

СИСТЕМА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ю. Д. Качура, магистрант 2 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук, доцент **Т. В. Борздова**
(ГИУСТ БГУ)

В настоящее время кадастровая оценка земель в Республике Беларусь нашла достаточно широкое применение на практике, и ее результаты используются для самых различных целей. Так, в соответствии с законодательством результаты кадастровой оценки земель используются в целях:

- определения размера платежей за землю (земельный налог и базовые ставки арендной платы);
- установления начальных цен на аукционах;
- определения размера платы за право заключения договоров аренды;
- передачи земельных участков в собственность граждан и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;
- ипотеки земельных участков;
- совершения сделок с земельными участками, находящимися в собственности, по их возмездному отчуждению;
- выкупа у граждан земельных участков при их изъятии для государственных нужд;
- оценки недвижимого имущества и иных целях [1].

В большинстве стран мира, где проводится кадастровая оценка недвижимости, кадастровая стоимость является основой для исчисления платежей в бюджет в виде налогов и арендной платы. Республика Беларусь не исключение – кадастровая стоимость земель, земельных участков – это базис для определения земельного налога и арендной платы [5].

По мнению специалистов, в мировом сообществе существуют две основные системы определения стоимости объектов для формирования налогооблагаемой базы:

1. Система определения фиксированной заданной стоимости, устанавливаемая нормативными правовыми актами органов различных ветвей власти (от государственной до региональной).

2. Система массовой оценки объектов налогообложения, основанная на определении кадастровой стоимости, исходя из рыночной ситуации земельного рынка [2].

С точки зрения упрощения порядка определения стоимости объекта недвижимости, устойчивости к колебаниям рынков и экономического удешевления самого процесса расчета нормативная стоимость объекта налогообложения является для государства наиболее выгодной. Однако такая система приводит к усреднению объектов с различной

стоимостью, что является несправедливым в отношении собственников недвижимого имущества, в том числе участников рынка [2].

Альтернативу такому положению дел создает система, основанная на определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, исходя из ситуации на рынке недвижимости. Данная система оценки наиболее гибко реагирует на колебания рынка и позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимого имущества, приближенную к рыночной. Экономическая целесообразность такого подхода заключается в привлечении инвестиций в наиболее выгодный для инвестора сектор, а, следовательно, в последующее развитие территорий, что отвечает задачам государства в целом, так как при этом улучшается состояние экономики и повышается уровень жизни граждан [2].

Стоит отметить, что во многом благодаря проводимым работам по кадастровой оценке и ведению регистра стоимости земель и земельных участков в 2016 году в консолидированный бюджет Республики Беларусь поступили доходы, представленные в таблице [3].

Таблица – Доходы в консолидированный бюджет Республики Беларусь в 2016 году, млн руб.

Наименование	Консолидированный бюджет Республики Беларусь
Земельный налог	616,4
Налог на недвижимость	946,0
Арендная плата за пользование земельными участками	107,2
Доходы от продажи земельных участков в частную собственность гражданам, негосударственным юридическим лицам, международным организациям	41,2
ИТОГО:	1710,8

Таким образом, изменение системы оценки для целей налогообложения приводит к освоению принципов, основанных на прозрачности, справедливости и реальности экономических факторов [2].

С учетом вышеизложенного можно выделить основные достоинства и недостатки системы кадастровой оценки земель.

Достоинства. 1. Экономическая целесообразность. Нормативная (фиксированная) стоимость земельных участков не отражает действительную рыночную ситуацию (зачастую выше рыночной).

При этом кадастровая стоимость отражает ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению на дату оценки и приближена к рыночной стоимости при наличии достаточного количества рыночной информации:

– возможность использования результатов кадастровой оценки в различных сферах экономической деятельности государства;

– надежное и устойчивое наполнение местных бюджетов;

– развитие экономической активности субъектов хозяйствования.

2. Социальная справедливость:

– снижение налоговой нагрузки на многих землепользователей;

– сохранение стабильности в обществе.

3. Наличие большого объема данных для построения моделей оценки, обоснования и защиты результатов оценки.

Недостатки. 1. Не всегда обеспечивается надлежащее качество, надежность, полнота и максимальная достоверность исходной информации в связи с:

– техническими ошибками, содержащимися в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [4], который является одним из источников информации для проведения кадастровой оценки земель;

– нежеланием некоторых местных исполнительных комитетов и коммунальных служб предоставлять актуальную информацию о состоянии географических, экономических и социальных факторов населенных пунктов, непосредственно влияющих на достоверность результатов кадастровой оценки земель и земельных участков.

2. Сделки с незастроенными земельными участками практически не представлены на рынке (за исключением аукционов).

3. Необходимая для кадастровой оценки земель информация находится в ограниченном либо не-свободном доступе, например:

– информация об итоговой цене земельного участка по итогам аукциона;

– информация о величине прибыли предпринимателя и косвенных затрат, системе и методике проведения кадастровой оценки.

Литература

1. О недвижимости в Республике Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://a-h.by/s153/archives/Osenivaem_zemlju.html. – Дата доступа: 02.03.2018.
2. *Иваненко, Д. Е.* Аспекты кадастровой оценки недвижимости: институциональный опыт зарубежных стран / Д. Е. Иваненко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 1 (148). – С. 17–24.
3. Министерство финансов Республики Беларусь «О состоянии финансовых финансов» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minfin.gov.by/upload/bp/doklad/2016/yd2016.pdf>. – Дата доступа: 03.03.2018.
4. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс]. – Режим доступа: gzk.psa.by. – Дата доступа: 06.03.2018.
5. Все имеет цену. И земля тоже [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mpravda.by/materialy/item/9252-vse-imeet-tsenu-i-zemlya-tozhe.html>. – Дата доступа: 07.03.2018.