиционных договоров на застройку земельных участков; для установления государственной пошлины при разделе или установлении прав на земельные участки.

5.2. Методика массовой оценки

По методологическим принципам массовая оценка разделяется на разновидности: оценка сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда, земель садоводческих товариществ и дачного строительства, земель населенных пунктов, земель промышленности, транспорта связи и др. за пределами населенных пунктов.

Оценка сельскохозяйственных земель. Впервые массовая оценка проведена по сельскохозяйственным предприятиям республики Беларусь в 1964–1969 гг. Оценка носит не денежный, а качественный характер. В периоды 1974–1975, 1984–1985 гг. проведены соответственно второй и третий этапы работ. Кадастровая оценка базировалась на бонитировке почв, которая отражает относительный уровень их плодородия в баллах по отношению к самой плодородной дерново-карбонатной почве, оцениваемой в 100 баллов. На третьем этапе производилась также экономическая оценка земель колхозов и госхозов. В 1992–1998 гг. проведена кадастровая поучастковая оценка. Объектами этой оценки являлись отдельные участки и отдельные свойства обрабатываемых земель, в частности плодородие почв и агроклиматические условия; технологические свойства; удаленность участков земель от внутрихозяйственных производственных центров и населенных пунктов и др. Обобщающая (синтезирующая) оценка включает среди прочего нормативный чистый доход, дифференциальный доход в белорусских рублях или в условных единицах; совокупный (общий) балл кадастровой оценки земель; нормативную цену земли.

Данная методика не соответствует изменениям, которые произошли в 2007 г. в законодательстве об оценочной деятельности. Применяемая для оценки понятие «нормативная цена» в принятых стандартах оценки отсутствует. Стандарты результатом кадастровой оценки считают только кадастровую стоимость, объектом оценки – зарегистрированный земельный участок. Сведения о кадастровой оценке сельскохозяйственных земель в регистр стоимости государственного земельного кадастра не включаются.

Оценка земель лесного фонда. Кадастровая стоимость земель лесного фонда зависит от групп лесов, типа леса и др. Оценка должна индексироваться ежегодно с учетом уровня инфляции [23]. Инструкция по оценке кадастровой стоимости земель лесного фонда отсутствует. Порядок индексации на уровень инфляции не отражает уровень потенциального дохода, приносимого земельным участком. Последний зависит от рыночных цен на конечный продукт произ-

водства (древесину), а не от уровня инфляции. Также не соблюдаются требования стандарта по оценке земель к результату кадастровой оценки. В частности, отсутствует заключение и отчет о кадастровой оценке, к которому должна быть приложена схема оценочного зонирования.

Результаты кадастровой оценки лесных земель в регистр стоимости государственного земельного кадастра не вносятся. Кадастровая оценка лесов производится в административном порядке, без наличия методики в форме нормативного правового акта. Результаты не являются публичными.

Оценка земель садоводческих товариществ и дачного строительства. Методология кадастровой оценки земель садоводческих товариществ и дачного строительства разработана в 2005 г. [20]. В этот же год проведена кадастровая оценка свыше 4000 товариществ. В 2007 г. методология приведена в соответствие с новыми требованиями законодательства. Следующая переоценка выполнена в 2011 г.

Кадастровая оценка земель указанной категории основана на рыночных данных о сделках купли-продажи земельных участков. Метод оценки выбирается в зависимости от степени развития рынка недвижимости в каждом конкретном районе. Для построения моделей используется корреляционно-регрессионный анализ (при наличии достаточного количества исходных данных для построения модели удовлетворительного качества). При невозможности построения регрессионной модели используется соотношение нормированных значений факторов оценки и рыночных цен (стоимостей) земельных участков. Результаты кадастровой оценки земель садоводческих товариществ и дачного строительства публичны. Они вносятся в регистр стоимости государственного земельного кадастра.

Оценка земель населенных пунктов. Методология кадастровой оценки земель населенных пунктов развивается с 1998 г. Впервые кадастровая оценка выполнена ГУП «Национальное кадастровое агентство» для земель наиболее крупных городов республики в 2003 г. К концу 2004 г. оценены земли всех населенных пунктов, включая сельские. Это около 24 000 единиц. В 2003 г. первая (временная) методика кадастровой оценки земель населенных пунктов преобразована в Инструкцию по кадастровой оценке земель населенных пунктов. Примененные в ней подходы к кадастровой оценке были уже вполне современными. Впервые использованы классические подходы к оценке типичных земельных участков: затратный, доходный и сравнительный. В техническом отношении впервые широко стали использоваться

географические информационные технологии, что удешевило и ускорило процесс оценки.

После выхода в 2007 г. Указа Президента Республики Беларусь, утвердившего «Положение об оценочной деятельности в Республике Беларусь» [24], созданы стандарты по оценке земельных участков. Они регулируют как кадастровую, так и индивидуальную оценку. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов приведена в соответствие с новым законодательством. В ней также исправлены недостатки, выявленные при проведении кадастровой оценки в 2005–2006 гг.

Оценка земель промышленности, транспорта связи и др. за пределами населенных пунктов. Впервые оценка этой категории земель выполнена в 2007 г. Рассмотрим ее методику более детально.

Технология оценки таких земель состоит из девяти процедур:

- 1) сбор информации и анализ рынка недвижимости;
- 2) синтез исходной модели данных;
- 3) настройка моделирующей программы;
- 4) синтез промежуточной трехмерной модели кадастровой стоимости;
- 5) синтез матричной модели данных;
- 6) проверка модели;
- 7) автоматизированное изготовление документации кадастровой оценки;
- 8) утверждение кадастровой оценки;
- 9) внесение результатов в регистр стоимости государственного земельного кадастра.

1. *Сбор информации и анализ рынка недвижимости.* Собирается информация с формального и неформальных рынков недвижимости. Распознаются и отбрасываются недостоверные данные. Эта процедура, в конечном счете, и определяет точность кадастровой оценки. Технология выполнения работ на данной стадии детально описана в [25].

2. *Синтез исходной модели данных.* Данные, полученные на предыдущем этапе, записываются в форме скалярного случайного поля. Скалярное случайное поле состоит из N отсчетов. Каждый отсчет включает три числа. Первые два числа – координаты точки на местности (X , Y). Третье число (S) – значение стоимости или цены. Таким образом, исходная модель (исходное поле Π) состоит из множества триад $\{(X_1, Y_1, S_1), (X_2, Y_2, S_2), \dots, (X_N, Y_N, S_N)\}$, а цены или стоимости являются «геопривязанными» (рис. 18).

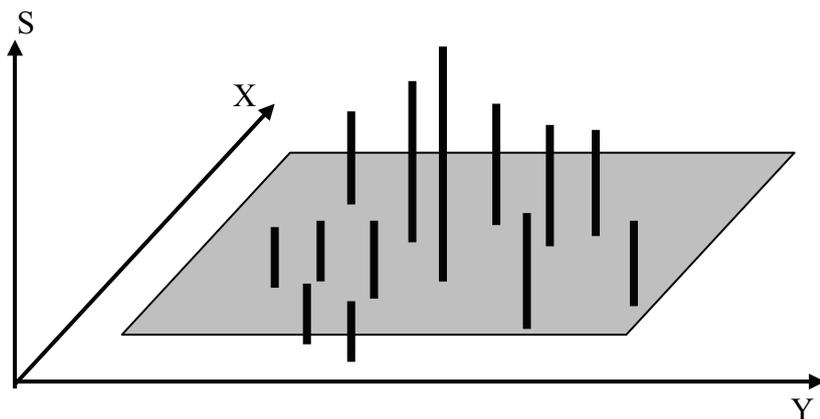


Рис. 18. Скалярное случайное поле $\{(X_1, Y_1, S_1), (X_2, Y_2, S_2), \dots\}$

В формировании скалярного поля участвуют геопривязанные цены и ранее установленные кадастровые стоимости земель населенных пунктов. Использование в качестве исходных данных ранее вычисленных кадастровых стоимостей гарантирует непрерывность функций последующей трехмерной модели на границах земель населенных пунктов.

Цены берутся из сделок, зарегистрированных в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или из реестра цен государственного земельного кадастра. В случае застроенных земельных участков из цены недвижимого имущественного комплекса выделяется цена земельного участка. За географическую привязку цены принимается географический код земельного участка. В качестве географического кода используется центр оид (центр тяжести земельного участка).

Стоимости берутся из регистра стоимости государственного земельного кадастра. В случае необходимости они актуализируются. Актуализация – это процесс приведения ранее сделанных кадастровых оценок на дату оценки. Актуализация делается по трендам. Тренды выявляются опять-таки на основе анализа рынка. Пример выявленных трендов приведен на рис. 19.

По трендам вычисляются коэффициенты индексации кадастровых стоимостей на дату оценки. Эти коэффициенты дифференцируются по видам недвижимости.

Результатом исполнения процедуры являются наборы данных, содержащие отсчеты случайного поля Π , и коэффициенты индексации кадастровых стоимостей населенных пунктов на дату оценки.

3. *Настройка моделирующей программы.* На этом этапе моделирующей программе указываются исходные данные для расчета.

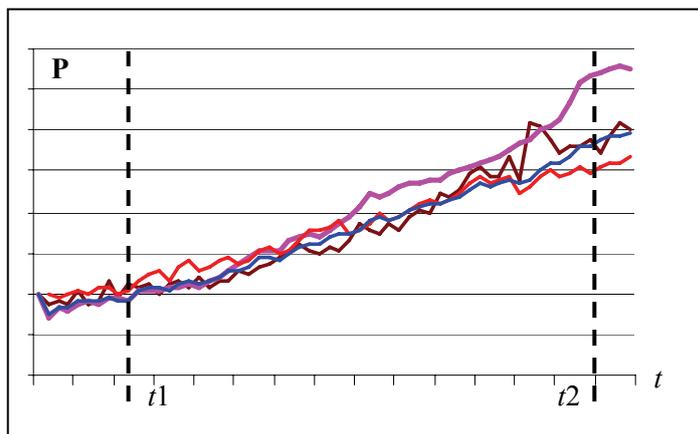


Рис. 19. Тренды цен P на недвижимые имущественные комплексы различного назначения (жилье, нежилые помещения и др.) во времени t . Позволяют приводить значения ранее выполненных кадастровых оценок (t_1) на новую дату (t_2)

4. Синтез промежуточной трехмерной модели кадастровой стоимости. Структуру процедуры иллюстрирует рис. 20. Данная процедура реализуется путем преобразования случайного скалярного поля Π кадастровых стоимостей земель населенных пунктов с учетом коэффициентов индексации в 3D-модель кадастровой стоимости.

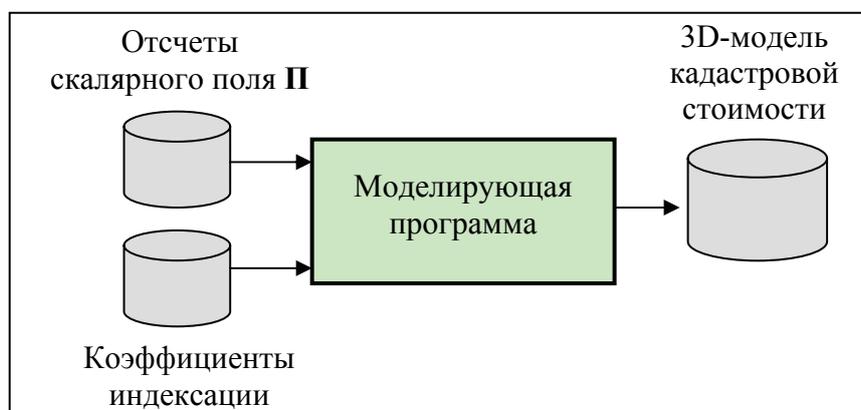
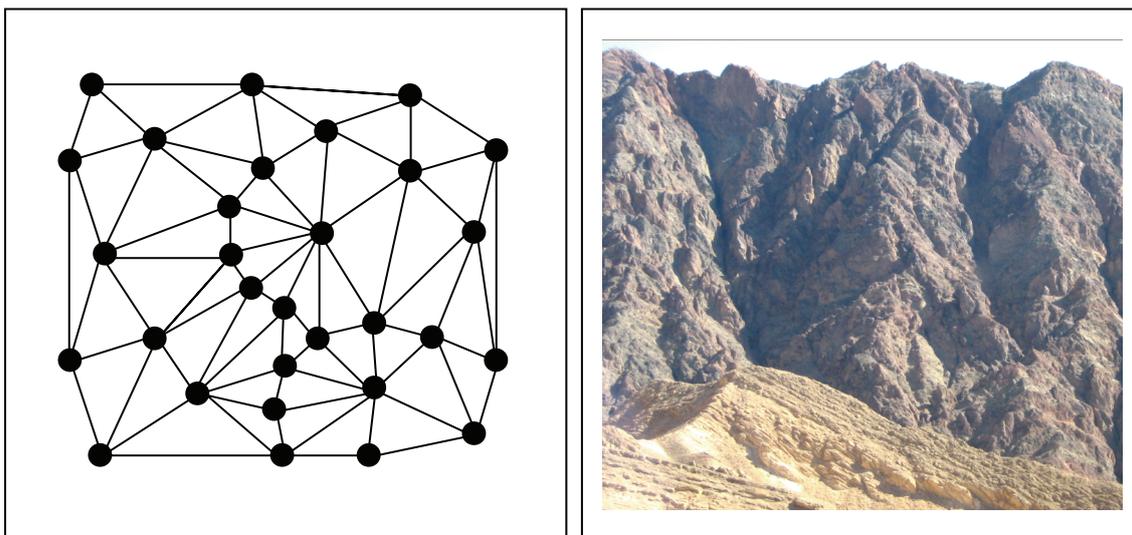


Рис. 20. Структурная схема процедуры синтеза промежуточной трехмерной модели кадастровой стоимости

3D-модель кадастровой стоимости представляет собой трехмерную поверхность в форме треугольников Делоне. Вершины треугольников расположены в точках случайных выборок S поля Π (рис. 21, а). Эта модель ничем не отличается от горного пейзажа (рис. 21, б).

На горном пейзаже параметром S является высота. В триангуляционной модели параметром S является кадастровая стоимость.



a

б

Рис. 21. 3D-модель кадастровой стоимости:

a – триангуляционная сеть, построенная на поле случайных отсчетов S ;

б – аналог триангуляционной сети в виде горного пейзажа

5. *Синтез матричной модели данных.* На этом этапе из 3D-модели кадастровой стоимости согласно *рис. 21* формируется матричная модель кадастровой стоимости согласно *рис. 22*. На *рис. 22* показана матрица кадастровых стоимостей на фоне исходного скалярного поля Π . Каждому элементу матрицы может присваиваться значение оптической плотности или цвета пропорциональное кадастровой стоимости. Размер элемента матрицы задается программе при настройке модели. Каждый элемент матрицы имеет географическую привязку. Поэтому матрица может отображаться совместно с цифровой моделью местности.

В результате формируется тематическая карта кадастровых стоимостей согласно *рис. 23*.

6. *Проверка модели.* Осуществляется методами, описанными в первом параграфе настоящей главы.

7. *Автоматизированное изготовление документации кадастровой оценки.* Матричная модель кадастровой оценки удобна для вычислений, но не очень пригодна для представления результатов оценки человеку. Тем более что кадастровая оценка представляется для утверждения не в форме цифровых данных, а в форме бумажных документов, которые необходимо рассмотреть и подписать. Возможно несколько способов представления оценки в бумажной форме.

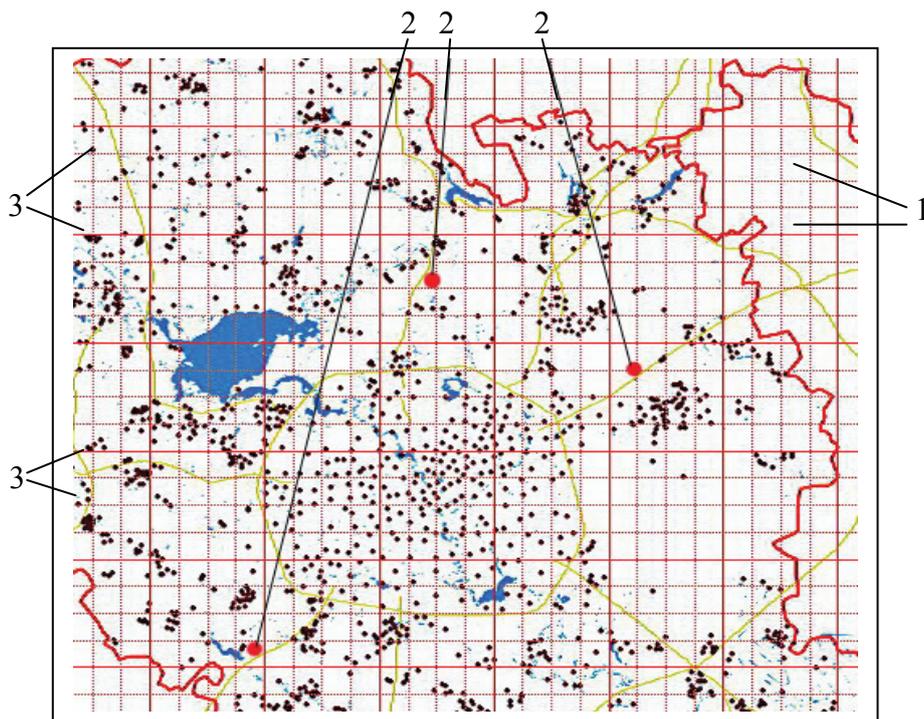


Рис. 22. Матрица (регулярное поле) кадастровой стоимости. Элементы матрицы I, J имеют географическую привязку. Каждый элемент матрицы (1) – число, равное кадастровой стоимости. На фоне матрицы отображено исходное скалярное поле цен и стоимостей (2 – цены, 3 – кадастровые стоимости)

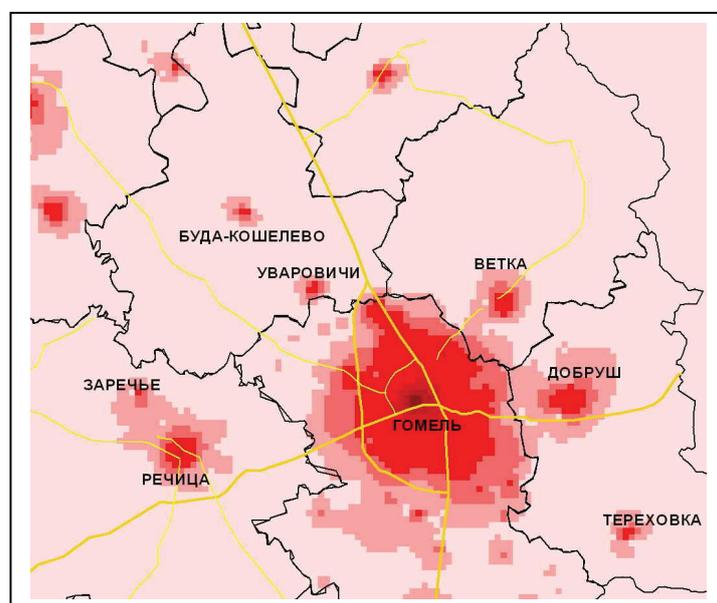


Рис. 23. Оценочная карта, построенная путем совмещения элементов содержания топографической карты с матричной моделью

Во-первых, в форме линий равного уровня (рис. 24, а).
 Во-вторых, в форме карты оценочных зон (рис. 24, б).
 В-третьих, в табличной форме, содержащей перечень земельных участков и их кадастровых стоимостей (рис. 24, в).

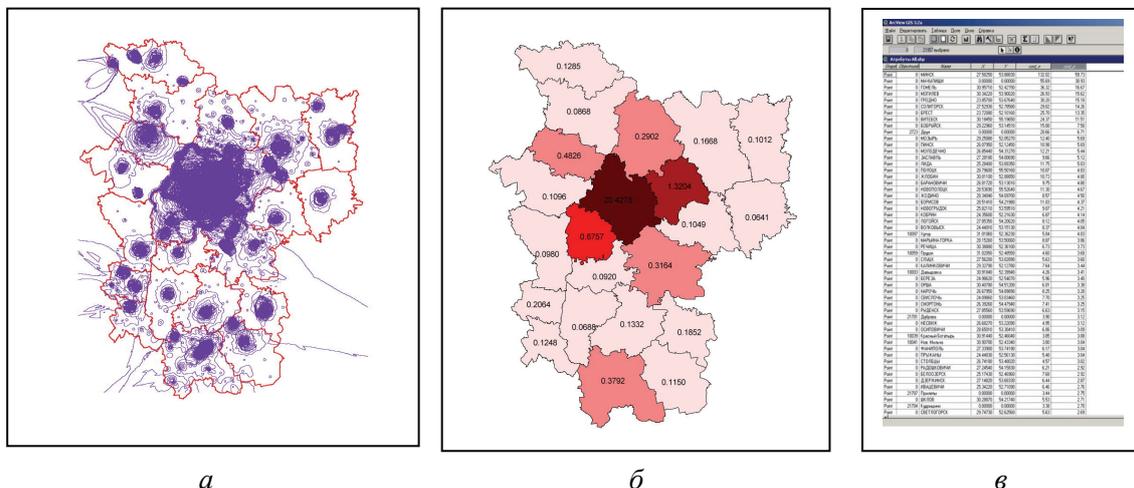


Рис. 24. Формы представления результатов оценки кадастровой стоимости:
 а – линии равного уровня с заданным шагом;
 б – оценочные зоны равной стоимости (сельсоветы); в – табличная форма

8. *Утверждение кадастровой оценки.* Осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами.

9. *Внесение результатов в регистр стоимости государственного земельного кадастра.* Результаты оценки вносятся в регистр стоимости государственного земельного кадастра. Указанная ГИС-технология реализуется в среде программ географических информационных систем ArcView, Spatial Analyst.

5.3. Содержание и ведение регистра стоимости

Регистр стоимости государственного земельного кадастра ведется республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – ГУП «Национальное кадастровое агентство». Регистр состоит из базы данных и архива учетных дел.

Первичные документы регистра. Это отчеты о кадастровой оценке организаций, осуществившие кадастровую оценку. Кроме то-

го, к первичным документам относятся копии решений местных исполнительных и распорядительных органов об утверждении документации кадастровой оценки земель административно-территориальных единиц и заключения по экспертизе кадастровой оценки земель населенного пункта; отчеты об оценке рыночной стоимости типичных земельных участков; цифровые оценочные карты и др.

База данных. База данных регистра стоимости содержит следующие сведения:

- об оценочных зонах и кадастровых стоимостях земель оценочных зон населенных пунктов на дату кадастровой оценки;
- о кадастровых стоимостях земель, земельных участков, зарегистрированных в ЕГРНИ на дату кадастровой оценки.

Информация об оценочных зонах и кадастровых стоимостях земель оценочных зон населенных пунктов для каждого земельного участка включает:

- наименование населенного пункта;
- код оценочной зоны;
- площадь оценочной зоны;
- базовую стоимость земель населенного пункта;
- базовую стоимость земель оценочной зоны;
- среднюю стоимость 1 м² земель оценочной зоны;
- дату кадастровой оценки;
- границу оценочной зоны;
- численность населения населенного пункта на дату кадастровой оценки;
- номер и дату решения местного исполнительного и распорядительного органа об утверждении документации по кадастровой оценке;
- наименование организации, выполнившей работы по кадастровой оценке земель населенного пункта;
- номер записи и дату внесения сведений в регистр стоимости.

Информация накапливается в реляционной базе данных, а также в форме цифровых оценочных карт. Примеры оценочных карт приведены на *рис. 25* и *26*.

Документы, на основании которых вносятся сведения в регистр стоимости, включаются в учетные дела, которые заводятся на г. Минск, города областного подчинения и районы.

База данных и учетные дела подлежат хранению в архиве республиканской организации по государственной регистрации.

Любой пользователь в целях исчисления налога может подавать апелляции против сведений регистра стоимости государственного

земельного кадастра. В этом случае кадастровая стоимость и данные регистра стоимости в отношении конкретного участка могут уточняться по результатам экспертной оценки его рыночной стоимости. Стоимость оценки оплачивает заинтересованное лицо.

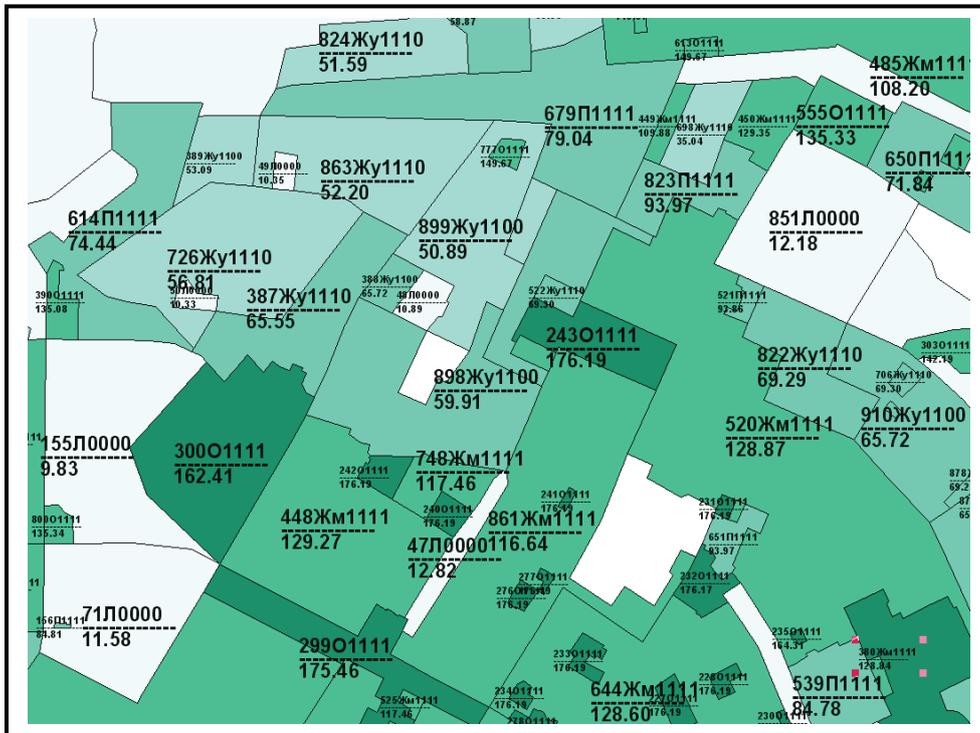


Рис. 25. Фрагмент оценочной карты

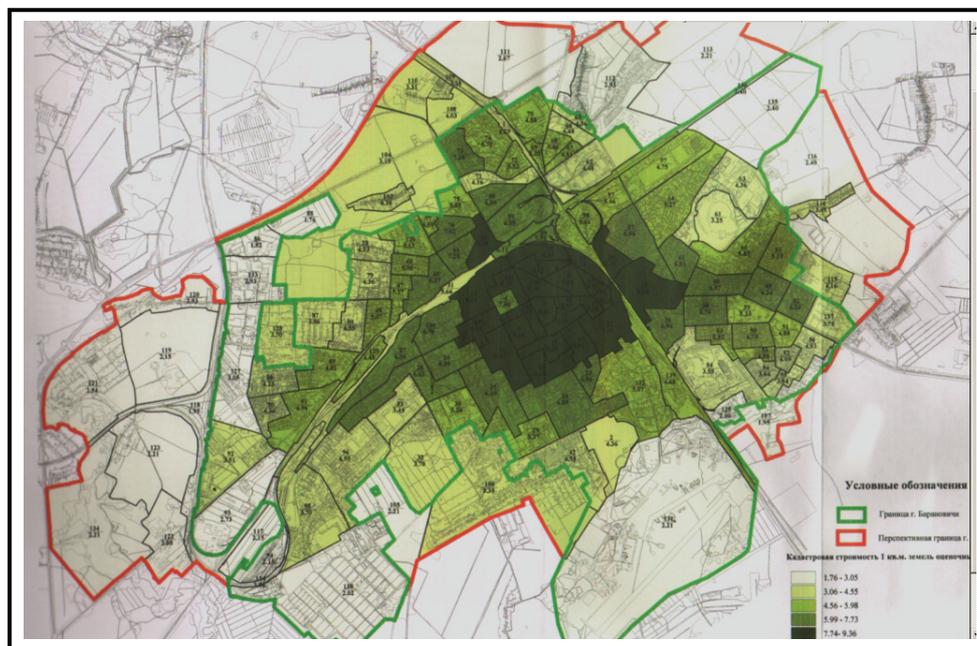


Рис. 26. Карта оценочных зон г. Молодечно

Оценочные карты содержат множество слоев информации:

- 1) элементы содержания цифровой топографической карты населенного пункта (здания, сооружения, улично-дорожная сеть, гидрография и др.);
- 2) оценочные зоны;
- 3) административная граница населенного пункта;
- 4) типичные земельные участки, для которых в ходе оценки определялась рыночная стоимость;
- 5) схема функционального зонирования территории населенного пункта;
- 6) центр населенного пункта;
- 7) зонирование временной транспортной доступности центра населенного пункта;
- 8) зонирование по доступу улиц с твердым покрытием;
- 9) зонирование по обеспеченности централизованным газоснабжением;
- 10) зонирование по обеспеченности централизованным водоснабжением;
- 11) зонирование по обеспеченности канализацией;
- 12) зонирование по обеспеченности централизованным теплоснабжением;
- 13) зонирование по расположению земель в действующих промышленных зонах, коммунально-складских зонах с удобными связями с транспортными узлами;
- 14) зонирование по расположению земель в пешеходной доступности остановок городского и пригородного пассажирского транспорта;
- 15) зонирование по расположению земель в доступности центров жилых микрорайонов;
- 16) зонирование по расположению земель в пешеходной доступности ботанических садов, заказников, заповедных рощ, памятников природы, земель отдыха и т. п.;
- 17) зонирование по расположению земель в пределах заповедной территории;
- 18) зонирование земель в пределах территорий оздоровительного назначения;
- 19) зонирование зон рекреационного назначения;
- 20) зонирование по плотности застройки;
- 21) зонирование по расположению участков в санитарно-защитной зоне;

- 22) зонирование по зонам загрязнения атмосферы;
- 23) зонирование повышенного электромагнитного поля;
- 24) зонирование по зонам превышения допустимого шума;
- 25) зонирование по областям загрязнения грунтов тяжелыми металлами;
- 26) зонирование по областям радиоактивного загрязнения;
- 27) зонирование по уклону рельефа;
- 28) зонирование по типам грунтов под строительство;
- 29) зонирование по затопляемости паводковыми водами;
- 30) зонирование по наличию грунтовых вод;
- 31) зонирование по областям ограничений прав застройки;
- 32) зонирование участков в радиусе 500 м от центра населенного пункта;
- 33) зонирование примыкания земельных участков к асфальтированным улицам;
- 34) зонирование участков на хуторах и труднодоступных местностях.

5.4. Распространение информации из регистра стоимости

Выдача информации из регистра стоимости осуществляется республиканской или территориальными организациями по государственной регистрации по стандартным и специальным запросам или через Интернет.

Информация регистра стоимости является публичной. По стандартному запросу относительно конкретного земельного участка или относительно оценочной зоны она предоставляется любому лицу на основании его заявления о предоставлении информации из регистра стоимости. Земельный участок идентифицируется кадастровым номером или адресом. Оценочная зона идентифицируется номером оценочной зоны или адресом объекта недвижимости.

По стандартным запросам выдаются выписки из регистра стоимости относительно кадастровой стоимости земельного участка, если земельный участок на дату кадастровой оценки был зарегистрирован в ЕГРНИ (образец выписки приведен на *рис. 27*); средней стоимости 1 м² земель оценочной зоны, если земельный участок на дату кадастровой оценки не был зарегистрирован в ЕГРНИ.

Описание земельного участка
 Кадастровый номер земельного участка 500000000001000001
 Адрес участка г.Минск, ул. Козлова,25/69
 Площадь, (га) 0,2038
 Целевое назначение Земельный участок неустановленного назначения

Описание оценочной зоны
 Номер зоны 166

Сведения о кадастровой стоимости земельного участка по видам функционального использования земель

Общественно-деловая зона, Usd	963974,00
	руб. 2062904360
Жилая усадебная зона, Usd	195648,00
	руб. 418686720
Жилая многоквартирная зона, Usd	735718,00
	руб. 1574436520
Производственная зона, Usd	344422,00
	руб. 737063080
Рекреационная зона, Usd	122280,00
	руб. 261679200
Курс НБ РБ на дату оценки, руб./Usd	2140
Дата оценки	01.01.2007
Основание	запись в регистре стоимости земельных участков

ВНИМАНИЕ
 Статистика кадастровой стоимости земель и схемы оценочного зонирования по г.Минску и гг Мачулищи [ТУТ...](#)

РЕГИСТР СТОИМОСТИ
Кадастровый номер
 Не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода существования земельного участка.
 Состоит из 18 цифр: первые 10 цифр – код СОАТО, следующие 2 цифры – номер кадастрового блока, последние 6 цифр – номер участка в блоке.

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ СКАЧИВАНИЯ
 Информационная брошюра "Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства (по состоянию на 2006 год)" в формате .pdf
[\(3,9 МБ\) скачать](#)

Рис. 27. Выписка из регистра стоимости государственного кадастра стандартной формы (копия экрана)

Еще один образец выписки для вновь созданного земельного участка приведен на рис. 28.

Информация из регистра стоимости по стандартным запросам может предоставляться республиканской организацией по государственной регистрации с удаленных терминалов через портал <http://vl.nca.by> в форме простых информационных сообщений (не электронных документов).

При расхождении сведений о кадастровых стоимостях в регистре стоимости и сведений о кадастровых стоимостях в иных документах достоверными считаются сведения о кадастровых стоимостях в регистре стоимости.

Значение регистра стоимости состоит не только в том, что в нем собраны результаты кадастровой оценки, но и в том, что в нем содержится огромное количество информации градостроительного, экологического, социально-культурного назначения относительно административно-территориальных или территориальных единиц Республики Беларусь. С этих позиций регистр стоимости может также использоваться органами управления различных уровней для социально-экономического планирования как отдельных населенных пунктов, так и страны в целом.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

РЕГИСТР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ГУП «НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ АГЕНТСТВО»
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТ «___» _____ 2004 г. № К - 165/04
О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ В ОЦЕНОЧНОЙ ЗОНЕ

Земельный участок с кадастровым номером 50000000005000734 находится в оценочной зоне 45801111.

Описание оценочной зоны

Название населенного пункта	г. Минск
Адрес участка	пр-т. им. Газеты «Известия»
Уникальный номер зоны	458
Основной тип функционального использования земель оценочной зоны	Зона общественных центров
Наличие централизованного газоснабжения	Имеется
Наличие централизованного водоснабжения	Имеется
Наличие централизованного водоотведения	Имеется
Наличие централизованного теплоснабжения	Имеется

Сведения о кадастровой стоимости земель в оценочной зоне

Средняя стоимость 1 кв.м земель в оценочной зоне 45801111 на дату кадастровой оценки 01.01.2003 г. составляет **120 941 руб. (сто двадцать тысяч девятьсот сорок один белорусский рубль)**, что по курсу НБ РБ на дату оценки (1920 руб./Usd) составляет **62,99 Usd (шестьдесят два доллара девяносто девять центов США)**.

ОСНОВАНИЕ: документация кадастровой оценки, утвержденная решением Минского городского исполнительного комитета от 31 декабря 2003 г. № 2321.

Рис. 28. Образец выписки из реестра стоимости (форма К4С)

На портале <http://vl.nca.by> доступны также готовые исследования рынков недвижимости городов Беларуси, выполняемые Национальным кадастровым агентством Госкомимущества в ходе кадастровой оценки. Пример соответствующего меню выбора приведен на рис. 29 (копия экрана).

18.09.2008 Готовые исследования рынков недвижимости городов Беларуси

Брестская область

- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Брест 2003-2010](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Дрогичин 2003-2008](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Каменец 2003-2009](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Кобрин 2003-2009](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Лунинец 2003-2009](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Пинск 2003-2010](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Пружаны 2003-2010](#)

Витебская область

- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Браслав 2003-2009](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Верхнедвинск 2003-2009](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Витебск 2003-2010](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Городок 2003-2007](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Глубокое 2003-2009](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Дубровно 2004-2010](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Новолукомль 2003-2009](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Полоцк 2006-2010](#)
- [Краткий анализ формального рынка недвижимости г.Поставы 2003-2010](#)

Рис. 29. Меню выбора готовых исследований рынков недвижимости городов Беларуси на портале <http://vl.nca.by> регистра стоимости государственного земельного кадастра

Контрольные вопросы

1. В чем состоит принципиальная разница между кадастровой и экспертной оценкой?
2. Для каких категорий земель проводится кадастровая оценка?
3. В отношении каких земель вносятся сведения в регистр стоимости государственного земельного кадастра?
4. Как оценивается качество кадастровой оценки и соответственно сведений, вносимых в регистр стоимости?
5. Хранятся ли в регистре стоимости сведения о кадастровой стоимости земель лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения?
6. Кем и в каких целях используется информация, хранящаяся в регистре стоимости?
7. Какие 9 процедур предусмотрены методикой кадастровой оценки?
8. Назовите первичные документы, сохраняемые в архиве регистра стоимости.
9. Каково содержание базы данных регистра стоимости?

10. Оценочные карты хранят сведения о зонировании территории. Кем и для каких целей может использоваться эта информация?

11. Где в реальном масштабе времени можно получить готовые исследования рынков недвижимого имущества административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь?

12. Назовите пример документа стандартной формы, выдаваемого из регистра стоимости.

13. Может ли налогоплательщик возражать против данных регистра стоимости государственного земельного кадастра?

Лекция 6

РЕЕСТР ЦЕН ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

6.1. Нормативная база и основные определения

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле реестр цен на земельные участки государственного земельного кадастра должен содержать 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.

Ведение реестра цен и порядок выдачи информации из него регулируется нормативным правовым актом [26].

6.2. Содержание и ведение реестра цен государственного земельного кадастра

Реестр цен на земельные участки содержит следующие основные сведения о продажах и передаче в аренду объектов недвижимости:

- о ценах на земельные участки и характеристиках этих земельных участков;
- о ценах на капитальные строения (здания и сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения (далее – капитальные строения) и характеристиках этих капитальных строений;
- о ценах на изолированные помещения и характеристиках этих изолированных помещений.

Информация о ценах на земельные участки и характеристиках этих земельных участков. В состав этой информации включается: кадастровый номер; географический код; адрес; целевое назначение; площадь земельного участка; цена земельного участка и (или) всего недвижимого имущества; размер арендной платы за земельный участок и (или) за все недвижимое имущество; порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельный участок и (или) за все недвижимое имущество; срок аренды земельного участка и (или) всего недвижимого имущества; правовой статус земельного участка; дата

заключения договора (сделки или иного документа), являющегося основанием перехода прав на земельный участок (далее – договор); дата регистрации договора; признаки договора (сделка между родственниками, продажа с аукциона, конкурса и другие признаки, оказывающие влияние на цену) (далее – признаки договора); информация о соответствии цены среднерыночным ценам, сложившимся в данной местности, определенной по результатам дополнительного исследования этой цены, размер арендной платы на момент совершения договора (информация о соответствии цены среднерыночным ценам).

Информация о ценах на капитальные строения и характеристиках этих капитальных строений. В состав этой информации включается: инвентарный номер капитального строения; цена; размер арендной платы; порядок, условия и сроки внесения арендной платы; срок аренды; правовой статус; дата заключения договора; дата регистрации договора; признаки договора; географический код капитального строения; литер; дата проведения обследования (измерений); адрес капитального строения; назначение; тип постройки (принадлежности).

В состав информации включаются характеристики этих капитальных строений, а именно: степень готовности (для незавершенных законсервированных капитальных строений); физический износ на дату обследования; год постройки (год консервации для незавершенных законсервированных капитальных строений); год реконструкции (реставрации, капитального ремонта); количество этажей; количество подземных этажей; количество изолированных помещений (квартир); объем; общая площадь строения; общая площадь жилых помещений; жилая площадь; наличие водопровода; наличие канализации; наличие отопления; наличие горячего водоснабжения; наличие газоснабжения; наличие электроснабжения; наличие ванн (душей); наличие напольных электроплит; материал стен; материал кровли; материал фундамента; материал перекрытий; первоначальная стоимость; восстановительная и остаточная стоимость на дату обследования; сметная стоимость; информация о соответствии цены среднерыночным ценам.

Информация о ценах на изолированные помещения и характеристиках этих изолированных помещений. В состав этой информации включается: инвентарный номер изолированного помещения; цена; размер арендной платы; порядок, условия и сроки внесения арендной платы; срок аренды; правовой статус; дата заключения договора; дата регистрации договора; признаки договора; географический код; дата проведения обследования (измерений); адрес.

В состав информации включаются характеристики этих изолированных помещений, а именно: назначение; этаж; расположение помещения в капитальном строении; количество комнат; наличие водопровода; наличие канализации; наличие отопления; наличие горячего водоснабжения; наличие газоснабжения; наличие электроснабжения; наличие ванн (душей); наличие напольных электроплит; объем; общая площадь; жилая площадь; информация о соответствии цены среднерыночным ценам.

6.3. Ведение реестра цен и его аналоги

Источник информации. Исходным информационным ресурсом для формирования реестра цен является Единый государственный реестр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В реестр цен не вносятся идентификационные сведения об участниках сделки, а также точные адреса объектов, в отношении которых зарегистрированы сделки.

Владелец и оператор системы ведения реестра цен. Владелец реестра цен – Госкомимущество Республики Беларусь. Оператор реестра цен – ГУП «Национальное кадастровое агентство». Реестр создан в 2006 г.

Основные пользователи реестра – оценщики недвижимого имущества.

По состоянию на 14 ноября 2012 г. в базе данных реестра цен содержались сведения о 1 398 962 сделках купли-продажи недвижимости. В том числе о 49 982 сделках с земельными участками, о 496 488 сделках с капитальными строениями, о 817 457 сделках с изолированными помещениями, о 35 035 сделках с земельными участками и расположенными на них капитальными строениями.

Аналоги. В качестве аналогов могут рассматриваться реестры цен на недвижимость в Российской Федерации, Швеции и Великобритании.

Россия. В Российской Федерации сведения о ценах накапливаются в системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС МРН). Система предназначена для автоматизации деятельности Росреестра, обеспечивает информационную поддержку решаемых Росреестром государственных задач и всех предоставляемых Росреестром государственных услуг по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки», в том числе

участников рынка недвижимости, органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и юридических лиц сведениями о зарегистрированных ценах в сделках. Система предоставляет следующие возможности:

- просмотр объектов в табличном виде: колонки – показатели, строки – объекты и сделки;
- возможность сортировки и фильтрации объектов по показателям;
- выгрузка данных по объектам;
- возможность отбора данных по интересующему критерию;
- возможность просмотра сведений на Публичной кадастровой карте.

Данные в АИС МРН поступают из государственного кадастра недвижимости и единого государственного регистра прав на недвижимость, а также внешних источников. Поступающие данные подвергаются процедуре обезличивания, после чего сохраняются в базе данных.

Функция «Просмотр данных на карте» позволяет визуализировать данные, хранящиеся на публичной кадастровой карте, по следующей схеме: просмотр карты → задание фильтра поиска → получение списка объектов, отвечающих условиям фильтра → просмотр местоположения объектов.

Возможен поиск объектов в определенном кадастровом квартале. Для этого следует выбрать на карте квартал. После этого все объекты реестра, принадлежащие этому кварталу, будут выведены в таблицу. В системе также существует возможность построения тематических карт. Тематическая карта отображает градации полной стоимости объектов и их средней удельной цены.

Система принята в эксплуатацию 21 февраля 2011 г., т. е. спустя 5 лет с момента создания аналогичной системы в Беларуси. Возможно поэтому система мониторинга Российской Федерации сегодня превосходит по ряду параметров систему ведения реестра цен Беларуси. В частности, события можно отследить в пространстве на публичной кадастровой карте, принято очень важное политическое решение о безвозмездности предоставления информации. Доступ к указанному ресурсу можно получить по адресу <http://www.rosreestr.ru/document/legislation/1738545/>.

Швеция. Здесь есть два информационных ресурса в отношении цен на недвижимость. Первый реестр цен (Sales Price Register – SPR) формируется по результатам государственной регистрации и принадлежит Национальной земельной службе. Второй реестр цен предна-

значен для целей массовой оценки недвижимости (OPR) и принадлежит налоговой службе. Каждая запись OPR содержит информацию о цене продажи, дате продажи, идентификационные сведения о покупателе и продавце, информацию о кадастровой стоимости из реестра налогообложения, а также дополнительные поля, позволяющие делать гипотезы о степени правдоподобности цен. Эти поля заполняются автоматически или вручную. Вручную – по результатам просмотра всех записей специалистами по оценке, владеющими сведениями о местном рынке недвижимости, или администраторами по налогам. Записи дифференцируются по односемейным домам, сельско-хозяйственным земельным участкам, коммерческой недвижимости, квартирам в многоквартирных домах, промышленной собственности. Всего данной работой занимаются на постоянной основе 200–250 специалистов в налоговых органах и 30–60 специалистов рынка недвижимости.

Все записи в OPR подразделяются на презентативные и непрезентативные. Непрезентативные записи в оценке рекомендуется не использовать. Каждая непрезентативная запись помечается специальной отметкой, которая называется «код непрезентативной записи» (табл. 5).

Таблица 5

Коды непрезентативных записей реестра цен OPR Швеции

Код	Значение отметки
TR	Транспортная продажа. Перепродажи, которые осуществляются несколько раз за короткое время
EX	Принудительная продажа (экспроприация). Продажа недвижимости государству в определенных целях: строительство железной дороги, автомобильной дороги, аэропорта и т. п.
X	Административная (нормативная) цена
IG	Продажа, в которой между продавцом и покупателем существуют особые связи
LV	Продажа по заниженной цене
LK	Продажа или по пониженной цене, или части имущества (земельного участка)
AE	С продажей связана еще какая-то собственность. При продаже предполагается иное использование. Цена продажи не может быть изменена
TS	По какой-то причине кадастровая стоимость не может быть оценена. Например, нет факторов стоимости
AP	Существенная разница между суммой продажи и массовой оценкой (квота: P/A)

Великобритания. Здесь реестр цен ведется с 1 января 1995 г. Содержит 15 миллионов записей о продажах жилья. Каждый месяц в реестр добавляется около тысячи записей. Совокупность данных о ценах для выбранного географического района доступна в форме отчета стандартной формы по цене не менее £20. Информация в отчете включает следующие сведения: цены, полный адрес, дата сделки, тип имущества и его принадлежностей, относится ли объект к новым, в отношении какого права совершена сделка. Характерно, что информация в интернете недоступна. Взаимодействие с потребителем осуществляется не через портал, а по электронной почте или телефону. Сначала высылается запрос. В ответ генерируется отчет, который высылается потребителю в формате Excel.

6.4. Презентативность цен

Цены на недвижимое имущество следует подразделять на презентативные и непрезентативные по аналогии с упомянутым выше шведским аналогом.

Презентативные цены могут использоваться в оценке методом сопоставления продаж. Непрезентативные цены искажают оценку. К последним относятся, например, цены в случаях продажи недвижимости на аукционах; в случаях принудительного изъятия; в случае продаж по нормативным ценам, зависящим от кадастровой стоимости. К этой же категории относятся цены отчуждения капитальных строений на земельных участках, находящихся в постоянном пользовании или пожизненном наследуемом владении, когда в стоимость капитального строения включается стоимость прав на земельный участок и т. п. Помимо имущественных прав, существенным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, являются условия финансирования. Сведения о них также отсутствуют в реестре цен. На основе его сведений невозможно проследить факт приобретения объекта с привлечением кредитных ресурсов, жилищных облигаций, что существенно влияет на его цену.

Пока в реестре цен недоступны расчеты по математическим моделям, отражающим тренды на рынке недвижимости, например в форме плотности распределения вероятности цен в заданном регионе для определенных видов недвижимости, уравнения и графики регрессии, динамика количества сделок в заданных интервалах времени и др.

В определенной степени представление о презентативности цен в отечественном реестре цен государственного земельного кадастра можно получить из *табл. 6*, заимствованной из [27].

Таблица 6

**Количество сделок реестра цен,
учтенных в кадастровой оценке земель
в г. Минске в 2007 г.**

Функция земли	Количество рассмотренных сделок на формальном рынке	Количество сделок, исключенных из рассмотрения кадастровыми оценщиками	Количество сделок, учтенных кадастровым оценщиком в оценке
Жилая многоэтажная	30 000	7566	22 434 (75%)
Жилая усадебная	928	471	457 (49%)
Общественные центры	3600	3077	523 (15%)
Промышленные, производственные и коммерческие земли	1109	930	179 (16%)
Итого	35 637	12 044	24 116 (67%)

6.5. Распространение информации из реестра цен государственного земельного кадастра

Выдача информации из реестра цен на земельные участки осуществляется республиканской организацией по государственной регистрации по стандартным и специальным запросам.

Основными пользователями реестра цен являются оценщики, осуществляющие как массовую, так и индивидуальную оценку рыночной стоимости недвижимости.

Выдача информации по стандартным запросам осуществляется в отношении земельных участков и (или) расположенных на этих земельных участках капитальных строений и (или) изолированных помещений. Информация по стандартному запросу предоставляется любому лицу на основании его заявления о предоставлении информации из реестра цен на земельные участки. Информация из реестра цен на

земельные участки по стандартным запросам предоставляется с портала <http://pr.nca.by>.

Возможности реестра иллюстрирует тематическая ценовая карта одного из населенных пунктов вблизи г. Минска, которая отображена на *рис. 30*.

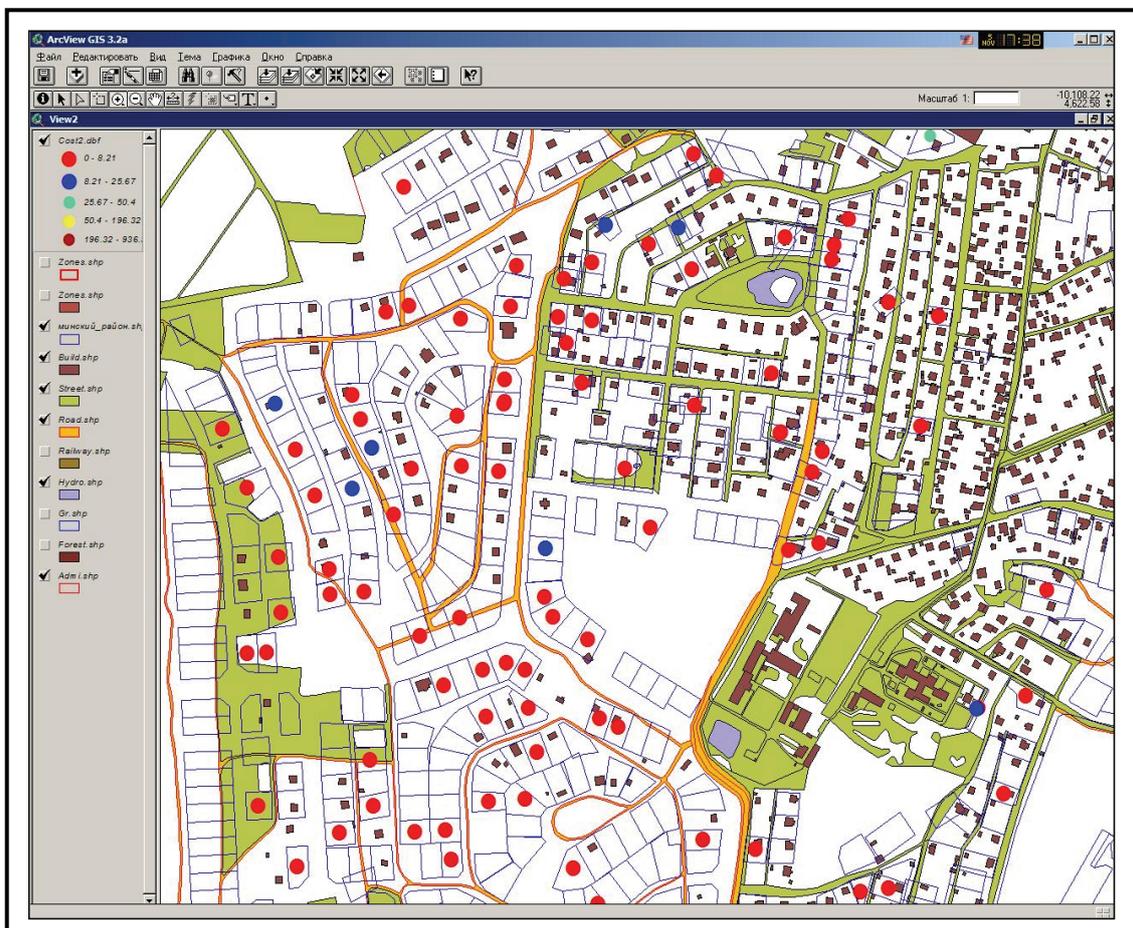


Рис. 30. Ценовая тематическая карта

Данная тематическая ценовая карта сформирована компьютерной программой на основе кадастровой карты. При этом на карте отображены точки географических кодов тех земельных участков, которые согласно ЕГРНИ возмездно отчуждались. Цвет точки географического кода зависит от цены, указанной в сделке.

На *рис. 31* приведена копия экрана справки, полученной при обращении к portalу реестра цен. При построении запроса предоставляется возможность выбора вида объекта недвижимости, административно-территориальной единицы, диапазона дат сделок с недвижимым имуществом и др.

Таблица результатов

№	Дата составления договора купли-продажи	Местоположение	Площадь	Цена	Валюта сделки
1	01.10.2008	г. Минск, ул. Уральская, д. 6А, кв...	31,88 кв.м	131 304 200	BYR
2	01.10.2008	г. Минск, ул. Долгобродская, д.38, кв...	45,25 кв.м	153 680 800	BYR
3	01.10.2008	г.Минск, ул. Ванеева, д.18, кв...	32 кв.м	124 549 000	BYR
4	01.10.2008	г.Минск, ул. Олега Кошевого, д.23, кв...	44,2 кв.м	147 770 000	BYR
5	01.10.2008	г.Минск, пр-т Имени газеты "Звезда", д. 28, корп.1, кв...	33,31 кв.м	109 200 000	BYR
6	01.10.2008	г. Минск, пр-т Рокоссовского, д. 147, кв...	49,9 кв.м	162 547 000	BYR
7	01.10.2008	г.Минск, ул. Плеханова, д.30, кв...	58 кв.м	189 990 000	BYR
8	01.10.2008	г.Минск, ул. Прущинская, д.36, кв...	79 кв.м	316 650 000	BYR
9	01.10.2008	г.Минск, ул. Куйбышева, д.101, кв...	38,42 кв.м	173 100 000	BYR
10	01.10.2008	г.Минск, ул. Якубовского, д.34, кв...	33,8 кв.м	126 554 450	BYR
11	01.10.2008	г.Минск, ул. Янки Мавра, д.18, кв...	33,35 кв.м	147 980 000	BYR

Справочно:
 На в базе данных реестра цен содержится сведения о **1 059 547** сделках купли-продажи с объектами недвижимости, в том числе:
 - **42 642** с земельными участками;
 - **344 389** с капитальными строениями;
 - **654 443** с изолированными помещениями;

Оценка бизнеса
Оценка Бизнеса (предприятия) является одним из основных инструментов на рынке услуг по сопровождению сделок...
[подробнее...](#)

Оценка недвижимости
Последние несколько лет наблюдается стабильный рост цен на недвижимость. Спрос на объекты недвижимости часто...
[подробнее...](#)

Анализ рынка недвижимости
Наши выполняются работы по анализу рынка недвижимости. При этом исследуются цены продаж...
[подробнее...](#)

Отдел оценки земель и мониторинга рынка недвижимости
Начальник отдела
Павлышко Андрей Владимирович
к. 316, тел. 295-38-26

Рис. 31. Справка из реестра цен государственного земельного кадастра (копия экрана)

Контрольные вопросы

1. Какие сведения содержит реестр цен государственного земельного кадастра?
2. Назовите первичный источник информации реестра цен.
3. Имеются ли в реестре цен сведения о точном адресе объекта недвижимости и идентификационные сведения о субъектах сделок?
4. Кто является основным пользователем реестра цен?
5. Назовите владельца и оператора реестра цен.
6. Что такое презентативные и непрезентативные цены в реестре цен государственного земельного кадастра?
7. Как отличить презентативные цены от непрезентативных?
8. Каким образом можно получить информацию из реестра цен в реальном масштабе времени?
9. Что такое тематическая кадастровая карта и для чего она используется?

Лекция 7

РЕЕСТР ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА И ИНЫЕ РЕЕСТРЫ И КАДАСТРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМИНИСТРИРОВАНИЯ

7.1. Реестр земельных ресурсов государственного земельного кадастра

Владелец реестра. Владелец реестра является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. Оператор – не определен.

Термины и определения, содержание реестра. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь должен содержать сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, иные сведения о землях.

Кодексом Республики Беларусь все земли делятся на категории, в частности на земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Независимо от деления на категории земель земли Республики Беларусь подразделяются на виды, в частности на пахотные земли; залежные земли; земли под постоянными культурами; луговые земли; лесные земли; земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями); земли под болотами; земли под водными объектами; земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями; земли общего пользования; земли под застройкой; нарушенные земли; неиспользуемые земли; иные земли.

Перевод земель, земельных участков из одной категории в другую производится в случаях изменения основного целевого назначения этих земель, земельных участков: при изъятии и предоставлении зе-

мельных участков, прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности и аренды на земельные участки, подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую.

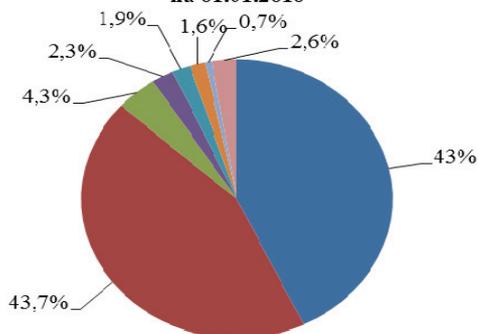
Перевод земель из одного вида в другой осуществляется: при изъятии и предоставлении земельных участков, внутривладельческом строительстве или изменении их целевого назначения; проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат; переводе сельскохозяйственных земель в несельскохозяйственные или менее продуктивные сельскохозяйственные земли; изменении состояния земель в результате воздействия вредных антропогенных и (или) природных факторов.

Порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам устанавливается Президентом Республики Беларусь.

Деление территории Беларуси на указанные категории и виды земель должно составлять содержание реестра земельных ресурсов государственного земельного кадастра. Однако, несмотря на предписания нормативных правовых актов, данный реестр пока не создан. Возможные перспективы его становления рассмотрены в статье [28].

Распространение данных. Несмотря на то что реестр земельных ресурсов в электронном виде отсутствует, ежегодно РУП «БелНИЦЗем» подготавливает Национальный доклад «О состоянии, использовании и охране земельных ресурсов Республики Беларусь» (например, [29]). Из этого доклада становится известно распределение земель Беларуси по категориям. Такое распределение по состоянию на 2011 г. приведено на диаграмме (рис. 32).

Структура земельного фонда Беларуси по видам земель на 01.01.2010



Удельный вес земель различного назначения в земельном фонде:

43,0% – земли сельскохозяйственного назначения

43,7% – земли лесного фонда

4,3% – земли под болотами

2,6% – земли под застройкой

2,3% – земли под водными объектами

1,9% – земли под дорогами

0,7% – земли общего пользования

Рис. 32. Структура земельного фонда Беларуси

Отчет также содержит анализ основных тенденций долгосрочных изменений, экстраполяционный прогноз, сведения о кадастровой оценке земель за текущий год, анализ охраны земельных ресурсов, использования земель населенных пунктов, предложения по совершенствованию государственной политики в области управления земельными ресурсами.

7.2. Градостроительный кадастр

Нормативная правовая база. Градостроительный кадастр предусмотрен Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (статьи 26–28).

Содержание. В градостроительном кадастре должны подлежать учету:

- территориальные зоны разного функционального использования, определенные документами градостроительного планирования;
- участки, выделяемые для нового строительства и реконструкции существующих объектов строительства;
- территории административно-территориальных единиц, перспективного развития населенных пунктов и иные территориальные зоны;
- планировочные ограничения, определяемые градостроительной документацией;
- объекты социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;
- протяженные объекты линейного характера (транспортные и инженерные коммуникации и иные объекты) или их отдельные участки;
- иные объекты, определенные законодательством.

Градостроительный кадастр должен вестись по каждой административно-территориальной и территориальной единице. Ведение обеспечивается:

- проведением топографо-геодезических изысканий, картографических работ и работ по инженерным изысканиям;
- мониторингом сведений о территориях разного функционального использования, размещенных на них объектах, об элементах социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры и описанием их состояния, указанием иных характеристик;

– формированием и ведением регистров и реестров градостроительного кадастра;

– комплексной оценкой социально-экономического развития территории с учетом ее историко-культурных, природных, экологических и иных особенностей, концентрацией в базах данных части информации, которая необходима для территориального планирования и содержится в иных государственных кадастрах, регистрах, реестрах и информационных системах.

Совет Министров Республики Беларусь 13 ноября 1998 г. принял постановление № 1743 «О государственном градостроительном кадастре», закрепившее ведение этого кадастра за Министерством архитектуры и строительства и уполномоченными им региональными и местными органами управления архитектурной и градостроительной деятельностью.

Несмотря на наличие нормативных правовых актов, градостроительный кадастр в Беларуси пока не создан.

Это в определенной степени препятствует прозрачности инвестиционной и девелоперской деятельности. Рынку недвижимости затруднен доступ к комплексной оценке развития территорий. Затрудняется принятие обоснованных решений по формированию среды обитания. Недоступна периодически корректируемая градостроительная документация и документация планирования работ по всем видам строительства. Неизвестны решения республиканских органов государственного управления и местных исполнительных и распорядительных органов по градостроительному регулированию использования территорий; неизвестны зоны перспективного развития населенных пунктов; участки территорий различного функционального назначения и градостроительные правила их использования в процессе застройки и благоустройства.

7.3. Реестр адресов

Нормативная правовая база. Основу нормативно-правовой базы данного реестра образует Указ Президента Республики Беларусь от 9 апреля 2012 г. № 160 «Об адресной системе».

Термины и определения. В целях адресной системы и ведения реестра адресов применяются следующие термины и определения.

Адрес – уникальная, структурированная в соответствии с законодательством иерархическая совокупность элементов, однозначно

идентифицирующая местонахождение объектов – застроенных земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, в том числе строящихся, изолированных помещений, машино-мест (за исключением линейных сооружений), зарегистрированных или не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – объекты).

Адресная система – информационная система, включающая в себя реестр адресов Республики Беларусь и единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь.

Застроенный земельный участок – земельный участок, на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение.

Реестр адресов Республики Беларусь – государственный информационный ресурс, являющийся частью государственного земельного кадастра, содержащий пространственно привязанную (имеющуюся в единой базе географических данных об адресах) и обновляемую информацию об адресах.

Систематическое присвоение адресов – создание единой базы географических данных об адресах (пространственно привязанной информации) путем проведения работ по присвоению адресов объектам, не зарегистрированным в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также восполнение недостающей информации об адресах в отношении объектов, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, путем дополнения адресов недостающими элементами и (или) упорядочения структуры адресов, изменения вида и (или) содержания (значения) их элементов.

Элементы улично-дорожной сети населенных пунктов – улицы, переулки, проезды, тупики, спуски, въезды, парки, скверы, проспекты, магистрали, площади, бульвары, тракты, набережные, шоссе.

Владелец и оператор. Владелец адресной системы и реестра адресов является Государственный комитет по имуществу. Он обеспечивает создание и ведение реестра адресов Республики Беларусь, устанавливает порядок присвоения, изменения, прекращения существования адресов и внесения исправлений в этот реестр, порядок систематического присвоения адресов, предоставления информации из реестра адресов Республики Беларусь, а также порядок доступа к его информации.

Оператором адресной системы является ГУП «Национальное кадастровое агентство». Присвоение, изменение, прекращение существования адресов осуществляют территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Присвоение адреса объекту является обязательным для определения его местонахождения при технической инвентаризации или проверке характеристик объекта и государственной регистрации создания объекта в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

Структура адреса. Структура адреса поясняется схемой на *рис. 33*.



Рис. 33. Структура адресов в Республике Беларусь

Адрес состоит из почтового индекса, административно-территориальной принадлежности, внутреннего адреса, географического кода и дополнительной информации.

Почтовый индекс. Почтовый индекс присваивается согласно схеме деления территории Беларуси на части, обслуживаемые отдельными почтовыми отделениями предприятием «Белпочта». Каждой такой части присваивается почтовый индекс (например, 220088).

Административно-территориальная принадлежность. Эта часть адреса формируется на основе рассмотренного выше Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц государственного земельного кадастра.

Внутренний адрес. Эта часть адреса формируется на базе реестра элементов внутренних адресов (реестр ЭВА). Реестр ЭВА состоит из четырех информационных ресурсов:

1. Реестр наименований улиц и дорог. Является составной частью Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Решения государственных органов, определяющие правовые последствия изменения границ административно-территориальных единиц, населенных пунктов, должны включать

положения, предусматривающие создание элементов улично-дорожной сети населенных пунктов или их изменение в пределах включаемой в населенный пункт территории.

2. Реестр республиканских дорог. Ведется Министерством транспорта.

3. Реестр садовых товариществ и дачных строительных кооперативов. Является составной частью Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

4. Реестр разделительных пунктов Белорусской железной дороги.

Географический код. Координаты точки внутри планового положения объекта недвижимого имущества (два числа). Например, 6045781.29; 595051.76.

Примеры адресации объектов недвижимости:

220055, Республика Беларусь, г. Минск, пл. Независимости, 15, 6065781.29, 593051.76, Костел Св. Симеона и Св. Елены;

230000, Республика Беларусь, Гродненская обл., Гродненский р-н, М6, 15 км, д. 5, 5335071.84, 2412422.15, Кафе «Криница».

Основное назначение реестра адресов государственного земельного кадастра. Основное назначение реестра адресов – обеспечить совместимость всех государственных информационных ресурсов, хранящих сведения об адресах, а также навигацию с использованием систем глобального позиционирования, работу подразделений Министерства по чрезвычайным ситуациям. Адреса служат идентификаторами объектов недвижимости, внесенных в государственный земельный кадастр и др.

При наличии противоречий между сведениями, содержащимися в реестре адресов Республики Беларусь, и сведениями об адресах, полученными из других источников, достоверными считаются сведения реестра адресов Республики Беларусь.

Использование данных реестра адресов Республики Беларусь с 1 января 2015 г. является обязательным: при создании иных государственных информационных ресурсов и организации взаимодействия между ними; осуществлении государственными органами и иными государственными организациями своих задач и функций.

Документы реестра адресов. Реестр адресов ведется исключительно в форме базы данных. Содержание базы данных позволяет формировать карту адресов на любую заданную территорию республики. Пример такой карты приведен на *рис. 34* (копия экрана). Координаты точек внутри границ капитальных сооружений соответствуют географическим кодам адреса. Программное обеспечение позво-

ляет кликами по этим точкам получать доступ к записям реестра адресов или Единого реестра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.



Рис. 34. Образец карты адресов, сформированной по космическому снимку и данным реестра адресов государственного земельного кадастра

Распространение информации из реестра адресов. Предоставление информации об адресах осуществляется путем дистанционного доступа к реестру адресов Республики Беларусь через интернет ресурс <http://addr.nca.by>. Год создания – 2010.

О внесении изменений в документы при изменении адресов. С 2012 г. действует правило, согласно которому присвоение, изменение, прекращение существования адресов и внесение исправлений в реестр адресов Республики Беларусь не требуют внесения изменений в изготовленные учредительные документы юридических лиц и свидетельства о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Не требуется вносить изменения и в специальные разрешения (лицензии), документы о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, иные документы, содержащие сведения об их месте нахождения, месте жительства, месте пребывания и (или) адресе. Соответствующим

щие изменения в указанные документы вносятся одновременно с внесением в них других изменений в случаях, предусмотренных законодательством.

7.4. Водный кадастр

Нормативная правовая база. Ведение государственного водного кадастра Республики Беларусь предусмотрено Законом Республики Беларусь «Об охране окружающей среды». Положение о порядке ведения государственного водного кадастра Республики Беларусь утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 12 марта 2010 г. № 345. Водный кадастр состоит из кадастра поверхностных вод, кадастра подземных вод и кадастра использования водных ресурсов. Кадастр основывается на данных государственного учета вод и их использования и мониторинга вод (статья 91 Водного кодекса Республики Беларусь). Инструкция о порядке ведения государственного водного кадастра утверждена приказом Минприроды Республики Беларусь 2 марта 2012 г. № 79-ОД.

Владелец кадастра. Государственный водный кадастр ведется Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды совместно с Министерством здравоохранения.

В рамках ведения кадастра осуществляется ежегодное официальное издание материалов о текущем состоянии водных ресурсов Республики Беларусь. Сбор материалов, их анализ, обобщение и публикацию ГВК производит РУП «ЦНИИКИВР». Ежегодно выпускаются 3 публикации: информационный бюллетень к Международному дню воды, отмечаемому 22 марта, брошюра «Фактическое водопользование и сброс сточных вод в Республике Беларусь» и межведомственное издание «Государственный водный кадастр. Водные ресурсы, их использование и качество вод».

Данные государственного водного кадастра обновляются Минприроды ежегодно до 30 ноября года, следующего за отчетным.

Удаленный доступ к кадастру по сети интернет отсутствует.

Содержание кадастра. Государственный водный кадастр содержит:

– сведения о пунктах и периодах наблюдений за состоянием поверхностных вод, об изменениях гидрографической сети под влиянием хозяйственной деятельности, гидрографические и морфометрические характеристики водных объектов и их водосборов, данные о ресурсах (запасах) водных объектов, обобщенные данные ежегодных

наблюдений за уровнем и температурой воды, стоком воды и наносами, толщиной льда, теплозапасами водоемов, уровнем радиоактивного загрязнения, состоянием поверхностных вод по гидрохимическим и гидробиологическим показателям, качеством поверхностных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, по микробиологическим, санитарно-химическим показателям, а также по показателям общей альфа- и бета-активности;

– сведения о пунктах наблюдений за состоянием подземных вод по гидрогеологическим и гидрохимическим показателям, обобщенные данные о прогнозных ресурсах и эксплуатационных запасах пресных и минеральных подземных вод по областям, артезианским и речным бассейнам, обобщенные данные ежегодных гидрогеологических и гидрохимических наблюдений за состоянием подземных вод, уровнем радиоактивного загрязнения, обобщенные данные ежегодных наблюдений за качеством подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, по микробиологическим, санитарно-химическим показателям, а также по показателям общей альфа- и бета-активности;

– сведения о местоположении водозаборов и выпусках сточных вод, разрешенном и фактическом заборе вод, использовании вод и отведении сточных вод, сооружениях очистки сточных вод, нормативах допустимых сбросов и фактических сбросах загрязняющих веществ в составе отводимых сточных вод.

7.5. Лесной кадастр

Нормативная правовая база. Правовая основа государственного лесного кадастра – Лесной кодекс Республики Беларусь (статья 88). Порядок ведения государственного лесного кадастра определяется Правительством Республики Беларусь.

Назначение. Данные государственного лесного кадастра используются при государственном управлении лесным хозяйством, организации его ведения, переводе земель лесного фонда в другие категории земель в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и лесопользованием, а также при изъятии и предоставлении земельных участков, относящихся к землям лесного фонда, определении размеров платежей за пользование лесным фондом, возмещении вреда лесохозяйственного производства, оценке хозяйственной деятельности лесопользователей и юридических лиц, ведущих лесное хозяйство.

Владелец и оператор. Владелец – Министерство лесного хозяйства. Оператор – РУП «Белгослес».

Содержание лесного кадастра. Обновление, формирование и постоянное хранение базы данных государственного лесного кадастра осуществляется на электронных носителях в РУП «Белгослес» на основании информации, предоставляемой юридическими лицами, ведущими лесное хозяйство, а именно:

- сведения о регистрации лесного фонда;
- сведения о структуре государственных лесохозяйственных учреждений;
- сведения о предоставлении земельных участков во временное пользование с изъятием из земель лесного фонда;
- сведения об аренде участков лесного фонда;
- сведения о землях лесного фонда;
- сведения о запасах древесины;
- сведения о распределении лесов по группам и категориям защитности;
- сведения о средних таксационных показателях и продуктивности лесов;
- распределение лесного фонда по типам леса;
- сведения об избыточно увлажненных и мелиорированных землях лесного фонда;
- сведения об особо охраняемых природных территориях и особо защитных участках лесного фонда;
- состояние лесов;
- сведения о нормативной и фактической заготовке древесины;
- сведения о лесовосстановлении и лесоразведении;
- сведения о недревесных ресурсах лесного фонда;
- экономическая оценка лесных ресурсов.

Распространение информации. Распространение и интерпретация информации возможно через географическую информационную систему (ГИС) «Лесные ресурсы» на базе программного пакета FORMAP 4.0 (версия за сентябрь 2011 г.). ГИС «Лесные ресурсы» позволяет получать интегрированную картографическую и повывдельную информацию для решения практических задач по учету лесного фонда, текущему планированию рубок леса, лесовосстановлению, противопожарным и лесозащитным мероприятиям, созданию тематических лесных карт распределений насаждений по категориям земель, породам, группам возраста, типам леса, эксплуатационному фонду и другим показателям по запросу пользователя; кадастровой оценке лесов; охране

окружающей среды; мониторингу лесов и сохранению их биологического разнообразия; осуществлять внесение текущих изменений в лесном фонде, получение в автоматическом режиме различных отчетов, подготовку и печать плано-картографических материалов, внесение, учет, печать лесосек на основе буссольной съемки, создавать на основе ГИС системы спутниковой навигации с использованием GPS (ГЛОНАСС)-приемников типа Garmin, Trimble и т. д. Данное программное обеспечение установлено во всех областных лесхозах и лесничествах.

Для обеспечения подготовки специалистов лесного хозяйства Республики Беларусь программное обеспечение установлено и в Белорусском государственном технологическом университете.

Образец тематической карты, полученной в ГИС «Лесные ресурсы», приведен на *рис. 35*.



Рис. 35. Образец тематической карты в ГИС «Лесные ресурсы»

7.6. Единый реестр государственного имущества

Нормативная правовая база. Правовая основа государственного лесного кадастра – Указ Президента Республики Беларусь от 16 февраля 2012 г. № 68 «О создании Единого реестра государственного имущества».

Содержание реестра. В реестр входят сведения:

– о республиканских, коммунальных юридических лицах, хозяйственных обществах, созданных в процессе разгосударствления и приватизации объектов, находящихся в государственной собственности, открытых акционерных обществах, созданных в процессе преобразования республиканских и коммунальных унитарных предприятий, республиканских государственно-общественных объединениях, которым передано в безвозмездное пользование государственное имущество, хозяйственных обществах (товариществах), акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь и (или) административно-территориальным единицам и находятся в оперативном управлении, хозяйственном ведении республиканских, коммунальных юридических лиц, в том числе государственных органов и государственных организаций, а также юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лицах, которым недвижимое имущество передано в аренду или безвозмездное пользование;

– о балансовой стоимости государственного имущества (за исключением жилых домов и жилых помещений), закрепленного на праве оперативного управления, хозяйственного ведения за республиканскими, коммунальными юридическими лицами, в том числе стоимости основных средств, не завершаемых строительством капитальных строений, нематериальных активов, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) на 1 января текущего года;

– о балансовой стоимости государственного имущества, переданного в безвозмездное пользование хозяйственным обществам, созданным в процессе разгосударствления и приватизации объектов, находящихся в государственной собственности, открытым акционерным обществам, созданным в процессе преобразования республиканских и коммунальных унитарных предприятий, республиканским государственно-общественным объединениям, в том числе стоимости основных средств, оборотных и прочих внеоборотных активов на 1 января текущего года;

– о недвижимом имуществе, переданном в аренду или безвозмездное пользование юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам, договорах аренды, безвозмездного пользования в отношении этого имущества;

– о земельных участках, предоставленных республиканским, коммунальным юридическим лицам на праве постоянного пользования.

Владелец и оператор. Владелец – Госкомимущество Республики Беларусь. Оператор и информационный посредник Единого реестра государственного имущества – научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство».

Распространение данных. Данные единого реестра государственного имущества открытого доступа пока не имеют.

Контрольные вопросы

1. На какие категории и зачем делятся земельные ресурсы Республики Беларусь?
2. Является ли перевод назначений земельных участков из одних категорий в другие земельным девелопментом?
3. Какой информационный ресурс страны должен хранить сведения о категориях земель?
4. Какова была структура категорий земель в Беларуси в 2011 г.?
5. Как связана структура категорий земель с их гражданским оборотом на рынке недвижимости?
6. Каким нормативным правовым актом предусмотрен градостроительный кадастр?
7. Что должно составлять содержание градостроительного кадастра, какие категории пользователей особенно заинтересованы в его существовании?
8. Как связана прозрачность девелоперских деловых процессов с содержанием градостроительного кадастра?
9. Каково основное назначение реестра адресов государственного земельного кадастра?
10. Что такое географический код адреса и внутренний элемент адреса объекта недвижимости?
11. Назовите элементы улично-дорожной сети, образующие адрес.
12. Какие реестры являются источником информации о внутренних адресах недвижимости? Кто их оператор?
13. Раскройте структуру адреса объекта недвижимости.
14. В чей компетенции присвоение адресов и ведение реестра адресов?
15. Назовите владельца и оператора водного кадастра.
16. Каково содержание водного кадастра?
17. В форме каких публикаций распространяется информация водного кадастра?
18. Назначение и содержание лесного кадастра.
19. Как распространяется информация лесного кадастра?
20. Что такое тематическая карта лесного фонда?
21. Что составляет содержание единого реестра государственного имущества?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельное администрирование является условием устойчивого развития экономики любой страны. Управление недвижимым имуществом осуществляется путем принятия решений и выполнения деловых процессов на основе данных земельного администрирования.

В Республике Беларусь информационными ресурсами земельного администрирования являются:

– государственный земельный кадастр в составе Единого реестра административно-территориальных единиц; Единого регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; реестр цен; регистр стоимости и реестр адресов;

– градостроительный кадастр;

– земельный кадастр;

– водный кадастр;

– единый реестр государственного имущества.

В рамках лекций по дисциплине «Кадастр и регистр недвижимости» студенты получили представление о правовой базе и назначении указанных информационных ресурсов; об их владельцах и операторах; о структуре и содержании; об основных целях использования и пользователях; о способах доступа к данным и методах их распространения.

При ведении кадастров и регистров, связанных с недвижимым имуществом, для интерпретации их информации широко используются современные инструментальные средства: географические информационные системы и данные дистанционного зондирования земли с космических аппаратов, летательных аппаратов и автомобилей.

Для ведения государственного земельного кадастра в Республике Беларусь создана специальная система государственной регистрации недвижимости, прав на него и сделок с ним. Более подробные сведения об этой системе можно найти в списке основной литературы.

Будущее кадастров недвижимости, согласно мнению ведущих специалистов мира, изложенных в [34], будет развиваться по шести следующим основным направлениям.

1. *Переход к более точным измерениям местоположения объектов на местности.*

2. *Смещение фокуса внимания с земельных участков на другую собственность.* По этому направлению выполнено множество работ. Для некоторых работ использовался объектно-ориентированный язык UML в LADM.

3. *Переход от двумерных измерений к трех- и четырехмерным.* Управление имуществом по вертикали постоянно требует моделирования и визуализации третьего (высота) и четвертого (время) измерений. Эта потребность ведет к переходу от 2D- к 3D- и 4D-мерному кадастру. Интерес к 3D-проектированию объектов недвижимости и 3D-кадастру особенно возрос в 2011 г. Правовые рамки 3D-кадастра, начальная регистрация 3D-земельных участков, управление 3D-данными, визуализация и предоставление 3D-земельных участков – все эти вопросы обсуждены на мировом форуме в ноябре 2011 г. Проблемы построения 3D-кадастров постоянно в фокусе внимания семинара рабочей группы по земельному администрированию Европейской экономической комиссии ООН (WPLA UNECE).

4. *Переход к реальному времени обновления кадастра и получения информации из него.* Обновление кадастра пока занимает недели или месяцы. В то же время мобильные компьютеры, GPS дают компаниям по обслуживанию инженерных сетей и другим заинтересованным возможность измерений реального масштаба времени в отношении собственных сооружений. Новые технологии позволяют обновлять кадастр непосредственно во время полевых измерений. Более того, проверки он-лайн на непротиворечивость измерений уже внесенным в кадастр сведениям могут существенно повысить целостность кадастра. Эксперты полагают, что в таком кадастре нуждается управление чрезвычайными ситуациями, менеджмент на рынке недвижимости, фискальные процедуры, навигация.

5. *Преобразование национальных кадастров в интероперабельные системы на региональном и глобальном уровне.* Глобализация сильно воздействует на различные сложные продукты на рынке недвижимости, например ипотеку. Кадастровые системы разных стран должны достигнуть взаимной интероперабельности (совместимости), чтобы интегрировать рынки недвижимости. Это содействует инвестиционной привлекательности стран. Некоторые шаги здесь уже сделаны. Например, стандартизована базовая модель земельного администрирования LADM. Европейский союз реализует проект «Е-одно окно» EULIS, а также начал проект CROBECO трансграничного Е-нотариата и Е-регистрации прав и сделок. Страны того же Европейского союза строят единую инфраструктуру пространственных данных, следуя директиве INSPIRE. Азиатско-Тихоокеанский регион через постоянный Комитет по ГИС-инфраструктуре (PCGIAP) также проводит предварительные работы по созданию глобальной кадастровой сети.

6. *Использование нечетких и динамических границ для объектов естественного происхождения.* Много интересов в собственности связано с естественными явлениями, а не с точными границами объектов антропогенного происхождения. Например, природные водные объекты, объекты растительного мира, правовое управление объектами флоры и фауны. Постоянное движение их границ может быть измерено и визуализировано приближительными, нечеткими (fuzzy), границами с использованием данных дистанционного зондирования Земли.

В [35] делаются следующие основные выводы и рекомендации в отношении развития кадастра недвижимости в Республике Беларусь.

1. В период с 1994 по 2014 гг. в основу развития кадастра недвижимости положен технократический подход. Этот же подход использован и в двух отечественных программах поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимости, утвержденных правительством (2003–2008 и 2009–2013 гг.). Такой подход оказался удачным и обеспечивает быстрое развитие национальных кадастровых систем во всем мире, в том числе в Беларуси. Беларусь по разделу «регистрация собственности» (ЕГРНИ) в рейтинге Всемирного банка занимает третье место в мире.

2. Дискуссии в отношении будущего кадастра показывают, что на первый план выходят не столько соображения технологий, сколько соображения экономики и эффективности использования кадастра недвижимости. Экономика требует расширения функций кадастра и снижение издержек на его ведение.

3. С учетом вышеупомянутых прогнозов глобализации и интероперабельности кадастровых систем различных стран в дальнейшем развитии отечественного кадастра целесообразно опираться на модель кадастра, специфицированную международным стандартом ISO 19152 «Land Administration Domain Model».

4. Перспективы отечественного кадастра недвижимости в форме ЕГРНИ состоят в расширении функций и интеграции с иными пространственными данными страны. Учитывая достижения отечественной системы государственной регистрации недвижимости (3 место в мире в рейтинге всемирного банка), наличие мощной организационной и IT-инфраструктуры, представляется перспективным расширить эту систему функциями ведения градостроительного, водного и лесного кадастра. Тем более что градостроительный кадастр, несмотря на наличие законодательства (Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строитель-

ной деятельности в Республике Беларусь»), так и не создан, а водный и лесной кадастры существенно отстали в своем развитии от ЕГРНИ. Для такого направления развития есть полные основания, поскольку обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения отечественным законодательством отнесены к недвижимым вещам. Границы таких объектов в кадастре могут быть нечеткими. Особое значение имеет учет в таком кадастре проектируемых и строящихся объектов, регламентов градостроительного развития и использования территорий.

5. С учетом вышеупомянутых прогнозов развития данных дистанционного зондирования Земли и математических методов распознавания изображений возможности отечественной системы государственной регистрации недвижимости целесообразно расширить функцией независимого мониторинга изменений на местности с последующим проведением полевого контроля выявленных изменений местными исполнительными органами.

6. Отечественный кадастр должен в большей степени поддерживать рынок недвижимости. Функции обеспечения гражданского оборота прав на недвижимость должны быть дополнены новыми сервисами в поддержку бизнес-процессов девелоперской и инвестиционной деятельности.

7. Самые интересные перспективы кадастра недвижимости целесообразно связывать с переходом к государственной регистрации недвижимости на основе электронных документов с использованием доверенных информационных посредников. Реализация этой цели имеет множество достоинств: снижение издержек (за счет основного и вспомогательного персонала, за счет экономии площадей архивов и помещений для приема посетителей и др.), экстерриториальность регистрации, возможность регистрации он-лайн и др. При этом процедуры государственной регистрации можно, как это делается в некоторых странах, передать так называемым авторизованным лицам: банкам (ипотека), судам (аресты и запрещения).

8. Представляется, что прогнозы в отношении 3D-кадастра, реального масштаба времени измерений для отечественного кадастра недвижимости в ближайшее десятилетие не будут актуальными. Рекомендации в отношении смещения *фокуса внимания с земельных участков на другую собственность* для Беларуси также не актуальны по той причине, что здесь всегда иные, а не земельные участки, виды недвижимости (капитальные сооружения, изолированные помещения) были приоритетом государственного учета.

ЛИТЕРАТУРА

Использованная

1. Сото, Э. Загадка капитала / Э. Сото. – М.: Олимп Бизнес, 2001. – 272 с.
2. Guidelines on Land Administration with Special Reference to Countries in Transition: ECE/HBP/96 / Economic Commission for Europe. – New York; Geneva: United Nations, 1996. – 111 p.
3. Land Administration in UNECE Region – Development Trends and main Principles: ECE/HBP/140 / Economic and Social Council, Commission for Europe, Economic Commission for Europe. – New York; Geneva: United Nations, 2005. – 112 p.
4. Meijere, J. Governance and Space. The Role of Civil Registers and Registers of Public and Private Land as Conditions for Development / J. Meijere, A. de Lopez // TS 22 – Governance and Land Administration: XXIII FIG Congress “Shaping the Change”, Munich, Germany, October 8–13 2006 / Сайт Международной федерации геодезистов [Электронный ресурс]. – Копенгаген, 2003. – Режим доступа: <http://www.fig.net>. – Дата доступа: 25.02.2013.
5. Enemark, S. Sustainable Land Governance: Three Key Demands / S. Enemark // TS 03A – Land Governance, FIG Working Week 2012 “Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage”, Rome, Italy, 6–10 May 2012 / Сайт Международной федерации геодезистов [Электронный ресурс]. – Копенгаген, 2003. – Режим доступа: <http://www.fig.net>. – Дата доступа: 25.02.2013.
6. Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. – 2/686.
7. Порядок учета и регистрации административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь // Об утверждении нормативных актов, необходимых для реализации Закона Республики Беларусь «Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь»: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 5 авг. 1998 г., № 1238 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. – 5/6822.
8. Круталевич, В. А. Республика Беларусь: административно-территориальное устройство / В. А. Круталевич. – Минск: Право и экономика, 2001. – 271 с.

9. Временная инструкция по установлению и восстановлению границ административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь / Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2000. – 8/4494.

10. Положение о ведении общегосударственного классификатора «Система обозначений объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» // Единая система классификации и кодирования технико-экономической и социальной информации Республики Беларусь: РД РБ 03180.6.01.3-99. – Минск: Госстандарт, 2000. – 67 с.

11. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002. – 2/882.

12. О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Указ Президента Республики Беларусь, 10 дек. 2002 г., № 603 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002. – 1/4209.

13. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан: Указ Президента Республики Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2010. – 1/11590.

14. Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 17 февр. 2012 г., № 156 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. – 5/35330.

15. Шаўроў, С. А. Рэформа зямельнага адміністравання ў Беларусі / С. А. Шаўроў // На шляху да эканамічнага росту: патэнцыял развіцця рынкавых інстытутаў Беларусі: зб. артыкулаў / рэд.-склад. У. Валетка. – Мінск: Равноденствие, 2013. – С. 213–234.

16. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь: отчет ГУП «Национальное кадастровое агентство» за 2011 год // Земля Беларуси. – 2012. – № 3. – С. 18–24.

17. Инструкция о выписке из регистрационной книги и порядке ее выдачи: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь 4 июля 2003 г. № 6 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2003. – 8/9777; утв. Постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь 27 мая 2004 г. № 26 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2004. – 8/11071.

18. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков: СТБ 52.2.01-2007. – Введ. 15.05.2007. – Минск: Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2007. – 15 с.

19. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, 30 мая 2003 г., № 5 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

20. Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства Республики Беларусь: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, 7 дек. 2005 г., № 54 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

21. Инструкция о порядке ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, 14 апр. 2004 г., № 16 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2004. – 8/10993.

22. Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости: в 2 т. / Дж. Эккерт. – М.: Российское общество оценщиков, Академия оценки СТАР ИНТЕР, 1997. – 2 т.

23. О кадастровой стоимости земель лесного фонда: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь, 28 марта 2007 г., № 384 / Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

24. Об оценочной деятельности: Указ Президента Респ. Беларусь, 13 окт. 2006 г., № 615: в ред. Указа Президента Республики Беларусь от 1 марта 2007 г. № 116 / Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

25. Павлышко, А. Анализ рынка недвижимости в работах по кадастровой оценке земель / А. Павлышко, В. Соловьева // Земля Беларуси. – 2007. – № 1. – С. 16–20.

26. Инструкция о порядке формирования реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра и выдачи информации из него: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, 4 июня 2004 г., № 27 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2004. – 8/11390.

27. Ритвинский, Д. А. Результаты кадастровой оценки земель г. Минска / Д. А. Ритвинский // Ключевой вопрос. – 2007. – № 27 (90). – С. 2–5.

28. Помелов, А. С. Основные направления оптимизации содержания, технологии и порядка ведения государственного земельного кадастра / А. С. Помелов // Земля Беларуси. – 2012. – № 4. – С. 8–15.

29. О состоянии, использовании и охране земельных ресурсов Республики Беларусь: национальный доклад / БелНИЦзем. – Минск: Рифтур, 2012. – 172 с.

30. Шавров, С. А. Перспективы развития кадастра недвижимости / С. А. Шавров // Земля Беларуси. – 2011. – № 4. – С. 9–11.

Рекомендуемая

1. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В 3 т. Т. 1 / С. А. Шавров, А. С. Козлова, Ю. В. Гудкова. – Минск: Тонпик, 2005. – 260 с.

2. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В 3 т. Т. 2 / С. А. Шавров. – Минск: ФУАинформ, 2006. – 309 с.

3. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В 3 т. Т. 3. Земельное администрирование / С. А. Шавров. – Минск: Рифтур, 2008. – 342 с.

Учебное издание

Шавров Сергей Алексеевич

**КАДАСТР И РЕГИСТР
НЕДВИЖИМОСТИ**

Тексты лекций

Редактор *О. П. Приходько*
Компьютерная верстка *О. П. Приходько*
Корректор *О. П. Приходько*

Издатель:

УО «Белорусский государственный технологический университет».
Свидетельство о государственной регистрации издателя,
изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/227 от 20.03.2014.
Ул. Свердлова, 13а, 220006, г. Минск.