

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

29 июня 2015 г. № 27

Об утверждении Инструкции о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов

На основании абзаца второго пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 19 февраля 2015 г. № 112 «О делегировании Государственному комитету по имуществу полномочий на принятие отдельных нормативных правовых актов», подпункта 5.1 пункта 5 Положения о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь», Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

А.А.Гаев

СОГЛАСОВАНО
Министр финансов
Республики Беларусь
В.В.Амарин
10.06.2015

СОГЛАСОВАНО
Первый заместитель Министра
природных ресурсов
и охраны окружающей среды
Республики Беларусь
И.В.Малкина
10.06.2015

СОГЛАСОВАНО
Министр архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
А.Б.Черный
18.06.2015

СОГЛАСОВАНО
Министр транспорта
и коммуникаций
Республики Беларусь
А.А.Сивак
10.06.2015

СОГЛАСОВАНО
Председатель
Брестского областного
исполнительного комитета

СОГЛАСОВАНО
Первый заместитель председателя
Витебского областного
исполнительного комитета

А.В.Лис

10.06.2015

СОГЛАСОВАНО

Заместитель председателя
Гродненского областного
исполнительного комитета

Ю.В.Шулейко

10.06.2015

Г.И.Гребнев

10.06.2015

СОГЛАСОВАНО

Исполняющий обязанности председателя,
первый заместитель председателя
Гомельского областного
исполнительного комитета

А.В.Максименко

10.06.2015

СОГЛАСОВАНО

Председатель
Могилевского областного
исполнительного комитета

В.В.Доманевский

12.06.2015

СОГЛАСОВАНО

Председатель
Минского областного
исполнительного комитета

С.Б.Шапиро

12.06.2015

СОГЛАСОВАНО

Председатель
Минского городского
исполнительного комитета

А.В.Шорец

16.06.2015

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь
29.06.2015 № 27

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция определяет порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов (далее – кадастровая оценка земель).

2. Для целей настоящей Инструкции используются термины и их определения в значениях, установленных Кодексом Республики Беларусь о земле, а также следующие термины и их определения:

дата кадастровой оценки земель – 1 июля года начала работ по кадастровой оценке земель;

исполнитель оценки – организация по оценке, определяемая Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь ответственной за организацию и выполнение работ по кадастровой оценке земель;

модель оценки – математическое уравнение, отражающее взаимосвязь цены (стоимости) земель, земельных участков и факторов оценки на дату кадастровой оценки, в том числе цифровая пространственная модель;

организации по оценке – организации, подчиненные Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь и определяемые им исполнителями работ по кадастровой оценке земель.

3. Кадастровая оценка земель производится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь не реже чем через четыре года по видам функционального использования земель.

4. Заказчиком кадастровой оценки земель является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

5. Результатом кадастровой оценки земель являются кадастровые стоимости земель, земельных участков, полученные по согласованным моделям оценки, в белорусских рублях и долларах США (с пересчетом белорусских рублей в доллары США по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земли). Договором на проведение кадастровой оценки земель может быть предусмотрено определение

кадастровой стоимости земель в иной иностранной валюте (с пересчетом белорусских рублей в иную иностранную валюту по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земли), если иное не установлено законодательством.

6. Технические требования к проведению кадастровой оценки земель устанавливаются техническими нормативными правовыми актами.

ГЛАВА 2 ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

7. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь составляет и утверждает график проведения кадастровой оценки земель на срок не менее 10 лет.

Утвержденный график проведения кадастровой оценки земель размещается на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и исполнителя оценки.

8. Кадастровая оценка земель проводится по следующим видам функционального использования земель:

- жилая усадебная зона (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы);
- жилая многоквартирная зона;
- общественно-деловая зона;
- производственная зона;
- рекреационная зона.

Ежегодно при проведении кадастровой оценки земель определяется кадастровая стоимость земель по виду (видам) функционального использования земель по состоянию на дату кадастровой оценки земель согласно утвержденному графику.

9. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь до 1 марта года начала работ по кадастровой оценке земель в соответствии с утвержденным графиком заключает с исполнителем оценки договор на проведение кадастровой оценки земель.

Исполнитель оценки заключает с организациями по оценке договоры субподряда на проведение кадастровой оценки земель.

10. Для проведения кадастровой оценки земель исполнитель оценки и организации по оценке могут использовать информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки земель и имеющуюся у Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь и подчиненных им организаций, организаций, подчиненных Министерству природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, а также областных, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов, иных организаций.

ГЛАВА 3 ПРОВЕДЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

11. Исполнитель оценки осуществляет анализ рынка недвижимости и построение моделей кадастровой оценки земель на всю территорию Республики Беларусь по соответствующему виду функционального использования земель согласно утвержденному графику. По результатам построения моделей оценки исполнитель оценки готовит

следующие документы: аналитические записки с описанием модели оценки, схемы оценочного зонирования, таблицы кадастровых стоимостей земель оценочных зон.

12. Для сбора исходной информации и тестирования полученной модели оценки исполнитель оценки вправе привлекать организации по оценке. Тестирование моделей оценки осуществляется для определения зависимости между кадастровой стоимостью земельных участков, полученной по модели оценки, и ценами в сделках купли-продажи и (или) рыночной стоимостью таких земельных участков, а также для выявления и устранения недостатков модели оценки.

Правила и условия тестирования определяет исполнитель оценки. Исполнитель оценки или организация по оценке проводит тестирование модели оценки в срок не более одного месяца со дня получения документов, указанных в пункте 11 настоящей Инструкции.

Для проведения тестирования модели оценки исполнитель оценки или организация по оценке может взаимодействовать с представителями местных исполнительных и распорядительных органов, налоговых органов, организаций, оказывающих риэлтерские услуги, оценщиками, иными лицами.

13. Результатом тестирования модели оценки является протокол тестирования, в котором указываются обоснованные и мотивированные замечания к тестируемым моделям при их наличии и предложения по их устранению.

14. После устранения исполнителем оценки замечаний, указанных в протоколе тестирования, повторное тестирование модели оценки не производится.

15. Исполнитель оценки подготавливает предварительные результаты кадастровой оценки земель в виде схем оценочного зонирования и таблицы кадастровых стоимостей земель оценочных зон.

Предварительные результаты кадастровой оценки земель направляются в Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков (далее – исполнительные комитеты) для рассмотрения и внесения замечаний и предложений.

В срок не позднее 15 дней со дня получения предварительных результатов кадастровой оценки земель исполнительные комитеты направляют исполнителю оценки в письменном виде информацию об их согласовании и (или) обоснованные замечания и предложения.

16. После устранения замечаний и предложений, указанных в части третьей пункта 15 настоящей Инструкции, исполнитель оценки согласовывает модели оценки с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

17. По согласованным моделям оценки определяются кадастровые стоимости земель оценочных зон, земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения кадастровой стоимости 1 м² земель оценочной зоны на площадь этого участка.

18. По результатам кадастровой оценки земель исполнитель оценки составляет заключение и отчет о кадастровой оценке земель.

Заключение о кадастровой оценке земель должно содержать:

полное наименование исполнителя оценки;

номер и дату заключения договора;

наименование объекта кадастровой оценки земель;
цель кадастровой оценки земель;
наименование валюты, в которой проводится кадастровая оценка земель;
дату кадастровой оценки земель;
названия используемых методов оценки и методов расчета кадастровой стоимости земель, земельных участков;
результат кадастровой оценки земель (определяется без учета налога на добавленную стоимость);

иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки земель.

Отчет о кадастровой оценке земель должен включать:

описание объекта кадастровой оценки земель;
данные, использованные для кадастровой оценки земель, с указанием их источника;
анализ данных, использованных для кадастровой оценки земель;
основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась кадастровая оценка земель;
анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
расчеты и их обоснование, описание процедуры определения кадастровой стоимости земель, земельных участков выбранными методами оценки и методами расчета кадастровой стоимости;

краткие факты и выводы по результатам кадастровой оценки земель;

результат кадастровой оценки земель (определяется без учета налога на добавленную стоимость);

иную информацию, влияющую на результаты кадастровой оценки земель.

Заключение и отчет о кадастровой оценке земель составляются отдельно по г. Минску, районам и городам областного подчинения на бумажном носителе и (или) в электронном виде. Отдельные приложения к отчету о кадастровой оценке земель могут быть переданы исполнителем оценки только в электронном виде.

19. Заключение и отчет о кадастровой оценке земель составляются в трех экземплярах, один из которых передается соответствующему местному исполнительному комитету, второй хранится в архиве исполнителя оценки, третий передается в организацию, уполномоченную Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра.

В случае, если исполнителем оценки является организация, уполномоченная Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра, заключение и отчет о кадастровой оценке составляются в двух экземплярах.

Срок хранения заключений и отчетов о кадастровой оценке земель на бумажных носителях составляет не менее двух периодов кадастровой оценки земель с даты их подписания руководителем (его заместителем) исполнителя оценки.

20. Заключение и отчет о кадастровой оценке земель исполнитель оценки передает местному исполнительному комитету не позднее 1 мая года, следующего за годом начала проведения работ по кадастровой оценке земель.

ГЛАВА 4

УТВЕРЖДЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

21. Кадастровые стоимости земель утверждаются местными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией в срок не позднее 15 дней со дня получения заключения и отчета о кадастровой оценке земель.

Местный исполнительный комитет в 10-дневный срок со дня вступления в силу решения об утверждении результатов кадастровой оценки земель направляет исполнителю оценки копию вступившего в силу решения.

22. Организация, уполномоченная Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра, в установленном порядке вносит кадастровые стоимости земель в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра и в письменной форме информирует соответствующий местный исполнительный комитет.