

# **ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ КАК СОСТАВЛЯЮЩАЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Ю. В. Савченко, Н. С. Сталович**

*Учреждение образования «Гомельский государственный технический университет имени П. О. Сухого», Республика Беларусь*

*В земельном кодексе Республики Беларусь земля рассматривается как компонент природной среды, средство производства в сельском хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности. В статье представлен анализ оценки земельных ресурсов в Республике Беларусь.*

Земля является пространственным базисом всех без исключения хозяйственных систем (территориальным ресурсом размещения хозяйственных объектов и осуществления хозяйственной деятельности) и в то же время выступает в качестве средства производства.

Являясь составной частью природной среды, земля выполняет экологические, социальные и экономические функции, с учетом которых работают хозяйственные системы.

В Земельном кодексе Республики Беларусь земля определена как земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности. Земельные ресурсы обозначены как земли, зе-

мельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности. Земельные участки – части земной поверхности, имеющие границу и целевое назначение и рассматриваемые в неразрывной связи с расположенными на них капитальными строениями.

Согласно статьи 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь особым видом недвижимого имущества определены земельные участки, соответствующие следующим критериям:

- относятся к категории индивидуально-определенных вещей с присущим только им признакам, которые установлены законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и позволяют индивидуализировать каждый земельный участок или его часть как самостоятельный объект прав на собственность;

- попадают под определенный режим собственности, предусмотренный действующим законодательством;

- могут быть делимыми или неделимыми с учетом целевого назначения земельного участка и соблюдения действующих норм и правил;

- являются самостоятельным объектом правового регулирования, который не включает в свой состав другие компоненты природной среды в пределах земельного участка, а также расположенные на нем строения и сооружения.

При определенных обстоятельствах земля может рассматриваться в качестве составляющей определенного пространства, на котором осуществляется хозяйственная деятельность, выступая частью природных и (или) природно-антропогенных территориальных образований (городская застройка, особо охраняемые природные территории, зоны экологических катастроф и др.)

Согласно статьи 6 Кодекса о земле Республики Беларусь земли, имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны, по основному целевому назначению группируются по категориям: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

В рамках экономической оценки земля рассматривается как природный ресурс и как объект недвижимости (либо его часть).

Земля как природный ресурс характеризуется пространством, структурой, рельефом, почвами, биологической составляющей и оценивается с позиций возможности выполнения множества функций, не всегда связанных с получением дохода.

Как объект недвижимости земля оценивается с позиции дохода от ее использования. Оценка земельного участка в рамках действующего законодательства производится с выделением земельной составляющей из стоимости объекта недвижимости без учета произведенных улучшений.

Отличительными особенностями земельных участков как объектов оценки являются следующие:

- земля природный ресурс, процесс формирования которого искусственным образом невозможен;

- при оценке необходимо учитывать возможность многогранного использования земельного участка (природного и (или) природно-хозяйственного объекта);

- оценка земли не учитывает физического и функционального износа, но зависит от ее свойств.

Стоимость земли определяется широким перечнем факторов, которые можно объединить в следующие группы:

- физические и качественные характеристики земельного участка;
- география участка;
- природно-экологические факторы;
- социально-экономические факторы;
- особенности правового регулирования, включая систему налогообложения;
- доходность.

Земельные участки всех форм собственности и назначения, расположенные на территории Республики Беларусь, подлежат обязательному государственному кадастровому учету.

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

Технология проведения кадастровой оценки регламентируется государственным стандартом СТБ 52.2.01–2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков» и инструкциями по кадастровой оценке различных категорий земель.

Кадастровая стоимость земельного участка должна быть максимально приближена к рыночной стоимости на дату оценки.

Для кадастровой оценки исследуются цены продаж объектов недвижимости, тенденции изменения цен, спроса и предложения на недвижимое имущество, условия продажи, условия финансирования, время, в течение которого они находились в форме публичного предложения на рынке до их продажи, рыночные арендные ставки, условия заключения договоров аренды и другие показатели.

Кадастровая стоимость земельных участков используется в следующих целях:

- взимание платежей за землю (определение налоговой базы земельного налога и определение величины арендной платы за земельный участок);
- определения размера платы за право заключения договоров аренды;
- установления начальных цен на аукционах;
- передачи земельных участков в частную собственность граждан и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;
- определения стоимости земельного участка, передаваемого в ипотеку;
- определения стоимости земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок по их возмездному отчуждению;
- выкупа у граждан земельных участков при изъятии их для государственных нужд или предоставления взамен равноценных земельных участков;
- оценки недвижимого имущества (определения стоимости местоположения объекта недвижимости);
- определения размера денежной компенсации наследникам при принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя.

Масштабные работы по оценке земельных ресурсов в Республике Беларусь были проведены в 2003–2007 гг. Полученные результаты стали отправной точкой для определения стоимости земли. Законодательство предусматривало проведение кадастровой оценки не реже чем один раз в пять лет, а данный вопрос был включен в компетенции местных властей. На практике в одних районах обновление приводилось своевременно, в других – не выполнялось по 7–10 лет. В результате стоимость земельных участков не только не соответствовала их рыночной цене, но и существенно разнилась по районам.

В 2014 г. в республике было принято решение централизовать процедуру кадастровой оценки земли в рамках четырехлетнего цикла. Национальным кадастровым агентством Госкомимущества (НКА) в период с января 2015 по май 2016 г. были проведены работы по кадастровой оценке земельных участков по видам функционального использования земель «жилая многоквартирная зона», с января 2016 г. по январь 2017 г. – «жилая усадебная (включая садовые товарищества и дачные кооперативы) и рекреационная зона». В 2018 г. НКА были завершены работы по кадастровой оценке земель по видам функционального использования «общественно-деловая зона» (с января 2017 по апрель 2018 г.) и «производственная зона» (с января 2018 по ноябрь 2018 г.).

Специалистами НКА были оценены земли 201 города и поселка городского типа, земли 23153 сельских населенных пунктов, а также земли, расположенные за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов 118 районов Республики Беларусь.

По итогам проведенной работы на 31 декабря 2018 г. в регистр стоимости были внесены и доступны для использования результаты кадастровой оценки земель по всем видам функционального использования по 93 % территорий республики.

В 2019 г. начался второй четырехлетний цикл (второй тур) оценки земельных ресурсов Республики Беларусь.