

чить доходность, и в то же время обеспечить доступ к физкультурно-спортивным сооружениям не только людям способным за это платить, но и социально незащищенным категориям населения.

Исследование вопроса поддержания и развития сети спортивных сооружений в современных условиях должно опираться на принципы экономической целесообразности, оценки реального спроса и предложения на услуги и товары спорта. Решению проблемы может способствовать постоянный мониторинг как запросов и потребностей населения в сфере физической культуры и спорта в аспекте обеспечения в соответствии с платежеспособным спросом адекватных по качеству и содержанию физкультурно-спортивных услуг, так и размещения, функционирования и модернизации спортивной инфраструктуры. Иными словами, управление работой спортивных сооружений должно быть связано с запросами потребителей, интересами собственника, инвестора, государства и общества.

УДК 347.214.2

Исторический опыт и предпосылки возникновения кадастра

Козлова В.В.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Историческим корнем создания кадастра стало возникновение скотоводства и земледелия, когда у землевладельцев стало возникать чувство частной собственности.

Существуют доказательства ведения земельного кадастра в Древнем Египте, которые относятся к 3000 г. до н.э. — картины с изображением землемеров за работой, а также записи, основанные на данных об обмерах земель. Как правило, это проводилось для взимания налогов в пользу государства. Например, в III в. до н.э. римский император Диоклетиан приказал зарегистрировать земельные наделы путем проведения съемки для целей взимания налогов. В Китае также проводилась съемка земельных участков еще до 700 г. до н.э. для обеспечения системы сбора налогов, однако она основывалась в большей мере на урожайности зерновых.

Редко когда записи для сбора налогов сопровождались картографическим изображением, в основном это было описание границ участков. Попытку улучшить налогообложение земель при помощи картографических изображений совершили Италия и Австро-Венгерская империя в XVIII в.

В Англии данные инвентарного обмера земель заносились в «Книгу Судного Дня», в которой указывались сведения о землевладельце, площади, которые он занимает, вид земель, а также права на них. Основой оценки являлись арендные договоры. Интересен тот факт, что сроки договоров аренды могли длиться сотни лет, а договоры могли быть расписаны по срокам пользования и цепочкам арендаторов и субарендаторов. Из-за простоты применяемого подхода оценки в Англии была возможность проводить оценку земельных участков ежегодно.

Итальянский кадастр берет свое начало с VI в. до н.э. Он назывался «*Tabules Senzaales*» и был введен правителем Сервием Туллием. Интересен данный кадастр тем, что в нем отражались помимо площадей участков сведения о типах почв, их продуктивности и качестве. Основным инструментом в то время для землемеров были веревка и жезл.

Реальный прогресс в совершенствовании кадастра произошел лишь с приходом Наполеона I, когда кадастр стал содержать не только площадь земельного участка и вид землепользования, но и его личный номер и стоимость. Благодаря этому французский кадастр 1807 года стал служить образцом для других стран. Наполеон I отмечал: «Хороший кадастр будет лучшим дополнением моего Гражданского кодекса для введения системного порядка в области недвижимости кадастр сам по себе может считаться реальным началом Империи, поскольку он гарантирует права собственности на землю, вселяя в каждого гражданина уверенность в независимости».

Современной интерпретации слова «кадастр» мы также обязаны французам, которое в дословном переводе с французского «*cadastre*» обозначает «книга-реестр». Сущность оценки во Франции заключалась в том, что определялся чистый доход участка на основе его урожайности с последующим сопоставлением результата с данными о величинах арендных плат и продаж. Для определения стоимости городской недвижимости выполнялись оценочные работы выборочно в нескольких городах департамента. Полученную величину

делили на число жителей города и получали среднюю величину доходности на одного жителя. Средние величины доходности служили для оценки доходности всего городского недвижимого имущества в остальных городах, которая определялась путем умножения этой величины на количество жителей. Суммируя доходность городской недвижимости с доходностью земли, получали общую доходность всей недвижимости департамента.

В основе кадастра Австрии, в отличие от французского кадастра, лежала продажная цена с учетом доходности земли, которая определялась специальными комиссиями. Земельный налог рассчитывался в размере 16 % от чистого дохода. Однако резкие изменения цен на сельскохозяйственную продукцию в разных местностях привели к неравномерности налогообложения. Причиной тому было несоответствие арендных платежей результатам оценки, поэтому в качестве базы для налогообложения стали рассматривать ценность имущества. При этом под ценностью понималась капитализированная доходность, которая могла отличаться от продажной цены. Последней попыткой снижения неравномерности налогообложения стало решение определения доходности на основе цен на продукцию не за последний год перед оценкой, а за последние 15 лет. Таким образом работы по созданию кадастра были завершены только в 1883 году.

Работы по составлению кадастра в Саксонии были начаты в 1835 году и завершились всего через 8 лет. Скорость проведения кадастровых работ достигалась за счет того, что правительство заранее установило классификацию земли по доходности и единственной задачей комиссий стало отнесение земельного участка в соответствии с набором признаков к соответствующему классу.

Несмотря на то, что площадь Пруссии превышает площадь Саксонии более чем в 20 раз, кадастр был разработан в максимально короткие сроки – всего за шесть лет. Все земли классифицировались на 7 типов, каждый из которых, в свою очередь, включал около 8 классов земель по качеству. Земельные работы не проводились, а в качестве основы брались старые данные межевания. Проверка проводилась выборочно и затронула только 15% площадей. К оценочным работам было привлечено более 7000 человек, из которых 4000 занимались оценочной деятельностью, а остальные – проверкой земельных измерений на местности.

Кадастр Вюртемберга считался наиболее совершенным в Западной Европе. Он создавался с 1820 года по 1840. Характерной особенностью этого кадастра является его построение по принципу, что налог должен изыскиваться не с имущества, а с доходов. Оценка недвижимости определялась исходя из доходности земель. Которая, в свою очередь, определялась на базе цен на продукцию сельского хозяйства за последние 15 лет, как и в последующем в Австрии.

Таким образом, в течении XIX века в большинстве стран Европы были созданы свои системы кадастра, которые различались в зависимости от экономических, исторических и политических условий государства. «Под кадастром в XIX веке, согласно словарю Брокгауза и Эфрона понималась «ропись землевладениям, всесторонне описанным и расцененным в видах определения доходности каждого из них и равномерного обложения их поземельными налогами и другими платежами, а затем и самую расценку землевладений».

Для Беларуси создание кадастра связано с именем литовско-русского господаря Сигизмунда Августа, который в XVI веке ввел волочную систему. Это был центральный и совершеннейшим акт в области государственного хозяйства который признавал всю территорию Литовско-Русского княжества собственностью господаря. Данный акт был издан 1 апреля 1557г. и именуется как «Устава на волоки господаря его милостивого в сем Великом княжестве Литовском». Волочная система на тот момент уже действовала в Польше и Пруссии.

В соответствии с введенным Уставом ревизорам и мерчим необходимо было инвентаризировать все земли, которые либо еще не эксплуатировались, либо утаивались. Помимо обмера земель ревизоры занимались определением их качества, с целью дальнейшего определения их доходности. При этом плательщикам налогов давалось право апелляции в связи с неправильной оценкой недвижимости и земли.

В соответствии с «Уставой на волоки» ревизорами могли стать только люди «знающие хорошо размерение волок и хозяйство, чтобы умели понять дело достаточно и верно». Помощниками ревизоров, занимающимися обмерами земель были мерчие – люди, «способными к межеванию».

Таким образом, можно сделать вывод, что волочную систему, можно рассматривать как основу создания кадастра, основанного на принципах доходности и ценности облагаемых имуществ.

В настоящее время терминология определения земельного кадастра в мировой теории и практике примерно одинаково. Земельный кадастр является государственным мероприятием по систематическому изучению, учету, регистрации, экономическому описанию и оценке земель, определению и уточнению размеров земельных участков, распределенных по видам земель, их доходности с целью налогообложения землепользователей.

В основе формирования современной экономической модели земельных отношений в Республике Беларусь лежит ряд подходов, вытекающих из содержания норм Кодекса о земле как основного нормативного акта в этой области. Земельные отношения осуществляются на основании следующих принципов:

- государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;
- обязательная государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними;
- единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений;
- использование земельных участков по целевому назначению;
- охрана земель и улучшение их полезных свойств и другие.

С принятием Гражданского кодекса 1998 г. земельные участки в Республике Беларусь принято считать важнейшим недвижимым имуществом.

В 2002 году в Беларуси был выполнен пилотный проект по кадастровой оценке земельных участков. В том же году вышло постановление № 1322, которое положило начало массовой оценке земель населенных пунктов и переходу на экономические методы регулирования земельных отношений. В течение 2003–2004 годов Национальным кадастровым агентством была выполнена кадастровая оценка земельных участков в городах и поселках городского типа, в 2005 году – в сельских населенных пунктах, в 2006 году – земель садоводческих товариществ. В дальнейшем кадастровая переоценка земель должна осуществляться не позднее, чем через 5 лет. Государственная регистрация предприятий как имущественных комплексов начата в 2004 году. Единый регистр недвижимого имущества, прав а него и сделок с ним ведется в цифровой форме с 2006 года.

ГУП Национальное кадастровое агентство осуществляет оценочную деятельность по следующим направлениям:

- кадастровая (массовая) оценка земель населенных пунктов республики;
- индивидуальная оценка рыночной стоимости земельных участков;
- оценка стоимости прав аренды и размеров арендных платежей за земельные участки и другие.

Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра.

Субъектами кадастра определяются все лица и государственные органы, участвующие в той или иной степени в регулировании земельно-имущественных отношений.

С 01.08.2008 г. в Национальном кадастровом агентстве любой желающий может заказать карту оценочного зонирования городского населенного пункта или района республики по результатам новой кадастровой оценки 2007 года.

В настоящее время в республике создана и функционирует система государственных кадастров, кроме земельного кадастра в нее входят следующие виды кадастров: градостроительный, лесной, водный, климатический, атмосферного воздуха, недр, животного мира, торфяного фонда, растительного мира, туристических ресурсов, автомобильных дорог.

УДК 69:658.53

Эффективность конструктивных схем строительства жилья

Конаш К.В.

(научный руководитель – Валицкий С.В.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Среди межотраслевых комплексов строительный является одним из важнейших: он обеспечивает народное хозяйство основными