

СИСТЕМА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Ю. Д. Качура, магистрант ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук,

доцент **Т. В. Борздова** (ГИУСТ БГУ)

Кадастровая стоимость земельного участка представляет собой расчетную денежную сумму, отражающую ценность (полезность) земельного участка при использовании по существующему целевому назначению [1].

В Республике Беларусь разработка методологии кадастровой оценки земель населенных пунктов началась с 1998 г. На сегодня кадастровая оценка осуществляется один раз в четыре года по одному виду функционального использования земель. Заметим, что в 2015–2016 гг. была проведена кадастровая оценка земель по виду функционального использования «Жилая многоквартирная зона». Результатами данной оценки для целей налогообложения можно пользоваться уже с 01.01.2017 г., а для других целей – со дня внесения результатов в регистр стоимости. Вся необходимая информация о кадастровой оценке или налоговой базе земельного участка содержится на электронном ресурсе [vl.nca.by](http://nca.by) – сайте ГУП «Национальное кадастровое агентство». Данной информацией каждый пользователь сайта может воспользоваться в свободном доступе и абсолютно бесплатно. С начала 2017 года данный ресурс модернизировался и претерпел изменения: теперь вся информация привязана к карте, где наглядно можно увидеть границы самого земельного участка.

В Республике Беларусь, как и в большинстве стран мира, кадастровая оценка является основой для исчисления платежей в бюджет в виде налога. Также кадастровая оценка земель и земельных участков используется и для других целей. Их перечислил в своем интервью главному порталу недвижимости нашей страны realt.by начальник управления оценки «Национального кадастрового агентства» Дмитрий Ритвинский:

- установление начальных цен на аукционах;
- предоставление земельных участков в частную собственность граждан и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;

- ипотека земельных участков;
- совершение сделок с земельными участками, находящимися в собственности по их возмездному отчуждению;
- определение платы за право заключения договоров аренды;
- выкуп земельных участков при их изъятии для государственных нужд;
- оценка недвижимого имущества;
- градостроительное планирование;
- определение размера денежной компенсации наследникам при принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя [2].

В зависимости от того, для какого функционального использования проводится кадастровая оценка, разрабатываются соответствующие методология и сам процесс кадастровой оценки. Подчеркнем, что рынок жилой многоквартирной недвижимости является одним из наиболее развитых сегментов рынка недвижимости в Республике Беларусь. По данным реестра административно-территориальных и территориальных единиц, по состоянию на 01.07.2015 в Республике Беларусь содержится 113 городов (включая г. Минск) и 90 поселков городского типа, 118 административных районов, 23 210 сельских населенных пунктов [1].

На сегодня кадастровая оценка является важным, но трудоемким процессом. Первостепенное значение здесь имеют сведения о качественных и количественных характеристиках объектов недвижимости. Это, прежде всего, работа с большим объемом информации, зачастую необходимые сведения просто отсутствуют в доступных источниках.

Заметим, что в перспективе кадастровую оценку целесообразно выполнять ежегодно с целью максимального соответствия кадастровых стоимостей состоянию рынка недвижимости нашей страны.

Литература

1. Кадастровая оценка [Электронный ресурс] / Сайт ГУП «Национальное кадастровое агентство». – Режим доступа: <http://nca.by/rus/analiz/service/service4/>. – Дата доступа: 21.02.2017.
2. Как узнать кадастровую стоимость земельного участка и что такое публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] / Портал realt.by. – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/14813/>. – Дата доступа: 23.02.2017.