

**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОГРАФИИ И ГЕОИНФОРМАТИКИ
Кафедра почвоведения и геоинформационных систем**

Л. И. Смыкович

КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

**Краткий курс лекций
для студентов специальности
1-31 02 01 «География»**

В двух частях

Часть 1

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР**

**Минск
2023**

УДК 332.334(075.8)
ББК 65.281я73
С52

Рекомендовано
советом факультета географии и геоинформатики БГУ
26 января 2023 г. протокол № 6

Рецензент
доктор сельскохозяйственных наук,
профессор *Ю. В. Пуятин*

Смыкович, Л. И.
С52 Кадастр и мониторинг земель : краткий курс лекций. В 2 ч.
Ч. 1. Государственный земельный кадастр / Л. И. Смыкович. –
Минск : БГУ, 2023. – 44 с.

Излагаются основные методологические особенности, а также способы и методы ведения земельного кадастра. Анализируются структура земельного фонда Беларуси, специфика регистрации и оценки земельных участков.

Предназначено для студентов факультета географии и геоинформатики, обучающихся по специальности 1-31 02 01 «География».

УДК 332.334(075.8)
ББК 65.281я73

© БГУ, 2023

ВВЕДЕНИЕ

Земля играет огромную роль как источник существования и развития человеческого общества и естественная основа общественного хозяйствования. Земля является важным составным элементом биосферы. В ней имеются огромные залежи полезных ископаемых, на ней расположены водные и лесные ресурсы. Земля – главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве. Ограниченность земельных ресурсов на фоне роста населения делает все более важной проблему бережного отношения и рационального использования земель. Существует мнение, что стоимость земельного участка, используемого под пашню, в ближайшей перспективе будет выше стоимости любого полезного ископаемого, добываемого на нем. Огромное значение приобретает глубокое, всестороннее, детальное изучение земли в природном, правовом и хозяйственном отношении. Для этой цели и служит земельный кадастр.

Государственный земельный кадастр (ГЗК) предназначен для организации эффективного использования земель и их охраны, планирования хозяйства, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель и химизации сельского хозяйства, обеспечения земельного рынка, юридического удостоверения прав на земельные участки и многих других целей. В условиях недавно существовавшей у нас исключительно государственной собственности на землю земельный кадастр преследовал в первую очередь производственную цель. Он велся, прежде всего, для рационального использования земельных ресурсов. Учет экономических факторов был недостаточным. Это было связано прежде всего с отсутствием частной собственности на землю. При многообразии форм собственности, когда государство уже перестало быть обязательным участником земельных отношений, именно земельный кадастр через систему регистрации позволяет организовать и систематизировать процесс трансформации земельных участков и прав на них, создавая экономически обоснованную базу для качественного управления земельными ресурсами; обеспечивает информационную поддержку земельной реформы – процесса коренного преобразования земельных отношений в целях формирования земельного рынка и многоукладности аграрной экономики, равноправного развития различных форм хозяйствования на земле.

ПОНЯТИЕ О ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ

Термин «кадастр» происходит от латинского *capitastrum*, позднее – *catastrum* (сокр. от *caputigum registrum*, что означает регистр душ, подлежащих поголовной подати). Мы используем французское слово «cadastre», что в переводе означает «книга-реестр», т.е. книга, содержащая опись податных предметов. Уже этимология слова показывает, что кадастр возник, во-первых, для целей налогообложения, т.е. фискальных, и, во-вторых, как опись облагаемых налогом предметов, что предполагает определенную степень объективности при взимании налогов. И тогда земельный кадастр – книга о предметах поземельного обложения. Со временем возникла необходимость в учете, регистрации и оценке земли и других объектов налогообложения. Земельный кадастр в широком смысле слова можно определить как специальное государственное мероприятие, включающее определенную систему действий по учету, регистрации и оценке земли, проводимую государством с целью получить сведения о земле для поземельного налогообложения.

Почему кадастр называется земельным, а не почвенным? Другими словами, в чем различие понятий «земля» и «почва»?

Землю можно определить как земную поверхность и все, что находится над и под ней; т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно: почвы, водные объекты, растительность, здания и другие природные и техногенные элементы. В хозяйственном комплексе страны земля выступает как: пространственный операционный базис (для несельскохозяйственных отраслей); предмет труда (для сельского хозяйства и добывающей промышленности); как средство труда и средство производства (в сельском и лесном хозяйстве) и как объект недвижимости. Земля – сложная система, комплекс, где переплетаются природные (естественные), пространственные (территориальные), экологические, экономические, социальные, политические, технологические и другие факторы, объединенные системообразующими связями.

Отсюда вытекают важнейшие функции земли: • ресурсная; • социальная функция – земля рассматривается как место и условие жизни людей; • экономическая функция – земля выступает как объект хозяйствования; • политическая функция – земля выступает как территория государства и представляет собой пространственный предел государственной власти. Кроме того, в обрабатывающей промышленности и строительстве земля функционирует как пространственный операционный базис, т. е. место для совершения процесса труда. В добывающей промышленности земля

служит и предметом труда для добычи определенных природных богатств. Земля в качестве главного средства производства реализуется прежде всего в сельском и лесном хозяйстве, где она функционирует одновременно и как предмет, и как средство труда. В сельском, а также лесном хозяйстве земля является вечным незаменимым средством производства. Другие же средства производства заменяются более совершенными и экономически выгодными. Использование земли связано с ее пространственным положением (протяженностью) и постоянством места, тогда как другие средства производства можно перемещать с места на место. Особенностью земли в сельскохозяйственном производстве является также цикличность ее использования, связанная с вегетационным периодом. На земле выращиваются многие культуры, которые должны чередоваться в пространстве и времени, причем существует тесная связь между свойствами почвы конкретного участка – плодородием, т. е. способностью давать урожай – и возможностями возделывания конкретного набора культур.

Под почвой понимается поверхностный слой земли, возникший в результате преобразования горных пород под действием солнечного тепла, воды, воздуха, живых организмов, а также деятельности человека и обладающий способностью обеспечить растения питательными веществами. Почва – сложная открытая динамическая система, представляющая собой одновременно результат взаимодействия факторов почвообразования и той среды, в которой процесс осуществляется в настоящее время. Почва при этом является компонентом более сложной системы – ландшафта. Таким образом, почва – биокосная система, обладающая плодородием. В почве синтезируются две важнейшие категории функций – биогеоэкологические (экосистемные) и глобальные (биосферные). Почвенное звено во взаимоотношениях геосфер – одно из центральных, поскольку появляется все больше доказательств исключительного значения почвы в нормальном функционировании поверхностных оболочек Земли. Почва имеет важную экологическую функцию – обеспечение жизни. Среди функций, которые выполняет почва, нет политической (никто не сражается за почву, сражаются за землю), пространственной (о почве не говорят как о пространственном базисе). Таким образом, понятие «почва» – географическое, понятие «земля» – экономическое. Несмотря на тесную взаимосвязь и неразрывность понятий «почва» и «земля», последнее является наиболее всеобщепотребимым. Именно особенности земли как экономической категории предопределяют содержание, методологию и методы ведения земельного кадастра. В качестве основного объекта земельного кадастра нашей страны выступает весь земельный фонд Беларуси. Особенности

земли в сельском хозяйстве в значительной мере предопределяют особенности содержания, а также способы и методы ведения земельного кадастра, поэтому мы изучаем его в первую очередь применительно к сельскому хозяйству.

Виды кадастров

В зависимости от того, что является объектом кадастра, выделяют следующие его виды:

земельный (ведется Государственным комитетом по имуществу (Госкомимуществу));

водный, атмосферного воздуха, климатический, недр, животного мира, растительного мира, отходов, возобновляемых источников энергии (ведется учреждениями Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды);

лесной (ведется Министерством лесного хозяйства),

градостроительный (ведется Министерством строительства и архитектуры),

подземного недвижимого имущества (ведется Министерством жилищно-коммунального хозяйства).

Особенности земли как категории экономической предопределяют содержание, методологию и методы ведения земельного кадастра. Земельный кадастр отличается от других видов кадастров тем, что в качестве основного объекта выступает земля, весь земельный фонд Беларуси.

Земельный кадастр можно определить как систему государственных мероприятий по всестороннему изучению правового, природного и экономического положения земель путем регистрации землепользований, учета количества и качества земель, качественной и экономической оценки земель.

Законодательная основа и структура государственного земельного кадастра

Государственный земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землеуладельцев и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли. Данные ГЗК используются

при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю.

Современный земельный кадастр характеризует земельный фонд по следующим направлениям:

- природное положение и состояние земель, т. е. почвенный покров, рельеф, растительность каждого участка, вида земель;
- хозяйственное состояние земель, т. е. местоположение, конфигурация, размер участка, наличие сервитутов, распределение земель по видам и формам прав на землю, целевому назначению, степень экономической эффективности производства в зависимости от использования земель в разных отраслях хозяйства, показатели качественной и экономической оценки земель, стоимость земельных участков, арендная плата и т.п.;
- правовой статус земель;
- экологическое состояние земель.

Законодательной основой государственного земельного кадастра являются:

Конституция Республики Беларусь;

Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22.07. 2002г., в котором кадастр недвижимого имущества и регистр прав на недвижимое имущество объединены в единую систему;

Указ Президента Республики 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);

Кодекс Республики Беларусь о земле (КоЗ) от 23 июля 2008 г. № 425-З.

Кодекс определяет структуру земельного кадастра (ст. 84), которая в настоящее время включает:

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (единый реестр АТЕ и ТЕ);

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ; регистр недвижимости);

Реестр цен на земельные участки;

Регистр стоимости земель, земельных участков;

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

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

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.

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 земель, земельных участков содержит сведения о кадастровой стоимости земель, 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.

Указом Президента Республики Беларусь "Об адресной системе" от 09.04.2012 №160 в структуру ГЗК включен 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. В этом же законодательном документе введено понятие «адресная система», под которой понимается информационная система, включающая в себя реестр адресов и единый реестр АТЕ и ТЕ.

Кодексом о земле определены объекты земельных отношений (ст.3). Ими являются

- земля (земли);
- земельные участки;
- права на земельные участки;
- ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты.

Земельные участки могут находиться у землепользователей на следующих правах:

- государственной и частной собственности, а также на праве собственности иностранных государств, международных организаций;

пожизненного наследуемого владения;
постоянного пользования (пользования без заранее установленного срока);

временного пользования;
аренды (субаренды).

В качестве субъектов земельных отношений выступают

Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане и юридические лица Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, иностранные государства и юридические лица, международные организации (ст.4).

Документы ГЗК могут собираться, храниться и использоваться в виде баз данных, а также в текстовом и графическом виде на бумажных и (или) машинных носителях. В соответствии со ст. 85 КоЗ 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;
ведомственные отчеты о наличии и распределении земель;
аналитические обзоры;
иные документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земель, земельных участков.

Содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации устанавливаются Госкомимуществом.

В условиях государственной собственности на землю государственный земельный кадастр имеет прежде всего хозяйственное значение и предназначен для организации эффективного использования земель, их охраны, размещения и специализации с/х производства, мелиорации земель и химизации сельского хозяйства и др.

В условиях развития рыночных отношений и частной собственности на землю роль земельного кадастра существенно возрастает, и его информация предназначена для решения следующего круга задач: государственная регистрация прав на недвижимость (в т.ч. на землю); защита прав собственников земли, владельцев, пользователей; регулирование зе-

мельных отношений; государственный контроль и охрана земельных ресурсов; проведение землеустройства и мониторинга земель; оценка хозяйственной деятельности; развитие рынка земли; разрешение земельных споров; установление и дифференциация платежей за землю; установление размеров компенсационных выплат; поддержка залоговой и ипотечной системы и др.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, его предприятиями и региональными структурами за счет средств республиканского и местных бюджетов. Компетенция Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь в области использования и охраны земель регламентируется ст.26 Кодекса о земле. Госкомимущество проводит единую государственную политику в области использования и охраны земель; обеспечивает ведение государственного земельного кадастра, в том числе кадастровой оценки земель; устанавливает порядок ведения адресной системы, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь; устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации; осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель; осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И ЕГО КЛАССИФИКАЦИЯ

Объектом государственного земельного кадастра является государственный земельный фонд, который включает в себя все земли страны. Земельный фонд Республики Беларусь по состоянию на 01.01.2022 г. составляет 20 762,8 тыс. га (207 628 км²). Площадь Туркменистана составляет 488 100 км².

Земельный фонд классифицируется прежде всего по общей площади и пространственному положению, а также по:

- административно-территориальному делению
- *целевому назначению (категории земель)*
- *основному виду экономической деятельности и цели предоставления земельного участка (категории землепользователей);*
- *природно-историческим признакам и хозяйственному использованию (виды, подвиды, разновидности земель);*
- *видам прав на землю и формам землепользования;*

- формам собственности;
- ограничениям землепользования;
- качественному состоянию;
- стоимости и др.

Для решения практических задач, правового регулирования земельного фонда выделяют, прежде всего, основные *категории земель*. Категория земель - земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны.

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле выделяют следующие семь категорий земель (ст. 6): 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов; 3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; 4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства. Площадь земель сельскохозяйственного назначения в Беларуси составляет чуть более 9 млн. га (или 43 % от площади земельного фонда страны). Доля земель сельскохозяйственного назначения постепенно снижается. Они находятся в пользовании сельскохозяйственных организаций, предприятий, фермерских хозяйств и других землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством.

К землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов относятся земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах. Общим для данной категории является то, что земля здесь выступает как пространственный базис, как место, где размещаются здания, сооружения, коммуникации. Обычно к землям городов относят все земли, находящиеся в пределах городской черты. Городская черта – это внешняя граница земель города, отделяющая их от других категорий земель. Она утверждается соответствующими государственными органами и устанавливается в порядке землеустройства. В состав городских земель входят: земли городской застройки; земли общего пользования; земли сельскохозяйственного использования; земли, занятые городскими лесами; земли железнодорожного транс-

порта, горной промышленности и др.

Важной задачей для данной категории земель является правильность учета, т.к. в пределах населенных пунктов могут находиться земли промышленности, земли водного фонда, и, таким образом, такие земельные участки могут учитываться дважды, трижды, что приводит к искажениям в земельной отчетности. Основой для регулирования земельных отношений в населенных пунктах является градостроительная документация, поэтому важное значение имеет тесное взаимодействие земельного кадастра с градостроительным.

Третью категорию составляют земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения. Они занимают территорию в 560 тыс. га или 3 % и предоставлены в пользование предприятиям для организации промышленного производства, транспортных работ, обороны и т. п. Как и в предыдущей категории, общим для данных земель является то, что земля функционирует главным образом как пространственный базис, где размещается производство и осуществляется иная деятельность. Как правило, эти земли располагаются массивами среди других категорий земель.

В следующей категории объединены земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения. В Кодексе о земле дано содержание каждой составляющей данной категории. К землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников. В Беларуси сейчас функционирует более 1,2 тыс. особо охраняемых природных территорий, в том числе Березинский биосферный заповедник, 4 национальных парка («Беловежская пуща», «Браславские озера», «Нарочанский» и «Припятский») и 98 заказников республиканского значения. Общая площадь особо охраняемых природных территорий составляет около 1,8 млн. га или 8,7 % от всей территории страны. В стране ведется государственный информационный ресурс «Реестр особо охраняемых природных территорий Республики Беларусь».

К землям оздоровительного назначения относятся предоставленные для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления земельные участки, а также участки, обладающие природными лечебными факторами. К землям рекреационного назначения относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма. К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

На землях данной категории запрещается деятельность, вредная для их режима. Главное для земель этой категории – учет. Эта категория земель введена сравнительно недавно и существенно отличается от иных категорий по принципам управления землей.

К землям лесного фонда относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства. Земли этой категории, как и первой, выступают в основном в качестве главного средства производства. Площадь земель лесного фонда в Беларуси составляет около 9 600 тыс. га, или 46 %. Лесистость территории нашей страны достигла 40 %. На данных землях проводится учет, регистрация, качественная оценка лесных земель и леса.

Детальная проработка регламентов и правовых аспектов использования, охраны, защиты и воспроизводства лесных ресурсов и земель лесного фонда дана в Лесном Кодексе Республики Беларусь.

Категорию земель водного фонда составляют земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами и т. п.), гидротехническими сооружениями и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, под зоны охраны и т. д. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, сельскохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных надобностей. Особенностью этих земель с экономической точки зрения является, то, что непосредственное их функционирование связано главным образом с использованием другого средства производства – воды. Всего таких земель около 40 тыс. га (0,2 %). Их кадастр включает данные о количестве и расположении. Здесь, кроме земельного ведется и водный кадастр. Вопросы, связанные с правовым регулированием отношений в области охраны и использования вод, регламентированы в Водном Кодексе Республики Беларусь.

К последней, седьмой категории – землям запаса – относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям в пользование, владение или собственность. Общим для данных земель является то, что они служат резервом для организации новых предприятий и предоставления во временное пользование или в аренду. Их количество колеблется по годам, составляя 0,8–1,5 % всего земельного фонда нашей страны.

Экономическую сущность землепользования отражают виды земель (угодья – устар.). По их соотношению можно судить о характере пользо-

вания земель как средством производства и в определенной мере о направлении специализации хозяйств.

Независимо от деления на категории земли подразделяются на виды. Под видом земель понимаются земли, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования. Отнесение земель к определенным видам (подвидам) осуществляется в соответствии с их состоянием и характером использования, которые определяются визуально на местности.

Выделяют 14 видов земель (ст. 7 Кодекса о земле): 1) пахотные; 2) залежные; 3) под постоянными культурами; 4) луговые; 5) лесные; 6) под древесно-кустарниковой растительностью; 7) под болотами; 8) под водными объектами; 9) под дорогами и иными транспортными путями; 10) под улицами и иными местами общего пользования; 11) под застройкой; 12) нарушенные; 13) неиспользуемые; 14) иные земли. Виды земель могут подразделяться на подвиды и разновидности.

Пахотные земли – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары. Площадь пахотных земель (здесь и далее площади видов земель приведены по состоянию на 01.01.2022 г.) составляет 5624 тыс. га (распаханность территории – 27 %).

Залежные земли – сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар. Площадь залежных земель – 2,4 тыс. га.

Земли под постоянными культурами – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного растительного сырья, а также для озеленения. Участки земли, занятые постоянными культурами (сады, виноградники, хмельники и т. п.), составляют самостоятельный вид сельскохозяйственных земель. На них получают сравнительно большой объем ценной продукции, поэтому наличие данных видов земель свидетельствует об интенсивном использовании земли. Их площадь – 95 тыс. га.

Важное хозяйственное значение имеют сенокосы и пастбища, официально именуемые луговыми землями (угодьями). Луговые земли – сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания

вания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также земли, покрытые естественными луговыми травостоями (естественные луговые земли). Площадь луговых земель составляет 2454 тыс. га, из них улучшенные луговые – 1736 га.

Таким образом, общая площадь с/х земель составляет около 8,2 млн. га, а сельскохозяйственная освоенность территории - 39 %. Площадь освоенных земель составляет 3,3 млн. га, орошаемых – около 30 тыс. га.

Лесные земли – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гарри, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства. Их площадь составляет почти 9 млн. га или 43 %.

Земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) – земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд. Площадь данного вида земель составляет 991 тыс. га.

Земли под болотами – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа. Они могут дифференцироваться на подвиды: земли под верховыми болотами, низинными, переходными. Их площадь – 754 тыс. га.

Земли под водными объектами – земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и иными поверхностными водными объектами). Они также могут дифференцироваться на подвиды: земли под водотоками, под водоёмами и т.д. Они занимают площадь 467.5 тыс. га.

Земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями – земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями. Они предназначены для транспортировки людей и грузов, перегонов техники, скота и имеют, как правило, линейную форму. Их площадь 370 тыс. га.

Земли общего пользования – земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами; они могут подразделяться на соответствующие подвиды и разновидности и занимают около 117 тыс. га.

Земли под застройкой – земли, занятые капитальными строениями, а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания. В этом виде земель могут выделяться подвиды (земли жилой застройки, земли промышленной застройки) и разновидности (земли жилой

усадебной застройки, земли многоквартирной жилой застройки и т.д.), их площадь – 472 тыс. га.

Нарушенные земли – земли, утратившие свои природно-исторические признаки, состояние и характер использования в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению. Подвиды нарушенных земель: нарушенные при разработке полезных ископаемых и их переработке; при торфоразработках и добыче сапропелей; при ведении строительных работ и т.д. Они занимают площадь 3,7 тыс. га.

Неиспользуемые земли – земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности: незакрепленные пески, овраги, промоины, выгоревшие торфяники, земли, загрязненные радионуклидами и т.д. Их площадь 399 тыс. га. Из них загрязненные радионуклидами – 249 тыс. га.

Иные земли – земли, не отнесенные к перечисленным видам земель. Их подвиды: земли, находящиеся в стадии улучшения (мелиоративного строительства, восстановления плодородия), земли, находящиеся в стадии добычи полезных ископаемых и строительства, земли, используемые для хранения отходов (бытовых, промышленных, загрязненных радионуклидами). Они занимают площадь около 80 тыс. га.

В связи с тем, что земли отдельных отраслей хозяйства используются определенными землепользователями, в пределах каждой категории (за исключением свободных земель запаса) земельный фонд учитывается по категориям землепользователей. В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле, землепользователи – лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (собственники), пожизненном наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы). Выделены следующие категории землепользователей:

- сельскохозяйственные организации: им земли предоставляются для ведения сельского хозяйства, в том числе в исследовательских и учебных целях, а также для ведения подсобного хозяйства. Их площадь (здесь и далее - по состоянию на 1 января 2022 г.) составляет 8728 тыс. га.

- крестьянские (фермерские) хозяйства – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Их площадь составляет около 340 тыс. га.

- граждане – для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства и дачного строительства, для огородничества, для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных

животных, для иных сельскохозяйственных целей, для иных несельскохозяйственных целей. Их площадь составляет 802 тыс. га.

- организации, ведущие лесное хозяйство – для ведения лесного хозяйства. Их площадь составляет 8806 тыс. га.

- промышленные организации занимают площадь около 56 тыс. га.

- площадь организаций железнодорожного, автомобильного транспорта, обороны, связи, энергетики, строительства, торговли, образования, здравоохранения и некоторых других составляет 501 тыс. га.

- организации природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения на площади 869 тыс. га.

- организации, эксплуатирующие и обслуживающие гидротехнические и иные водохозяйственные сооружения, включая полосы отвода вдоль каналов и других сооружений, предоставленные в установленном порядке данным организациям и неучтенные как земли иных категорий землепользователей занимают площадь 37 тыс. га.

- земельные участки, не предоставленные землепользователям, и земли общего пользования составляют 624 тыс. га.

В настоящее время большую актуальность приобрела классификация земельного фонда по формам землепользования (или по видам прав на землю). По Кодексу о земле (ст. 1) землепользование (использование земельных участков) – это хозяйственная и иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель. Формы землепользования выделены в ст. 3 Кодекса о земле: собственность государственная и частная, а также собственность иностранных государств, международных организаций; пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование (пользования без заранее установленного срока), временное пользование, аренда (субаренда).

По данным Госкомимущества, по состоянию на 01.01.2022 г. в государственной собственности находится 20688 тыс. га, в частной собственности – 74,5 тыс. га (0,3 % от площади земельного фонда страны); в частной собственности юридических лиц зарегистрировано 280 участков на площади в 190 га. В пожизненном наследуемом владении граждан находится 680 тыс. га (3 %), во временном пользовании граждан и юридических лиц 311 тыс. га (1 %), арендуемых 252 тыс. га (1 %), а доминируют земли, находящиеся в постоянном пользовании юридических лиц – 18834 тыс. га или 91 % территории страны. К последним относятся, прежде всего, крупные, ведущиеся на плановой основе землепользования сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий и организаций. Поэтому данная форма землепользования является основной.

Что касается собственности иностранных государств, то с определенностью можно сказать только о количестве субъектов – физических лиц, являющихся иностранными гражданами и владеющих недвижимостью в нашей стране. Их около 134 тыс., 68 % из них – граждане РФ.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ.

Учет земель

Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Это государственное мероприятие по оформлению права собственности, владения или пользования земельными участками юридических и физических лиц в соответствующих документах. Государственная регистрация является юридической основой земельного кадастра, поскольку в результате регистрации правообладатель получает государственные гарантии, обеспечивающие прочность и устойчивость землевладения и землепользования. Кроме того, создается информационная база для планирования и управления земельными ресурсами.

Государственная регистрация недвижимого имущества реализуется через юридический акт оформления прав на земельный участок путем внесения в регистрационную книгу соответствующей записи с выдачей государственных документов о регистрации. Юридическое оформление земельного участка, регистрация прав на него и сделок с этим участком может осуществляться одновременно, но с соблюдением последовательности указанных процедур, т.е. сначала регистрируется земельный участок, потом – право на него, потом – сделка с ним и т.д.

Объектами государственной регистрации являются создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества; возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество. Также объектами государственной регистрации являются сделки с недвижимым имуществом. Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества являются республиканская и территориальные организации по государственной регистрации, регистраторы, собственники недвижимого имущества (правообладатели) и др.

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также ряда других прав и ограничений. Это права:

- 1) пожизненное наследуемое владение земельным участком;
- 2) постоянное пользование земельным участком;

- 3) временное пользование земельным участком;
- 4) оперативное управление;
- 5) хозяйственное ведение;
- 6) доверительное управление;
- 7) аренда и субаренда земельного участка;
- 8) сервитут;
- 9 ипотека;

10) рента и некоторые иные права и ограничения (обременения) прав в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Государственная регистрация прав осуществляется территориальными организациями по государственной регистрации по месту нахождения недвижимого имущества, в том числе земли. В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят специально уполномоченный орган государственного управления Беларуси в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь – Госкомимущество; республиканская организация по государственной регистрации – Национальное кадастровое агентство (НКА); территориальные организации по государственной регистрации. Территориальные организации по государственной регистрации подчинены и подотчетны НКА, их деятельность составляет основу системы государственной регистрации государства.

Перечни документов, которые необходимо представить для государственной регистрации, а также формы и правила их заполнения вывешиваются в помещениях организаций по государственной регистрации для всеобщего ознакомления. Регистрация совершается в течение пяти рабочих дней со дня приема документов. Если необходимо истребовать дополнительные сведения, то регистрация может быть приостановлена на срок до 1 месяца.

Совершение регистрации осуществляется путем внесения соответствующей записи в регистрационную книгу. После этого соответствующие документы вносятся в регистрационное дело, информация – в кадастровую карту.

ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Общие принципы оценки

Земля является главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве. Для организации производства, а также эффективного распоряжения и управления землей необходимо, прежде всего, знать ка-

чество, производительные возможности земельных участков. Во всех отраслях хозяйства необходимы сведения о размерах и пространственном положении земельных участков. Наряду с традиционным применением данных оценки для оптимизации отраслей сельского хозяйства, а также для осуществления земельной политики, взимания земельного налога, в условиях рыночной экономики важна оценка земель как объекта собственности – для определения земельной ренты и цены земли.

Исторически сложилось, что понятие «качество сельскохозяйственных земель» ассоциируется с плодородием почв. Естественное плодородие характеризуется составом почвы, ее физическими, химическими и биологическими свойствами, а также климатом. Совокупность всех условий произрастания растений составляет сущность естественного плодородия почвы. В чистом виде оно проявляется на необработанных землях.

На землях, вовлеченных в земледельческий процесс, плодородие претерпевает изменения, поскольку важным фактором почвообразования становится человеческий труд. Искусственное плодородие возникает на основе естественного в процессе воздействия человека на почву путем соответствующей обработки, внесения удобрений и возделывания сельскохозяйственных растений.

Экономическое плодородие тесно связано с уровнем развития производительных сил общества и с общественными производственными отношениями. Оно представляет собой единство естественного плодородия и производительной силы общественного труда. По мере развития и совершенствования производительных сил общества увеличивается плодородие почв. Каждому уровню развития земледелия присущ определенный уровень плодородия почвы. Таким образом, плодородие – понятие историческое. В странах с наиболее высоким уровнем развития производительных сил выше и уровень экономического плодородия земель (почв), что отражается в урожайности сельскохозяйственных культур.

Оценка с/х земель включает 3 этапа: бонитировка, экономическая оценка и кадастровая оценка. Все эти этапы выступают как взаимосвязанные части единого землеоценочного процесса. Бонитировка должна предшествовать экономической оценке земли, экономическая предшествует кадастровой оценке, т.е. каждый последующий этап оценки опирается на предыдущий, дополняя и развивая его.

Термин «бонитировка» произошел от латинского слова *bonitas*, что означает «доброкачественность». Бонитировка выступает как сравнительная оценка качества почв. Бонитет почвы – показатель ее качества, сравнительный показатель плодородия, отражающий степень благоприятности данной почвы для выращивания сельскохозяйственных культур.

Балл бонитета – относительный показатель плодородия данной почвы по сравнению с наилучшей. Для определения балла бонитета почв Беларуси разработана оценочная шкала, где 100 баллов имеет самая плодородная для конкретной культуры почва. Шкала разработана для лучших условий: участок площадью более 15 га, находящийся в южной части страны, не эродирован, без каменистости, с оптимальными агрохимическими показателями. Если участок отличается от этих условий, то в исходный балл бонитета вводятся поправочные коэффициенты, которые снижают его. Так, исследованиями установлено влияние на качество почв таких параметров, как климатические условия, мелиоративное состояние, эродированность, завалуненность, площадь обрабатываемого участка, агрохимическую окультуренность почв (содержание гумуса, подвижных форм фосфора и калия, кислотность почв) и др.

Бонитировка почв Беларуси проводилась в середине XX века, и по данным последнего, третьего, тура бонитировки почв (1985), средний балл сельскохозяйственных земель составил 34 (перспективный, с учетом влияния агроклиматических условий – 53), пашни – 36 (50), луговых земель – 31 (58). По результатам оценки плодородия сельскохозяйственных земель 2018 г., средний балл плодородия для них составлял 29, для пашни – 32, улучшенных луговых земель – 29.

Экономическая оценка дополнила бонитировку рядом показателей: стоимость валовой продукции, урожайность средняя и по культурам, окупаемость затрат по видам сельскохозяйственных земель и по культурам, дифференциальный доход. В Беларуси экономическая оценка земель колхозов и совхозов проводилась в 1985–1986 гг. по методике, основанной на природно-сельскохозяйственном районировании земельного фонда и статистическом анализе многолетних результатов хозяйственной деятельности. Средний балл экономической оценки сельскохозяйственных земель страны составил 37, пахотных – 36.

Работы по бонитировке почв и экономической оценке земель послужили базой для разработки кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Кадастровая стоимость – стоимость объектов недвижимости, максимально приближенная к рыночной, определяемая методами массовой оценки.

Кадастровая оценка земель является более совершенным видом оценки, так как, во-первых, проводится не по землепользованиям, а по земельным участкам, а во-вторых, учитывает большее количество факторов. При кадастровой поучастковой оценке наряду с бонитировкой почв учитываются технологические свойства и местоположение земельных участков, местоположение сельхозпредприятий по отношению к пунктам реализации продукции и приобретения ресурсов и местоположение в республиканской системе социальной инфраструктуры.

В Беларуси первый тур кадастровой оценки был проведен в 1992–1999 гг., с 1 января 2000 г. ее результаты введены в действие, в 2010 г. обновлены. Востребованность актуальных материалов кадастровой оценки привела к тому, что в 2009–2014 гг. был проведен второй тур по усовершенствованной методике, и с 1 января 2015 г. его результаты были утверждены.

Кадастровая оценка земель проводится по видам земель и отдельным сельскохозяйственным культурам. Она выполняется расчетно-нормативным методом, без обследования на местности земель землепользователя; виды земель определяются по ЗИС района. Кадастровая оценка земель включает следующие этапы: подготовка или корректировка технологии и модели оценки, ее согласование; подготовка исходной информации, ее актуализация; предварительный расчет показателей; анализ предварительных результатов, корректировка и согласование модели оценки; расчет показателей; подготовка отчетов по землепользователям, районам, областям и Республике Беларусь; согласование и утверждение результатов; создание базы данных показателей и результатов кадастровой оценки земель и слоя «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель» на Геопортале земельно-информационной системы Республики Беларусь. Этапы проведения работ по кадастровой оценке земель и сроки их выполнения устанавливаются Госкомимуществом, оценка проводится за счет средств республиканского бюджета.

Объектом оценки являются сельскохозяйственные земельные участки, предоставленные для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного хозяйства. Выделяется первичный объект кадастровой оценки – рабочий (оценочный) участок или контур сельскохозяйственных земель, достаточно однородный

по почвенно-экологическим и агротехническим условиям, имеющий естественные или искусственно установленные границы.

Исходя из качеств рабочих оценочных участков определяется предмет кадастровой оценки сельскохозяйственных земель: плодородие почв участка, определяющее уровень урожайности культур (земля как орудие труда); технологические свойства участка, определяющие степень благоприятности выполнения полевых механизированных работ и уровень затрат на их выполнение (земля как предмет труда); местоположение (удаленность) участка по отношению к внутрихозяйственным производственным центрам, пунктам переработки и реализации продукции, определяющее величину транспортных затрат на перемещение грузов при возделывании и уборке сельскохозяйственных культур (земля как пространственный операционный базис).

Исходя из предмета оценки земель устанавливаются показатели кадастровой оценки. Оценка плодородия почв включает в себя определение исходного балла почв рабочего оценочного участка, поправочных коэффициентов к исходному баллу и расчет бонитета этого же земельного участка с учетом факторов (поправочных коэффициентов), дополнительно влияющих на урожайность (агроклиматические условия, каменистость, эродированность, окультуренность, размеры и конфигурация отдельно обрабатываемых участков и др.). Шкала оценочных баллов пахотных и луговых земель имеет вид матрицы, где по строкам дается тип почв, степень увлажнения, гранулометрический состав, строение почвообразующих и подстилающих пород, мощность торфяной залежи, а по столбцам – отдельные культуры и пахотных и луговые виды земель. На пересечении строк и столбцов приводятся баллы плодородия почв для сельскохозяйственных культур. В настоящее время оценочная шкала включает 322 почвенные разновидности с оценочными баллами для 16 сельхозкультур и групп культур и в среднем по видам земель. При построении шкалы оценочных баллов почв за основу принята 100-балльная шкала, в которой 100 баллов получила самая лучшая почва по каждой из культур.

Шкала оценочных баллов пахотных и луговых земель разработана для оптимальных условий для роста и развития сельскохозяйственных культур: отсутствуют эродированность и завалуненность почв, их агрохимические свойства соответствуют оптимальным параметрам, площадь рабо-

чего участка не менее 25 га, почвы участка однородны, мелиоративные системы на осушенных землях не нуждаются в улучшении, участок расположен в зоне с благоприятными климатическими условиями. На участках, где свойства почв отличаются от оптимальных, в полученный по шкале исходный оценочный балл почв вводятся поправочные коэффициенты, понижающие последний.

После оценки плодородия осуществляется оценка технологических свойств и местоположения рабочих участков, которая заключается в определении благоприятности выполнения полевых и транспортных работ по возделыванию сельскохозяйственных культур по сравнению с оптимальными (эталонными) условиями. В качестве эталона для оценки технологических свойств принят прямоугольный рабочий участок пашни в средних агроклиматических условиях, без камней, имеющий длину гона не менее 1000 м, угол склона до 1°, минимальное удельное сопротивление почвы, достаточную прочность несущей поверхности, характеризующуюся наличием песчаных и рыхлосупесчаных почв. Для оценки местоположения за эталонные условия принимается удаленность не более 1 км по дороге с асфальтобетонным покрытием. Затраты на выполнение полевых работ в эталонных условиях принимают за единицу.

На рабочих участках с более сложными условиями индекс затрат в целом возрастает обратно пропорционально сменным нормам выработки на полевые работы в зависимости от основных характеристик технологических свойств рабочих участков.

Оценка технологических свойств земельных участков включает такие показатели кадастровой оценки, как длина гона, удельное сопротивление (энергоёмкость) почвы, обобщенные поправочные коэффициенты к сменным нормам выработки на пахотные и непахотные работы, индекс по отношению к лучшим (эталонным) условиям оценочных затрат на пахотные, непахотные и уборочные работы. При этом учитывается совместное влияние на производительность агрегатов угла склона, каменистости, степени заболоченности (влажности почв), наличия песчаных и рыхлосупесчаных почв, изрезанности препятствиями и скошенности сторон (конфигурации).

Оценка местоположения включает такие показатели кадастровой оценки, как расстояние от земельных участков до внутрихозяйственных

центров (фактическое и эквивалентное), расстояние от центральной усадьбы до внехозяйственных пунктов реализации продукции и баз снабжения (фактическое и эквивалентное), индексы транспортных затрат по отношению к лучшим (эталонным) условиям.

Для кадастровой оценки сельскохозяйственных земель необходим интегральный показатель, синтезирующий влияние плодородия, технологических свойств и местоположения земельных участков. Такой показатель должен базироваться на общем критерии эффективности производства в растениеводстве – получении с единицы площади максимального количества продукции с минимальными затратами. Названному критерию отвечает показатель дохода с 1 га – валового, чистого, дифференциального. При поучастковой кадастровой оценке земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств используются в качестве синтезирующих показателей нормативный чистый доход, дифференциальный доход и определяемый на их основании общий балл кадастровой оценки, кадастровую стоимость 1 га сельскохозяйственных земель. Нормативный чистый доход и дифференциальный доход определяются в долларах США на дату кадастровой оценки земель (или ее корректировки) с пересчетом в рубли. Промежуточные расчеты составляющих показателей допускается выполнять в долларах США.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Земельный кадастр в отдельном предприятии

Рациональное использование земель является необходимым условием высокого уровня производственной работы любого предприятия, особенно аграрного. Правильное использование земель возможно лишь при всестороннем и детальном изучении всех свойств и качеств земли как средства производства, т. е. проведения кадастра земель в полном объеме. В сельском хозяйстве земельно-кадастровые сведения необходимы прежде всего для планирования развития и оперативного руководства отраслями производства. Кроме того, важна роль земельного кадастра в осуществлении противоэрозийных мероприятий, а также мероприятий по землеустройству, мелиорации, введению и освоению севооборотов, вне-

сению удобрений, улучшению луговых земель, освоению новых земель, охране земель, в разработке системы ведения хозяйства, анализа результатов хозяйственной деятельности, планирования и организации производства в целом, его отраслей и составных частей, планирования объемов продажи сельскохозяйственной продукции и исчисления величины налога на землю.

Земельный кадастр в конкретных хозяйствах выступает как исходная база государственного земельного кадастра. На данных, полученных в сельскохозяйственных организациях и фермерских хозяйствах, основываются кадастровые данные всех последующих уровней вплоть до государственного. Кадастровые данные о земле используются в хозяйстве в системе оперативно-технического и бухгалтерского учета. Кадастр земель обеспечивает другие виды учета данными о составе и качественном состоянии видов земель, является исходной базой анализа результатов хозяйственной деятельности на земле. И основная роль принадлежит учету. Учет количества и качества земель – важное направление кадастровых работ в хозяйствах и предприятиях. Он дает необходимые сведения о площадях, качестве и ценности закрепленных за ним земель и их хозяйственном использовании.

Качественная характеристика (учет качества) земель включает данные о почвенном покрове, рельефе, растительности, мелиоративном состоянии земель, эродированности, завалуненности, агрохимических и других показателях. Для качественной характеристики используют материалы почвенных, геоботанических, агрохимических, мелиоративных и других обследований, инвентаризации земель. Материалы инвентаризации содержат сведения о существующем состоянии, использовании земель и рекомендации по улучшению их качественных показателей.

Оценка земель конкретного хозяйства является основой для всех землеоценочных работ и первичным звеном кадастровой оценки земельных ресурсов на всех уровнях. Первичными единицами оценки земель в хозяйстве являются отдельно обрабатываемые участки и контуры земель. По ним в итоге определяют сводные показатели по севооборотам, пахотным землям, многолетним культурам, сенокосам, пастбищам, по сельскохозяйственным землям и сельскохозяйственному предприятию в целом.

Данные кадастровой оценки земель по хозяйствам служат основой для определения районных, областных и республиканских показателей.

Земельный кадастр в сельском, поселковом исполнительном комитете

В ст. 23 КоЗ определены государственные органы Республики Беларусь, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель. Среди них – Госкомимущество, областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты.

Сельские, поселковые исполнительные комитеты являются первичной административной единицей проведения земельно-кадастровых работ. Их компетенция в области использования и охраны земель определены в ст. 30 КоЗ и включает в себя: • представление на утверждение в районный исполнительный комитет землеустроительной документации на земли сельских населенных пунктов и поселков городского типа; • принятие решений об изъятии и предоставлении земельных участков из земель сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства и др.; • изменение целевого назначения земельных участков; • принятие решений о приобретении в государственную собственность земельных участков; • формирование перечня свободных земельных участков; • осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель; • разрешение земельных споров в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах сельских населенных пунктов и поселков городского типа; • осуществление иных полномочий в области использования и охраны земель.

Для подготовки и решения земельно-правовых вопросов в сельском Совете создаются комиссии, которые участвуют или непосредственно решают вопросы, связанные с выделением участков, подготовкой документов, разрешением земельных споров и др. К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в границах, установленных для этих пунктов в порядке землеустройства. Границы сельских населенных пунктов устанавливаются и изменяются районными Советами

депутатов. Рабочая комиссия сельского Совета, в состав которой входят депутаты, руководители и специалисты хозяйств, предприятий, проводит инвентаризацию земель населенного пункта. В процессе работы уточняются границы, определяется состав и качественное состояние земель, характер и уровень их использования, выявляются неиспользуемые земли, резервы, вносятся предложения по перераспределению, улучшению использования участков. Целесообразность землеустроительной службы на уровне отдельного сельского совета в настоящее время потеряла свою актуальность, эти функции переданы на уровень района.

В ведении земельного кадастра в сельском Совете исключительно важную роль играет четко налаженный учет земель граждан. Другие категории в составе земель сельских населенных пунктов занимают, как правило, незначительное место.

Земельный кадастр в административном районе

Кадастр земель в административном районе является основным звеном в системе ГЗК. На районном уровне кадастр земель должен удовлетворять как государственным интересам по распределению и использованию земель, так и потребностям отдельных собственников земель, землевладельцев и землепользователей. Основная задача земельного кадастра в районе – получение всесторонних сведений о землях района с целью организации наиболее эффективного их использования, охраны и улучшения. Данные земельного кадастра, синтезированные на районном уровне, являются основой для решения правовых вопросов распределения земельного фонда, реализации земельных отношений, налоговой политики, для решения вопросов размещения и планирования отраслей сельскохозяйственного производства, проведения мероприятий по улучшению земель, их рациональному использованию, для разработки проектов землеустройства, мелиорации, культуртехники, рекультивации и других проектов, связанных с использованием земель. На районном уровне оформляются права большинства собственников, землевладельцев и землепользователей на землю, осуществляется распределение земель, определяются количественный и качественный состав земельного фонда и его использование.

Вопросами использования и охраны земель занимаются отделы землеустройства, которые входят в структуру районного исполнительного комитета. При помощи регистрации государственные органы района регламентируют правовой режим использования земель, определяют их целевое назначение, охрану установленных законом форм собственности, владения и пользования землей. Основанием для регистрации участка являются заявление, землеустроительное дело вновь образованного земельного участка и документ, определяющий его целевое использование. Кроме того, к документам – основаниям регистрации прилагаются документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу, и документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации. На основании земельно-регистрационных документов можно судить о распределении земель в районе по категориям земель и землепользователей и их целевом использовании.

Регистрационная книга – основной документ регистра недвижимости (ЕГРНИ), содержащий записи о произведенных регистрационных действиях и другие записи в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории соответствующего регистрационного округа. Регистрационная книга состоит из трех разделов: «Земельный участок», «Капитальное строение», «Изолированное помещение». Структуру регистрационной книги можно представить в виде таблицы (табл. 1).

Таблица 1

Структура регистрационной книги

	Раздел 1 «Земельный участок»	Раздел 2 «Капитальное строение»	Раздел 3 «Изолированное помещение»
Регистрация объекта	Лист A	Лист C	Лист D
Регистрация права собственности	Лист BA	Лист CA	Лист DA
Регистрация иных прав, ограничений (обременений) прав	Лист BB	Лист CB	Лист DB
Регистрация сделки	Лист E	Лист E	Лист E

Регистрационной книге и разделам присваиваются идентификаторы. Для всей регистрационной книги и раздела 1 идентификатором является

кадастровый номер земельного участка, для раздела 2 – кадастровый номер земельного участка и инвентарный номер капитального строения, для раздела 3 – кадастровый номер земельного участка, инвентарный номер капитального строения и инвентарный номер помещения. Кадастровый номер земельного участка состоит из восемнадцати цифр: • первые десять цифр кадастрового номера земельного участка совпадают с кодом административно-территориальной или территориальной единицы, на территории которой расположен земельный участок на дату государственной регистрации его создания согласно общегосударственному классификатору СОАТО; • одиннадцатая и двенадцатая цифры кадастрового номера (от 01 до 99) обозначают номер кадастрового блока – части территории АТЕ и ТЕ (микрорайон, квартал, садоводческое товарищество и т. п.), определенной территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества; • тринадцатая – восемнадцатая цифры кадастрового номера (от 000001 до 999999) обозначают номер земельного участка в пределах отдельного кадастрового блока. Так, номер 5 280 000 000 05 000049 будет означать Советский район г. Минска, блок 5, участок 49; номер 1 216 501 000 01 000049 – г. Ганцевичи Брестской области, блок 1, участок 49. Кадастровый номер земельного участка присваивается регистратором территориальной организации по государственной регистрации при государственной регистрации создания земельного участка, внесения записей о земельном участке в регистрационную книгу в порядке первоначального формирования документов ЕГРНИ.

Инвентарный номер капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения и изолированного помещения (объекта недвижимого имущества) состоит из кода республиканской или территориальной организации по государственной регистрации, обозначения вида объекта недвижимого имущества («С» – капитальное строение, «U» – незавершенное законсервированное капитальное строение, «D» – изолированное помещение) и порядкового номера объекта недвижимого имущества, разделенных соответственно знаками «/» и «-» (например, «110/С-289»).

Регистрационное дело – документ ЕГРНИ, содержащий оригиналы заявлений, в том числе заявлений о государственной регистрации, а также копии документов, являющихся основанием для государственной реги-

страции в отношении конкретного объекта недвижимого имущества, а также иные документы.

В районе ведется учет земель по количеству и качеству. Сведения о земельном фонде района должны быть представлены в разрезе землепользований, а также видов земель. Часть земель района не закреплена за конкретными пользователями (земли запаса, общего пользования в населенных пунктах и др.). По этим землям также должны быть систематизированы сведения об их площади, качестве, составе видов земель.

Количественный учет земель в районе осуществляется по общей площади района и всех землепользований; по категориям землевладельцев и землепользователей; по видам земель; по видам прав на землю. В зависимости от категории, назначения и использования земель определен порядок учета, состав и полнота земельно-учетных данных. Качественный учет в районе в настоящее время осуществляется в основном на землях сельскохозяйственного назначения, лесного фонда и запаса, хотя в связи с многообразием форм собственности, владения и пользования землей и введением платы за землю показатели качественного учета необходимы по всем землям земельного фонда района.

Учет земель в районе ведется в земельно-учетной документации. Основным текстовым учетным документом является отчет о наличии и распределении земель (форма 22-зем). Форма государственной статистической отчетности 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель» заполняется на основании данных земельного кадастра, содержащихся в государственных регистрационных книгах, на кадастровых картах (планах), в электронной базе данных реестра земельных ресурсов (или экспликации землепользований). Анализируются также решения государственных органов об изъятии и отводах земель, материалы землеустройства, новых съемок, мелиорации, инвентаризации, оценки земель, обследований и другие документы, предусмотренные земельным законодательством. Изменения, произошедшие за отчетный год в площадях земель, земельных участков, отражены в разделах 2–5 отчета.

Самой важной частью отчета является раздел 1 «Наличие и распределение земель по их видам и категориям землепользователей». Он сформирован по матричному принципу, где земли дифференцируются по: категориям землепользователей (строки 01–24), АТЕ (строки 25–28), каче-

ственному состоянию земель (строки 29–31), категориям земель (строки 33–43). По графам приводят сведения о распределении земель по видам и по формам прав на землю; всего граф 48.

Земельный кадастр в городе

Главным назначением земель городов является удовлетворение производственных, социальных, культурно-бытовых и иных нужд городского населения. Основой правового режима этих земель являются материалы планировки и застройки, в первую очередь генеральные планы застройки.

Основные задачи земельного кадастра города: 1) своевременное оформление и регистрация форм собственности, владения и пользования землей, а также материалов по изъятию и предоставлению земель; 2) учет земель по количеству и качеству; 3) кадастровая оценка земель и обоснование размеров платы за землю в виде земельного налога и арендной платы; 4) обеспечение охраны прав собственности и владения, решение земельных споров; 5) обеспечение соответствующих органов сведениями о земле для взимания налога и оценки недвижимости; 6) обеспечение исходными данными для проведения землеустройства, мониторинга и охраны земель; 7) обработка и хранение кадастровой информации, создание информационной базы и информационное обеспечение реформы, развития отраслей городского хозяйства, строительных работ, природоохранных мероприятий, продажи земельных участков, кредитно-финансовых и других операций.

В составе земель города выделяют: 1) земли городской застройки: многоэтажная жилая застройка, ЖСК, МЖК и т. п.; усадебная застройка, предприятия и учреждения, незастроенные земли; 2) земли общего пользования: пути сообщения (улицы, подъезды, площади), для удовлетворения культурно-бытовых нужд (парки, бульвары, водоемы), коммунально-бытового назначения (свалки, кладбища); 3) земли сельскохозяйственного назначения: сады, сенокосы и др.; торфяники, карьеры и т. п.; земли сельскохозяйственных предприятий; 4) городские леса в ведении исполкомов, в ведении лесохозяйственных предприятий; 5) земли транспорта, горной промышленности, природоохранного, оздоровительного, рекреационного,

историко-культурного назначения, запаса, связи, обороны и иного назначения.

Земельный кадастр в области и республике

В настоящий период кадастр земель в области осуществляет главное управление землеустройства облисполкома, в составе которого находится управление землеустройства и земельного кадастра, которое свою деятельность согласовывает с Государственным комитетом по имуществу. Технические работы выполняют областные проектные институты (Витебскгипрозем и т. д.) и другие организации. Основными функциями, выполняемыми областным управлением землеустройства, являются следующие: • изучение земельного фонда области; • организация и участие в проведении кадастровых работ в административных районах и хозяйствах области; • планирование и организация мероприятий по борьбе с эрозией почв, культуртехнике, охране природы, трансформации видов земель и др.; • планирование, организация и контроль за ходом работ по землеустройству в районах области; • контроль за соблюдением законодательства в области правового регулирования, целевого использования и охраны земельных ресурсов; • ведение кадастровой документации в области и руководство работой районных и городских землеустроительных и геодезических служб; • составление ежегодных земельных кадастров (отчетов) области.

Ведение земельного кадастра в области базируется на отчетных земельно-кадастровых данных, представляемых районами и городами области. Наряду с ними привлекаются материалы землеустройства, лесоустройства, съемок, изысканий и обследований (почвенных, мелиоративных, геоботанических). Эти материалы используют для целей контроля полученных сведений от районов о количестве и использовании земель, а также для получения дополнительной информации о земельном фонде области для регулирования земельных отношений и рационального использования земель. Особое внимание уделяется достоверности и точности сведений, содержащихся в отчетах районов, представляемых в течение января, и обоснованности произошедших за отчетный период изме-

нений. Недостатки, выявленные при приемке и проверке земельных балансов районов, устраняются.

АВТОМАТИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Государственный земельный кадастр немыслим без использования современных информационных технологий. Автоматизация кадастровых систем – основное направление модификации кадастра в большинстве стран мира. Не является исключением и Беларусь, где в последние десятилетия проделана большая работа по организации ведения принципиально нового автоматизированного земельного кадастра.

Автоматизация ГЗК осуществляется в целях развертывания государственной информационной системы, обеспечивающей на всей территории Республики Беларусь проведение единой политики в области земельного кадастра и комплексной автоматизации процессов ведения ГЗК и управления земельными ресурсами на основе современной компьютерной техники, информационных технологий, методов и средств обработки данных. В стране создана и развивается общегосударственная автоматизированная информационная система (ОАИС), которая обеспечивает предоставление электронных услуг из государственных информационных ресурсов через единый портал электронных услуг – portal.gov.by. В настоящее время в ОАИС интегрированы в том числе единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь. Эти государственные информационные ресурсы ведет центральный кадастровый орган – Национальное кадастровое агентство. Среди других информационных ресурсов ГЗК, которые ведутся НКА, – реестр адресов, реестр наименований улиц и дорог, регистр стоимости земельных участков, реестр цен на земельные участки. Реестр земельных ресурсов реализован в виде земельной информационной системы Республики Беларусь и представлен на Геопортале земельной информационной системы, разработанном проектным институтом Белгипрозем

Кадастровые карты

Кадастровая карта – документ ГЗК, отражающий расположение объектов государственного учета, их адреса, границы, кадастровые номера и другую информацию. Создание и ведение кадастровых карт осуществляется, как правило, в электронном виде. Под цифровой кадастровой картой понимается формализованная модель местности или карты, записанная на магнитный носитель. Цифровая кадастровая карта формируется путем наложения на топографическую основу данных государственного земельного кадастра. Графические (бумажные) кадастровые карты создаются как копии электронных карт и отражают данные земельного кадастра по состоянию на определенную дату.

В зависимости от назначения кадастровые карты подразделяются на четыре класса: базовые (класс А); административно-территориального деления (класс В); состояния и использования земельного фонда (класс С); вспомогательные и тематические (класс D) (табл. 2).

Таблица 2

Структура и рекомендуемые масштабы кадастровых карт

Кадастровые карты	Класс	Подкласс	Рекомендуемые масштабы
Городов и поселков городского типа	А	1	1:2 000
Сельских населенных пунктов			1:2 000 – 1:10 000
Земель района		2	1:10 000
Административно-территориального деления: республики	В	1	1:500 000
области		2	1:200 000
района		3	1:50 000 – 1:100 000
Городов, иных населенных пунктов	С	1	1:2 000
Земель сельскохозяйственных, лесохозяйственных и иных предприятий		2	1:5 000 – 1:10 000
Вспомогательные	D	1	1:200 – 1:2 000
Тематические (почвенные, геоботанические, и др.)		2	1:10 000 – 1:100 000

Публичная кадастровая карта Республики Беларусь представляет собой геоинформационную систему, предназначенную для ознакомления субъектов земельных отношений с пространственными и другими данными из реестров и регистров государственного земельного кадастра (единого реестра АТЕ и ТЕ, ЕГРНИ, реестра цен, регистра стоимости земель, земельных участков), а также с иными пространственными данными. Ин-

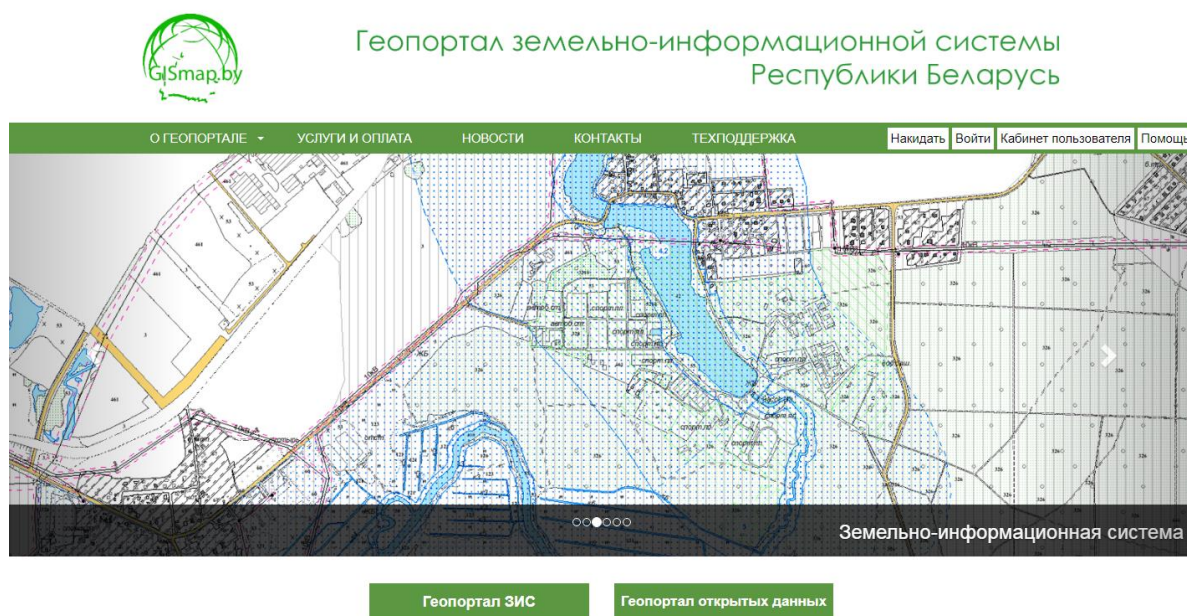
формация, содержащаяся на Публичной кадастровой карте, является справочной. В качестве картографических подложек используются данные открытых картографических ресурсов, которые размещены в блоке «Базовая карта». Данные носят открытый характер, за исключением тех, которые отнесены законодательством к государственным секретам. Используется система координат WGS 84.

Публичная кадастровая карта включает в себя 31 слой, из них 6 слоев содержат информацию из реестров и регистров, и 25 слоев - пространственные данные государственных органов и организаций. На карту нанесено более 10 млн. объектов. С 2022 г. доступ к карте можно реализовать через кабинет пользователя, который позволяет размещать информацию на карте после процедуры регистрации.

В 2015 г. введен в эксплуатацию Геопортал земельно-информационной системы (ЗИС) Республики Беларусь – полнофункциональная геоинформационная система, осуществляющая автоматизацию хранения, обработку и предоставление пространственной информации для поддержки принятия решений по организации эффективной работы в области землеустройства, геодезии, картографии, земельного, лесного кадастров и кадастра недвижимости, градостроительства и архитектуры, экологии и природопользования, геологии и геофизики и т. д. Геоинформационная система предназначена для государственных органов, министерств и ведомств Республики Беларусь, юридических и физических лиц. Геопортал ЗИС зарегистрирован в Государственном регистре информационных систем Министерства связи и информатизации Республики Беларусь разработчиком – Республиканским унитарным предприятием «Проектный институт Белгипрозем». Так же, как и в Публичной кадастровой карте, здесь используется система координат WGS 84.

Публичная земельно-информационная карта Беларуси, размещенная на Геопортале земельно-информационной системы Республики Беларусь, является информационно-справочной геоинформационной системой и предназначена для предоставления сведений о земельных ресурсах. Все сведения являются общедоступными. Исходными данными для создания Публичной земельно-информационной карты Беларуси являются данные локальных ЗИС районов и городов, а также данные дистанционного зондирования Земли (аэрофото- и космоснимки), электронные растровые

карты на территорию, где отсутствует ЗИС масштаба 1 :2000, материалы по установлению водоохранных зон и прибрежных полос, иные информационные ресурсы. Геопортал ЗИС позволяет получить данные: • базовой цифровой картографической основы земельно-информационной системы Республики Беларусь; • о границах областей, районов, населенных пунктов, земельных участков (слой АТЕ); • о земельном покрытии территории (земельные участки, зарегистрированные в ЕГРНИ; виды земель); • о мелиоративном состоянии земель; • об ограничениях землепользования; • об инженерных коммуникациях; • о дорожной сети Республики Беларусь; • о гидрографических объектах Республики Беларусь и др.(рис.).



Геопортал ЗИС Беларуси.

Адресная система Республики Беларусь

В 2012 г. в структуру ГЗК была включена адресная система, под которой понимается информационная система, включающая в себя реестр адресов и единый реестр АТЕ и ТЕ. Реестр адресов Республики Беларусь (создан в 2010 г.) – это государственный информационный ресурс, являющийся частью государственного земельного кадастра, содержащий пространственно привязанную (имеющуюся в единой базе географических данных об адресах) и обновляемую информацию об адресах. Адрес является идентификатором объекта недвижимого имущества и связующим

звеном между ЕГРНИ, регистром населения и регистром юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Общегосударственное значение реестра адресов в том, что он обеспечивает совместимость информационных ресурсов, устанавливает связи между базами данных, обеспечивает государственные органы управления, юридических и физических лиц достоверной, единообразной, общедоступной информацией об адресах. В рамках проекта создания электронного правительства «Электронная Беларусь» из 100 информационных ресурсов и систем, планируемых к внедрению, 50 информационных ресурсов используют сведения об адресах. Адресная система ведется НКА.

Единый реестр АТЕ и ТЕ предназначен для учета и регистрации АТЕ и ТЕ, ведения классификатора СОАТО. Реестр АТЕ и ТЕ содержит информацию об объектах административно-территориального деления Республики Беларусь (области, районы, сельсоветы, населенные пункты) и территориях специального режима использования (национальные парки, заказники, заповедники, памятники природы). В реестре содержится информация о 28 000 объектов.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (регистр недвижимости)

Регистр недвижимости создается и ведется в целях: • государственного учета и регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; • обеспечения сохранности, целостности и безопасности кадастровых данных; • 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 государственных органов, субъектов рынка недвижимости и всех заинтересованных лиц.

Для государственного учета и регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним создана система территориальных организаций по государственной регистрации, осуществляющих регистрационные действия в отношении объектов недвижимого имущества. Государственному учету и регистрации подлежат земельные участки, капитальные

строения (здания, сооружения); незавершенные законсервированные капитальные строения; изолированные помещения, в том числе жилые; машино-места и др.

Система государственной регистрации недвижимого имущества в современном виде создавалась на основе Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является Национальное кадастровое агентство (НКА). На территории страны созданы семь регистрационных округов соответственно в границах Брестской, Витебской, Гомельской, Гродненской, Минской, Могилевской областей и г. Минска, в которых агентства по государственной регистрации и земельному кадастру, их филиалы и бюро в районах осуществляют работы по ведению данного регистра. В 2009 г. ЕГРНИ признан базовым информационным ресурсом государства.

В ЕГРНИ ведется банк данных – систематизированный свод сведений в виде баз данных в отношении всех зарегистрированных объектов недвижимого имущества на территории Республики Беларусь. Основу банка данных составляют электронные регистрационные книги.

Реестр цен на земельные участки

Реестр цен на земельные участки (на недвижимость) является частью ГЗК и содержит сведения о ценах на земельные участки и на объекты недвижимости, находящиеся на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками. Реестр цен на земельные участки ведется НКА и территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества. В НКА ведется центральный реестр цен на земельные участки, входящий в состав центральной базы данных ГЗК, в территориальных организациях – локальные реестры цен. Реестр цен предназначен для обеспечения мониторинга земельного рынка Беларуси и ведения центрального и локальных реестров цен на земельные участки. Информация о ценах на недвижимость передается из территориальных организаций в НКА для обновления центрального реестра.

Базы данных формируются на основании данных ЕГРНИ специалистами НКА по ведению реестра цен на земельные участки. Основным источником сведений – листы Е трех разделов регистрационной книги. База данных содержит характеристики и сведения о ценах: 1) на земельные участки; 2) на капитальные строения (здания и сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения; 3) на изолированные помещения.

Регистр стоимости земель, земельных участков

Регистр стоимости земель, земельных участков является частью государственного земельного кадастра и содержит сведения, полученные при проведении кадастровой оценки: • земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов; • сельскохозяйственных земель, земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства. Регистр стоимости ведется НКА. Внесение сведений в регистр стоимости и выдача информации из него осуществляются специалистом по ведению регистра стоимости.

База данных содержит сведения о кадастровой стоимости: • земель населенных пунктов на дату кадастровой оценки земель населенных пунктов; • земельных участков, зарегистрированных в регистре недвижимости на дату кадастровой оценки земель; • земель населенных пунктов на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога; • земельных участков, зарегистрированных в регистре недвижимости на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога; • сельскохозяйственных земель на дату кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Реестр земельных ресурсов

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь предназначен для обеспечения мониторинга земельных ресурсов; информационного обес-

печения контроля использования и охраны земель; ведения центрального и локальных реестров земельных ресурсов. На республиканском уровне ведется центральный реестр земельных ресурсов Республики Беларусь, а на районном уровне – локальные реестры земельных ресурсов.

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь создается в целях унификации процедур и программных средств мониторинга земельных ресурсов на всей территории Республики Беларусь, контроля информации локальных реестров, их восстановления (при необходимости), а также автоматизированного обновления нормативно-справочной информации в локальных реестрах.

Земельно-информационная система

Земельно-информационная система – это географическая информационная система земельно-кадастрового содержания в координатно-временном измерении, обеспечивающая автоматизацию накопления, обработки, хранения и предоставления сведений о состоянии, распределении и использовании земельных ресурсов, в том числе средствами геоинформационных технологий. База данных ЗИС Республики Беларусь содержит информацию о современном состоянии и использовании земельных ресурсов страны и включает пространственные и атрибутивные данные землеустроительного, земельно-кадастрового и топографического содержания: • земельных участков, их границ и административно-территориальной принадлежности; • зон ограничения землепользования; • сведений о землевладельцах и землепользователях; • видов, подвидов и разновидностей земель, их мелиоративного состояния и почвенного покрова; • распределения земель по категориям, видам прав на землю и ограничениям землепользования; • текущих изменений в составе и распределении земель; • элементов пространственной (топографической) основы.

Покрытие ЗИС – это набор тематических слоев земельно-кадастровой информации на одну и ту же территорию, созданный в единой проекции и системе координат, с единой точностью и записанный на машинных носителях цифровой информации в установленном формате. Формируются эталонные и рабочие покрытия локальной ЗИС. Эталонные покрытия – закрытые для текущего редактирования, отражающие состоя-

ние земельно-кадастровой информации на определенную дату. Рабочие покрытия – предназначенные для внесения новой пространственно-атрибутивной информации, получаемой в процессе эксплуатации ЗИС и являющейся исходной информацией для очередного на определенную дату обновления эталонного покрытия. Совокупность эталонных и рабочих покрытий ЗИС, содержащая результаты ведения ЗИС за весь период ее эксплуатации, формирует историю изменений ЗИС.

Обычно создаваемая ЗИС должна иметь следующие слои (темы): 1) границы – АТЕ (Admi), земельных участков (Lots), ограничений землепользования (Serv); 2) земельное покрытие: виды и подвиды земель (Land), мелиорация (Melio), виды застройки (TerType); 3) пересечение (границ пространственных объектов) (GROSTAB); 4) детали: коммуникации (Comm), ограждения (Fence), объекты (Obj), аннотации (Text); 5) растры (Orto, Топо, Zem); 6) почвы (Soils); 7) изменения (зарегистрированные земельные участки (Lots NKA), места изменений (Points0)), изменения АТЕ (Admi0), в земельных участках (Lots0), в ограничениях землепользования (Serv0), видов земель (Land0), видов застройки (TerType0), мелиорации (Melio0), ЗИС (Delta0).

Пространственные данные локальных ЗИС административных районов Беларуси создаются с точностью топографической карты масштаба 1 : 10 000. Локальные ЗИС населенных пунктов - с точностью топографических планов масштаба 1 : 2000.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств: методика, технология, практика / Г. М. Мороз [и др.]. Минск, 2017.

Клебанович Н.В. Земельный кадастр. Учебник / Н. В. Клебанович, Л. И. Смыкович - Минск, 2021. – 186 с.

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь (по состоянию на 1 января текущего года) - Режим доступа https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-land-reestr/.

Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22.07. 2002г. / Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., №87, 2/882.

Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З (с изменениями и дополнениями от 24 октября 2016 г. №439-З).

Указ Президента Республики Беларусь "Об адресной системе" от 09.04.2012 №160 / Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., N 1/13427.

Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь / Электронный ресурс. – Режим доступа <https://portaltest.gismap.by/>

Публичная кадастровая карта Республики Беларусь / Электронный ресурс. – Режим доступа <https://map.nca.by/layers>

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ПОНЯТИЕ О ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ.....	4
Виды кадастров	6
Законодательная основа и структура государственного земельного кадастра	6
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И ЕГО КЛАССИФИКАЦИЯ.....	10
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ.....	18
Учет земель.....	18
ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ.....	19
Общие принципы оценки.....	19
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА.....	25
Земельный кадастр в отдельном предприятии	25
Земельный кадастр в сельском, поселковом исполнительном комитете	27
Земельный кадастр в административном районе.....	28
Земельный кадастр в городе.....	32
Земельный кадастр в области и республике	33
АВТОМАТИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА.....	34
Кадастровые карты	34
Адресная система Республики Беларусь.....	37
Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (регистр недвижимости).....	38
Реестр цен на земельные участки	39
Регистр стоимости земель, земельных участков	40
Реестр земельных ресурсов	40
Земельно-информационная система	41
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	43

Учебное издание

Смыкович Людмила Ивановна

КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

**Краткий курс лекций
для студентов специальности
1-31 02 01 «География»,**

В двух частях

Часть 1

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР**

В авторской редакции

Ответственный за выпуск *Л. И. Смыкович*

Подписано в печать 30.01.2023. Формат 60×84/16. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 2,79. Уч.-изд. л. 2,32. Тираж 50 экз.

Белорусский государственный университет.
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/270 от 03.04.2014.
Пр. Независимости, 4, 220030, Минск.

Отпечатано с оригинал-макета заказчика
на копировально-множительной технике
факультета географии и геоинформатики
Белорусского государственного университета.
Ул. Ленинградская, 16, 220030, Минск.