

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,  
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования  
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ  
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Д. А. Дрозд

# **ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

## **КУРС ЛЕКЦИЙ**

*Рекомендовано учебно-методическим объединением  
в сфере высшего образования Республики Беларусь  
по образованию в области сельского хозяйства  
в качестве учебно-методического пособия для студентов  
учреждений образования, обеспечивающих получение  
общего высшего образования по специальности  
6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры*

Горки  
Белорусская государственная  
сельскохозяйственная академия  
2026

УДК 332.33(075.8)

ББК 65.32-5я73

Д75

*Рекомендовано методической комиссией  
землеустроительного факультета  
25.11.2024 (протокол № 3)  
и Научно-методическим советом  
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии  
27.11.2024 (протокол № 4)*

Автор:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Д. А. Дрозд*

Рецензенты:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *В. В. Северцов*;  
начальник Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство  
по государственной регистрации и земельному кадастру»  
*О. В. Жарикова*

**Дрозд, Д. А.**

Д75

Ведение реестра земельных ресурсов. Курс лекций : учебно-методическое пособие / Д. А. Дрозд. – Горки : Белорус. гос. с.-х. акад., 2026. – 111 с.

ISBN 978-985-882-809-7.

Рассмотрены особенности ведения реестра земельных ресурсов Республики Беларусь, а также порядок создания и ведения земельно-информационной системы Республики Беларусь.

Для студентов учреждений образования, обеспечивающих получение общего высшего образования по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры.

УДК 332.33(075.8)

ББК 65.32-5я73

ISBN 978-985-882-809-7

© Белорусская государственная  
сельскохозяйственная академия, 2026

## ВВЕДЕНИЕ

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.

Сведения в реестр земельных ресурсов вносятся на основании данных, полученных в ходе проведения государственного учета земель.

Государственный учет земель – процедура описания в земельно-кадастровой документации объектов учета (земельных контуров, земельных участков, землепользований, землевладений, административно-территориальных и территориальных единиц и др.), в результате которого каждый из них можно однозначно выделить из других и определить его количественные и качественные характеристики.

Первичной территориальной единицей учета является отдельное землепользование, под которым понимается один или несколько земельных участков, предоставленных одному землепользователю для одной цели.

Ведение государственного учета земель возложено на землеустроительные службы исполнительных комитетов, которые ежегодно составляют отчет о наличии и распределении земель по районам, городам областного подчинения, областям, городу Минску по состоянию на 1 января следующего за отчетным года.

В результате изучения дисциплины студент должен освоить порядок заполнения отчета 22-зем, научиться выполнять работы по созданию (ведению (обновлению)) земельно-информационной системы (ЗИС), заполнять (вести) формуляр ЗИС, оформлять технические отчеты о выполненных работах по созданию (ведению (обновлению)) ЗИС, вести (эксплуатировать) ЗИС.

## **Лекция 1. ОБЩЕЕ НАЗНАЧЕНИЕ, СУЩНОСТЬ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

**Назначение и содержание государственного кадастрового учета земель.** Государственный кадастровый учет земель (ГКУЗ) – это описание и индивидуализация в земельно-кадастровой документации земель, земельных участков, земельных контуров, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его количественную и качественную оценку.

Государственный кадастровый учет земель охватывает все стороны производственной и иной деятельности в народном хозяйстве. Основная цель государственного учета земель заключается в предоставлении необходимых сведений о землях государственным и хозяйственным органам для организации рационального использования ресурсов республики и организации производства, связанного с использованием земель.

В Республике Беларусь ГКУЗ производится согласно действующему законодательству землеустроительной службой местных исполнительных комитетов. В компетенции землеустроительной службы находится учет текущих изменений в состоянии земель и составление ежегодного отчета о наличии и распределении земельных ресурсов. Земельно-учетные данные имеют юридическое значение, так как по ним во многом определяются целевое использование земель и правовые последствия такого использования. Как и любой другой вид государственного учета, ГКУЗ носит экономический характер, так как его данные берутся за основу количественной и качественной оценки земельно-ресурсного потенциала – средства и важнейшего фактора экономического развития. Государственный кадастровый учет земель проводится непрерывно, систематизирует данные о наличии, качественном состоянии и использовании земель по категориям земель и отдельным землепользователям.

Правовой основой общего порядка ГКУЗ являются нормы Кодекса Республики Беларусь о земле, Положение о порядке отнесения земель к определенным категориям и видам, перевода их из одних категорий и видов в другие, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь № 667 от 27 декабря 2007 г., а также технические нормативные правовые акты в области ведения земельно-информационной системы Республики Беларусь:

– ТКП 010-2005 «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Основные положения» (приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10.08.2005 г. № 141);

– ТКП 012-2005 «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок эксплуатации» (приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 05.09.2005 г. № 163);

– ТКП 013-2005 «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Правила заполнения формуляра Локальной ЗИС» (приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 08.09.2005 г. № 164);

– ТКП 020-2005 «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок контроля и приемки работ по созданию земельно-информационной системы» (приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30.12.2005 г. № 259);

– ТКП 034-2006 «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Правила построения, изложения, оформления и содержания технических отчетов о выполненных работах по созданию Локальных ЗИС» (приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 31.10.2006 г. № 242);

– ТКП 055-2006 «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок создания» (приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30.12.2006 г. № 314);

– ТКП 235-2009 «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Правила построения, изложения и оформления технических проектов на производство работ по созданию (обновлению) Локальных ЗИС» (приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 08.12.2009 г. № 324).

Основная цель ГКУЗ заключается в предоставлении необходимых сведений о земельных ресурсах органам государственного управления и различным субъектам хозяйственной деятельности для организации рационального использования земель, планирования развития территорий, организации производства, связанного с использованием земель.

На ГКУЗ возлагается решение следующих задач:

– сбор необходимых сведений о земельных ресурсах в разрезе административно-территориальных и территориальных единиц и в целом по стране;

– систематизация учетных сведений в специальных документах и формирование государственного реестра земельных ресурсов;

- хранение земельно-учетных данных;
- обновление земельно-учетных данных;
- анализ земельно-учетных данных для целей территориального планирования и решения различных задач управления земельными ресурсами;
- предоставление необходимых данных о земельных ресурсах в соответствии с правовыми регламентами.

Общая социально-экономическая роль КГУЗ заключается в том, что учет позволяет:

- предотвращать необоснованные потери земель государственной собственности как гаранта общенациональных имущественных интересов;
- сохранять наиболее ценные плодородные земли для сельскохозяйственных целей;
- создавать информационную базу о наличии, количестве и стоимости всего недвижимого имущества по отдельным АТЕ и в целом по стране;
- обеспечивать удовлетворение территориальных потребностей в земле как средстве производства и пространственного базиса для отдельных отраслей, различных субъектов хозяйствования, граждан;
- формировать базу данных для организации работ по улучшению земель, проведению мелиорации, рекультивации и различных мер по сохранению почв и земель.

В любой стране земельный учет является необходимым и одним из главных инструментов государственного управления. Государственный кадастровый учет земель занимает особое место в государственном управлении, поскольку он обеспечивает управление количественным и качественным состоянием земель как основным средством производства и территориальным базисом. Система КГУЗ в структуре земельного кадастра действует и развивается исходя из необходимости планирования, финансирования и строгого контроля реализации мероприятий со стороны государства. Органам управления необходима статистическая информация о состоянии земель в контексте учетных данных о состоянии всех используемых ресурсов и развитии экономики в целом. Обязательной составляющей в системе КГУЗ является подготовка статистических отчетов о наличии и распределении земель.

С течением времени структура, состав сведений и система показателей отчетов менялись согласно потребностям государственного управления, но при этом во многом сохранялась определенная прием-

ственность. Неизменным оставалось место данного документа в действовавших на разных этапах времени учетно-правовых системах, т. е. он определялся в качестве основного учетного документа – земельного баланса. Это связано с тем, что, кроме контрольных и информационно-аналитических задач, отчет в качестве официального документа на каждом уровне управления земельными ресурсами решал отдельные вопросы закрепления земель путем утверждения его государственными органами исполнительной власти. И в настоящее время наряду с совершенствованием учетной деятельности продолжают действовать общие положения о порядке государственного учета количества и качественного состояния земель.

Отчет о наличии и распределении земель по установленным характеристикам земель продолжает оставаться инструментом государственного управления земельными ресурсами на всех уровнях государственной власти. Его утверждение органами государственной власти означает установление правового положения определенных групп земель. Предусмотрены обязательность и порядок сбора, составления и представления отчета о наличии и распределении земель в определенных границах, являющегося документом, содержащим систематизированный свод сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель, а также землепользователях.

Сведения ГКУЗ используются при ведении государственного контроля за использованием и охраной земель, а также при обосновании мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель. Перечень сведений учета и их объем должны удовлетворять потребностям государственного управления земельными ресурсами, быть исчерпывающими и достаточными. При этом необходимо упрощать процедуры ведения учета с сохранением достоверности и надежности его данных, оставлять предметом ежегодного учета лишь базовые, основополагающие данные, а детальные, подробные сведения о всех свойствах земельных участков обновлять периодически или по мере необходимости.

Производственными документами, используемыми в управлении земельными ресурсами, являются сводная экспликация (перечень) земель в соответствии с их принадлежностью, отчеты о наличии и распределении земель, справочные и аналитические документы, кадастровые и специальные карты о мониторинге и динамике (движении) земель.

Государственный кадастровый учет земель по хозяйственному состоянию означает, что право пользования землей должно увязываться

с его экономически целесообразным использованием по целевому назначению той или иной части земельного фонда. Для этих целей земли учитываются:

1) как место размещения жилых строений, объектов промышленности, сельского, водного и лесного хозяйства, предприятий транспорта и связи, обороны, объектов культуры и здравоохранения, спорта и отдыха и т. д. В этом виде земли во всех случаях учитываются как пространственный базис и характеризуются местоположением. Поэтому для правильной организации производства следует иметь сведения о пространственном положении представленных в собственность или пользование земель;

2) по размеру территории земельных массивов, земельных участков и отдельных видов земель. В этом случае они характеризуются площадью как типов, видов и подвидов земель, так и отдельных категорий в целом;

3) как производительная сила в сельском и лесном хозяйстве, как главное средство производства, что обуславливает необходимость получения специальных сведений об использовании, количественном и качественном состоянии земель. Это относится, прежде всего, к составу и качественной характеристике сельскохозяйственных земель.

Для количественной и качественной оценки земель используются натуральные измерители, поэтому учет направлен на получение, обработку, анализ и хранение сведений о количественном, качественном состоянии и хозяйственном использовании земель, необходимом для нужд народного хозяйства, а также рационального и эффективного их использования и охраны.

Государственный кадастровый учет земель ведется во всех отраслях народного хозяйства по всем категориям единого государственного земельного фонда и основным формам собственности. Учету подлежат все земли государства в разрезе землепользований, административных районов, городов, сельских населенных пунктов, областей и республики в целом. Основная задача ГКУЗ состоит в том, чтобы дать характеристику земельного фонда по составу земель, их видов и подвидов в соответствии с принятой классификацией земель, по формам собственности и хозяйствующим субъектам.

Государственный кадастровый учет земель как государственное мероприятие решает общегосударственные задачи рационального использования и охраны земельных ресурсов. В этом случае государство определяет задачи, содержание и порядок ведения ГКУЗ. Оно устанавливает:

1) содержание земельно-учетной информации и методы ее получения;

2) форму 22-зем, содержание учетной и отчетной документации;

3) сроки предоставления отчетности;

4) перечень органов и лиц, осуществляющих земельный учет;

5) порядок контроля за ведением земельного учета.

Государственный кадастровый учет земель ведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость и сводимость данных.

К ведению ГКУЗ предъявляются следующие основные требования:

1) своевременность и непрерывность его ведения;

2) необходимость систематического учета количественных и качественных изменений в состоянии земель;

3) согласованность по времени получения и записи соответствующих учетных сведений, ясность и доступность данных земельного учета;

4) сопоставимость земельно-учетной и земельно-кадастровой документации.

Содержание государственного кадастрового учета земель отражается в реестрах и регистрах. На основании данных кадастрового учета земель осуществляется ведение следующих реестров:

1) единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц. Реестр 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. Информация об объекте включает:

– уникальный номер объекта;

– код объекта по классификатору «Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» (СОАТО);

– наименование объекта;

– наименование административного центра объекта;

– категорию и подчиненность объекта;

2) реестр земельных ресурсов. Он содержит данные о распределении земель по категориям, землепользователям, видам земель, составу, структуре, состоянию и качестве, хозяйственном использовании земельного фонда в разрезе административно-территориальной единицы.

**Структура государственного кадастрового учета земель.**

К государственному кадастровому учету земель относятся все виды

учета, организатором которого выступают органы государственной власти и управления. Государственный кадастровый учет земель осуществляется либо непосредственно органами государственной власти, либо иными субъектами на основании прямого предписания органов государственной власти и по установленным ими правилам.

По предметам учета государственный учет может быть разделен на следующие виды:

- кадастровый учет;
- статистический учет;
- персональный учет.

Кадастровый учет осуществляется в основном в отношении земель, недр, воздушного пространства или недвижимого имущества. Данные кадастрового учета собираются организатором учета или регистратором. Особенностью статистического учета является то, что он не содержит данных об индивидуальных лицах или объектах.

К персональному учету относится учет в органах государственной власти и управления об определенных лицах (физических, юридических), их правах и обязанностях, индивидуальных действиях, связанных с этими лицами.

**Принципы государственного кадастрового учета земель.** Принцип – это исходное положение любой теории, науки или организации. Поскольку учет количества и качества земель является частью государственного земельного кадастра и также относится к наукам по эффективному использованию земельных ресурсов страны, то основные принципы государственного земельного кадастра должны быть учтены и при проведении учета количества и качества земель.

1. *Принцип полноты охвата учета всех земель единого государственного фонда республики* позволяет установить с необходимой точностью общую площадь земель, их распределение по категориям, субъектам и объектам земельных отношений, а также по видам земель.

2. *Принцип согласованности во времени получения и записи соответствующих учетных сведений.*

3. *Ясность и доступность данных учета* облегчает практическое использование его результатов. Поэтому документы и материалы учета представляются как параметрические сведения, а также картографические данные.

4. *Принцип своевременности и непрерывности ведения учета земель* устанавливает необходимость систематического сбора и обновления количественных и качественных изменений, происходящих в состоянии и использовании земель.

5. *Принцип логической увязки земельно-отчетной и учетной документации.*

6. *Принцип автоматизации процессов земельного учета* определяет обязательность применения современных технологий и технических средств, позволяющих обрабатывать в максимально короткие сроки с минимальными затратами большие объемы земельно-учетной информации.

7. *Принцип обязательности проведения инвентаризации земель как единовременного учетного мероприятия* означает, что инвентаризация земель проводится по мере необходимости с целью выявления соответствия данных, имеющихся в кадастровой документации, и реального положения на местности.

8. *Принцип унифицированности* заключается в том, что земельно-кадастровую документацию необходимо собирать по единой методике о землях (земельных участках) на всей территории Республики Беларусь.

9. *Принцип совместимости показателей и единиц учета* означает, что они должны быть совместимы на различных административных уровнях и функциональных частях государственного земельного кадастра.

10. *Принцип преобразования* заключается в том, что должна быть обеспечена возможность преобразования земельно-кадастровой информации, данных, полученных из различных источников (материалов обследований, ведомственных документов учета земель, материалов землеустройства и т. д.).

**Виды учета земель.** В зависимости от задач, содержания и специфики работ учет количественных и качественных характеристик земель подразделяется на основной (первичный) и текущий (оперативный).

**Первичный учет** заключается в получении необходимых сведений о размерах, местоположении, качественном состоянии, распределении и использовании земель и внесении этих данных в земельно-кадастровые документы.

Задачи первичного учета:

- получение, систематизация и анализ всех имеющихся на учитываемой территории плано-картографических материалов;
- проведение съемок и обследований с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и плановых материалов;

- определение размеров и качественного состояния отдельных видов и подвидов земель на учитываемой территории;
- изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов;
- внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;
- определение состава и распределение земельного фонда по видам прав, по видам земель, категориям земель, категориям землепользователей и административным единицам.

Первичный учет проводят:

- при очередном заполнении вновь утвержденных земельно-кадастровых документов;
- после повторных съемок и обследований земель;
- при выполнении земельно-оценочных работ;
- при организации новых и реорганизации существующих землепользований.

Первичный учет состоит из следующих этапов:

- подготовительные работы;
- полевые работы;
- оформление результатов учета.

При *подготовительных работах* собирают, актуализируют и систематизируют материалы и документы, содержащие сведения об общих площадях, землепользователях, составе земель и качественном состоянии анализируемой территории. Собранные материалы группируются по их назначению и достоверности, анализируются и оцениваются с точки зрения пригодности для учета земель.

При подготовительных работах собирают и изучают документы регистрации объектов земельных отношений, планово-картографические материалы, материалы землеустройства и различных обследований.

*Полевые работы* включают специальные действия по определению необходимых земельно-учетных сведений на местности (съемки, обследования, корректировка имеющегося планово-картографического материала).

*Оформление результатов учета.* После проведения полевых работ в камеральных условиях анализируются собранные материалы, оформляются земельно-учетные данные, вычисляются и увязываются площади, составляются специальные планово-учетные документы. Полученные таким образом сведения рассматривают и утверждают в установленном порядке, после чего их принимают в качестве исходных данных и записывают в учетную документацию.

*Текущий учет* заключается в выявлении и внесении в земельно-кадастровые документы изменений, произошедших в использовании земель после проведения основного земельного учета. Первоначальные данные, вносимые в земельно-учетные документы, устаревают, поэтому необходимо их систематическое обновление, т. е. ведение текущего кадастрового учета. В земельно-кадастровых документах фиксируются изменения, произошедшие в соответствии с законодательством, поэтому при текущем учете определяются не только фактические изменения, но и их правомерность.

Отличие содержания работ текущего учета заключается в использовании при их проведении материалов основного учета, корректировке ситуации на территории, где произошли изменения в составе и использовании земель. Таким образом, текущий учет отличается от первичного как объемом, так и видом работ. Кроме того, в задачи текущего учета входят устранение ошибок в первоначальных записях и внесение дополнительных сведений в соответствии с новыми требованиями.

В текущем земельном учете отражаются только законные изменения, обусловленные использованием земель.

Изменения могут быть трех видов:

- 1) в границах землепользований или административных образований на основании решения соответствующих государственных органов;
- 2) в границах отдельных видов земель в результате изменения их хозяйственного использования или отнесения земель к другому виду;
- 3) изменения качественного состояния земель в результате антропогенной деятельности или влияния природных факторов.

Между основным и текущим учетом существует взаимосвязь. Первый создает основу для ведения второго и определяет сферу его действия.

Второй, исправляя, обновляя и дополняя данные основного учета, систематически поддерживает сведения о земельном фонде на современном уровне.

## **Лекция 2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ ПРИ ВЕДЕНИИ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

**Электронные услуги.** Электронные услуги (Е-услуги) – это услуги, предоставляемые ГУП «Национальное кадастровое агентство» с помощью электронных средств. В частности, ГУП «Национальное кадастровое агентство» разрабатывает и оказывает широкий спектр услуг при помощи собственных Интернет-ресурсов. При помощи Е-услуг в режиме реального времени можно получать информацию, содержащуюся в информационных ресурсах, оператором которых выступает ГУП «Национальное кадастровое агентство».

На сегодняшний день ГУП «Национальное кадастровое агентство» предлагает следующие виды электронных услуг:

1) предоставление дистанционного доступа к единому государственному регистру недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) посредством Интернет-ресурса <http://gzk.nca.by>;

2) предоставление информации из реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра (сведения о ценах сделок с недвижимым имуществом (договоры купли-продажи аренды, ипотеки)) посредством дистанционного доступа через Интернет-ресурс <http://pr.nca.by>;

3) предоставление сведений о кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель, земельных участков по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога посредством дистанционного доступа через Интернет-ресурс <http://vl.nca.by>;

4) предоставление сведений из единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь посредством дистанционного доступа через Интернет-ресурс <http://ate.nca.by>;

5) предоставление дистанционного доступа к автоматизированной информационной системе государственной регистрации заключений об оценке недвижимого имущества и ведения единого цифрового архива оценочных документов в Республике Беларусь (далее – АИС РЗО).

Также ГУП «Национальное кадастровое агентство» разработан комплекс программных продуктов «NKA\_SpecialFormulars» для автоматизации процессов создания, учета, хранения и передачи специальных формуляров финансовых операций, подлежащих особому контро-

лю (далее – специальные формуляры) в составе следующего программного обеспечения:

1) компьютерная программа для создания специальных формуляров. Представляет собой программное обеспечение, устанавливаемое на компьютер пользователя либо сервер. Компьютерная программа предназначена для автоматизации процессов создания, учета и хранения специальных формуляров путем выполнения следующих функций:

- создание специальных формуляров;
- изменение специальных формуляров;
- удаление специальных формуляров;
- внесение (изменение) информации об отправлении специальных формуляров;
- внесение (изменение) информации о получении ДФМ специальных формуляров;
- внесение (изменение) информации о результатах контроля специальных формуляров;
- создание повторных (заменяющих) специальных формуляров;
- просмотр журнала учета специальных формуляров;
- просмотр специальных формуляров;
- поиск специальных формуляров;
- печать специальных формуляров;

2) программное обеспечение «Система обмена электронными документами с Департаментом финансового мониторинга Комитета государственного контроля Республики Беларусь».

Представляет собой программное обеспечение, реализованное по технологии «тонкий клиент» – доступ к программному обеспечению осуществляется через интернет-браузер.

Обеспечивает возможность:

- предоставления специального формуляра в Департамент финансового мониторинга Комитета государственного контроля по согласованным форматам данных;
- получения сведений контроля финансовой операции (квитанции).

**Предоставление информации на сайте Национального кадастрового агентства.** Предоставление дистанционного доступа к единому государственному регистру недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) осуществляется посредством Интернет-ресурса <http://gzk.nca.by>.

Дистанционный доступ к регистру недвижимости позволяет оперативно получать всю необходимую информацию о земельных участках,

капитальных строениях, изолированных помещениях (правообладатели, инвентарный (кадастровый) номер недвижимости, адрес, основания регистрации прав, площадь недвижимости и другая информация в соответствии с Инструкцией о выписке из регистрационной книги, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 04.07.2003 №6).

Преимуществом web-ресурса GZK.NCA.BY является его ежедневное обновление (в дальнейшем будет предусмотрено обновление в режиме реального времени), что позволяет получать информацию об актуальных правах на объект недвижимости на момент запроса. Дистанционный доступ позволяет сэкономить время, необходимое для получения информации из регистра недвижимости, снизить затраты на бумажный документооборот, а в зависимости от количества запросов сэкономить и на размере платы, взимаемой при осуществлении административной процедуры.

Предоставление информации из реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра (сведения о ценах сделок с недвижимым имуществом (договоры купли-продажи, аренды, ипотеки)) посредством дистанционного доступа через Интернет-ресурс <http://pr.nca.by>. Сервис позволяет оценщикам и аналитикам рынка недвижимости получать сведения о ценах на формальном рынке недвижимости. Сервис работает круглосуточно. С 1 февраля 2012 г. дистанционный доступ к Реестру цен частично ограничен. В свободном доступе возможно получить информацию о количестве совершенных сделок. Расширенный доступ осуществляется посредством авторизации на платной основе согласно установленным тарифным планам.

Авторизация пользователя дает возможность получить сведения о совершенных сделках купли-продажи с объектами недвижимости в виде информационных сообщений (записей). Количество записей о совершенных сделках определяется согласно выбранному тарифному плану и аннулируется в конце каждого месяца. При необходимости большего количества записей, чем предусмотрено тарифным планом, можно подключить пакет дополнительных записей. Также за дополнительную плату возможно подключение к одному тарифному плану нескольких пользователей.

Предоставление сведений о кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земель, земельных участков по состоянию на 1 января календарного года для определения налоговой базы земельного налога осуществляется по-

средством дистанционного доступа через Интернет-ресурс <http://vl.nca.by>. Он представляет собой электронную карту, на которой можно выполнять поиск информации по кадастровому номеру земельного участка (необходимо ввести код СОАТО, кадастровый блок и номер), по адресу, по наименованию садоводческого товарищества, а также по сельскому населенному пункту и территории вне населенных пунктов (необходимо указать функциональное назначение, область, район, наименование оценочной зоны и ее номер).

Также на ресурсе доступна информация о кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Поиск может выполняться по УНП землепользователя, по наименованию землепользователя и по номеру оценочной зоны.

Предоставление сведений из единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь осуществляется посредством дистанционного доступа через Интернет-ресурс <http://ate.nca.by>.

Ресурс позволяет:

1) просматривать информации об административно-территориальных и (или) территориальных единицах Реестра АТЕ и ТЕ:

- наименование;
- категория;
- административно-территориальная принадлежность;
- код в соответствии с общегосударственным классификатором Республики Беларусь «Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» (код СОАТО);
- регистрационный номер;
- административное значение;
- наименование административного центра;
- дата регистрации изменений;
- площадь;
- протяженность границ;
- численность населения;
- актуальность записи;

2) скачивать информацию Реестра АТЕ и ТЕ:

- уникальный идентификатор объекта;
- код СОАТО;
- код области;
- код района;
- наименование объекта;
- код категории;

- уникальный идентификатор административного центра;
- признак актуальности записи;
- дата внесения записи об объекте;
- дата аннулирования записи об объекте.

Вместе с указанной выше информацией передается классификатор «Категорий административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь», «Справочник областей» и «Справочник районов». Периодичность обновления данных составляет два раза в месяц.

**Автоматизированная информационная система государственной регистрации заключений об оценке объектов недвижимого имущества и ведения единого цифрового архива оценочных документов в Республике Беларусь (АИС РЗО).** Автоматизированная информационная система государственной регистрации заключений об оценке объектов недвижимого имущества и ведения единого цифрового архива (далее – АИС РЗО) предназначена для создания и ведения реестра заключений об оценке недвижимого имущества и единого цифрового архива оценочных документов Республики Беларусь и обеспечивает выполнение следующих задач:

- государственная регистрация заключений об оценке недвижимости;
- сбор и хранение заключений об оценке и основных показателей, использованных при оценке, а также отчетов об оценке (по желанию исполнителя оценки);
- анализ оценочной деятельности в Республике Беларусь;
- предоставление пользователям системы информации о произведенных оценках и оценочных показателях, а также заключений об оценке и отчетов об оценке.

Целью создания АИС РЗО является:

- автоматизированный централизованный учет заключений об оценке в режиме реального времени;
- создание и ведение базы данных реестра заключений об оценке недвижимого имущества и единого цифрового архива оценочных документов Республики Беларусь;
- обеспечение постоянной актуализации данных о заключениях об оценке в режиме реального времени;
- обеспечение контроля качества и целостности информации реестра включений об оценке недвижимого имущества и единого цифрового архива оценочных документов Республики Беларусь;

– обеспечение автоматизированного анализа оценочной деятельности в Республике Беларусь;

– предоставление информационных услуг государственным органам управления (Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь и др.), юридическим и физическим лицам путем выдачи сведений по запросам из реестра заключений об оценке недвижимого имущества и единого цифрового архива оценочных документов Республики Беларусь;

– обеспечение связи между реестром заключений об оценке недвижимого имущества, единым цифровым архивом оценочных документов Республики Беларусь и другими информационными ресурсами.

Автоматизированная информационная система государственной регистрации заключений об оценке объектов недвижимого имущества и ведения единого цифрового архива состоит из двух модулей: базы данных и цифрового архива.

ГУП «Национальное кадастровое агентство» является оператором (организацией, осуществляющей эксплуатацию) АИС РЗО.

Пользователями АИС РЗО могут быть Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные заинтересованные госорганы, исполнители оценки, оценщики, банки, нотариусы, суды, инвесторы, фонды государственного имущества, аналитики рынка недвижимости, прочие субъекты рынка недвижимости.

Основанием для предоставления доступа к АИС РЗО организациям является договор оказания услуг, за исключением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Предоставление, изменение и прекращение доступа к АИС РЗО пользователям АИС РЗО осуществляется на основании письменного обращения в адрес оператора.

Предоставление, изменение и прекращение доступа к АИС РЗО сотрудникам ГУП «Национальное кадастровое агентство» осуществляется на основе докладной записки начальника структурного подразделения (управления, отдела), в котором работает сотрудник, либо уполномоченного сотрудника управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Предоставление, изменение и прекращение параметров доступа к АИС РЗО осуществляется уполномоченным сотрудником управления информационных технологий ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Уполномоченный сотрудник управления информационных технологий ГУП «Национальное кадастровое агентство» ведет журнал пользователей, которым был предоставлен доступ к АИС РЗО.

В журнале отражаются дата предоставления доступа, основание предоставления доступа (дата и номер договора, приказа), идентификационные сведения пользователя (фамилия, собственное имя, отчество, место жительства физического лица либо индивидуального предпринимателя, полное наименование юридического лица, учетный номер плательщика юридического лица либо индивидуального предпринимателя, адрес места нахождения юридического лица) либо фамилия, собственное имя, отчество, должность сотрудника ГУП «Национальное кадастровое агентство», которому предоставлен доступ.

Параметры доступа предоставляются пользователям АИС РЗО посредством почтовой связи с сопроводительным письмом либо лично в запечатанном конверте, скрепленном подписью уполномоченного сотрудника управления информационных технологий ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Доступ к АИС РЗО может быть полным и ограниченным.

Автоматизированная информационная система государственной регистрации заключений об оценке объектов недвижимого имущества и ведения единого цифрового архива поддерживает следующие типы учетных записей:

- администратор;
- оценщик;
- внешний пользователь.

Доработка программного обеспечения АИС РЗО осуществляется уполномоченным сотрудником управления информационных технологий ГУП «Национальное кадастровое агентство» на основании технических заданий, спецификаций, разработанных уполномоченным сотрудником управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Приемка доработанного программного обеспечения АИС РЗО осуществляется комиссией, утвержденной приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство».

**Электронное взаимодействие по административным процедурам.** ГУП «Национальное кадастровое агентство» разработана Автоматизированная информационная система обмена электронными документами между организациями по государственной регистрации

недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и внешними пользователями NKA\_E\_SERVICES (далее – система NKA\_E\_SERVICES), которая предназначена для обеспечения предоставления сведений из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости) по запросам внешних пользователей в виде электронных документов.

Система NKA\_E\_SERVICES обеспечивает реализацию автоматизированным способом следующих функций:

- формирование запросов на предоставление сведений из регистра недвижимости;

- передача запросов в соответствующую организацию по государственной регистрации или ее обособленное структурное подразделение;

- формирование, передача ответов на запросы;

- архивное хранение запросов, ответов на запросы.

Для использования системы NKA\_E\_SERVICES необходимо иметь доступ к глобальной компьютерной сети Интернет.

Доступ к системе NKA\_E\_SERVICES может быть предоставлен исполнительным и распорядительным органам, нотариусам, службам субсидирования, а также иным субъектам, осуществляющим взаимодействие с организациями по государственной регистрации в процессе осуществления административных процедур или обмена информацией (далее – пользователи).

Доступ к системе NKA\_E\_SERVICES предоставляется без взимания платы. Возобновление доступа после приостановления оказания услуг и (или) блокировки параметров безопасности (доступа) в случаях нарушения пользователем условий договора или правил работы с системой может осуществляться за плату, устанавливаемую ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Сведения из регистра недвижимости предоставляются за плату, установленную законодательством Республики Беларусь, которая должна быть внесена лицом, обратившимся к пользователю за осуществлением административной процедуры или нотариального действия, до направления пользователем электронного запроса посредством системы NKA\_E\_SERVICES.

### **Лекция 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ КАК ОБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА**

**Распределение земельного фонда Республики Беларусь по категориям, видам земель и категориям землепользователей.** Объектом государственного земельного кадастра является государственный земельный фонд, который включает в себя все земли страны и составляет 20 760 тыс. га. Подразделение учитываемого объекта на группы по различным основаниям обычно называют классификацией. Она определяется сущностью изучаемых явлений и общественной потребностью в ней. Земельный фонд при земельном кадастре учитывается прежде всего по общей площади и пространственному положению, а также по следующим критериям:

- функция земли в общественном производстве;
- административно-территориальное деление;
- целевое назначение (категории земель);
- основной вид экономической деятельности и цель предоставления земельного участка (категории землепользователей);
- природно-исторические признаки и хозяйственное использование (вид, подвид, разновидность земель);
- виды прав на землю и формы землепользования;
- формы собственности;
- ограничение землепользования;
- качественное состояние;
- стоимость и др.

По функциональному признаку земельный фонд можно разделить на две группы:

1) земли, используемые в основном в качестве главного средства производства;

2) земли, используемые в основном в виде пространственного базиса.

В первую группу включены земли сельского и лесного хозяйства, во вторую – все остальные. Такое подразделение слишком общее, поскольку использование земли в хозяйстве многогранно. Для решения практических задач, правового регулирования земельного фонда указанного деления недостаточно. С учетом характера его функционирования в отдельных отраслях хозяйства выделяются основные категории земель – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим исполь-

зования и охраны. Особенности целевого назначения определяют специфику правового режима использования земель каждой из категорий. В этом заключается основная задача выделения категорий земель.

В соответствии с Кодексом 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. Они находятся в пользовании сельскохозяйственных организаций, предприятий, межхозяйственных объединений (2 645 сельскохозяйственные организации общей площадью 8 667,0 тыс. га на 1 января 2025 г.), фермерских хозяйств (3 654 на площади 376,8 тыс. га) и других землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством. Так как земля используется здесь в основном как главное средство производства, это обуславливает особую ценность земель рассматриваемой категории. Такие земли составляют 8 864,5 тыс. га, или 42,7 % от общей площади земельного фонда страны.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса скота; сельскохозяйственным организациям и гражданам для ведения товарного сельского хозяйства; научным и учебным заведениям для ведения сельского хозяйства, исследовательских и учебных целей; несельскохозяйственным организациям для ведения подсобного сельского хозяйства. Эти земли, особенно пашня (5 253,4 тыс. га в пользовании сельскохозяйственных организаций и фермеров без учета земель в пользовании граждан), имеют наибольший интерес и важное значение. Доля земель сельскохозяйственного назначения постоянно снижается, что делает данную категорию еще более важной. По таким землям как наиболее приоритетным необходимо самое подробное проведение качественно-количественного учета.

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 – внешней границы города, которая 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 транспорта, горной промышленности и другие виды земель.

К землям поселков городского типа относятся все земли в пределах поселковой черты. Они находятся в ведении поселковых исполнительных и распорядительных органов. К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих пунктов, а также земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов, которые, в свою очередь, могут располагаться в городской черте.

Для ведения коллективного садоводства предоставляются земли общего пользования (на праве постоянного пользования) и земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении или в частной собственности членов садоводческого товарищества.

Важной задачей для данной категории земель является правильность учета, так как в пределах населенных пунктов могут находиться земли промышленности и водного фонда, а значит, такие земельные участки иногда учитываются 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 529,4 тыс. га, или 2,5 % от всей территории страны, и предоставлены в пользование 61 575 предприятиям, организациям и учреждениям для

осуществления возложенных на них специальных задач (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, но могут одновременно входить и в состав последних.

Они отличаются значительным количеством и относительно небольшими размерами участков, что затрудняет регулирование земельных отношений, взимание земельных платежей, поэтому в данной категории необходимо выделять дополнительные подкатегории, например, земли коммерческого, образовательного назначения или иных таксономических единиц.

В следующей категории объединены земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения. К землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников.

В Беларуси в настоящее время функционирует более 993 особо охраняемых природных территорий (ООПТ), в том числе Березинский биосферный заповедник, четыре национальных парка (Беловежская пуца, Браславские озера, Нарочанский и Припятский) и 98 заказников республиканского значения. Общая площадь ООПТ составляет около 834,0 тыс. га, или 4,0 % от всей территории страны.

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 историко-культурного назначения запрещается деятельность, вредная для их режима. Главное для них – 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. Они находятся в пользовании 118 ле-

сохозяйственных предприятий, организаций и учреждений. Земли этой категории, как и первой, выступают в основном в качестве главного средства производства. Различие заключается лишь в том, что здесь человек относительно меньше воздействует на землю. Необходимо отметить также более длительный период произрастания лесных и кустарниковых насаждений, нежели сельскохозяйственных культур. Площадь земель лесного фонда в Беларуси в 2025 г. составляет 8 873,6 тыс. га, или 42,7 % от всей территории страны. Из них лесные земли – на площади 8 319,6 тыс. га. 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 (реки, озера, водохранилища, каналы 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 их непосредственное функционирование связано главным образом с использованием другого средства производства – воды. Всего таких земель около 475,1 тыс. га (2,3 % земельного фонда Беларуси). Их кадастр включает данные о количестве и расположении. Здесь, кроме земельного, ведется и водный кадастр. В данную категорию обычно относят лишь земли в ведении 75 организаций водохозяйственного назначения, поэтому большинство земель под водоемами числится в землях иных категорий.

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. Общим для данных земель является то, что они служат резервом для организации новых предприятий и предоставления во временное пользование или аренду. Их количество составляет 0,6 % от всего земельного фонда нашей страны.

Чтобы исключить учет земельного участка в нескольких категориях земель (особенно в населенных пунктах), предлагается признать перекрываемость категорий и для тех участков, которые могут использоваться для нескольких целей, допустить возможность установления двух и более категорий земель.

Экономическую сущность землепользования отражают виды земель (угодья). По их соотношению можно судить о характере пользования землей как средством производства и в определенной мере о направлении специализации хозяйств.

Независимо от деления на категории земли подразделяются на виды по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования, которые определяются визуально на местности.

Выделяют 14 видов земель:

- 1) пахотные;
- 2) залежные;
- 3) под постоянными культурами;
- 4) луговые;
- 5) лесные;
- 6) под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями);
- 7) под болотами;
- 8) под поверхностными водными объектами;
- 9) под дорогами и иными транспортными путями;
- 10) общего пользования;
- 11) под застройкой;
- 12) нарушенные;
- 13) неиспользуемые;
- 14) иные земли.

Виды земель могут подразделяться на подвиды и разновидности. Каждый вид состоит из отдельных контуров – территорий, куда входят однородные виды земель и которые имеют замкнутую внешнюю границу. Чем больше контуры по площади, тем удобнее они для использования техники, поэтому контур (рабочий участок) объективно выступает в качестве первичного элемента при земельном учете и оценке.

Наиболее дифференцированы формы использования земли там, где она выступает как главное средство производства, является не только предметом, но и орудием труда, в первую очередь – в сельскохозяйственном производстве. Здесь земли могут использоваться так же, как в других отраслях, и специфично.

Пахотные земли – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) и используемые под посевы сель-

скохозийственных культур, включая посеы 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 по состоянию на 1 января 2025 г. составляла 5 520,3 тыс. га (26,59 %).

На пахотных землях производится основная сельскохозяйственная продукция. На их обработку приходится значительная доля затрат в сельском хозяйстве. Важнейшей организационно-хозяйственной формой использования пахотных земель служит севооборот. В зависимости от назначения и состава культур, главного вида производимой растениеводческой продукции (зерно, технические культуры, корма, овощи и т. д.) севообороты подразделяются на типы: полевые, кормовые, специальные, почвозащитные. Земельные участки, включенные в тот или иной севооборот, имеют существенные экономические различия.

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 составляет 0,7 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 составляет 78,1 тыс. га.

Важное хозяйственное значение имеют сенокосы и пастбища, официально именуемые луговыми землями (угодьями). Луговые земли – сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания 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). Производственные затраты на этом виде земель в 2–3 раза ниже, но ниже и выход продукции. Они используются для обеспечения

животноводства кормами. В процессе интенсификации производства 1 641,9 тыс. га луговых земель из 2 330,9 тыс. га в Беларуси подверглись коренному улучшению. Луговые земли выступают также как предмет и как орудие труда в сельскохозяйственном производстве. Удельный вес луговых земель в структуре земельного фонда составляет 11,23 %.

Общая площадь сельскохозяйственных земель составляла по состоянию на 1 января 2025 г. около 7,93 млн га (т. е. сельскохозяйственная освоенность территории составляет 38,19 %).

Лесные земли – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства. Их площадь составляет 9 078 тыс. га, или 43,72 % от всей территории страны.

Земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) – земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд. Площадь данного вида земель составляет 1 034 тыс. га.

Земли под болотами – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа. Они могут дифференцироваться на подвиды в зависимости от типа болот: верховые, низинные, переходные. Их площадь составляет 710,5 тыс. га.

Земли под поверхностными 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 водоемами и т. д. Они занимают площадь 463,5 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 составляет 362 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 102,9 тыс. га.

Земли под застройкой – земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания. В этом виде земель могут выделяться подвиды (земли жилой застройки, промышленной застройки) и разновидности (земли жилой усадебной застройки, многоквартирной жилой застройки и т. д.). Их площадь составляет 588,3 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. Причины нарушения земель – разработка полезных ископаемых и их переработка, торфоразработка и добыча сапропелей, ведение строительных работ и т. д. – позволяют выделить их подвиды. Они занимают площадь 3,0 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 составляет 409,7 тыс. га.

Иные земли – земли, не отнесенные к перечисленным видам. 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 79,2 тыс. га.

В настоящее время большую актуальность приобрела классификация земельного фонда по формам землепользования (или по видам прав на землю). Согласно ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле землепользование (использование земельных участков) – хозяйственная и иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и (или) оказывается воздействие на землю. Выделение форм землепользования базируется на ст. 3 Кодекса Республики Беларусь о земле; они перечисляются в определении землепользователей: собственность государственная и частная, а также собственность иностранных государств, международных организаций; пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование (пользование без заранее установленного срока), временное пользование, аренда (субаренда).

По данным Госкомимущества на 1 января 2025 г., в государственной собственности находится 20 693,5 тыс. га, в частной – 69,4 тыс. га (0,3 % от площади земельного фонда страны). В пожизненном насле-

дуемом владении граждан находится 585,5 тыс. га (2,82 %), во временном пользовании граждан и юридических лиц – 329,7 тыс. га (1,59 %), арендуемых – 277,1 тыс. га (1,33 %), а доминируют земли, находящиеся в постоянном пользовании юридических лиц, – 18 816,1 тыс. га, или 90,62 % территории страны. К таким землям относятся прежде всего крупные, находящиеся в пользовании у сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий и организаций, поэтому данный вид землепользования является основным.

**Учет почвенного покрова сельскохозяйственных земель.** Результаты почвенных исследований показали, что пестрота почвенного покрова сельскохозяйственных земель обусловлена не только типовыми различиями, но и разнообразием почвообразующих пород, их гранулометрическим составом, характером строения почвообразующих пород, степенью увлажнения и проявлением эрозионных процессов и т. д. На фоне общей пестроты наиболее широкое распространение среди почв земель сельскохозяйственного назначения имеют дерново-подзолистые почвы Могилевской и Минской областей, автоморфные (34 % площади сельскохозяйственных земель и 47 % площади пахотных земель, развиваются на всех почвообразующих породах, в весьма разнообразных условиях рельефа, под широколиственными, еловыми и широколиственно-сосновыми лесами в условиях промывного водного режима) и полугидроморфные почвы.

Почвенный покров из дерново-подзолистых полугидроморфных почв имеют 40 % пахотных земель. Наиболее распространены в Витебской области, где они формируются на связных породах в условиях затруднительного поверхностного стока. Наименьшее распространение на территории Республики Беларусь имеют дерново-карбонатные почвы (0,1 % от общей площади пахотных земель), встречаются небольшими участками по всей территории. Дерновые заболоченные почвы наиболее распространены в южной части Республики Беларусь, формируются в пониженных с неглубоким залеганием грунтовых вод местах. В целом они характерны для более 5 % площади пахотных земель.

Территория Республики Беларусь характеризуется широким распространением торфяно-болотных почв, которые формируются в условиях избыточного увлажнения атмосферными и грунтовыми водами, распространены в районах Полесья и центральной части Республики Беларусь. Верховые и переходные торфяно-болотные почвы встречаются в северной части Республики Беларусь.

Пойменные почвы формируются в особых условиях, создающихся в результате периодического затопления пойм водами в весенний период и в период обильных дождей, а также неглубокого залегания грунтовых вод. Данные почвы характеризуются высоким потенциальным плодородием.

Почвенный покров 3 % площади сельскохозяйственных земель состоит из антропогенно-преобразованных почв. Формируются они под влиянием антропогенного фактора, приводящего к частичному или полному изменению генетического профиля, состава, свойств и производительной способности.

В зависимости от гранулометрического состава почвообразующих пород почвы Республики Беларусь подразделяются на глинистые, тяжело-, средне- и легкосуглинистые, рыхлосупесчаные, связносупесчаные, супесчаные, органогенные. Анализ почвенных исследований показал, что пахотные земли Республики Беларусь представлены глинистыми и тяжелосуглинистыми почвами лишь на 0,5 %, среднесуглинистыми – на 1 %; наиболее широко распространены суглинистые почвы, на долю которых приходится около 21 %. В целом по Республике Беларусь на пахотных землях преобладают супесчаные почвы (около 50 %). Из них связносупесчаные – 21 %, рыхлосупесчаные – 29 %. Песчаные почвы занимают около 22 % почвенного покрова пахотных земель, из них связно-песчаные – 21 %, рыхло-песчаные – 1 %. Органогенные почвы занимают 5 %, из них наибольшие площади приходятся на Брестскую, Гомельскую и Минскую области.

**Учет мелиоративного состояния земельного фонда и культуртехнического состояния земель.** Степень увлажнения является также одним из важных факторов, определяющих степень качества сельскохозяйственных земель. В целом по Республике Беларусь в составе почвенного покрова сельскохозяйственных земель автоморфные почвы занимают 34,6 %, полугидроморфные – 51,3 %, гидроморфные – 14,1 %. Полугидроморфные подразделяются на временно избыточно увлажненные (22,6 %), глееватые (21,6 %), глеевые (7,1 %). Удельный вес в разной степени переувлажненных почв на сельскохозяйственных землях составляет в среднем по стране 65,4 %, по областям этот показатель изменяется от 52,3 % в Гродненской области до 79,6 % в Брестской области. Значительные площади полугидроморфных и гидроморфных почв имеются в Гомельской (71,1 %) и Витебской (70,6 %) областях.

Помимо гранулометрического состава и степени увлажнения важное значение при определении качественного состояния земель имеют

и другие факторы, влияющие на плодородие почв. К ним в первую очередь относятся эродированность, завалуненность и контурность земель.

Природные условия Республики Беларусь (относительно большое количество осадков, расчлененный рельеф, большая распаханность территории) способствуют проявлению эрозионных процессов.

Наиболее опасными в эрозионном отношении являются северная и центральная части страны, имеющие возвышенный рельеф, где расположены моренные и лессовидные суглинки, а также супеси, подстилаемые моренным суглинком.

Почвы южной части страны более легкого гранулометрического состава имеют большую влагопроницаемость и менее подвержены водной эрозии, однако в засушливые годы могут подвергаться ветровой эрозии.

Всего на сельскохозяйственных землях сельскохозяйственных организаций выделено 556,5 тыс. га эродированных земель (7,2 % от общей площади пахотных земель). Эродированные почвы приурочены преимущественно к пахотным землям (479,5 тыс. га – 9,4 % от общей площади пахотных земель страны). Водной эрозии подвержено 361,7 тыс. га (7,1 %), ветровой – 64,9 тыс. га (1 %).

Среди областей Республики Беларусь наибольшие площади эродированных земель выявлены в Минской, Витебской, Гродненской и Могилевской областях. В процентном отношении доля эродированных земель в общей площади пахотных земель распределяется следующим образом: Гродненская область – 13,4 %, Могилевская область – 11,2 %, Витебская область – 10,7 %, Минская область – 9,9 %, Брестская область – 6,0 %, Гомельская область – 4,0 %.

Для значительной части Республики Беларусь характерна каменистость, которая тесно связана с генезисом почвообразующих пород. Наиболее завалуненные земли расположены в северных, северо-западных и центральных районах Республики Беларусь. В меньшей степени камни встречаются в районах, где моренные суглинки покрыты маломощными водно-ледниковыми супесями и песками.

В целом по Республике Беларусь среди пахотных земель завалуненные почвы занимают 906,3 тыс. га, что составляет 9,9 % от общей площади пахотных земель.

Наибольшие площади завалуненных земель зарегистрированы в Минской области – 270,7 тыс. га (24,7 %), Витебской области – 156,2 тыс. га (16,6 %), Гродненской области – 37,9 тыс. га (5,1 %), Брестской области – 31,0 тыс. га (4,3 %), Могилевской области – 9,1 тыс. га (2,5 %), Гомельской области – 1,4 тыс. га (0,48 %).

В общей площади каменистых земель 86,7 % приходится на долю малокаменистых, 10,6 % – умеренно каменистых, 2,4 % – сильно каменистых, 0,4 % – очень сильно каменистых земель.

Эффективность использования земель во многом зависит от их контурности. В среднем по Республики Беларусь размер контура пахотных земель составляет 12,2 га, луговых для сенокосения – 4,3 га, луговых для выпаса сельскохозяйственных животных – 3,9 га и в целом сельскохозяйственных земель – 7,0 га.

Среди областей наибольший размер контура пахотных земель имеют Гомельская область (19 га), Могилевская область (16,1 га), Гродненская область (16,0 га). В Брестской области средний размер контура пахотных земель составляет 13,2 га.

На общем фоне по размерам контуров пахотных земель сильно контрастирует Витебская область, где средний размер контура пахотных земель составляет 6,0 га, луговых для сенокосения – 1,6 га, луговых для выпаса сельскохозяйственных животных – 2,4 га и в среднем сельскохозяйственных земель – 3,8 га. В некоторых районах области средний размер контура пахотных земель не достигает 4,0 га.

**Учет экологического состояния почвенного покрова.** В зависимости от того, насколько применяемые мероприятия по интенсификации сельскохозяйственного производства учитывают природные условия и характер почвенного покрова, процессы антропогенной эволюции в почвах могут протекать или в направлении окультуривания или в направлении деградации. В силу этого современное состояние земель и почвенного покрова определяется степенью антропогенной нагрузки на них.

Следует отметить, что в результате систематического применения минеральных и органических удобрений и проведения известкования за последние 30–35 лет содержание гумуса в пахотных почвах Беларуси возросло до 2,27 %, уровень кислотности снизился до 5,98, содержание подвижного фосфора составляет 188 мг/кг, т. е. распределение пахотных почв по группам кислотности и содержанию питательных веществ в настоящее время не связано с их генетическими особенностями, а является положительным результатом затрачиваемых усилий по повышению почвенного плодородия. Под влиянием процессов окультуривания заметно изменяются такие морфологические признаки генетических горизонтов, как цвет, мощность, структура, сложенность и др.

Однако интенсификация земледелия способствовала не только повышению плодородия пахотных почв, но и их деградации. Нарушение в ряде районов оптимального соотношения лесных и сельскохозяй-

ственных земель способствовало активному развитию на территории страны эрозионных процессов. По данным почвенных исследований эродированные и эрозионно опасные земли составляют 41,5 % площади пахотных земель. Под влиянием эрозионных процессов разрушается верхний наиболее плодородный гумусовый горизонт, а в местах с сильным их проявлением этот горизонт исчезает полностью. В результате эрозии ежегодно со склонов смывается около 18 т/га мелкозем. Это ведет к большим потерям питательных веществ, продуктивной влаги и гумуса. Потеря питательных веществ и ухудшение водно-физических свойств приводит к резкому снижению плодородия эродированных почв. Кроме отрицательного влияния на плодородие почв эрозия наносит большой ущерб окружающей природной среде. Смываемый мелкозем почв откладывается в пониженных местах рельефа, руслах рек, озерах. Вместе с мелкоземом смываются и вносимые на поля средства химизации. Все это часто приводит к заилению водоемов, изменению химического состава воды, уменьшению рыбных запасов. Для отдельных регионов центральной и северо-восточной части Беларуси характерно развитие овражной эрозии.

К числу опасных загрязнителей почв и окружающей среды относятся тяжелые металлы: свинец, кадмий, цинк, медь. Основными источниками загрязнения почв тяжелыми металлами являются объекты энергетики, промышленные предприятия, автотранспорт. Основная доля загрязняющих веществ приходится на автотранспорт. Загрязнение почв придорожных полос, дорог межгосударственного (Брест – Москва, Санкт-Петербург – Одесса) и республиканского значения автотранспортом наблюдается до 25–50 м от полотна дороги в зависимости от рельефа местности и наличия лесозащитных полос. Основными загрязнителями являются свинец и его соединения, максимальное его содержание в почве замечено на расстоянии 5–10 м от автотрассы, где оно выше фонового значения в 2–2,5 раза, но обычно несколько ниже или близко к предельно допустимой концентрации. На концентрацию загрязняющих веществ в Беларуси определенное влияние оказывают периодические трансграничные их переносы воздушными массами с Запада. В составе промышленных выбросов преобладают оксид углерода (58,9 %), оксид серы (10 %), углеводороды (17,2 %), оксиды азота (9,1 %). Распределение выбросов по территории довольно неравномерное.

Наибольшее количество загрязняющих веществ выбрасывается в атмосферу на территории Минской и Витебской областей. Наименьшее количество – Гродненской и Могилевской областей. Выбрасывае-

мые в атмосферу соединения серы и азота после ряда превращений выпадают на поверхность почвы главным образом в виде сульфатов и нитратов. Проведенные выборочные исследования по выявлению содержания тяжелых металлов в почвах показали, что возле крупных городов имеются очаги загрязнения свинцом, кадмием, хромом, никелем и другими токсичными загрязнителями. Основным загрязнителем является свинец. Повышенное его содержание отмечено в пригородных зонах Минска, Гомеля, Могилева, т. е. загрязнение носит локальный характер и не превышает легкой концентрации загрязнителя. Содержание кадмия в почвах находится в основном на уровне фона – до 0,5 мг/кг почвы. В наиболее развитых промышленных районах наблюдаются локальные превышения фона до 2,5 раз. Максимальное содержание этого элемента (1–1,2 мг/кг почвы) отмечается на расстоянии до 3–5 км от крупных городов. В поймах рек, протекающих через промышленные центры, также встречаются участки, загрязненные тяжелыми металлами. На отдельных участках сельскохозяйственных земель, примыкающих к промышленным и крупным животноводческим центрам, выявлено значительное повышение содержания подвижных форм меди и цинка. При среднем содержании меди в пахотных почвах 2,1 мг/кг, улучшенных луговых 2,4 мг/кг на 260 га сельскохозяйственных земель наблюдается избыточное (более 5 мг/кг) содержание меди.

**Учет радиоактивно загрязненных земель в результате аварии на ЧАЭС.** Одной из наиболее серьезных проблем является радиоактивное загрязнение земель, поскольку около 70 % радиоактивных осадков, образовавшихся в результате Чернобыльской аварии, выпало на территории Беларуси. Значительная часть территории страны площадью 4,8 млн га (23 % всей площади), на которой было расположено 3 668 населенных пунктов и проживало 2,5 млн человек, загрязнена радионуклидами с плотностью загрязнения  $^{137}\text{Cs}$  более 37 кБк/км<sup>2</sup> (более 1 Ки/м<sup>2</sup>). В зоне первоочередного отселения (свыше 1 480 кБк/м<sup>2</sup>) находилось 74 населенных пункта. В целом в зоне влияния чернобыльской аварии оказалось 62 района, 739 сельскохозяйственных организаций, а также 50 лесхозов из 88. Площадь загрязненных радиоактивным цезием сельскохозяйственных земель с двойной плотностью свыше 37 кБк/м<sup>2</sup> составляет 1,8 млн га. Из этой площади 265,4 тыс. га земель исключены из сельскохозяйственного оборота и переведены в прочие несельскохозяйственные земли, в том числе в Гомельской области – 218,3 тыс. га, Могилевской – 47 тыс. га, Брестской – 0,1 тыс. га. Радиоактивными веществами загрязнено 1 685 тыс. га лесов страны. Загрязнение по территории распространено неравномерно, есть случаи, когда

даже на небольших площадях (в границах одного населенного пункта) выявлены значительные изменения уровня загрязнения почвы.

К концу 2025 г. содержание  $^{137}\text{Cs}$  в почве уменьшилось на одну четверть по причине естественного распада. Кроме того, установлено снижение подвижности  $^{137}\text{Cs}$  вследствие перехода в необменно-поглощенное состояние, что привело к снижению его доступности для растений в послеаварийный период в 10–12 раз. В связи с этим из категорий радиационно опасных исключено и вовлечено в сельскохозяйственный оборот 14,6 тыс. га земель. Возврат осуществлялся на основании материалов агрохимического и радиологического обследования с использованием прогноза загрязнения урожая сельскохозяйственных культур и соответствия его допустимому уровню. Основные массивы сельскохозяйственных земель, загрязненных  $^{137}\text{Cs}$ , сосредоточены в Гомельской (55 %) и Могилевской (28 %) областях. В Брестской, Гродненской и Минской областях их доля составляет соответственно 8, 3 и 5 %. Загрязнение территории  $^{90}\text{Sr}$  имеет более локальный характер. Загрязнение им с плотностью более 6 кБк/м<sup>2</sup> было обнаружено на площади 2,1 млн га, или примерно на 10 % от общей площади республики.

Максимальные уровни содержания  $^{90}\text{Sr}$  в почве до 1 798 Бк/м<sup>2</sup> зафиксированы в Хойницком районе Гомельской области. Содержание  $^{90}\text{Sr}$  достигает значительных величин и в северной части Гомельской области, например в Ветковском (1 370 кБк/м<sup>2</sup>) и Чериковском районах Могилевской области. Земли, загрязненные этим изотопом, находятся в пределах зон, загрязненных  $^{137}\text{Cs}$ .

В Беларуси насчитывается 93,4 тыс. га пахотных земель, загрязненных  $^{90}\text{Sr}$  с плотностью 11–37 кБк/м<sup>2</sup>, где наблюдаются частые превышения допустимых уровней загрязнения продовольственного зерна и картофеля, особенно на кислых и слабокультурных участках песчаных и супесчаных почв. На 27,9 тыс. га сельскохозяйственных земель с плотностью загрязнения более 37 кБк/м<sup>2</sup> наблюдается повышенное содержание радиоактивного изотопа во всех видах грубых кормов, которые непригодны для производства цельного молока и могут скармливаться сельскохозяйственным животным только для производства мяса и частично для производства молока – сырья для переработки на масло.

Решение проблемы производства нормативно чистых по  $^{90}\text{Sr}$  продуктов питания возможно на основе плановой трансформации земель, дифференцированного размещения посевов сельскохозяйственных культур и целевого использования конечной продукции на основе про-

гноза загрязнения урожая с учетом свойств почв и радиационного контроля. Например, зерно с повышенным содержанием  $^{90}\text{Sr}$  используется на семена, фураж или перерабатывается на спирт, а молоко перерабатывается на масло. Эти территории находятся преимущественно в Гомельской области и в Чериковском районе Могилевской области. Зона отчуждения площадью 170 тыс. га, с которой население было эвакуировано в 1986 г., наиболее загрязнена радионуклидами и входит в состав Полесского государственного радиационно-экологического заповедника. Основная территория зоны отчуждения не может быть возвращена в сельскохозяйственный оборот даже в отдаленной перспективе вследствие высокой плотности загрязнения. Зона отселения состоит из территориально разобщенных участков, где прекращена сельскохозяйственная деятельность после отселения 450 населенных пунктов Гомельской и Могилевской областей.

Сельскохозяйственные земли зоны отселения характеризуются весьма неоднородным почвенным покровом и уровнем плодородия. Загрязнение почв радионуклидами характеризуется плотностью от 37 до 1 480–5 400 кБк/м<sup>2</sup> по  $^{137}\text{Cs}$  и от 11 до 222 кБк/м<sup>2</sup> по  $^{90}\text{Sr}$ . Содержание изотопов плутония здесь сравнительно невелико и максимально сосредоточено в зоне, прилегающей к ЧАЭС. Выделено три группы земель по плотности загрязнения радионуклидами. В первую группу включено 67 тыс. га сельскохозяйственных земель с плотностью загрязнения  $^{137}\text{Cs}$  менее 555 кБк/м<sup>2</sup> и  $^{90}\text{Sr}$  менее 75 кБк/м<sup>2</sup>. Часть таких земель с преобладанием суглинистых и супесчаных почв может быть включена в сельскохозяйственное использование на первом этапе реабилитации.

Вторая группа включает 50 тыс. га с плотностью загрязнения почв  $^{137}\text{Cs}$  до 555–1480 кБк/м<sup>2</sup> и  $^{90}\text{Sr}$  до 74–111 кБк/м<sup>2</sup>, также может быть использована в сельскохозяйственном производстве в отдаленной перспективе и требует сравнительно больших затрат на мелиорацию земель. В ближайшей перспективе представляется возможным освоение только той части отселенной территории, где хотя бы частично сохранились жилой фонд и производственная инфраструктура.

Земли с песчаными и рыхлосупесчаными почвами с баллом бонитета менее 30, земли, требующие лесомелиоративной защиты от водной и ветровой эрозии, а также земли третьей группы с плотностью загрязнения  $^{137}\text{Cs}$  свыше 1480 кБк/м<sup>2</sup> нецелесообразно планировать для сельскохозяйственного производства. Эти земли переданы лесохозяйственным организациям и подлежат облесению.

## Лекция 4. ОБЩАЯ СИСТЕМА ДОКУМЕНТОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ

**Общая система документов учета земель.** Кодексом Республики Беларусь о земле предусмотрено ведение государственного земельного кадастра, содержащего совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме и состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель и земельных участков.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. Государственный земельный кадастр предназначен для обеспечения местных исполнительных и распорядительных органов власти, заинтересованных предприятий, учреждений, организаций и граждан сведениями о земле в целях организации ее рационального использования и охраны, регулирования земельных отношений, землеустройства, обоснования размера платы за земельные участки, оценки хозяйственной деятельности и других мероприятий, связанных с использованием земель.

Ведение государственного земельного кадастра предусматривает установленную ведомственную статистическую особенность о землях вышестоящим государственным органам. Согласно инструкции по заполнению ведомственной отчетности № 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель», утвержденной Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, землеустроительные службы райисполкомов представляют отчет областным землеустроительным службам не позднее 1 февраля следующего за отчетным года. Областные землеустроительные службы и Минская городская представляют отчеты в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь не позднее 1 марта следующего за отчетным года. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь представляет отчет в Национальный статистический комитет не позднее 1 апреля следующего за отчетным года.

**Формирование первичной (исходной) информации о землях. Годовой отчет.** Первичной территориальной единицей учета является землепользование, под которым понимается один или несколько земельных участков, предоставленных одному землепользователю для одной цели. Отчет о наличии и распределении земель составляется на основании данных государственного земельного кадастра, на кадастровых картах, в электронной базе данных реестра земельных ресурсов или экспликации земель землепользователей, материалах отчета за

предыдущий год, решениях об изъятии земель местных исполнительных и распорядительных органов власти и других документов, предусмотренных законодательством. Ведомственная отчетность по форме 22-зем ведется на основе планово-картографических и обследовательских материалов по фактическому состоянию и использованию земель.

Форма А «Экспликация земель» является исходной формой первичного государственного учета земель, заполняется одновременно по материалам вычисления площадей контуров земель на новых (обновленных) земельно-кадастровых планах и картах, составляемых при формировании землепользований, массовой первичной инвентаризации земель, проведении аэрофотогеодезических работ, создании ЗИС (земельно-информационных систем) и проведении других работ, на основании соответствующих актов приемки-сдачи работ.

Форма Б «Экспликация и перераспределение земель» заполняется на земельный участок по мере появления изменений общей площади, состава и площадей земель по их видам с ежегодным подведением итогов по состоянию на 1 января. Первоначальное заполнение (первая запись) формы Б производится на основании данных формы А первичного государственного учета.

Форма В «Сводная экспликация земель» является вспомогательной формой периодического государственного учета земель, заполняется ежегодно на 1 января на основании формы Б и используется для заполнения формы 22-зем.

Ведение отчетности о наличии и распределении земель обеспечивается проведением аэрофотогеодезических, топографических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, регистрации землевладений и землепользований, учетом и оценкой земель, установлением общих природоохранных и градостроительных ограничений в использовании земель, проведением контроля за исполнением и соблюдением установленных ограничений, исполнением комплекса наземных, передвижных, стационарных и дистанционных методов наблюдения за проявлением процессов эрозии, потери гумуса, загрязнения опасными, в том числе радиоактивными веществами и другими природными и антропогенными негативными изменениями качественного состояния земель, а также за динамикой степени окультуренности, использования сельскохозяйственных земель по комплексу показателей, характеризующих их плодородие, и других документов, в которых отражены изменения за отчетный период и данные на отчетную дату о площадях земель. Изменения, произошедшие за отчетный период по категориям земель и видам, должны быть документально оформлены и обоснованы в пояснительной записке к отчету.

В рамках государственного земельного кадастра в районе ведется учет земель по количеству. Сведения о земельном фонде района должны быть представлены по землепользователям и землевладельцам, а также по видам земель. Часть земель района не закреплена за конкретными землепользователями (земли запаса, общего пользования в населенных пунктах, садоводческих товариществах, дачных кооперативах и др.). По таким землям также должны быть систематизированы сведения об их площади, качестве, составе видов земель.

При первичном учете прежде всего необходимо правильно определить общую площадь района. Эта площадь может быть получена путем суммирования площадей земельных участков.

При текущем учете земель в районе отражаются изменения в общих площадях, произошедшие в результате изъятия и предоставления земель, изменения в составе видов земель в результате отнесения одних видов земель в другие, изменения в качественном состоянии, произошедшие вследствие проведения мероприятий по улучшению земель, мелиорации, рекультивации, а также уточнения в ходе устранения допущенных ранее ошибок.

Государственному учету земель в районе подлежат все земли, расположенные в его административных границах, а также земли, расположенные за пределами административных границ этого района, но предоставленные землевладельцам и землепользователям, землевладельцам и землепользователям которых зарегистрированы в данном районе.

Количественный учет земель в районе осуществляется, во-первых, по общей площади района и всех землевладений и землепользований; во-вторых, по категориям земель и категориям землевладельцев и землепользователей; в-третьих, по составу земель. В зависимости от категории, назначения и использования земель определяются порядок учета, состав и полнота земельно-учетных данных.

**Состав документов ежегодного отчета о наличии и распределении земель.** Первичной территориальной единицей учета является отдельное землепользование, под которым понимается один или несколько земельных участков, предоставленных одному землепользователю для одной цели.

Учет земель в районе ведется в земельно-учетной документации.

Основным текстовым учетным документом является реестр земельных ресурсов, в котором систематизируются данные учета земель по количеству и качеству в разрезе категорий земель, групп землепользователей.

Основной формой ведомственной отчетности является форма 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель», которая состоит из следующих разделов:

раздел I «Наличие и распределение земель по их видам и категориям землепользователей»;

раздел II «Перераспределение земель по категориям землепользователей»;

раздел III «Перераспределение земель по их видам»;

раздел IV «Перераспределение земель по формам собственности и видам прав на землю»;

раздел V «Перераспределение сельскохозяйственных земель».

**Порядок заполнения раздела I «Наличие и распределение земель по их видам и категориям землепользователей».** По строкам с 01-й по 23-ю раздела I данные о наличии земель дифференцируются по категориям землепользователей, сформированным с учетом основного вида экономической деятельности и общности целей предоставления им земли.

По строке 01 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании юридических лиц, основным видом деятельности которых является производство товарной сельскохозяйственной продукции (далее – сельскохозяйственные организации), предоставленные им в установленном порядке для ведения сельского хозяйства, в том числе для исследовательских и научных целей, а также ведения подсобного хозяйства.

По строке 01 не отражаются данные о площадях земель, находящихся во владении и пользовании крестьянских (фермерских) хозяйств.

По строке 02 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании сельскохозяйственных организаций, подведомственных Министерству сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь.

По строке 03 отражаются данные о площадях земель, находящихся во владении и пользовании крестьянских (фермерских) хозяйств.

По строке 04 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании граждан, в том числе предоставленные:

– для строительства и обслуживания жилого дома (строка 05);

– ведения личного подсобного хозяйства (строка 06);

– садоводства и дачного строительства (строка 07);

– огородничества (строка 08);

– сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных (строка 09);

- других сельскохозяйственных целей (строка 10);
- других несельскохозяйственных целей (строка 11).

По строкам с 12-й по 14-ю отражаются соответственно данные о площадях земель, находящихся в пользовании промышленных организаций (организаций горнодобывающей, обрабатывающей и перерабатывающей промышленности), организаций железнодорожного и автомобильного транспорта.

По строке 15 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании организаций обороны, а по строке 16 – данные о площадях земель, находящихся в пользовании организаций обороны других государств.

По строке 17 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании организаций связи, энергетики, строительства, торговли, образования, здравоохранения и иного назначения, не включенных в другие категории землепользователей.

По строке 18 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании организаций природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

В строке 19 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании заповедников, национальных и дендрологических парков.

По строке 20 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании государственных лесохозяйственных организаций и предоставленных им для ведения лесного хозяйства.

По строке 21 отражаются данные о площадях земель, находящихся в пользовании организаций, эксплуатирующих и обслуживающих гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения, включая полосы отвода вдоль каналов и другие сооружения, предоставленные в установленном порядке названным организациям и неучтенные как земли других категорий землепользователей.

По строке 22 отражаются данные о площадях земель, находящихся в ведении соответствующего местного исполнительного комитета, но не предоставленных в пожизненное наследуемое владение и пользование и не переданных в собственность.

По строке 23 отражаются данные о площадях земель общего пользования в населенных пунктах, садоводческих товариществах и дачных поселках, по строке 24 – о площадях земель общего пользования за пределами их границ.

По строке 25 отражаются данные об общей площади земель, находящейся в пользовании всех категорий землепользователей соответ-

ствующей административно-территориальной единицы Республики Беларусь (сумма строк 01, 03, 04, с 12-й по 15, 17, 18-ю, с 20-й по 22-ю), включая данные о площадях земель, используемых за пределами ее границ, которые отдельно выделяются в строке 26.

По строке 27 отражаются данные о площадях земель в границах административно-территориальной единицы Республики Беларусь, используемых землепользователями других административно-территориальных единиц (государств).

По строке 28 отражаются данные о площадях всех земель в границах подотчетной административно-территориальной единицы Республики Беларусь (сумма данных строк 25 и 27 за вычетом данных строки 26).

По строкам с 29-й по 31-ю справочно отражаются данные о площадях земель, выделяемых по основным признакам качественного состояния.

По строке 29 отражаются данные о площадях осушенных земель, на которых имеется действующая осушительная сеть, включая сеть, требующую ремонта и реконструкции.

По строке 30 отражаются данные о площадях орошаемых земель, к которым относят земли, имеющие связанную с источником воды действующую постоянную или временную (разборную) оросительную сеть, включая сеть, требующую ремонта и реконструкции.

По строке 31 отражаются данные о площадях земель, загрязненных радионуклидами и выбывших из сельскохозяйственного оборота.

По строке 32 отражаются данные о площадях земель, предоставленных под служебные наделы гражданам из земель различных категорий землепользователей.

По строкам с 33-й по 43-ю отражаются данные о площадях разных категорий земель, выделяемых в соответствии с законодательством об охране и использовании земель по признаку основного целевого назначения земель и особенностям правового регулирования землепользования.

По строке 33 отражаются данные о площадях земель сельскохозяйственного назначения, к которым относят все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей (сумма данных строк 01, 03, с 08-й по 10, 32-ю).

По строке 34 отражаются данные о площадях всех земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства (сумма строк с 35-й по 38-ю).

По строкам 35 и 36 отражаются соответственно данные о площадях земель городов и поселков городского типа, к которым относят площади земель в пределах городской (поселковой) черты.

По строке 37 отражаются данные о площадях земель сельских населенных пунктов, к которым относят площади земель в пределах границ сельских населенных пунктов, установленных в порядке землеустройства.

По строке 38 отражаются данные о площадях земель садоводческих товариществ и дачного строительства вне населенных пунктов, к которым относят площади земель в границах садоводческих товариществ и дачных поселков, установленных в порядке землеустройства.

По строке 39 отражаются данные о площадях всех земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения (сумма строк с 11-й по 15, 17-ю).

По строке 40 отражаются данные о площадях земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, к которым кроме данных о площадях земель, отраженных в строке 18, дополнительно относят данные о не включенных в нее площадях земель:

- охраняемых природных территорий и объектов (заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников, памятников природы, водоохраных зон (полос) водных объектов и т. д.), включая их охранные зоны;

- обладающих природными лечебными факторами (минеральные источники, залежи лечебных грязей, благоприятные климатические и другие условия), в том числе курортов, включая округа их санитарной охраны;

- используемых или предназначенных для организованного массового отдыха и туризма населения;

- историко-культурных заповедников, мемориальных парков, мест погребений, археологических памятников и др.

Основанием для включения земель в эту категорию является решение соответствующего исполнительного комитета и наличие утвержденной документации, устанавливающей местоположение границ, площадь, экспликацию и режим использования этих земель.

По строке 41 отражаются данные о площадях земель лесного фонда, к которым относят площади земель государственных лесохозяйственных организаций (строка 20). При этом данные строки 41 по графам 15 и 16 должны соответствовать данным строки 28 по графам 15 и 16.

По строке 42 отражаются данные о площадях земель водного фонда, в которые включают площади земель организаций, эксплуатирующих и обслуживающих гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения (строка 21), а также не включенные в них земли, занятые поверхностными водными объектами. Данные строки 42 по графе 20 должны соответствовать данным строки 28 по графе 20.

По строке 43 отражаются данные о площадях земель запаса, к которым относят площади земель, находящиеся в ведении соответствующего местного исполнительного комитета, не предоставленные в пользование и пожизненное наследуемое владение и не переданные в частную собственность, за исключением площадей земель, находящихся в общем пользовании (данные строки 22 минус данные строк 23 и 24).

В графе 1 отражаются данные:

– по строкам 22, 24 и 43 – о количестве обособленных земельных участков;

– по строке 23 – о количестве населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных поселков, имеющих земли общего пользования;

– по строке 34 – о количестве населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных поселков;

– по строкам с 35-й по 38-ю – соответственно о количестве городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных поселков;

– по остальным строкам – о количестве землепользований.

В графе 2 по всем строкам отражаются данные об общей площади земель, которая должна равняться сумме площадей всех видов земель (графы с 3-й по 5, 7, 15, 17, 18-ю, с 20-й по 24, 28, 34-ю).

В графах с 3-й по 11-ю и с 15-й по 34-ю земли дифференцируются по видам (а также некоторым основным подвидам и разновидностям), определяющим природно-исторические свойства, состояние и характер использования земель. При этом первичной территориальной единицей учета является контур земель (земельный участок), выделенный по названным признакам в соответствии с действующей классификацией земель.

В графе 3 отражаются данные о площадях пахотных земель, к которым относят площади сельскохозяйственных земель, 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. К пахотным не относятся земли, используемые для предварительных культур (не более двух лет) при Perezалужении улучшенных луговых земель, освоении новых земель, рекультивации земель, а также временно используемые под посевы сельскохозяйственных культур на землях, занятых постоянными культурами (междурядья).

В графе 4 отражаются данные о площадях залежных земель, к которым относят сельскохозяйственные земли, ранее используемые как пахотные и более одного года, начиная с осени, и которые не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар.

В графе 5 отражаются данные о площадях земель под постоянными культурами, в которые включают сельскохозяйственные земли, используемые под искусственно созданные насаждения древесных, кустарниковых или травянистых многолетних растений, предназначенные для получения урожая плодов, ягод, другой продовольственной, технической, лекарственной продукции, а также декоративного оформления территории. В составе земель под постоянными культурами выделяют площади земель под садами, ягодниками, плантациями и плодовыми питомниками.

В графе 6 отражаются данные о площадях земель под садами – многолетними, как правило, древесными насаждениями, предназначенными для получения плодов и ягод.

В графе 7 отражаются данные о площадях луговых земель, к которым относят площади сельскохозяйственных земель, занятые луговыми многолетними травами и используемые для сенокосения, выпаса скота, сбора лекарственных трав, в качестве медоносов, а также не используемые, но пригодные для перечисленных целей, включая площади земель, на которых в установленном порядке ограничена или запрещена хозяйственная деятельность. В составе луговых земель по способу возобновления и составу травостоя различают площади улучшенных луговых земель и естественные луговые земли.

В графе 8 отражаются данные о площадях улучшенных луговых земель, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя. К площадям улучшенных луговых земель относят также площади земельных участков, занятые сеянными многолетними травами, но не включенные (исключенные) в состав пахотных земель по своим природным, техно-

логическим, экологическим и другим свойствам, а также в случае использования травостоя 7 лет и более.

В графе 9 отражаются данные о площадях естественных луговых земель – земель с естественным травостоем. В составе площадей естественных луговых земель выделяют:

– площади заболоченных луговых земель (графа 10) – избыточно увлажненные естественные луговые земли (без торфяного покрова), расположенные на пониженных и слабо дренированных элементах рельефа и определяющиеся влаголюбивым составом травяной растительности;

– площади закустаренных луговых земель (графа 11) – естественные луговые земли, равномерно заросшие древесно-кустарниковой растительностью, занимающей от 10 до 70 % площади участка.

В графе 12 отражаются данные об общей площади сельскохозяйственных земель – земель, систематически используемых для получения сельскохозяйственной продукции. Она получается как сумма площадей земель пахотных, залежных, под постоянными культурами и луговых (графы с 3-й по 5, 7-ю).

В графах 13, 14 отражаются данные о площадях осушенных и орошаемых сельскохозяйственных земель.

В графе 15 отражаются данные о площадях лесных земель, к которым относят площади земель лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, участки с погибшим травостоем, занятые питомниками и несомкнувшимися лесными культурами и др.), предоставленные для нужд лесного хозяйства.

В графе 16 отдельно отражаются данные о площадях земель, покрытых лесом.

В графе 17 отражаются данные о площадях земель под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), не вошедшей в лесной фонд, не учтенных в других видах земель.

В графе 18 отражаются данные о площадях земель под болотами, к которым относят площади избыточно увлажненных земель, покрытые слоем торфа.

В графе 19 отражаются данные о площадях земель под низинными болотами.

В графе 20 отражаются данные о площадях земель под водными объектами, к которым в соответствии с водным законодательством относят земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхно-

сти суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и др.).

В графе 21 отражаются данные о площадях земель под дорогами и иными транспортными коммуникациями, к которым относят площади земельных участков, имеющие, как правило, линейную форму; основной функцией их является обеспечение транспортировки людей, грузов, техники, сельскохозяйственных животных и т. д. (дороги, трубопроводы, просеки, прогоны и др.).

В графе 22 отражаются данные о площадях земель, занятых под улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими местами общего пользования.

В графе 23 отражаются данные о площадях земель под застройкой – земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания.

В графе 24 отражаются данные о площадях нарушенных земель, к которым относят площади земель, утративших свою природно-историческую и хозяйственную ценность в результате вредного антропогенного воздействия и находящихся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению. Они дифференцируются на подвиды по причинам и способам нарушения, которые определяют возможные пути рекультивации при:

- добыче полезных ископаемых и их переработке (графа 25);
- добыче торфа и сапропелей (графа 26);
- ведении строительных работ (графа 27).

В графе 28 отражаются данные о площадях неиспользуемых земель – земель, которые в результате природных и антропогенных процессов находятся в состоянии, не пригодном для их хозяйственного использования. Площади этих земель подразделяются на следующие подвиды:

- пески, лишенные растительности (графа 29);
- овраги и промоины – линейные формы рельефа эрозионного происхождения с отсутствующим или слабо сформированным почвенным покровом (графа 30);
- выгоревшие торфяники – торфяники, пострадавшие от пожара до степени прекращения роста растительности (графа 31);
- бывшие сельскохозяйственные земли, загрязненные радионуклидами, – земли, расположенные в зонах радиоактивного загрязнения, на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей республиканским и международным нормам (графа 32);

– прочие неиспользуемые земли (графа 33).

В графе 34 отражаются данные о площадях иных земель, не отнесенных к перечисленным выше видам земель. Из площадей этих земель выделяются следующие подвиды:

– в графе 35 – площади земель, находящихся в стадии улучшения (мелиоративного строительства и восстановления плодородия);

– в графе 36 – площади земель, находящихся в стадии добычи полезных ископаемых и строительства;

– в графе 37 – площади земель, используемых для хранения отходов (бытовых, промышленных, загрязненных радионуклидами).

В графах с 38-й по 41-ю отражаются данные о площадях земель, выделяемых из общей площади по основным признакам качественного состояния: осушенные, орошаемые, загрязненные радионуклидами, выбывшие из сельскохозяйственного оборота, а также о площадях земель, предоставленных под служебные наделы.

В графах с 42-й по 48-ю отражаются данные о площадях земель, выделяемых из общей площади по формам собственности и видам прав на землю.

В графе 42 отражаются данные о площадях земель, находящихся в государственной собственности. При этом выделяются площади земель, предоставленные в пожизненное наследуемое владение (графа 43), в постоянное пользование (графа 44), во временное пользование (графа 45), а также арендуемые (графа 46).

В графе 47 отражаются данные о площадях земель, находящихся в частной собственности.

В графе 48 отражаются данные о площадях арендуемых земель.

**Порядок заполнения разделов II «Перераспределение земель по категориям землепользователей», III «Перераспределение земель по их видам», IV «Перераспределение земель по формам собственности и видам прав на землю», V «Перераспределение сельскохозяйственных земель».** Для заполнения граф с 3-й по 16-ю по строкам 01 и 32 раздела II используются данные графы 2 (строки 01, 03, 04, 12–15, 17, 18, с 20-й по 25, 43-ю) раздела I по состоянию на 1 января отчетного года и на 1 января предыдущего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении земель по категориям землепользователей, содержащихся в земельно-кадастровой документации.

Для заполнения граф с 3-й по 18-ю по строкам 01 и 36 раздела III используются данные строки 28 (графы со 2-й по 5, 7, 12, 15, 17, 18-ю, с 20-й по 24, 28, 34-ю) раздела I по состоянию на 1 января отчетного

года и на 1 января предыдущего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении земель по их видам, содержащихся в земельно-кадастровой документации.

Для заполнения граф с 3-й по 17-ю по строкам 01 и 34 раздела IV используются данные строки 28 (графы 2, с 42-й по 48-ю) раздела I по состоянию на 1 января отчетного года и на 1 января предыдущего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении земель по формам собственности и видам прав на землю, содержащихся в земельно-кадастровой документации.

Для заполнения граф с 3-й по 12-ю по строкам 01 и 25 раздела V используются данные строки 28 (графы с 3-й по 12-ю) раздела I по состоянию на 1 января отчетного года и на 1 января предыдущего года. Другие строки и графы заполняются на основании сведений о перераспределении сельскохозяйственных земель, содержащихся в земельно-кадастровой документации.

## **Лекция 5. АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**Классификация земель для качественного учета.** Важнейшей и сложной проблемой государственного учета является определение и фиксация качества земли как природного ресурса и средства производства, что обуславливает необходимость классификации, основанной на соответствующих научных принципах.

Все земли характеризуются прежде всего по почвам, которые наиболее полно выражают сущность земли. Почвы различают в первую очередь по происхождению и развитию. В связи с этим применяется определенная группировка почв. Природные условия Республики Беларусь способствовали формированию на ее территории чрезвычайно разнообразного почвенного покрова.

На территории республики встречаются почти все типы почв, характерные для южно-таежной границы. Номенклатурный список почв Республики Беларусь, составленный на родовом уровне классификации, включает 426 естественных и антропогенно-преобразованных наименований. Качественное состояние почв определяется не только их типовой принадлежностью, но и составом почвообразующих пород. В зависимости от гранулометрического состава почвообразующих пород почвы подразделяются на глинистые, тяжело-, средне-, легкосуглинистые, связно- и рыхлосупесчаные, рыхло-песчаные, органогенные.

**Основания и порядок перевода земель из одних категорий в другие.** Перевод земель, земельных участков из одних категорий в другие производится в случае изменения основного целевого назначения этих земель, земельных участков при:

- изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения;

- прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения земельными участками, частной собственности на земельные участки и их аренды;

- подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую.

Перевод земельных участков из одних категорий в другие при их изъятии и предоставлении или изменении целевого назначения земельных участков осуществляется одновременно на основании решений областных, Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, государственного учреждения «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в границах Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством об охране и использовании земель, в том числе с соблюдением требований статьи 49 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Перевод земельных участков из одних категорий в другие при прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности и аренды на земельные участки осуществляется по решениям местных исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией, в том числе в случаях, когда земельные участки предоставлялись по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, за исключением перевода земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда в другие категории, который осуществляется по решениям областных, Минского городского исполнительных комитетов.

Перевод земель, земельных участков, находящихся в постоянном или временном пользовании, пожизненном наследуемом владении, собственности и аренде, из одних категорий в другие по заявлениям землепользователей осуществляется по решениям местных исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией, в том числе в случаях, когда земельные участки предоставлялись по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, за исключением перевода земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда в другие категории, который осуществляется по решениям областных, Минского городского исполнительных комитетов.

Землепользователи подают заявление о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую в местный исполнительный комитет по месту нахождения таких земель, земельного участка.

В заявлении указываются:

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона, если заявление подается гражданином;

– кадастровый номер земельного участка;

– местоположение земель, земельного участка (адрес земельного участка);

– вид права на земельный участок;

– категория земель, к которой относятся земли, земельный участок, и категория земель, в которую предполагается осуществить перевод;

– виды земель, составляющие земли, земельный участок;

– обоснование необходимости перевода земель, земельного участка из одной категории в другую.

К заявлению прилагаются без нотариального засвидетельствования копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, копия земельно-кадастрового плана (части плана) с границами земельного участка.

Местный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления землепользователя поручает комиссии

провести обследование земель, земельного участка, предлагаемых к переводу из одной категории в другую, и подготовить материалы о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую.

Комиссия в течение семи рабочих дней со дня получения поручения местного исполнительного комитета проводит в присутствии землепользователя обследование земель, земельного участка, предлагаемых к переводу из одной категории в другую, и по результатам работы составляет акт их обследования по форме, установленной Государственным комитетом по имуществу, а также оформляет материалы о переводе земель, которые включают:

- заявление землепользователя и документы;
- акт обследования земель;
- пояснительную записку.

В акте обследования земель приводятся сведения о кадастровом номере (при его наличии), соответствии фактических границ земельного участка данным, содержащимся в государственном земельном кадастре либо едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, целевом использовании земель, земельного участка, соблюдении землепользователем требований законодательства об охране и использовании земель, местоположении и площади земель, земельного участка, основаниях перевода земель, земельного участка из одной категории в другую.

Местный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня представления комиссией материалов о переводе земель принимает решение о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую либо об отказе в таком переводе, если принятие решения о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую находится в его компетенции.

В переводе земель, земельного участка из одной категории в другую может быть отказано в следующих случаях:

- земли, земельный участок не могут быть переведены из одной категории в другую в соответствии с законодательными актами, а также нормативными правовыми актами Совета Министров Республики Беларусь;
- землепользователем не представлены предусмотренные законодательством документы, необходимые для принятия решения о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую, либо представленные документы содержат недостоверные сведения;
- фактические границы земельного участка не соответствуют данным, содержащимся в государственном земельном кадастре либо еди-

ном государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

– земли, земельный участок используются не по целевому назначению;

– в иных случаях, предусмотренных законодательными актами, а также нормативными правовыми актами Совета Министров Республики Беларусь.

Копия решения (выписка из решения) в течение трех рабочих дней со дня его принятия направляется местным исполнительным комитетом землепользователю. При принятии решения об отказе в переводе земель, земельного участка из одной категории в другую в таком решении дополнительно указываются соответствующие законодательству основания отказа.

Отказ в переводе земель, земельного участка из одной категории в другую может быть обжалован в вышестоящий исполнительный комитет и (или) в суд.

В случае, если принятие решения о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую находится в компетенции областного исполнительного комитета, городской (городов областного, районного подчинения), районный исполнительный комитет по месту нахождения земель, земельного участка обеспечивает в соответствии с пунктом 13 Положения о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам подготовке материалов о переводе земель, в течение 10 рабочих дней со дня получения от комиссии данных материалов принимает решение о согласовании перевода этих земель, земельного участка в другую категорию и направляет копию этого решения (выписку из решения) и материалы о переводе земель в областной исполнительный комитет.

Областной исполнительный комитет рассматривает представленные материалы и в течение пяти рабочих дней принимает решение о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую либо об отказе в таком переводе.

Копия решения (выписка из решения) в течение трех рабочих дней со дня его принятия направляется областным исполнительным комитетом землепользователю. При принятии решения об отказе в переводе земель, земельного участка из одной категории в другую в таком решении дополнительно указываются соответствующие законодательству основания отказа.

Отказ областного исполнительного комитета в переводе земель, земельного участка из одной категории в другую может быть обжалован в суд.

На основании решений областных, Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую и материалов о переводе земель, послуживших основанием для принятия таких решений, осуществляется:

- исправление структурным подразделением землеустройства сведений о категории земель, земельных участков в государственном земельном кадастре;

- внесение организацией, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, текущих изменений в земельно-информационную систему в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

**Основания отнесения земель к определенным видам.** Отнесение земель к определенным видам осуществляется в соответствии с природно-историческими признаками, состоянием и характером использования земель, которые устанавливаются на местности в отношении конкретных земельных контуров путем их обследования в процессе проведения геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризации земель, работ по созданию, ведению (эксплуатации и обновлению) земельно-информационной системы, иных землеустроительных работ. Отнесение сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения к иным видам земель допускается только при создании и обновлении земельно-информационной системы.

В целях уточнения данных, полученных при обследовании земель на местности, могут использоваться дополнительные сведения, содержащиеся в документах государственного земельного кадастра, базе данных земельно-информационной системы, землеустроительной, лесоустроительной, градостроительной документации, документации на проведение мелиоративных, культуртехнических работ и иной документации.

Отнесение земель к определенным видам в процессе проведения геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризации земель, работ по эксплуатации земельно-информационной системы и иных землеустроительных работ осуществляется по инициативе землепользователей,

структурного подразделения землеустройства или организации, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, по мере изменения фактического состояния и характера использования земель в результате воздействия антропогенных и (или) природных факторов. Обследование земель, предлагаемых к отнесению к определенным видам, осуществляется в присутствии землепользователя комиссией, по результатам работы которой составляется акт обследования земель по форме, установленной Государственным комитетом по имуществу.

Акты обследования земель, утвержденные решением местного исполнительного комитета, являются основанием:

- для исправления структурным подразделением землеустройства сведений о видах земель в государственном земельном кадастре;
- внесения организацией, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, текущих изменений в земельно-информационную систему в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

Отнесение земель к определенным видам в процессе проведения работ по созданию и обновлению земельно-информационной системы осуществляется по данным этой земельно-информационной системы в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

В случае, если в процессе проведения геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризации земель, работ по созданию, ведению (эксплуатации и обновлению) земельно-информационной системы, иных землеустроительных работ необходимо выделение подвидов и разновидностей земель, оно осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренных в пункте 17, частях первой и второй пункта 18 Положения о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам.

**Порядок перевода земель из одних видов в другие.** Перевод земель из одних видов в другие осуществляется при:

- изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, внутрихозяйственном строительстве;
- проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат;
- изменении состояния земель в результате воздействия антропогенных и (или) природных факторов;

– переводе сельскохозяйственных земель в несельскохозяйственные или менее продуктивные сельскохозяйственные земли.

Перевод земель из одних видов в другие при изъятии и предоставлении земельных участков или в связи с изменением целевого назначения этих участков осуществляется одновременно на основании решений областных, Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, государственного учреждения «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в границах Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в соответствии с их компетенцией. Перевод земель из одних видов в другие при размещении объектов внутрихозяйственного строительства производится на основании решения местного исполнительного комитета.

На основании решений осуществляется:

– исправление структурным подразделением землеустройства сведений о видах земель в государственном земельном кадастре;

– внесение организацией, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, текущих изменений в земельно-информационную систему в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

При проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат, основанием для перевода земель из одних видов в другие является утвержденная в установленном порядке землеустроительная, лесоустроительная, градостроительная документация, документация на проведение мелиоративных, культуртехнических работ, иная документация, определяющая новую организацию и устройство территории объекта проведения указанных мероприятий.

К такой документации относятся схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, проекты внутрихозяйственного землеустройства, генеральные планы городов и иных населенных пунктов, градостроительные проекты детального планирования, проекты территориальной организации особо охраняемых природных территорий, проекты мелиорации земель, рабочие проекты по охране и использованию земель (рекультивация земель, проведение культуртехнических работ, улучшение

малопродуктивных земель снятым плодородным слоем почвы, строительство внутрихозяйственных дорог в сельскохозяйственных организациях, закладка промышленных садов, осуществление противоэрозионных, лесомелиоративных мероприятий, создание санитарно-защитных лесных насаждений), проекты лесоустройства и другие проекты, связанные с охраной и использованием земель.

Внесение в государственный земельный кадастр и земельно-информационную систему сведений об изменении видов земель по основаниям, указанным выше, осуществляется структурным подразделением землеустройства и организацией, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, по мере изменения фактического состояния и характера использования земель на основании актов приемки работ по проведению мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат, а также утвержденной в установленном порядке документации, определяющей новую организацию и устройство территории объекта проведения указанных мероприятий.

В случае, если при проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат, необходимо выделение подвидов и разновидностей земель, оно осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренных в частях первой – третьей настоящего пункта.

Перевод несельскохозяйственных земель из одних видов в другие, а также сельскохозяйственных земель несельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли осуществляется по инициативе землепользователей, структурных подразделений землеустройства или организаций, эксплуатирующих земельно-информационную систему, по мере изменения фактического состояния и характера использования земель в результате воздействия антропогенных и (или) природных факторов. Обследование земель, предлагаемых к переводу из одних видов в другие, осуществляется в присутствии землепользователя комиссией, по результатам работы которой составляется акт обследования земель по форме, установленной Государственным комитетом по имуществу.

Акты обследования земель, утвержденные решением местного исполнительного комитета, являются основанием для:

- исправления структурным подразделением землеустройства сведений о видах земель в государственном земельном кадастре;
- внесения организацией, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, текущих изменений в земельно-информационную систему в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

Перевод сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в другие виды земель не допускается.

Перевод сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли допускается при изъятии и предоставлении земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, а также в случаях, если ухудшение их качественного состояния произошло в результате воздействия антропогенных и (или) природных факторов, в том числе вследствие вывода из эксплуатации в установленном порядке мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

При ухудшении качественного состояния земель землепользователь, структурное подразделение землеустройства вправе обратиться в местный исполнительный комитет (по месту нахождения земель) с заявлением о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли.

В заявлении указываются причины и обосновывается необходимость перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли, а также их площадь.

К заявлению прилагаются документы, обосновывающие необходимость перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли (документы, подтверждающие снятие с государственного учета мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений и их списание, акт о пожаре на торфяниках и другие документы), копия земельно-кадастровой карты (плана) с указанием границ, вида, площади и кадастровой оценки земель, предлагаемых к переводу в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли.

Местный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления землепользователя или структурного под-

разделения землеустройства поручает комиссии провести обследование указанных в заявлении сельскохозяйственных земель.

Комиссия, используя данные государственного земельного кадастра, материалы почвенных обследований, кадастровой оценки земель, земельных участков, материалы землеустройства, лесоустройства, мелиорации земель, документы, подтверждающие снятие с государственного учета мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений и их списание, а также другие данные (материалы и документы), в течение семи рабочих дней со дня получения ею поручения местного исполнительного комитета проводит в присутствии землепользователя обследование сельскохозяйственных земель, указанных в заявлении, и по результатам работы составляет акт их обследования по форме, установленной Государственным комитетом по имуществу, который направляет в этот исполнительный комитет.

В акте обследования земель приводятся сведения о площади, составе и качественном состоянии земель на момент обследования, делается заключение о наличии либо отсутствии оснований для перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли.

При наличии оснований для перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли местный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня поступления акта обследования земель поручает комиссии оформить материалы о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли, которые включают:

- заявление землепользователя или структурного подразделения землеустройства;
- акт обследования земель;
- ведомость земельных контуров сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, площади которых намечаются к переводу в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли, с указанием видов земель, в которые они переводятся;
- графический проект перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в

менее продуктивные сельскохозяйственные земли, согласованный с землепользователем и членами комиссии;

– документы, обосновывающие необходимость перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли, и пояснительную записку.

Материалы о переводе сельскохозяйственных земель оформляются комиссией в течение семи рабочих дней со дня получения ею поручения местного исполнительного комитета.

В течение десяти рабочих дней со дня представления комиссией материалов о переводе сельскохозяйственных земель Минский городской исполнительный комитет принимает решение о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли с обязательным указанием условий их дальнейшего использования или об отказе в переводе, а городской (городов областного, районного подчинения), районный исполнительный комитет принимает решение о необходимости такого перевода.

После принятия городским (городов областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетом решения о необходимости перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли материалы о переводе сельскохозяйственных земель с прилагаемым к ним решением в течение трех рабочих дней направляются на рассмотрение в областной исполнительный комитет.

Областной исполнительный комитет в течение десяти рабочих дней со дня получения материалов о переводе сельскохозяйственных земель рассматривает их и принимает решение о переводе с обязательным указанием условий дальнейшего использования таких земель или об отказе в переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли.

На основании решений областных, Минского городского исполнительных комитетов о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли и материалов о переводе сельскохозяйственных земель, послуживших основанием для принятия таких решений, осуществляется:

- исправление структурным подразделением землеустройства сведений о видах земель в государственном земельном кадастре;
- внесение организацией, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, текущих изменений в земельно-информационную систему в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

**Порядок перевода орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли.** Перевод орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли не допускается, за исключением случаев вывода из эксплуатации мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений на основании статьи 27 Закона Республики Беларусь «О мелиорации земель».

После вывода из эксплуатации мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений землепользователь, организация по строительству и эксплуатации мелиоративных систем, структурное подразделение землеустройства вправе обратиться в местный исполнительный комитет (по месту нахождения земель) с заявлением о переводе орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли.

В заявлении указываются причины и обосновывается необходимость перевода орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли, а также виды земель, которыми представлены эти орошаемые и осушенные земли, и их площадь.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие снятие с государственного учета мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений и их списание, копия земельно-кадастровой карты (плана) с указанием границ, вида и площади земель, предлагаемых к переводу в неорошаемые или неосушенные земли.

Местный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления землепользователя, организации по строительству и эксплуатации мелиоративных систем или структурного подразделения землеустройства и при наличии оснований для перевода орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли поручает этому структурному подразделению землеустройства подготовить материалы о переводе орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли (далее – материалы о переводе орошаемых и осушенных земель), которые включают:

– заявление землепользователя, организации по строительству и эксплуатации мелиоративных систем или структурного подразделения землеустройства;

– решения о выводе из эксплуатации мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений;

– документы, подтверждающие снятие с государственного учета мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений и их списание;

– ведомость земельных контуров орошаемых и осушенных земель с указанием видов земель, площади которых намечаются к переводу в неорошаемые и неосушенные земли;

– графический проект перевода орошаемых и осушенных земель с указанием видов земель, согласованный с землепользователем;

– пояснительную записку.

Материалы о переводе орошаемых и осушенных земель оформляются структурным подразделением землеустройства в течение семи рабочих дней со дня получения им поручения местного исполнительного комитета.

В течение десяти рабочих дней со дня представления структурным подразделением землеустройства материалов о переводе орошаемых и осушенных земель Минский городской исполнительный комитет принимает решение о переводе орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли с обязательным указанием условий их дальнейшего использования или об отказе в переводе, а городской (городов областного, районного подчинения), районный исполнительный комитет принимает решение о необходимости такого перевода.

После принятия городским (городов областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетом решения о необходимости перевода орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли материалы о переводе орошаемых и осушенных земель с прилагаемым к ним решением в течение трех рабочих дней направляются на рассмотрение в областной исполнительный комитет.

Областной исполнительный комитет в течение десяти рабочих дней со дня получения материалов о переводе орошаемых и осушенных земель рассматривает их и принимает решение о переводе с обязательным указанием условий дальнейшего использования таких земель или об отказе в переводе орошаемых и осушенных земель в неорошаемые и неосушенные земли.

На основании решений областных, Минского городского исполнительных комитетов о переводе орошаемых и осушенных земель в не-

орошаемые и неосушенные земли и материалов о переводе орошаемых и осушенных земель, послуживших основанием для принятия таких решений, осуществляется:

- исправление структурным подразделением землеустройства сведений о видах земель в государственном земельном кадастре;
- внесение организацией, осуществляющей ведение земельно-информационной системы, изменений в земельно-информационную систему в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

## **Лекция 6. ПРОВЕДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-УЧЕТНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ В АДМИНИСТРАТИВНО- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦАХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ**

**Общие положения автоматизированных систем государственного земельного кадастра.** Государственный земельный кадастр немислим без использования современных информационных технологий. Автоматизация кадастровых систем – основное направление модификации кадастра в большинстве стран мира. Не является исключением и Республика Беларусь, где в последнее десятилетие проделана большая работа по организации ведения принципиально нового автоматизированного земельного кадастра.

Объектом автоматизации является совокупность процессов формирования и ведения ГЗК. Правовую основу совокупности процессов его формирования и ведения образуют: Кодекс Республики Беларусь о земле (ст. 23, 142–144); Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г.; постановление Совета Министров Республики Беларусь от 5 августа 1998 г. № 1238 «Об утверждении нормативных актов, необходимых для реализации законов Республики Беларусь «Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь»»; постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1991 г. № 508 «О порядке ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель»; приказы и постановления Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь и его преемника – Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Ведение ГЗК (сбор, накопление, хранение, восстановление информации), т. е. каждого регистра (реестра), обеспечивается той или иной функциональной автоматизированной подсистемой ГЗК.

Поскольку ведение ГЗК осуществляется специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству на всей территории Республики Беларусь, объектами автоматизации являются все существующие и формируемые специальные учреждения Госкомимущества по ведению ГЗК и оценке земель, а также организации, участвующие в процессах сбора и обработки земельно-кадастровых данных.

С точки зрения автоматизации ГЗК является многоцелевым, многоуровневым банком данных, содержащим необходимые и достоверные сведения и документы о правовом положении, природном состоянии и хозяйственном использовании земель в Республике Беларусь, в том числе юридически значимые сведения и документы об объектах кадастрового учета.

Автоматизированная система (АС) ГЗК является государственной информационной системой, включающей объект и средства автоматизации – программно-технические комплексы и телекоммуникационные средства, обеспечивающие доступ к сведениям ГЗК, а также организационно-правовое, методическое и технологическое обеспечение ее создания и функционирования. Она спроектирована как открытая, территориально-распределенная, корпоративная информационная система, обеспечивающая в автоматизированном режиме ведение баз данных ГЗК и информационное обслуживание государственных органов исполнительной и законодательной власти, граждан и юридических лиц путем предоставления им в установленном законом порядке объективных, достоверных сведений, содержащихся в кадастре. АС ГЗК представляет собой модульную систему из совокупности структурных компонентов с возможностью их расширения и развития без нарушения функционирования. Вследствие модульности АС ГЗК масштабируется, может непрерывно развиваться по числу рабочих мест, составу оборудования, по объему обрабатываемой и хранимой информации.

**Составные части автоматизированных систем государственно-земельного кадастра.** Банк данных ГЗК разделен на следующие составные части:

- единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- регистр земельных участков (недвижимого имущества);

- реестр цен на земельные участки;
- регистр стоимостей земельных участков;
- реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

Помимо этих основных составляющих, в АС ГЗК входят также единый реестр наименований улиц и дорог; единая база данных нормативно-справочной информации ГЗК; регистр базовых стоимостей земель населенных пунктов.

Автоматизированная система ГЗК имеет двухуровневую иерархическую территориально-распределенную структуру – республиканский и локальный уровни. На республиканском уровне ведение ГЗК обеспечивается центральным кадастровым органом. На локальном уровне в соответствии с административно-территориальным делением и организационным построением ведение соответствующих регистров и реестров осуществляют бюро и филиалы областных агентств по регистрации недвижимости и земельному кадастру.

Информационное обеспечение АС ГЗК составляют базы данных регистров и реестров АС ГЗК; цифровые карты; входные и выходные формы и документы подсистем АС ГЗК; архивы и другая бумажная документация подсистем. Предусмотрено информационное взаимодействие АС ГЗК с другими государственными кадастрами и информационными системами, а именно: с системой гражданской регистрации; единым государственным реестром имущества, права на которое ограничены залоговыми обязательствами; единым государственным регистром юридических лиц и индивидуальных предпринимателей; градостроительным кадастром; государственным реестром налогоплательщиков. АС ГЗК создается 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.

Ведение ГЗК осуществляется центральным кадастровым органом (ЦКО) – НКА и его территориальными кадастровыми органами. Реестр административно-территориальных и территориальных единиц ведется только в ЦКО, который осуществляет учет, регистрацию, ведение единого реестра АТЕ и ТЕ, выдачу информации реестра по стандартным и специальным (обобщенным) запросам, ведение общегосударственного классификатора Республики Беларусь «Система обозначения

ния объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» (код СОАТО), выдачу данных классификатора локальным органам и по запросам пользователей. Ведение других реестров и регистров АС ГЗК предусмотрено как на локальном, так и на центральном уровне. Технические средства АС ГЗК состоят из технических средств ЦКО и технических средств локальных бюро. Технические средства АС ГЗК комплектуются из следующего оборудования:

- 1) выделенные серверы;
- 2) невыделенные серверы;
- 3) рабочие станции;
- 4) графические станции;
- 5) локальные вычислительные сети;
- 6) растровые и векторные средства ввода графической информации (сканеры, дигитайзеры);
- 7) средства вывода графических изображений (плоттеры, цветные принтеры);
- 8) средства печати выходных документов (лазерные или струйные принтеры);
- 9) средства сохранения информации (стримеры, компакт-диски и пр.);
- 10) устройства бесперебойного питания;
- 11) коммуникационное оборудование (коммутаторы, концентраторы, модемы).

Программное обеспечение (ПО) АС ГЗК состоит из общесистемного и прикладного. К общесистемному программному обеспечению АС ГЗК относятся операционные системы, системы управления базами данных (СУБД), программное обеспечение электронной почты и географические информационные системы (ГИС).

К прикладному ПО АС ГЗК относится программное обеспечение, необходимое для решения проблемных задач АС ГЗК. Прикладное ПО в соответствии со схемой функциональной структуры АС ГЗК состоит из ПО отдельных функциональных подсистем.

**Земельно-информационная система как составная часть автоматизированных систем государственного земельного кадастра.** Земельно-информационная система – комплекс программно-технических средств, баз пространственно-атрибутивных данных, каналов информационного обмена и других ресурсов, обеспечивающий автоматизацию получения, обработки и хранения земельно-кадастровой информации в цифровой форме средствами ГИС. Эта си-

стема создается для автоматизации мониторинга земельных ресурсов и предназначена для решения следующих основных задач:

- информационного обеспечения деятельности землеустроительной службы по управлению и контролю за использованием земель и формированию государственной статистической отчетности о состоянии и использовании земельных ресурсов;

- выполнения работ по массовому первичному государственному кадастровому учету земельных участков и государственной регистрации прав на них; составления документов, удостоверяющих права на земельный участок; подготовки материалов по предварительному согласованию места размещения народнохозяйственных объектов, изъятию и предоставлению земельных участков, включению земельных участков в городскую черту, изменению границ АТЕ;

- контроля работ по установлению (восстановлению) границ земельных участков;

- формирования кадастровых карт подклассов С1, С2, D1, D2;

- ведения текущего государственного учета земель, причем предметом учета ЗИС являются земельные ресурсы Республики Беларусь, их состояние и использование, а объектом учета – участки видов земель (земельных угодий).

Земельно-информационная система Республики Беларусь должна:

- достоверно и с соответствующей масштабу точностью и полнотой отображать современное и ретроспективное состояние и использование земельного фонда Республики Беларусь;

- позволять формировать статистическую отчетность и составление документов по предоставлению места размещения народнохозяйственных объектов, изъятию и предоставлению земельных участков, их передаче в собственность, включению земельных участков в городскую черту, изменению границ административно-территориальных единиц;

- обеспечивать обновление базы данных нормативно-справочной информации; определение с соответствующей масштабу точностью прямоугольных координат границ земельных участков и других объектов ЗИС, а также производство других картометрических работ (определение площадей, расстояний и т. д.);

- преобразовывать координаты объектов ЗИС в различные системы координат;

- обеспечивать оперативный поиск объектов ЗИС;

– давать возможность редактирования существующей земельно-кадастровой информации согласно изменениям в составе и распределении земель, а также ведения истории изменений ЗИС;

– гарантировать сохранность информации и исключение неконтролируемого доступа к ней.

**Структура земельно-информационных систем Республики Беларусь.** В Республике Беларусь ЗИС имеет трехуровневую структуру и состоит из локальных, региональных и центральной земельно-информационной системы.

Локальные ЗИС создаются в границах административных районов (населенных пунктов), региональные – в границах областей по данным локальных ЗИС, центральная – в границах Республики Беларусь по данным локальных и региональных ЗИС. Каждый территориальный уровень ЗИС содержит обязательный набор свойственных ему объектов и характеристик.

Все объекты смежных локальных ЗИС должны быть сведены и согласованы между собой по административным границам районов (населенных пунктов), а смежных региональных – по административным границам областей Республики Беларусь.

Геодезической основой земельно-кадастровых данных ЗИС Республики Беларусь служат пункты нивелирной сети, государственной геодезической сети и геодезических сетей сгущения; точки плановой съемочной сети; точки высотной съемочной сети, высоты которых приведены к принятому исходному уровню.

Локальные ЗИС административных районов Республики Беларусь создаются с точностью топографической карты масштаба 1:10 000. Средние ошибки в плановом положении объектов местности и четких контуров относительно ближайших пунктов и точек геодезической основы не должны превышать 5 м (0,5 мм в масштабе ЗИС).

Локальные ЗИС населенных пунктов Республики Беларусь создаются с точностью топографических планов масштаба 1:2 000. Средние ошибки в плановом положении объектов местности и четких контуров относительно ближайших пунктов и точек геодезической основы не должны превышать 1 м (0,5 мм в масштабе ЗИС). На территориях с капитальной и многоэтажной застройкой ошибки во взаимном положении точек близлежащих важных контуров (капитальных сооружений, зданий и т. п.) не должны превышать 0,8 м (0,4 мм в масштабе ЗИС).

В Республике Беларусь ЗИС содержит информацию о земельных участках, их границах и административно-территориальной принадлежности, распределении земель по категориям и видам прав на землю, землевладельцам и землепользователям, видах земель (земельное покрытие) и их мелиоративном состоянии, об ограничениях землепользования, о текущих изменениях в составе и распределении земель, а также элементы топографического содержания. 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.

**Создание земельно-информационных систем.** Создание локальных ЗИС осуществляется на основании следующих исходных материалов и данных:

- картографических материалов (землеустроительные фотопланы, планы землепользования (матрицы) и топографические карты масштаба 1:10 000 последних лет обновления; карты административно-территориального деления всех масштабов, карты (планы) земель собственников, землевладельцев и землепользователей, чьи границы совпадают с границей района; сведения о городской (поселковой) черте, границах сельских населенных пунктов);

- информации ЕГРНИ;

- справочников кодов СОАТО;

- земельно-кадастровых данных соответствующей районной землеустроительной службы и данных смежных локальных ЗИС для выполнения сводок и согласований;

- материалов аэрогеодезических и иных изысканий;

- технических отчетов о создании цифровых земельно-кадастровых планов и материалов дешифрирования земельно-кадастровой информации, а также информации (в цифровой форме) об изменениях в составе и распределении земель, произошедших со времени начала согласования материалов дешифрирования до времени создания локальной ЗИС. Создание центральной ЗИС осуществляется УП «ИЦЗем» на основе переданных в эксплуатацию локальных и региональных ЗИС.

Региональные ЗИС создаются Белгипроземом на основе созданных и переданных в эксплуатацию локальных ЗИС.

Создание локальных ЗИС включает: конвертирование (преобразование) информации цифровых карт в структуру и формат локальной ЗИС, контроль корректности конвертирования информации; обновле-

ние данных цифровой карты по информации об изменениях в составе и распределении земель; генерализацию границ крупных землевладений, землепользований; сводку и согласование информации создаваемой локальной ЗИС со смежными локальными ЗИС (при их наличии); формирование эталонных (закрытых для текущего редактирования, отражающих состояние земельно-кадастровой информации на определенную дату) покрытий локальной ЗИС; формирование экспликаций земельных участков землепользователей по видам земель и отчета по форме 22-зем; оформление формуляра локальной ЗИС; составление технического отчета о выполненных работах по созданию локальной ЗИС.

Контроль состава, содержания, структуры и форматов представленных данных, а также соответствия созданной локальной ЗИС требованиям нормативно-технических документов, утвержденных Госкомимуществом, осуществляет УП «Земинспекция».

В эксплуатацию передаются пространственно-атрибутивные данные локальной ЗИС в цифровой форме; базы данных нормативно-справочной информации, шрифтов, легенд и условных знаков в цифровой форме; формуляр локальной ЗИС в цифровой форме и в бумажном варианте; экспликации земельных участков собственников, землевладельцев и землепользователей по видам земель; отчет по форме 22-зем в цифровой форме и в бумажном варианте.

Копии созданных и переданных в эксплуатацию локальных ЗИС передаются в Госкартгеоцентр на хранение, в Белгипрозем для создания региональных ЗИС, в УП «ИЦзем» для создания центральной ЗИС и в соответствующую районную землеустроительную и геодезическую службу для эксплуатации.

Создание региональных и центральной ЗИС осуществляется путем конвертирования (преобразования) информации локальных ЗИС в структуру и формат региональной и центральной ЗИС. Они формируются постепенно, по мере создания и передачи в эксплуатацию локальных ЗИС.

**Области применения земельно-информационных систем.** Основные задачи эксплуатации локальных ЗИС:

- текущие работы по использованию информации ЗИС для обслуживания землеустроительной деятельности на территории административного района или населенного пункта Республики Беларусь;
- сбор и внесение в рабочие (предназначенные для внесения новой пространственно-атрибутивной информации, получаемой в процессе эксплуатации ЗИС и являющейся исходной информацией для очеред-

ного на определенную дату обновления эталонного покрытия) покрытия локальных ЗИС текущих изменений в составе и распределении земель на территории административного района или населенного пункта;

- периодическая передача рабочих покрытий локальных ЗИС на областной уровень для их контроля и обновления региональных ЗИС;
- выявление новых задач и требований к локальным ЗИС.

Основные задачи эксплуатации региональных ЗИС:

- текущие работы по использованию информации ЗИС для обслуживания землеустроительной деятельности на областном уровне;
- контроль корректности внесения текущих изменений в составе и распределении земель в рабочие покрытия локальных ЗИС;

- обновление и передача на районный уровень эталонных покрытий локальных ЗИС;

- создание архивных копий локальных ЗИС и ведение истории изменений ЗИС (совокупности эталонных и рабочих покрытий ЗИС, содержащей результаты ведения ЗИС за весь период ее эксплуатации);

- обновление региональных ЗИС по данным рабочих покрытий локальных ЗИС;

- периодическая передача копий локальных и региональных ЗИС на республиканский уровень для их контроля и обновления центральной ЗИС;

- периодическое пополнение локальных и региональных ЗИС информацией регистра земельных участков (в части информации о государственном кадастровом учете земельных участков и государственной регистрации прав на эти участки) по данным автоматизированной информационной системы ведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- выявление новых задач и требований к региональным ЗИС.

Основные задачи эксплуатации центральной ЗИС:

- текущие работы по использованию информации ЗИС для обслуживания землеустроительной деятельности на республиканском уровне;

- контроль корректности обновления региональных ЗИС;

- создание архивных копий региональных ЗИС и ведение истории изменений ЗИС;

- обновление центральной ЗИС по данным региональных и локальных ЗИС;

- периодическая передача копий локальных ЗИС с эталонными покрытиями (обновленные ЗИС) на хранение в Госкартгеоцентр;

– периодическое пополнение центральной ЗИС информацией регистра недвижимости (в части информации о государственном кадастровом учете земельных участков и государственной регистрации прав на эти участки); ведение баз данных нормативно-справочной информации, шрифтов, легенд и условных знаков ЗИС Республики Беларусь;

– развитие архитектуры и функциональности ЗИС.

Эксплуатацию ЗИС Республики Беларусь осуществляют:

– локальных – землеустроительная служба соответствующего административного района (населенного пункта) Республики Беларусь;

– региональных – Белгипрозем;

– центральной – УП «ИЦЗем».

Текущее обновление ЗИС Республики Беларусь осуществляется в процессе ее эксплуатации путем внесения изменений в составе и распределении земель и ведения истории изменений ЗИС. Периодически, по мере утраты актуальности земельно-кадастровой информации, локальные ЗИС полностью обновляются.

Защита информации ЗИС Республики Беларусь осуществляется выполнением требований нормативно-технических документов, регламентирующих порядок обращения с информацией ограниченного распространения; применением электронных ключей или других программно-технических средств, исключающих возможность неконтролируемого доступа к информации ЗИС; периодическим резервным копированием информации ЗИС; авторизацией доступа к информации ЗИС.

#### **Порядок обновления локальных ЗИС Республики Беларусь.**

В процессе эксплуатации ЗИС Республики Беларусь базы данных (БД) ее локальных, региональных и центральной ЗИС постоянно пополняются и обновляются (актуализируются).

Наряду с происходящими изменениями на местности при продолжительной эксплуатации локальной ЗИС накапливаются неизбежные ошибки, неточности, пропуски информации, что приводит систему в состояние невозможности дальнейшей эксплуатации.

Момент, когда БД локальной ЗИС должна быть обновлена, определяет служба эксплуатации локальной ЗИС, после чего она делает соответствующую заявку в Госкомимущество.

Базы данных локальных ЗИС, как правило, обновляются с той же пространственной точностью и объектовым составом, что и при их создании, за исключением случаев, когда БД локальной ЗИС по разным причинам была создана неоднородной. В таких случаях при обновлении информация БД приводится к одному виду. Пространствен-

ная точность, объектовый состав, полнота обновления определяются техническим заданием на обновление БД локальной ЗИС.

Работы по обновлению локальных ЗИС выполняются организацией Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество).

Обновление локальных ЗИС включает следующие мероприятия:

– проектирование работ по обновлению БД локальной ЗИС;

– обновление БД локальной, соответствующих БД региональной и центральной ЗИС;

Планирование и проектирование работ по обновлению ЗИС Республики Беларусь включает:

– разработку и утверждение долгосрочного плана создания и обновления ЗИС Республики Беларусь – осуществляет Госкомимущество;

– разработку технических проектов на обновление БД локальных ЗИС – выполняют по заданию Госкомимущества его подчиненные организации.

Содержание и состав работ по составлению технического проекта на обновление БД локальной ЗИС такие же, как и при ее создании.

Отличиями являются:

– значительно сокращенный состав подготовительных работ;

– не поддающийся точному определению объем работ по сличению имеющейся в БД локальной ЗИС ЦММ с ситуацией местности на новых материалах космо- или аэро съемки (дешифрированию) и редактированию (цифрованию) цифровой модели местности при ее актуализации.

Обновление БД соответствующей региональной ЗИС и центральной ЗИС осуществляется по информации БД обновленной локальной ЗИС сразу же (в течение недельного срока) после принятия последней в эксплуатацию.

Общая продолжительность работ по обновлению БД локальной ЗИС не должна превышать (одного) года с момента получения новых материалов дистанционной съемки.

Ко времени обновления БД локальных ЗИС желательно осуществлять переподготовку персонала службы эксплуатации локальных ЗИС и обновление программно-технического комплекса локальных ЗИС.

**Организация работ по обновлению локальных ЗИС.** Подготовительные работы включают сбор, изучение, определение качества и возможности использования, необходимую подготовку исходных картографических, аэро- и космосъемочных и фактографических матери-

алов и данных для обновления растровой пространственной основы, цифровой земельно-кадастровый план и БД локальной ЗИС.

Сбор информации о текущих изменениях в составе и распределении земель на территории объекта работ выполняется постоянно в процессе эксплуатации и обновления БД локальной ЗИС.

В состав подготовительных работ входят:

- сбор (изготовление копий, выкопировок) и изучение исходных основных и дополнительных картографических, аэро- и космосъемочных и фактографических материалов;

- подготовка схемы деления территории объекта работ на рабочие зоны и участки;

- заполнение соответствующего раздела формуляра локальной ЗИС.

При организации работ по обновлению, так же как и при создании БД локальной ЗИС, территория объекта работ делится на рабочие участки (РУ), которые формируются в цифровом виде как служебный полигональный слой и закрепляются за исполнителями.

В случае выполнения работ по обновлению БД локальной ЗИС несколькими предприятиями территория объекта работ делится на соответствующие рабочие зоны (РЗ), которые уже в свою очередь делятся на РУ. Территории РЗ, также как и РУ, формируются в цифровом виде.

Представители предприятий – исполнителей работ – после ознакомления с техническим проектом, изучения и оценки полученных в процессе подготовительных работ материалов и данных, предварительной оценки предстоящего объема работ, обсуждения возможных вариантов выполнения работ с минимальными затратами и требуемым качеством подготавливают соответствующие редакционно-технические указания.

Подготовленные в количестве экземпляров, равном количеству предприятий-исполнителей, редакционно-технические указания согласовываются с соответствующей землеустроительной и геодезической службой и утверждаются уполномоченными представителями предприятий-исполнителей.

Основной исполнитель работ сразу же по завершении подготовительных работ заполняет соответствующий раздел формуляра обновляемой локальной ЗИС.

Основной процесс при обновлении БД локальной ЗИС – сличение ситуации местности на «старом» цифровом земельно-кадастровом плане и новой растровой пространственной основе и редактирование цифрового земельно-кадастрового плана для приведения его в акту-

альное состояние. Объект местности считается неизменившимся, если несовпадение его контуров на материалах разных лет съемки находится в пределах взаимной плановой точности этих материалов. При обновлении цифрового земельно-кадастрового плана объект не редактируется, если его контуры на цифровом земельно-кадастровом плане и материалах новой съемки соответствует друг другу в пределах взаимной плановой точности этих материалов.

Обновление объектов слоев цифрового земельно-кадастрового плана осуществляется посредством редактирования их контуров, осевых линий, точек, атрибутивных данных или удаления старых и создания вместо них новых объектов.

Проект полевых работ подготавливается в процессе камеральных работ и выполняется аналогично, как и при создании БД локальной ЗИС.

Назначение и порядок выполнения полевых работ также ничем не отличается от тех, что выполняются при создании БД локальной ЗИС.

Полевое дешифрирование и согласование результатов дешифрирования выполняется на фотокартах, изготавливаемых предприятиями-исполнителями на территории своих РЗ.

Формирование обновленной базы данных локальной ЗИС выполняется согласно требованиям по формированию БД локальной ЗИС.

Формирование обновленной компьютерной земельно-кадастровой карты выполняется согласно требованиям по формированию компьютерной земельно-кадастровой карты.

Составление технического отчета об обновлении БД локальной ЗИС и заполнение формуляра выполняются согласно требованиям по составлению технического отчета по созданию БД локальной ЗИС.

Передача базы данных локальной ЗИС в эксплуатацию выполняется согласно требованиям по передаче БД локальной ЗИС в эксплуатацию с учетом следующих замечаний:

- старая БД локальной ЗИС сохраняется в покрытии «История»;
- старый отчет о создании и формуляр локальной ЗИС сохраняется в службе эксплуатации локальной ЗИС.

**Правила заполнения формуляра локальной ЗИС.** Формуляр локальной ЗИС является документом, характеризующим локальную ЗИС, и содержит основные сведения о материалах и данных, использованных при создании информационных слоев локальной ЗИС, работах, выполненных в процессе ее создания, а также сведения об эксплу-

атации локальной ЗИС. Формуляр ведется в бумажном виде. Записи в формуляре вносятся сразу по окончании выполнения соответствующих видов работ и заверяются подписями лица, выполнившего запись и контролирующего лица. Все исправления в формуляре оговариваются и заверяются подписью лица, выполнившего исправление. Записи должны быть четкими и понятными, выполняются чернилами или шариковой ручкой.

Формуляр содержит приведенные ниже разделы.

1. Общие сведения.
2. Технические нормативные правовые акты, нормативно-технические документы.
3. Аэрофотосъемка.
4. Подготовительные работы.
5. Сканирование аэронегативов.
6. Планово-высотная привязка аэрофотоснимков.
7. Фотограмметрическое сгущение планово-высотного обоснования.
8. Изготовление растровой топографической основы.
9. Изготовление цифровой модели рельефа.
10. Изготовление цифровых ортофотопланов.
11. Дешифрирование.
12. Оцифровка земельно-кадастровой информации.
13. Формирование локальной земельно-информационной системы.
14. Инспекции и проверки.
15. Эксплуатация локальной земельно-информационной системы.

После передачи локальной ЗИС в эксплуатацию формуляр хранится в землеустроительной службе района (населенного пункта), осуществляющей эксплуатацию локальной ЗИС.

Формуляр ведется до полного планового обновления БД локальной ЗИС. С началом работ по полному обновлению локальной ЗИС заводится новый формуляр. После введения в эксплуатацию новой, обновленной, версии локальной ЗИС формуляр предыдущей версии локальной ЗИС передается на хранение в учреждение «Государственный центр картографо-геодезических материалов и данных».

## **Лекция 7. ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА РАЗЛИЧНЫХ АДМИНИСТРАТИВНО- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УРОВНЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

### **Ведение реестра земельных ресурсов 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 в сельском хозяйстве, 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 противоэрозионных мероприятий, а также мероприятий по землеустройству, мелиорации, введению и освоению севооборотов, внесению 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.

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.

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.

Большинство регистрационных действий осуществляется на районном уровне (бюро и филиалами областных агентств по государственной регистрации и земельному кадастру). Земельные участки, предоставленные сельскохозяйственному предприятию, крестьянскому (фермерскому) хозяйству, должны быть зарегистрированы в ЕГРНИ с выдачей свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации – документа, подтверждающего права на земельные участки.

Сельскохозяйственные предприятия как юридические лица выступают как субъекты регистрации.

При этом регистрируется каждый земельный участок, а регистрационное удостоверение (свидетельство) землепользователю (владельцу) выдается одно, даже если у него в пользовании (владении) находится несколько земельных участков.

Учет количества и качества земель – основное направление кадастровых работ в хозяйствах и предприятиях. Он дает необходимые сведения о площадях, качестве и ценности закрепленных за ним земель и их хозяйственном использовании. Земли учитываются по хозяйству в целом, по его производственным подразделениям, видам земель, севооборотным массивам, хозяйственным участкам, контурам. Учетные данные конкретного хозяйства, предприятия, организации являются основой аналогичных данных района или города. Основой данных о распределении земель (количественного учета) являются материалы съемок и вычисления площадей.

Качественная характеристика (учет качества) земель включает данные о почвенном покрове, рельефе, растительности, мелиоративном состоянии земель, эродированности, завалуненности, агрохимических и других показателях. Материалы инвентаризации содержат всесторонние сведения о существующем состоянии, использовании земель и рекомендации по улучшению их качественных показателей.

Для качественной характеристики используют материалы почвенных, геоботанических, агрохимических, мелиоративных и других обследований, инвентаризации земель и др. Наиболее ценный материал содержат почвенные обследования, которые необходимы для разработки проектов землеустройства, учета и оценки земель, внесения удобрений, агротехники возделывания культур и др. Результаты почвенных обследований содержатся в слое «Почвы» локальных ЗИС. Наличие данных в цифровом виде позволяет без больших проблем делать статистические выборки, визуализировать почвенный покров.

Наиболее оперативные и систематические данные (раз в четыре года) предоставляют агрохимические обследования, обеспечивая не только актуализацию кадастровых данных, но и планирование работ по повышению потенциального плодородия почв.

Важным этапом совершенствования технологических процессов производства и оценки является агропроизводственная группировка земель хозяйства. Она позволяет объединить близкие по свойствам почвы в более крупные группы, для которых впоследствии разрабатываются мероприятия по использованию и рекомендации по улучшению, выполняется оценка земель.

Оценка земель конкретного хозяйства является основой для всех землеоценочных работ и первичным звеном кадастровой оценки земельных ресурсов на всех уровнях. В хозяйствах, занимающихся сельскохозяйственным производством, в результате оценки получают совокупные данные по каждому рабочему участку, которые необходимы для правильной организации работ на земле, внедрения передовой технологии возделывания культур, определения эффективности предприятия с учетом производительной способности земель, исходную информацию для земельного налогообложения.

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.

Земельно-кадастровая документация хозяйства, предприятия, учреждения может быть весьма разнообразной. Основное требование к ней – полнота и достоверность ее данных. Содержание и полнота сведений, вносимых в документацию, должны быть актуальными и отвечать требованиям ведения кадастра и нуждам производства.

Текстовые кадастровые документы представлены в виде специальных книг, списков, экспликаций, таблиц и т. д., а графические – в виде планов, карт, графиков. Документация в хозяйствах, которую можно рассматривать как кадастровую, довольно широкая. Это материалы почвенных, агрохимических и других обследований земель, оценки, инвентаризации, землеустройства и др. В хозяйстве составляют также планово-картографические документы: карту кадастровой оценки, почвенную карту, плановые материалы землеустройства, мелиорации.

Материалы кадастра помогают более объективно установить объем трансформации земельного фонда, выделить конкретные массивы и определить мероприятия по улучшению качества и повышению плодородия, обосновать их целесообразность и эффективность. Введение новых земель в сельскохозяйственный оборот в настоящее время неактуально, целесообразна трансформация части пахотных земель в соответствии с данными кадастровой оценки в менее ценные виды. На основании данных оценки земель пахотные массивы делятся на категории пригодности для выращивания или всех культур, или однородных групп, или отдельных культур.

По этим данным можно сформировать севооборотные массивы. При проектировании полей севооборотов материалы кадастра земель помогают выявить различие пахотных массивов и участков по почвенным и технологическим условиям, производительности, а также установить, какие участки можно включить в одно поле, выделить участки, которые целесообразно исключить из севооборота, определить размеры полей и разместить их по территории, наметить комплекс необходимых мероприятий для каждого участка и поля.

**Ведение реестра земельных ресурсов 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.

Город – это прежде всего населенный пункт. Под населенным пунктом понимается первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного участка. В соответствии с численностью населения населенные пункты подразделяются на города, поселки городского типа и сельские населенные пункты.

Категория земель населенных пунктов – сложное переплетение различных видов пользователей земель на ограниченной территории, причем значительная часть пользователей юридически не закреплена. Отсюда вытекает ряд особенностей ведения земельного кадастра в городах.

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.

Выделяют три группы кадастровых объектов городской среды:

1) природные ресурсы, включающие землю, водные поверхности, зеленые насаждения с их всесторонними характеристиками;

2) инженерные инфраструктуры в виде зданий и сооружений, улиц, дорог, инженерных сетей и т. п.;

3) социальные, экологические и экономические факторы в виде сфер обслуживания, медицины, экологии, противопожарных мероприятий и др.

В городе потенциально можно выделить несколько кадастров: городских земель, зданий и сооружений, экологический, инженерных сетей. Кадастр земель населенных пунктов предполагает изучение правового, природного, хозяйственного и социально-экономического положения земель населенного пункта для регулирования земельных отношений и организации их рационального использования.

Компетенции Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в области использования и охраны земель определены в ст. 28 Кодекса о земле. В соответствии с ней городские исполнительные комитеты:

– утверждают землеустроительную документацию на территорию городов;

– принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах городов и при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие;

– формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов;

– осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах городов.

Минский городской исполнительный комитет принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель.

Земля в городах чаще является пространственным операционным базисом, но возможно приусадебное и сельскохозяйственное использование.

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, лесохозяйственных предприятий;

5) земли транспорта, горной промышленности, природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, запаса, связи, обороны и иного назначения.

Земли городской застройки состоят из застроенных земель и предназначенных под застройку жилыми, культурно-бытовыми, промышленными и другими зданиями и сооружениями. Застроенные земли подразделяются на земельные участки непосредственно под постройками и обслуживающие их. Особенностью землепользований на территории города является то, что землепользователи (государственные, кооперативные и другие предприятия, учреждения и граждане) для выполнения своих производственных целей должны иметь обособленный участок земли, обычно огороженный забором.

Земли городской застройки могут находиться в пользовании ряда организаций, которые не выступают землепользователями (ЖЭС, ведомственные жилые дома и т. д.). Основная их задача – рациональное и полное использование жилого фонда, содержание прилегающих земельных участков, улиц, проездов в должном порядке и чистоте. Они должны сохранять зеленые насаждения, водостоки, подземные и иные сооружения. На местности эти территории не разграничиваются. За ЖСК земельные участки также не закрепляются юридически.

В состав городской застройки входит также усадебная застройка, в основном индивидуальная жилищная. Размер земельных участков для жилищного строительства составляет 0,15–0,25 га в сельских населенных пунктах и поселках городского типа, 0,05–0,15 га в городах. В сельских населенных пунктах дополнительно до 1 га дается для личного подсобного хозяйства в собственность и до 3 га в аренду. Конкретные обязанности индивидуального застройщика фиксируются в договоре о предоставлении земельного участка с РИК или ГИК. Нотариальное удостоверение является обязательным. Строительство должно вестись строго с утвержденным проектом.

Земли общего пользования состоят из земель, занятых улицами, площадями, проездами и сооружениями для транспорта, бульварами,

парками, скверами, кладбищами, свалками и т. п. Они находятся в ведении жилищно-коммунальных органов города. Отдельные участки этих земель закрепляются для эксплуатации за организациями и учреждениями.

Некоторые участки этих земель передаются в постоянное пользование (например, парк – зеленхозу).

Городские земли сельскохозяйственного назначения включают сады, огороды, пашню, сенокосы, пастбища и залежи. Сюда входят также земли плодопитомников, торфяников, карьеры, каменоломни и другие земли, не отнесенные к землям 1, 2, 5-й групп. Эти земли закреплены за сельскохозяйственными организациями или используются непосредственно органами коммунального хозяйства, предоставляются в аренду или пользование другим организациям и отдельным гражданам.

Городские леса представляют собой земли с лесной растительностью или предназначенные для этой цели. Они входят в состав лесного фонда и относятся к лесам 1-й группы (допускаются только рубки ухода и санитарные рубки). Городские леса используются в первую очередь для культурно-оздоровительных целей: улучшают микроклимат, удовлетворяют культурно-эстетические потребности населения, защищают городские территории от неблагоприятных ветров и эрозионных процессов. Городские леса находятся в ведении горсовета или передаются в пользование лесхозам.

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения включают как участки непосредственно под соответствующими сооружениями, так и обслуживающие их, т. е. земли, предоставленные юридическим и физическим лицам для решения поставленных перед ними задач.

Первоочередное значение приобретают характеристики земель, отвечающие строительным требованиям: геологическое строение, уклон, уровень залегания грунтовых вод (УГВ), наличие инженерных сетей. Главная цель для строительства – выявление неудобных для эксплуатации территорий.

Объектом кадастра земель города являются все земли внутри городской черты. Городская черта – внешняя граница земель города, ограничивающая их от других земель.

Для изменения (установления) городской черты в Совет Министров, областной или районный Совет (в зависимости от подчиненности) делается представление с обоснованием целесообразности, прила-

гается справка о территории города, количестве населения в старых и новых границах, а также схематическая карта с предложенными изменениями.

Установление (восстановление) границ города проводится по имеющимся плано-картографическим, геодезическим и другим материалам на границы смежных землепользователей в присутствии представителей последних. При этом проводится рекогносцировка, рисуются абрис, межевые знаки на всех поворотных пунктах границы. На установленную границу составляется акт с каждым смежным землепользователем. При камеральных работах устанавливаются координаты, составляется план границ земель города, вычисляются площади всей территории города. План составляется в масштабе 1:2 000 (5 000, 10 000), т. е. городской кадастр отличается повышенной требовательностью к картографическому материалу.

Учет проводится на всех землях города за счет средств местного бюджета. Отдельно учитываются земли застроенных и незастроенных кварталов. В первых из-за интенсивного использования и наличия большого числа строений различной конфигурации требуется большая точность обмеров и съемка ведется в масштабе 1:500 с точностью измерения площадей до 1 м<sup>2</sup>, во-вторых – 1:2 000 с точностью до 0,01 га. Основой учета является непосредственная съемка (обмер) участков и план.

Съемка проводится на опорной геодезической основе (не менее четырех пунктов на 1 га застроенных и 1 га незастроенных кварталов, а также пункты полигонометрии, триангуляционные теодолитные ходы, точки границ землепользований).

Во времена СССР городской кадастр практически игнорировался, следствием этого были грубые ошибки, экологические проблемы, организационно-экономическая неупорядоченность, отсутствие взаимосвязки информационного обеспечения, низкий коэффициент использования данных кадастра для решения инженерных задач.

Учетной единицей городского кадастра являются усадебные земельные участки домов или домовладений (при двух и более пользователях) и отдельные массивы земель. Застроенные и незастроенные земельные участки регистрируются и учитываются в регистрационной книге.

Система организации городского кадастра зависит от величины населенного пункта.

В поселках и городах районного подчинения земельный кадастр ведет специалист по землеустройству или районный отдел земле-

устройства, которые занимаются в первую очередь сельскохозяйственными землями, а городской кадастр находится на втором плане.

Часто отсутствует и крупномасштабный плановый материал, а исполкомы работают в основном с генеральными планами застройки, т. е. достоверность кадастровой информации невысокая.

В городах областного и республиканского подчинения для ведения землеустроительных и кадастровых работ создано главное управление землеустройства облисполкома.

Ряд вопросов кадастра решают органы архитектуры и охраны природы. Регистрация и учет находятся в ведении областных агентств по государственной регистрации и земельному кадастру, их филиалов и бюро.

Регистрация заключается в юридическом оформлении и закреплении границ землепользований, проведении записей в регистрационных книгах, выдаче правоудостоверяющих документов. Основанием для регистрации является решение соответствующего исполнительного комитета о предоставлении земельного участка для определенных целей, перенесение проекта в натуру и закрепление на местности границ выделенного участка, либо нотариально заверенное свидетельство о совершении сделки с земельным участком.

Право собственности на строения устанавливаются до 20 различных документов. Нормы земли устанавливаются по законодательству. Регистрация прав на земельные участки проводится в листах ВА или ВВ регистрационной книги. Крупные предприятия и организации регистрируются как имущественные комплексы. Земли общего пользования и запаса регистрируются по общим площадям.

Учет качества земель в городах проводится главным образом в двух аспектах: для сельского хозяйства и строительства. Учет качества земель сельскохозяйственного использования в населенных пунктах производится по почвенному покрову, категориям пригодности, гранулометрическому составу, геоботаническому и мелиоративному состоянию.

К земельно-кадастровой документации населенных пунктов относятся: государственные регистрационные книги, регистрационные дела, государственный акт (удостоверение) на право собственности, владения или пользования землей, электронные базы данных регистров и реестров ГЗК, кадастровые карты, Публичная земельно-информационная карта Беларуси, Публичная кадастровая карта Беларуси, каталоги геодезических координат границ земельных участков,

книги учета выданных документов, статистические и аналитические отчеты, другие документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земельных ресурсов.

В городе составляется ряд планово-картографических кадастровых документов. В первую очередь это кадастровые карты подклассов А1, С1, D1.

В их перечень можно включить общую карту (схему) города, района, планы отдельных зон, кварталов, улиц, землевладений, землепользований; карты оценочного зонирования населенных пунктов; специальные планы учета, обследований, оценки земель; землеустройства; инженерного оборудования территории.

Ведение земельно-кадастровых документов в городах возложено на Минский комитет землеустройства, который имеет в своем составе отдел госконтроля за использованием и охраной земель, сектор земельного кадастра, управление организации земельных отношений и др. В областных городах для ведения землеустроительных и кадастровых работ созданы управления землеустройства. Ряд вопросов кадастра решают органы архитектуры и охраны природы. Регистрация и учет находятся в ведении территориальных организаций по государственной регистрации и земельному кадастру, их филиалов и бюро.

**Ведение реестра земельных ресурсов в области и республике.** Успешное развитие отраслей сельскохозяйственного производства и координация работы органов управления и хозяйствования области требуют наличия полных и достоверных кадастровых сведений о земельном фонде. Эти сведения используются для целенаправленного планирования сельскохозяйственного производства и его зонирования по регионам и районам, решения вопросов отводов земель для несельскохозяйственных нужд, контроля за использованием земель, планирования и осуществления мероприятий по освоению новых земель, мелиорации, борьбе с эрозией, культуртехнике, мониторингу, охране природы и др.

В настоящее время 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.

Основой ведения земельного кадастра в области являются отчетные земельно-кадастровые данные, представляемые по районам и городам 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 изменений. Недостатки, выявленные при приемке и проверке земельных балансов районов, устраняются. Полный областной кадастр (отчет) до недавнего времени включал в себя до 40 различных документов, содержащих сведения в целом по области и по районам, но с введением новой формы 22-зем отчетность стала значительно проще.

Земельный кадастр (отчет) области согласовывается со всеми заинтересованными ведомствами и организациями области (статистики, лесного хозяйства, мелиорации, коммунального хозяйства и др.). После этого кадастр вместе с земельными балансами районов и городов областного подчинения рассматривается и утверждается областным Советом депутатов, а далее направляется в Госкомимущество.

Кроме земельного отчета в областном отделе ведется ряд других документов: книга учета отводов земель, журнал регистрации землеустроительной и другой документации, распоряжений и решений советов, материалы об охране природы, лесоустройства, мелиорации.

Кадастр земель в Республике Беларусь осуществляется Государственным комитетом по имуществу. В составе комитета имеются управления землеустройства, геодезии и картографии, отдел кадастра и др.

На комитет возложено решение больших задач, связанных с использованием земельных ресурсов республики. Комитет разрабатывает предложения по всем вопросам земельной собственности, пользования землей, землеустройства и земельного кадастра.

После составления кадастр республики рассматривается и утверждается Советом Министров, размножается и рассылается заинтересованным ведомствам и учреждениям.

Комитет несет ответственность за правильность ведения земельного кадастра в республике и по этим вопросам отчитывается перед исполнительными органами государственной власти.

Госкомимущество также осуществляет государственный контроль и ревизию землепользований и в пределах своей компетенции может привлекать к ответственности виновных в нарушении земельного законодательства.

## **Лекция 8. ОРГАНИЗАЦИЯ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ЕГО ЭФФЕКТИВНОСТЬ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

**Ведение учета земель в отдельных организациях, предприятиях и учреждениях.** Рациональное использование земель является необходимым условием высокого уровня производственной работы аграрного предприятия, но правильное использование земель возможно лишь при всестороннем и детальном изучении всех свойств и качеств земли как средства производства в сельском хозяйстве, т. е. проведения кадастра земель в полном объеме.

В сельском хозяйстве земельно-кадастровые сведения необходимы прежде всего для планирования развития отраслей производства, оперативного руководства и осуществления запланированных мероприятий по землеустройству, мелиорации, введению и освоению севооборотов, внесению удобрений, улучшению луговых земель, освоению новых земель, охране земель, противоэрозионных мероприятий, для разработки системы ведения хозяйства, анализа результатов хозяйственной деятельности, планирования и организации производства в целом, его отраслей и составных частей, планирования объемов про-

даже сельскохозяйственной продукции и исчисления величины налога за землю.

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.

Земельный кадастр в конкретных хозяйствах выступает как составная часть ГЗК, как его исходная база, на которой основываются кадастровые данные всех последующих уровней вплоть до общереспубликанского.

Первичной во временном аспекте в системе земельного кадастра обычно является регистрация права собственности, владения или пользования землей. Собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи, которым земля предоставлена непосредственно соответствующими исполнительными и распорядительными органами, имеют право передавать во временное пользование земельный участок или его часть в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Республики Беларусь (ст. 64 Кодекса о земле).

Оформление права собственности, владения и пользования землей включает в себя ряд юридических и технических землеустроительных действий по определению площади, установлению и закреплению границ на местности, оформлению документа на право собственности, владения или пользования землей, внесению необходимых сведений в соответствующие земельно-регистрационные документы хозяйства, сельского совета, района, города.

Учет количества и качества земель хозяйств и предприятий дает необходимые сведения о площадях, качестве и ценности закрепленных за ними земель и их хозяйственном использовании. Земли учитываются по хозяйству в целом, по его производственным подразделениям, видам земель, севооборотным массивам, хозяйственным участкам, контурам, качественному составу и состоянию. Учетные данные конкретного хозяйства, предприятия, организации являются основой аналогичных данных района или города. Основой данных о распределении земель (количественного учета) являются материалы съемок и вычисления площадей.

В зависимости от целевого назначения, площади и структуры земель хозяйства, предприятия земли могут учитываться или только по общей площади (например, автохозяйство, магазин и др.), или по нескольким основным видам (школа, санаторий, промышленное пред-

приятие, больничный комплекс и др.), или по всем землям (населенный пункт, лесхоз) и, кроме того, по качественным показателям (сельскохозяйственные предприятия).

Качественная характеристика (учет качества) земель включает данные о почвенном покрове, рельефе, растительности, мелиоративном состоянии земель, эродированности, завалуненности, агрохимической характеристике и других показателях.

Для качественной характеристики используют материалы почвенных, геоботанических, агрохимических, мелиоративных и других обследований, инвентаризации земель и др. Наиболее ценный материал для этого содержат почвенные обследования, которые необходимы для разработки проектов землеустройства, учета и оценки земель, внесения удобрений, агротехники возделывания культур и др. Наиболее оперативные и систематические данные (один раз в четыре года) обеспечивают агрохимические обследования, создавая возможность не только актуализации кадастровых данных, но и планирования работ по повышению потенциального и эффективного плодородия почв.

Материалы инвентаризации содержат всесторонние сведения о существующем состоянии, использовании земель и рекомендации по улучшению их качественных показателей.

Земельно-кадастровая документация хозяйства, предприятия, организации, учреждения может быть весьма разнообразной. Основным требованием, предъявляемым к земельно-кадастровой документации хозяйства, являются полнота и достоверность ее данных. Содержание и полнота сведений, вносимых в документацию, должны соответствовать действительности и отвечать требованиям ведения кадастра и нуждам производства.

Текстовые кадастровые документы представлены в виде специальных книг, списков, экспликаций, таблиц и т. д., а графические – в виде планов, карт, графиков. Документация в хозяйствах, которую можно представить как кадастровую, довольно разнообразная.

Документом, удостоверяющим право постоянного пользования землей, является свидетельство о государственной регистрации.

Право временного пользования землей удостоверяется решением соответствующего исполнительного распорядительного органа на право временного пользования землей.

Кроме перечисленных, в хозяйстве имеются и другие материалы и документы, которые можно причислить к земельно-кадастровым. Это материалы почвенно-агрохимических и других обследований земель, оценки, инвентаризации и др. В хозяйстве составляют также планово-

картографические документы: кадастровую оценочную карту, почвенную карту, плановые материалы землеустройства, мелиорации.

Использование материалов земельного кадастра позволяет более объективно проанализировать и оценить результаты производственной работы хозяйства в целом и его структур. Показатели урожайности культур, стоимости валовой продукции, чистого дохода и другие будут объективными, если они рассчитаны в хозяйстве с учетом результатов кадастровой оценки земель. От структуры и качества сельскохозяйственных земель зависят структура, объем и рентабельность производства животноводческой продукции. Основой ее производства являются корма, производимые в хозяйстве на пахотных и луговых землях. На основании кадастровых данных о площадях и почвенно-агрохимических показателях массивов пахотных и луговых земель осуществляется планирование и распределение удобрений, материально-технических средств.

Внутрихозяйственное планирование развития производства должно осуществляться с использованием кадастровых данных о площади, качественном состоянии и технологических свойствах пахотных земель. Эти данные используются при определении объемов работ и норм выработки, разработке технологических карт возделывания культур, определении транспортных расходов, исчислении фонда заработной платы, планировании урожайности и размещения посевов полевых культур.

Плановую урожайность, объем производства продукции, себестоимость, затраты и другие показатели дифференцируют между подразделениями наряду с другими исходными факторами в зависимости от состава и качественного состояния закрепленных за ними сельскохозяйственных земель. Земельно-кадастровые данные являются основой для планирования и осуществления в хозяйстве мероприятий по охране земель, повышению их плодородия и эффективности использования (мелиорация, культуртехника, освоение новых земель, борьба с эрозией, окультуривание луговых земель, улучшение агрохимических показателей почв), создания проектов землеустройства, агролесомелиорации, планировки и др.

Особенно важно учитывать материалы кадастра при разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства. Размещение хозяйственных центров, животноводческих ферм, закрепление сельскохозяйственных земель за производственными подразделениями, трансформация и улучшение земель, установление структуры производства,

организация территории пахотных и кормовых земель основываются на кадастровых данных о площадях, качественном состоянии и использовании земель.

Количество и размеры производственных подразделений, а также их размещение в хозяйстве зависят от многих факторов, основными из которых являются размер землевладения по площади сельскохозяйственных земель, расселение населения, специализация отраслей, структура организации производства и управления. Производственные подразделения должны иметь рациональную в данных условиях площадь и структуру сельскохозяйственных земель, близко и компактно расположенных от хозяйственного центра.

Материалы кадастра помогают более объективно установить объем трансформации, выделить конкретные массивы и определить мероприятия по улучшению качественного состояния и повышению плодородия, обосновать целесообразность и эффективность мероприятия. Введение новых земель в сельскохозяйственный оборот в настоящее время неактуально, целесообразна трансформация части пахотных земель, особенно 6–7-й группы по величине нормативно чистого дохода в соответствии с данными кадастровой оценки, в менее ценные виды.

При размещении культур с учетом данных экономической (энергетической) оценки земель рекомендуется определять критический уровень рентабельности их производства в зависимости от качества земли, т. е. минимальный балл по урожайности и окупаемости затрат, при котором урожай культуры окупает затраты на ее возделывание на данном участке.

На основании данных оценки качества земель пахотные массивы делятся на категории пригодности для выращивания или всех культур, или однородных групп, или отдельных культур. По этим данным можно сформировать севооборотные массивы.

При проектировании полей севооборотов материалы кадастра земель помогают выявить различие пахотных массивов и участков по почвенным и технологическим условиям, производительности, установить, какие участки можно включить в одно поле, выделить участки, которые целесообразно исключить из севооборота, определить размеры полей и разместить их по территории, наметить комплекс необходимых мероприятий для каждого участка и поля.

**Задачи и содержание учета земель в населенных пунктах.** Кадастр земель населенных пунктов – система необходимых сведений и документов о природном, хозяйственном и правовом режиме земель,

их распределении по формам собственности и хозяйствования. Кадастр содержит информацию о всех категориях землепользователей в границах населенных пунктов независимо от их правового режима и характера использования, ведется во взаимосвязи и с соблюдением принципа совместимости с другими частями государственного земельного кадастра. Основная цель учета земель населенных пунктов – обеспечение рационального использования земель, защита прав собственников и пользователей земельных участков и обеспечение необходимой информацией для установления размера земельного налога, цены и стоимости земель в населенных пунктах. В соответствии с этим основными задачами учета земель в населенных пунктах являются:

- своевременное отслеживание и учет количественных и качественных характеристик земельного фонда и форм собственности земельных участков;
- оформление и учет материалов изъятия и предоставления земельных участков;
- обеспечение охраны прав собственности, владения, пользования и аренды земельных участков;
- учет, хранение и обработка кадастровых сведений о земельных участках;
- обеспечение соответствующих органов власти информацией для определения цены и стоимости земельных участков, залоговой стоимости земли и базы налогообложения;
- создание информационной базы для проведения государственной земельной политики в населенных пунктах с целью повышения рационального использования земельных ресурсов.

Земельно-кадастровые данные о землях населенных пунктов включают общие и специфические сведения, которые формируются в информационные массивы. Общие сведения включают:

- земельно-учетные данные;
- сведения о правовом режиме земель;
- сведения об оценке и плате за землю.

Специфические:

- характеристика видов и подвидов земель населенных пунктов;
- ландшафтные особенности территории земельных участков;
- местоположение земельного участка, подлежащего кадастровой оценке в пространственно-планировочной структуре населенного пункта;

- инженерно-геологические характеристики грунтовых подземных вод;
- характеристики грунтов и опасных подстилающих геологических пород;
- вид, назначение, показатели мощности и другие технические характеристики инженерного оборудования территории.

Земельно-учетные данные должны содержать сведения о размерах, площадях, границах и их координатах, а также о качестве земельного участка и правовом режиме земель населенных пунктов.

Кадастровое деление территории городов и других населенных пунктов осуществляется путем выделения учетных единиц, которые представляют собой неделимые части территории. Их целостность определяется границей юридических прав. На земельных массивах населенных пунктов, находящихся в ведении местных органов власти, в качестве учетных кадастровых единиц могут выступать улицы, переулки, площади, кварталы и другие территории. Кадастровые единицы населенных пунктов должны покрывать всю площадь населенного пункта без перекрытий и разрывов. Также встречаются учетные кадастровые единицы другого уровня и размера, которые образуют территориальную и административную структуру населенного пункта.

**Основные положения учета земель административного района. Формирование баланса земель района.** Административный район формирует и осуществляет важные государственные и бюджетные мероприятия, связанные с использованием земель. В административном районе учет наличия и использования земель возложен на землеустроительные службы местных исполнительных комитетов, к компетенции которых в части учета земель относятся:

- формирование земельных участков и присвоение им кадастровых номеров;
- государственный кадастровый учет земель района;
- составление отчетов о наличии и распределении земель в районе;
- предоставление кадастровой информации пользователям;
- систематическое изучение спроса на кадастровую информацию о наличии, состоянии и использовании земель района.

Кадастр земель в административном районе является основным звеном в системе ГЗК. На районном уровне кадастр земель должен удовлетворять как государственные интересы по распределению и использованию земель, так и потребности отдельных собственников земель, землевладельцев и землепользователей в земельно-кадастровых данных.

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 являются правовой основой распределения земельного фонда и земельных отношений, налоговой политики, решения вопросов размещения и планирования отраслей сельскохозяйственного производства, проведения мероприятий по улучшению земель, их рациональному использованию, 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 района и его использование. Кадастр земель района дает возможность проводить в жизнь общенациональные принципы собственности на землю, получать необходимые совокупные сведения о земельном фонде и регулировать земельные отношения.

Для охраны принципов собственности, владения и пользования землей, обеспечения соблюдения земельного законодательства необходима правильная организация земельного кадастра. На основании районных кадастровых данных формируются аналогичные данные областей и республики в целом.

Районные исполнительные и распорядительные органы в области регулирования земельных отношений решают следующие основные вопросы в пределах своих компетенций:

– принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах районов для обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, для строительства и (или) обслуживания объектов придорожного сервиса и транспортной и инженерной инфраструктуры к ним, для целей, связанных с ведением лесного, сельского, подсобного сельского хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), коллективного садоводства, дачного строительства, добычи торфа из земель в границах городов, являющихся административными центрами районов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), сельскими, поселковыми исполнительными комитетами, а также из земель запаса

и одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

– изменяют целевое назначение предоставленных ими земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных Кодексом о земле, и в соответствии с иными актами законодательства;

– принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах района и находящихся в частной собственности земельных участков (кроме находящихся в частной собственности граждан земельных участков из земель сельских населенных пунктов и поселков городского типа) при отчуждении данных земельных участков гражданами, негосударственными юридическими лицами Республики Беларусь;

– формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, находящихся в населенных пунктах на территории района, включая садоводческие товарищества, дачные кооперативы, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства, а также перечни участков, предназначенных для последующего предоставления инвесторам и (или) организациям, в установленном порядке созданным в Республике Беларусь этими инвесторами либо с их участием, для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами;

– принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае если ими принято решение о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, могут принимать решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

– принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями

для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

- принимают решения о разделе, слиянии, изменении границ и создании в отношении находящихся в государственной собственности земельных участков, предоставленных ими либо по решению областных исполнительных комитетов или до 1 января 2008 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь;

- могут делегировать администрациям свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, свои права по изъятию и предоставлению в аренду резидентам этих зон, парков земельных участков, находящихся в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, и при необходимости на перевод земельных участков из одних категорий в другие, в том числе по подготовке проектов договоров аренды этих земельных участков и их заключению;

- осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах района непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы;

- разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах района, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к компетенции, предусмотренной статьей 31 Кодекса о земле;

- осуществляют иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства.

Председатели районных исполнительных комитетов утверждают в установленном порядке акт выбора места размещения земельного участка для строительства объекта в границах района.

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

Учет земель в районе проводится по земельным участкам (единица учета) и видам земель (элемент учета). При первичном учете используются материалы межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, съемок, почвенных, землеустроительных, ботанических, мелиоративных и других обследований, а также материалы инвентаризации осушенных и орошаемых земель, улучшенных луговых земель, многолетних насаждений.

При первичном учете, прежде всего, необходимо правильно определить общую площадь района. Эта площадь может быть получена путем суммирования площадей земельных участков или путем вычисления площади района по трапециям имеющегося крупномасштабного картографического материала, что обеспечивает получение истинной его площади, если правильно установлены и нанесены на трапеции границы района. Площади каждой трапеции в его границах определяют по соответствующим таблицам, а пограничные части трапеций – известными способами и увязывают с их теоретической площадью. Далее вычисляют общие площади и состав видов земель района.

При текущем учете земель в районе отражаются изменения в общих площадях, произошедшие в результате изъятия и отводов земель, изменения в составе видов земель вследствие трансформации, изменения в качественном состоянии, произошедшие вследствие улучшения земель, мелиорации, рекультивации, уточнения в ходе устранения допущенных ранее ошибок.

Количественный учет земель в районе осуществляется, во-первых, по общей площади района и всех землевладений и землепользований; во-вторых, по категориям земель и категориям землевладельцев и землепользователей; в-третьих, по составу земель. В зависимости от категории, назначения и использования земель определены 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 качества земель в районе производят по почвенному и растительному покрову, мелиоративному состоянию земель, рельефу местности, эродированности, завалуненности и ряду других показателей. Характеристику почвенного покрова получают по данным почвенно-агрохимических обследований землевладений и землепользований, а также земель лесного фонда и запаса. Растительный покров характери-

зуется данными геоботанических обследований природных и улучшенных луговых земель с установлением их культуртехнического состояния, урожайности, классификации и мероприятий по улучшению земель.

Учет земель в районе ведется в земельно-учетной документации. Основным текстовым учетным документом является реестр земельных ресурсов, в котором систематизируются данные учета земель по количеству и качеству в разрезе категорий земель, групп землепользователей.

Графический учет на земельно-кадастровых картах ведется с целью обеспечения достоверности земельно-учетных данных в промежутках между обновлением плано-картографических материалов. Основным документом для его ведения является крупномасштабный план земельного участка, на котором отображаются все изменения в границах, площадях и содержании контуров видов земель и хозяйственных участков.

Ведение земельного кадастра в районе предусматривает установленную отчетность по землям вышестоящим государственным органам. Отчетность составляется по общереспубликанской форме и представляется в единые сроки по состоянию на 1 января следующего за отчетным года.

Земельный отчет (баланс) района представляет собой совокупность сводных таблиц и составляется землеустроительной службой административного района. Он охватывает весь земельный фонд района, включая земли городов районного подчинения, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, и представляется в установленные сроки в землеустроительную службу областного исполнительного комитета. На земли городов областного и республиканского подчинения отчеты составляются самостоятельно.

В качестве исходной базы для составления отчета служат данные государственной регистрационной книги района, материалы отчета за предыдущий год, данные отчетов землевладельцев и землепользователей, решения государственных органов об изъятии и отводах земель, материалы землеустройства, новых съемом, мелиорации, инвентаризации, оценки земель, обследований и другие документы, в которых отражены изменения за отчетный период и данные на отчетную дату о площадях и качественном состоянии земель.

Изменения, произошедшие за отчетный год в площадях категорий земель, земельных участков, должны быть отражены в разделах 2–5 отчета.

**Виды эффективности государственного кадастрового учета и их характеристики.** Под эффективностью системы государственного кадастрового учета земель понимается проведение определенного объема и вида земельно-кадастровых действий для повышения качества и степени использования земельных и информационных ресурсов.

Эффективность системы государственного учета земель можно подразделить на экологическую, экономическую, организационно-технологическую и социальную.

**Экологический** эффект ГЗК может проявляться в зависимости от периода освоения системы. Он может быть первичным, промежуточным, конечным:

1) первичный эффект заключается в снижении отрицательного воздействия на окружающую среду и улучшении ее состояния и вредных веществ в почве, воде и воздухе до максимально предельных допустимых норм, увеличении площади пригодных к использованию земель, сокращении уровня шума, загазованности и т. д.;

2) промежуточный эффект – снижение загрязнения природной и антропогенной среды до минимально допустимых норм;

3) конечный эффект заключается в повышении продолжительности уровня жизни населения, снижении заболеваемости людей, эффективности общественного производства и увеличении валового национального продукта страны.

Экологическая эффективность земельного кадастра характеризуется уровнем использования земельных и природных ресурсов, их воспроизводством на основе земельно-кадастровой информации, степенью влияния земельно-кадастровых данных на формирование экологического равновесия и устойчивого землепользования, улучшение экологических условий жизни населения.

Критерием экологической эффективности является предотвращение ухудшения природной и антропогенной среды, снижение заболеваемости населения и увеличение продолжительности жизни людей. Абсолютный эколого-экономический эффект может быть выражен через прирост валовой продукции, чистого дохода и прибыли за счет освоения и улучшения земель, введения экологически целесообразной системы производства. Кроме того, этот эффект может быть выражен через снижение производственных затрат, экономии потерь живого и общественного труда, снижение себестоимости продукции, уменьшение износа основных фондов.

Под **экономической** эффективностью понимают результативность государственной и муниципальной деятельности по созданию и веде-

нию систем земельного кадастра и управлению земельными ресурсами, характеризуемую отношением полученного экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов, а также достижение наибольшего объема земельно-кадастрового производства при применении ресурсов определенной стоимости.

**Социальная** эффективность земельного кадастра выражается в удовлетворении потребностей в земельно-кадастровой информации и услуг на потребительском рынке; минимизации времени, затрачиваемого потребителем на получение информации и услуг; высоком качестве сервисного обслуживания; равнодоступности всех членов общества к земле как основе их деятельности и жизни.

**Организационно-технологическая** эффективность земельного кадастра отражает эффективность процесса планирования, организации, управления и технико-технологического обеспечения земельно-кадастрового процесса.

Список доходов при ведении количественного и качественного учета земель следующий:

- экономическое увеличение сбора налогов (за счет уточнения площадей земельных участков и качества земель);
- юридическое разрешение земельных споров.

По видам производимых затрат эффект подразделяется на экономический, информационный, экологический, социальный, организационно-технологический. Экономический – системы кадастра содержатся за счет улучшения налоговой и инвестиционной политики управления земельными ресурсами. Информационный эффект – это результат улучшения информационного обеспечения системы землеустроительных органов и других пользователей для обоснования принятия определенных решений. Экологический – ведение земельного кадастра достигается путем улучшения экологических условий жизнедеятельности в результате улучшения осуществления земельно-кадастровых действий. Социальный – это результат создания благоприятных условий жизнедеятельности населения, социального развития общества, получаемый в результате принятия решения на основе земельно-кадастровой информации. Организационно-технологический – отражает результат эффективности процесса планирования организации, управления и технико-технологического обеспечения земельно-кадастрового производства.

Эффективность государственного земельного кадастра может классифицироваться следующим образом:

- по воздействию на объект (внешняя – народно-хозяйственная, областная, районная эффективность от использования данных ГЗК, оказывающая влияние на деятельность физических и юридических лиц и государства в целом; внутренняя – улучшение использования земельных и производственных ресурсов конкретного предприятия);
- по источнику создания объекта (системная, структурная, информационная);
- по видам получения результатов (в зависимости от затрат на производство земельно-кадастровых работ, инвестиций земельно-кадастрового производства, затрат на погашение кредита, затрат на страхование земельно-кадастровой информации);
- по периоду получения результатов (первичная, промежуточная и конечная);
- по форме проявления (прямая, получаемая за счет реальной экономической отдачи от земельно-кадастровых действий; опосредованная, проявляемая через неопределенное время в результате взаимодействия определенных ведомств, органов власти и конкретных пользователей земельно-кадастровой информации; косвенная, получаемая в результате поступления дополнительных платежей за счет сокращения средств на ведение ГЗК в результате создания автоматизированной системы государственного земельного кадастра);
- по видам производимых затрат.

## **Лекция 9. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ВЕДЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДАННЫХ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Проведение учетных мероприятий в области и Республике Беларусь в целом.** Успешное развитие отраслей сельскохозяйственного производства и координация работы органов управления и хозяйствования области требуют наличия полных и достоверных кадастровых сведений о земельном фонде. Эти сведения используются для целенаправленного планирования сельскохозяйственного производства и его зонирования по регионам и районам, решения вопросов отводов земель для несельскохозяйственных нужд, контроля за использованием земель, планирования и осуществления мероприятий по освоению новых земель, мелиорации, борьбе с эрозией, культуртехнике, мониторингу, охране природы и др.

В настоящий период кадастр земель в области осуществляет землеустроительная служба областного исполнительного комитета. Непосредственно технические работы выполняют областные проектные институты и другие организации.

Основными функциями, выполняемыми областной службой, 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,
- культуртехника, охрана природы, трансформация 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 служб;
- составление ежегодных земельных кадастров (отчетов) области.

Основой ведения земельного кадастра в области являются отчетные земельно-кадастровые данные, представляемые по районам и городам 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 происшедших за отчетный период изменений. Недостатки, выявленные при приемке и проверке земельных балансов районов, устраняются. Полный областной кадастр (отчет) до недавнего времени включал в себя до 40 различных документов, содержащих сведения в целом по области и районам, но с введением новой формы 22-зем отчетность стала значительно проще.

Земельный кадастр (отчет) области согласовывается со всеми заинтересованными ведомствами и организациями области (статистики, лесного хозяйства, мелиорации, коммунального хозяйства и др.).

Кроме земельного отчета в областном отделе ведется ряд других документов: книга учета отводов земель, журнал регистрации землеустроительной и другой документации, распоряжений и решений Советов, материалы об охране природы, лесоустройства, мелиорации.

Кадастр земель в Республике Беларусь осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. На комитет возложено решение больших задач, связанных с использованием земельных ресурсов Республики. Комитет разрабатывает предложения по всем вопросам земельной собственности, землевладения и землепользования, землеустройства и земельного кадастра.

Комитет осуществляет руководство и контроль за работами, направленными на улучшение земель, повышение качественного состояния сельскохозяйственных земель, рекультивацию, противозерозивными и агротехническими мероприятиями.

Комитет также осуществляет руководство и контроль за землеустроительными работами, руководство ведением земельного кадастра в областях и районах и ежегодно по состоянию на 1 января составляет земельный кадастр (отчет) республики, который базируется на областных отчетах. После составления кадастр республики рассматривается и утверждается Советом Министров, размножается и рассылается заинтересованным ведомствам и учреждениям. Комитет несет ответственность за правильность ведения земельного кадастра в республике и по этим вопросам отчитывается перед исполнительными органами государственной власти.

**Способы получения земельно-учетных сведений.** Сведения при текущем учете получают различными способами (съёмки, обследования, обмеры). Применение того или иного способа зависит от условий проведения учета, его задач и специфики учетных данных.

Съёмки подразделяют на следующие виды:

- 1) наземные;
- 2) космические;
- 3) аэрофотосъёмки.

Космо- и аэрофотосъёмка – основные виды съёмок при государственном учете земель, которые позволяют быстро и сравнительно дешево получить необходимые сведения (размер, состояние и использование государством земель, в том числе каждого объекта наблюдения).

Эти данные более оперативны и охватывают по сравнению с наземной съёмкой большую площадь учета и большее число элементов местности. Например, на материале аэрофотосъёмки фиксируются

не только контуры земель, но и границы посевов различных культур, степень развития эрозии и т. д.

Обследование представляет собой внешний осмотр состояния земель. Его проводят при государственном учете земель для выявления фактического состояния использования земель, а также определения возможности более интенсивного их использования.

Обследования подразделяются на специальные и хозяйственные. К специальным обследованиям относятся экономические, строительные, почвенные, геоботанические, мелиоративные.

При хозяйственном обследовании по внешним признакам и состоянию каждого контура земель на местности определяют его качество и возможность дальнейшего более рационального использования.

Обмеры могут быть сплошными и выборочными. При сплошных обмерах учитывается вся площадь, а при выборочных – часть территории.

**Основные цели и задачи инвентаризации земель и порядок ее проведения.** В процессе земельной реформы произошли массовый передел земель, изменение и разукрупнение земельных массивов колхозов и совхозов, превращение их в предприятия других организационно-правовых форм, возникновение крестьянских (фермерских) хозяйств, расширение приусадебных участков, значительный рост числа дачных (садовых) участков и т. п. Резко изменилась структура земельного фонда Республики Беларусь.

В связи с беспорядочным перераспределением земель в процессе земельной реформы были допущены массовые нарушения земельного законодательства. Происходило самовольное занятие земельных участков, передача (продажа) в собственность сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд без изменения в установленном порядке целевого использования земель и т. п. В результате этих изменений при резком увеличении числа землепользователей землеустроительная картографическая основа (планы земельных участков) во многих случаях оказалась практически полностью устаревшей, не отражающей современного расположения и площадей земельных участков. Существенно изменились на большинстве земельных территорий и юридические формы владения землей. Поэтому одной из важнейших задач инвентаризации земель является создание достоверной, отвечающей современным условиям планово-картографической основы (планов земельных участков), сопровождаемой достоверными сведениями о фактическом и юридически уста-

новленном использовании земли. При проведении инвентаризации земель выявляют:

- соответствие документов, удостоверяющих права юридических лиц на землю, фактически используемым земельным участкам;
- неиспользуемые, нерационально используемые либо используемые не по целевому назначению земельные участки;
- нарушенные и обработанные земли, подлежащие рекультивации;
- земли лесного фонда, не покрытые лесом, а также покрытые кустарником, малоценными лесными породами, расположенные за пределами пригородных зеленых зон и других особо охраняемых территорий.

В ходе инвентаризации земель устанавливают и уточняют их местоположение, границы, а также причины, приведшие к выявленным изменениям состояния земель. На основании проведенных работ разрабатывают предложения по дальнейшему использованию выявленных в ходе инвентаризации земель. При этом устанавливают возможности и условия:

- использования земель гражданами для индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, организации крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных кооперативов и других целей;
- восстановления мелиоративно-неустроенных, нарушенных и деградированных земель;
- обмена в установленном порядке пригодных для сельскохозяйственного использования, но не используемых в этих целях земель промышленности, транспорта, связи, обороны, лесного фонда и иного несельскохозяйственного назначения на менее продуктивные или с нарушенным почвенным покровом земли сельскохозяйственного назначения;
- передачи неиспользуемых земель в состав земель запаса.

При инвентаризации земель приводят также сведения о земельных участках, кадастровый учет которых проводился ранее. Отражение сведений о ранее учтенных земельных участках в ЕГРН и на дежурной кадастровой карте является подготовительной работой к кадастровому учету вновь образованных земельных участков и проводится с целью проверки представленных документов о предоставлении земельных участков на соответствие данным государственного земельного кадастра и обеспечения уникальности кадастровых номеров, присваиваемых земельным участкам при их кадастровом учете.

Подготовка сведений о ранее учтенных земельных участках к внесению в ЕГРНИ и дежурную кадастровую карту заключается в инвентаризации имеющихся в распоряжении территориальных органов документированных сведений о земельных участках с составлением выписки из Государственного земельного кадастра обо всех ранее учтенных земельных участках, расположенных в пределах одного конкретного кадастрового квартала (инвентаризационная опись).

Для создания инвентаризационного плана земельных участков в квартале используют документы, которые содержат графическое описание земельного участка. Если графические описания земельного участка содержатся в нескольких документах, устанавливается следующий порядок приоритетности применения документов: правоудостоверяющие документы, дежурная кадастровая карта (план) (в бумажном или электронном виде), землеустроительные дела, материалы изысканий и обследований.

Инвентаризационный план земельного участка воспроизводят в масштабе, который позволяет понять взаимное расположение и конфигурацию участков. В качестве картографической основы для изготовления инвентаризационного плана (нанесение границ земельных участков, отраженных на планах, приложенных к правоудостоверяющим документам) используют топографическую основу соответствующего масштаба и картографический материал (адресную схему квартала). Земельные участки на инвентаризационном плане идентифицируют посредством инвентаризационных номеров.

Весь цикл работ по инвентаризации земель может конкретизироваться с учетом местных условий органами местной исполнительной власти, которые устанавливают также очередность работ по инвентаризации земель.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: 23 июля 2008 г. № 425-3: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН: информ.-поисковая система (дата обращения: 23.10.2024).
2. Об утверждении форм ведомственной отчетности и Инструкции по заполнению формы ведомственной отчетности 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель»: постановление Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь от 14 ноября 2008 г. № 79. – Минск, 2008. – 2 с.
3. Инструкция по заполнению формы ведомственной отчетности 22-зем «Отчет о наличии и распределении земель»: утв. постановлением Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь от 23 апреля 2010 г. № 32. – Минск, 2010. – 11 с.
4. Помелов, А. С. Структурирование земельных ресурсов и регулирование землепользования в Беларуси / А. С. Помелов. – Минск: РУП «БелНИЦзем», 2013. – 528 с.
5. Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок создания и ведения (эксплуатации, обновления): ТКП 610-2017 (33520): утв. приказом Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 18 июля 2017 г. № 128 / РУП «Информ. центр земельнокадастровых данных и мониторинга земель». – Минск: Госкомимущество, 2017. – 92 с.
6. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // КонсультантПлюс. Беларусь: справ. правовая система (дата обращения: 20.10.2024).
7. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан: Указ Президента Респ. Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 // КонсультантПлюс. Беларусь: справ. правовая система (дата обращения: 10.10.2024).
8. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // КонсультантПлюс. Беларусь: справ. правовая система (дата обращения: 10.10.2024).
9. Об утверждении реестра организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, их филиалов и бюро: приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 17 января 2011 г. № 16 // КонсультантПлюс. Беларусь: справ. правовая система (дата обращения: 15.10.2024).

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	3
Лекция 1. Общее назначение, сущность и теоретические основы ведения реестра земельных ресурсов .....	4
Лекция 2. Использование автоматизированных информационных систем при ведении реестра земельных ресурсов .....	14
Лекция 3. Земельные ресурсы Республики Беларусь как объект государственного кадастрового учета .....	22
Лекция 4. Общая система документов государственного кадастрового учета земель .....	39
Лекция 5. Административный порядок ведения реестра земельных ресурсов Республики Беларусь .....	51
Лекция 6. Проведение земельно-учетных мероприятий в административно-территориальных единицах с использованием ГИС-технологий .....	65
Лекция 7. Ведение реестра земельных ресурсов на различных административно-территориальных и территориальных уровнях Республики Беларусь .....	79
Лекция 8. Организация ведения реестра земельных ресурсов и его эффективность в системе государственного земельного кадастра .....	90
Лекция 9. Основные направления развития, совершенствования ведения и использования данных реестра земельных ресурсов в Республике Беларусь .....	104
Библиографический список .....	110

Учебное издание

**Дрозд Дмитрий Андреевич**

**ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

**КУРС ЛЕКЦИЙ**

Учебно-методическое пособие

Редактор *О. Г. Ковалевская*

Технический редактор *Н. Л. Якубовская*

Подписано в печать 03.04.2026. Формат 60×84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Бумага офсетная.

Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 6,51. Уч.-изд. л. 6,04.

Тираж 40 экз. Заказ .

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия.

Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,  
распространителя печатных изданий № 1/52 от 09.10.2013.

Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в Белорусской государственной сельскохозяйственной академии.

Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.