

**Государственный комитет по имуществу  
Республики Беларусь**

**ГУП «Национальное кадастровое агентство»**

**2011**

# **Годовой отчет**

**Сводные показатели государственной  
регистрации недвижимого имущества, прав на него и  
сделок с ним в Республике Беларусь**



**НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ АГЕНТСТВО**

В соответствии с пп.1.14 п.1 статьи 13 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» ГУП «Национальное кадастровое агентство» в качестве республиканской организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним представляет информацию о системе государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь по результатам 2011 года.

## 1. Система государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь в 2011 году



В систему организаций в области государственной регистрации недвижимого имущества входят:

- ✚ Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь – специально уполномоченный орган государственного управления в области государственной регистрации;
- ✚ ГУП «Национальное кадастровое агентство» – республиканская организация по государственной регистрации;
- ✚ 7 территориальных организаций по государственной регистрации (агентства по государственной регистрации и земельному кадастру) и их 118 структурных подразделений:
  - ✚ РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» обслуживает территорию Брестской области;
  - ✚ РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» обслуживает территорию Витебской области;
  - ✚ РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» обслуживает территорию Гомельской области;
  - ✚ РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» обслуживает территорию Гродненской области;
  - ✚ РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» обслуживает территорию г.Минска;
  - ✚ РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» обслуживает территорию Минской области;
  - ✚ РУП «Могилёвское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» обслуживает территорию Могилёвской области.

## 2. Рейтинг Беларуси по показателю «Регистрация собственности» в 2011 году



Всемирный Банк и Международная финансовая корпорация ежегодно определяют рейтинг инвестиционной привлекательности стран по различным показателям: основание бизнеса, разрешение на строительство, возможность получения кредита, платежи налогов и др. По каждому показателю в отдельности, а также по их совокупности 183 странам присваивается определенный рейтинг. Один из критериев оценки – «Регистрация собственности».

Рейтинг «Регистрация собственности», прежде всего, определяется по таким критериям как стоимость и скорость регистрации перехода прав, количество необходимых для этого процедур.

Согласно отчету Всемирного Банка «DoingBusiness-2012», который был опубликован в 2011 году, Беларусь по критерию «Регистрация собственности» заняла в рейтинге стран **4-е место в мире (из 183)**. Беларусь опережает в этой сфере такие высокоразвитые в области земельного администрирования страны как Норвегия (8-е место), Сингапур (14-е место), Соединённые Штаты Америки (16-е), Швеция (19-е).

Особенно стоит отметить, что по показателю «Регистрация собственности» Беларусь занимает **1-е место среди всех стран Содружества Независимых государств, и 2-е место среди стран, располагающихся на постсоветском пространстве**. По указанному показателю Беларусь обогнала Республику Армения (5-е место), партнёров по Единому экономическому пространству – Республику Казахстан (29-е место) и Российскую Федерацию (45-е место), а также наших соседей – Литовскую Республику (7-е место), Латвийскую Республику (32-е место), Республику Польша (89-е место), Украину (164-е место).

Согласно отчету Всемирного Банка «DoingBusiness-2011», который был опубликован в 2010 г., Беларусь по критерию «Регистрация собственности» заняла в рейтинге стран **6-е место в мире, а** по сравнению с 2006 годом Беларусь по указанному показателю поднялась на 91 пункт (95-е место в 2006 году). Последние **три года** Республика Беларусь уверенно входит в **десятку стран**, обладающих самой развитой системой государственной регистрации.

### **3. Сводные показатели единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**



Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) ведется ГУП «Национальное кадастровое агентство».

ЕГРНИ ведется в форме центральной базы данных (ГУП «Национальное кадастровое агентство») и 125-ти локальных баз данных, в том числе:

РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 18 баз данных;

РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 25 баз данных;

РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 19 баз данных;

РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 18 баз данных;

РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 1 база данных;

РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 23 базы данных;

РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 21 база данных.

Центральная база данных обновляется сведениями локальных баз данных постоянно.

*Состав ЕГРНИ.* К окончанию 2011 года ЕГРНИ содержал сведения в отношении **5 741 024** объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Беларусь. Состав зарегистрированного имущества по его видам и динамику изменения состава ЕГРНИ в течение 2009-2011 годов характеризует таблица 1.

Таблица 1. Состав ЕГРНИ и динамика его изменения в 2009-2011 годах

Виды недвижимости	2009 г.	2010 г.		2011 г.	
	Кол-во	Кол-во	% к 2009 г.	Кол-во	% к 2010 г.
Земельные участки	1 334 153	1 513 038	113%	1 651 072	109%
Капитальные строения	1 712 4171	1 818 784	106%	1 908 497	105%
Изолированные помещения	1 950 396	2 060 512	106%	2 178 846	106%
Итого	4 996 966	5 392 334	108%	5 741 024	106%

К концу 2011 года в ЕГРНИ содержались сведения о **1 112** предприятиях как имущественных комплексах.

*Регистрационные действия.* Сведения по основным объектам регистрации и динамике их изменения в течение последних трех лет приведены в таблице 2.

Таблица 2. Основные регистрационные действия и динамика их изменения за период 2009-2011 годов

Объекты регистрации	Виды недвижимого имущества			
	год	Земельные участки	Капитальные строения	Изолированные помещения
Регистрация создания объектов	2009	247 520	116 973	86 141
	2010	175 709	84 076	99 516
	2011	150 545	73 307	126 216
Регистрация изменения объектов	2009	9 351	13 479	4 872
	2010	11 223	15 628	5 348
	2011	12 133	17 968	6 430
Регистрация прекращения существования объектов	2009	3 610	2 391	660
	2010	4 164	2 672	907
	2011	5 052	2 581	949
Регистрация перехода права собственности	2009	23 919	96 474	91 837
	2010	23 235	94 694	95 383
	2011	24 084	101 183	105 241
Регистрация возникновения ипотеки	2008	206	22 539	46 149
	2009	281	28 027	65 123
	2010	358	27 676	98 417
Всего	2009	766 121		
	2010	705 986		
	2011	752 140		

За рассматриваемый трёхлетний период работы системы общее количество совершаемых основных регистрационных действий за год находится примерно в одинаковом диапазоне, с различием в их количестве не более чем на 10%. Так в 2010 году число действий по основным объектам регистрации (705 986) составило 92% от

количества регистрационных действий в 2009 году (766 121). В 2011 году количество регистрационных действий по основным объектам регистрации по сравнению с 2010 годом составило 106 %, а по сравнению с 2009 годом – 98 %.

Кроме того, в 2011 году сформировано 1 089 бездокументарных закладных.

Всего в 2011 году произведено **2 254 178** регистрационных действий, в том числе регистраторами:

РУП «Брестского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру» совершено **319 957** регистрационных действий;

РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» совершено **313 143** регистрационных действий;

РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» совершено **299 443** регистрационных действий;

РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» совершено **255 344** регистрационных действий;

РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» совершено **284 199** регистрационных действий;

РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» совершено **456 427** регистрационных действий;

РУП «Могилёвское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» совершено **288 894** регистрационных действий.

По сравнению с 2010 годом общее количество совершённых регистрационных действий снизилось и составило 70 % от общего количества регистрационных действий, совершённых в 2010 году.

В среднем по системе государственной регистрации средний уровень совершения регистрационных действий одним регистратором в календарный год составил – 2 674 регистрационных действия, что составляет 70 % от такого же показателя в 2010 году.

При 255 рабочих днях в году среднее количество регистрационных действий, совершаемых одним регистратором в день, равно **10**.

#### 4. Институт регистраторов



Институт регистраторов создан в 2003 году. В конце 2011 года в реестре регистраторов числилось 1 339 человек. Из них действующих на окончание 2011 года насчитывалось 688. Количество регистраторов, осуществивших регистрационные действия (хотя бы одно), по данным ЕГРНИ в разрезе отдельных территориальных организаций по государственной регистрации, в 2009-2011 гг., приведены в таблице 3. Там же приведены сведения о динамике изменения количества регистрационных действий

в периоде 2009-2011 годы.

Таблица 3. Количество регистраторов, вносивших сведения в ЕГРНИ

Территориальная организация по государственной регистрации	2009 г.		2010 г.		2011 г.	
	Кол-во, чел.	Кол-во, чел.	% к 2009 г.	Кол-во, чел.	% к 2010 г.	
РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	81	87	107%	93	107%	

РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	154	158	102%	158	100%
РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	154	116	75%	109	94%
РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	102	109	107%	105	96%
РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	143	135	94%	120	89%
РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	174	177	102%	178	101%
РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	84	88	105%	80	91%
Итого	847	870	103%	843	97%

*Статистика системы управления качеством регистрационных действий.* В рамках системы управления качеством регистрационных действий в 2011 году достигнуты следующие результаты:

- ✚ *обучение и аттестация стажеров регистраторов:* сформировано 5 групп аттестации стажеров регистраторов. Всего направлено 95 стажеров регистраторов, из них аттестовано 76;

- ✚ *обучение и аттестация регистраторов:* сформировано 11 групп регистраторов. Всего направлено на аттестацию 217 регистраторов, из них аттестовано 204;

- ✚ *ведение реестра регистраторов;*

- ✚ *поддержка единообразия решений регистраторов.* В 2011 году поступило на рассмотрение и рассмотрено 853 запроса (за 2010 – 1016, 2009 год – 786) по разъяснению порядка регистрационных действий. Из 853 запросов рассмотренных в 2011 году: 244 – обращения юридических лиц, 161 – обращение физических лиц, 448 – запросов территориальных организаций по государственной регистрации и регистраторов;

- ✚ *совершенствование нормативно-правовых и методологических документов (20 документов):* даны предложения по совершенствованию Гражданского кодекса Республики Беларусь, Кодекса Республики Беларусь о браке и семье; перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200; Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»; Закона Республики Беларусь от 24.11.1993 «О залоге»; Закона Республики Беларусь от 20.06.2008 «Об ипотеке» и другим);

- ✚ *рассмотрение жалоб на действия (бездействие) регистраторов:* Согласно статье 43 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» заинтересованное лицо, считающее, что регистратор своими действиями (бездействием) нарушил его гражданские права, имеет право подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд либо в течение одного года обратиться с заявлением в

соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации. В 2011 году на действия (бездействия) регистраторов поступило 23 жалобы. По сравнению с 2010 годом (43 жалобы) количество жалоб на действия регистраторов сократилось почти в два раза.

✚ *контроль специалистами ГУП «Национальное кадастровое агентство» правильности совершения регистрационных действий регистраторами:* в 2011 году активно использовалась практика привлечения специалистов территориальных организаций к участию в проверках правильности совершения регистрационных действий в отношении регистраторов других агентств, проводимых ГУП «Национальное кадастровое агентство». В проверках участвовало 25 сотрудников РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Проверено таким образом качество работы 45 регистраторов. В целом, в 2011 году осуществлен контроль (мониторинг) правильности регистрационных действий, совершённых 246 регистраторами (для примера показатели 2010 года – 261; 2009 года – 216; 2008 года – 167, 2007 год – 137);

✚ *дистанционная поддержка принятия решений:* для оказания информационной поддержки в принятии решений регистраторами осуществлялось функционирование Интернет-ресурса NCA.BY, в том числе форума регистраторов, а также систематической рассылки информационных пакетов, содержащих нормативные правовые акты и методологические документы, необходимые для деятельности регистратора, через корпоративную почтовую сеть ГУП «Национальное кадастровое агентство» (сформировано и разослано 25 пакетов рассылки, содержащих 190 документов, что примерно в 2,5 раза больше, чем в 2010 году);

✚ *проведение семинаров* по актуальным вопросам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

## 5. Электронные услуги



В 2011 году система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним предоставляла пользователям электронные услуги (Е-услуги) различными методами:

- ✚ через интернет;
- ✚ через корпоративную сеть организаций по государственной регистрации;
- ✚ через корпоративные сети внешних организаций;
- ✚ методом репликаций;
- ✚ через общегосударственную автоматизированную информационную систему.

*Е-услуги, предоставляемые через интернет.*

Электронные услуги предоставляются заявителям (пользователям) в форме простых информационных сообщений или электронных документов, составляемых на основе данных ЕГРНИ.

Сообщения о наличии в ЕГРНИ данных в отношении конкретных объектов недвижимости, а также информация в объеме выписки из регистрационной книги выдаются через портал [WWW.GZK.NCA.BY](http://WWW.GZK.NCA.BY). В 2011 году доступом к ресурсу обладало 393 авторизованных пользователя, к ресурсу совершено около **185 тысяч** обращений, что на **20 %** больше по сравнению с 2010 годом. Получить доступ к этому ресурсу может любое физическое или юридическое лицо, государственный орган, заключившие соответствующий договор с ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Выписки из регистрационных книг, специальные формуляры в форме электронных документов, составляемые регистраторами, предоставляются через портал [WWW.SUPPORT.NCA.BY:8888/NKA\\_ES.NSF](http://WWW.SUPPORT.NCA.BY:8888/NKA_ES.NSF). Заявителями таких услуг являются местные исполнительные и распорядительные органы, нотариусы, организации и государственные органы. В 2011 году через этот портал предоставлено **158 545 электронных документов**, в том числе:

*114 191* электронный документ в рамках организации электронного документооборота между территориальными организациями по государственной регистрации с одной стороны и местными исполнительными и распорядительными органами и органами нотариата с другой;

*29 016* специальных формуляра в Департамент финансового мониторинга Комитета государственного контроля Республики Беларусь;

*14 229* электронных документов в рамках электронного документооборота между организациями по государственной регистрации и иными организациями (например, ОАО «АСБ Беларусбанк» - 12 804);

*1 089* бездокументарных закладных;

*27* электронных документов в рамках организации «электронной регистрации» арестов.

В 2011 году осуществлялась опытная эксплуатация и по её итогам принят в постоянную эксплуатацию система автоматической выдачи электронных документов внешним пользователям в режиме реального масштаба времени (АИС РМВ) (осуществляется через web-ресурс [WWW.OZ.NCA.BY](http://WWW.OZ.NCA.BY)). Посредством указанного ресурса предоставляются электронные документы, изготавливаемые автоматически в реальном масштабе времени. Всего посредством ресурса предоставлено 1 431 электронный документ (информация в объеме выписки или обобщенной информации об имуществе конкретного лица, с проставлением электронной цифровой подписи). Всего через систему включая электронные документы было получено 7 318 успешных ответов на обращения.

*Е-услуги, предоставляемые через корпоративную сеть организаций по государственной регистрации.* Заключаются в распространении пакетных информационных сообщений, в том числе посредством электронной почты. В частности, по электронной почте отдельные слои цифровых кадастровых карт по определенному расписанию предоставляются 75 районным землеустроительным службам Республики Беларусь.

*Е-услуги, предоставляемые через корпоративные сети внешних организаций.* Предоставляются в реальном масштабе времени внешним локальным вычислительным сетям или корпоративным сетям в форме простых информационных сообщений. При этом во внешних сетях используется специальное программное обеспечение (компьютерная программа) удаленных пользователей ЕГРНИ под именем NKA\_REMOTE. Внешними корпоративными сетями, взаимодействующими с ЕГРНИ, в частности, являются корпоративная сеть Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь, локальные сети правоохранительных органов. Общее количество обращений к ЕГРНИ посредством программного обеспечения (компьютерной программы) NKA\_REMOTE от 625 пользователей в 2011 году превысило цифру в 3,3 миллиона.

*Е-услуги, предоставляемые через общегосударственную автоматизированную информационную систему (ОАИС).* ОАИС в установленном порядке предоставляет доступ заинтересованным лицам к ЕГРНИ через специальные сервисы автоматизированной информационной системы ведения ЕГРНИ. Данный вид услуг в режиме промышленной эксплуатации внедрен в 2010 году, и продолжает оказываться в 2011 году. Информация предоставляется в форме простых информационных сообщений.



Объем Е-услуг и динамика их изменения по годам приведены в таблице 4.

Таблица 4. Объем Е-услуг по предоставлению информации из ЕГРНИ и динамика их изменения за период 2009-2011 годов

Способ предоставления	2009 г.	2010 г.		2011 г.	
	Кол-во	Кол-во	к 2009 г., %	Кол-во	к 2010 г., %
Интернет, он-лайн, GZK.NCA.BY	145 815	101 403	69%	185 306	182 %
Интернет, офф-лайн, SUPPORT.NCA.BY:8888/NKA_ES.NSF	127 490	164 539	129%	158 545	95 %
Интернет, он-лайн, www. OZ.NCA.BY	нет	90	-	7 318 (1 451 ЭД)	8 131%
Локальные и корпоративные сети внешних организаций	1 004 023	2 296 986	228%	3 356 511	146%
Корпоративная сеть ОАО «Беларусбанк»	56 600	19 426	35%	12 804	66%
Итого	1 333 928	2 584 324	194%	3 721 935	144%

#### Реестр цен государственного земельного кадастра Республики Беларусь



Реестр цен государственного земельного кадастра является производным от ЕГРНИ. Выдача сведений в форме простых информационных сообщений из данного информационного ресурса выполняется через сайт [www.pr.nca.by](http://www.pr.nca.by). В 2011 году к данному сайту выполнено 465 706 успешных запросов, что в 2 раза больше по сравнению с 2010 годом).

Общее количество запросов в 2011 году в разрезе объектов недвижимости приведено в Таблице 5.

Таблица 5. Количество запросов в 2011 году в разрезе объектов недвижимости

Месяцы 2011 года	Всего запросов	Успешных запросов	Количество успешных запросов по видам объектов недвижимого имущества			
			земельные участки	капитальные строения	изолированные помещения	застроенные земельные участки
январь	16 381	13 754	192	3 380	10 006	176
февраль	113 121	107 747	140	3 687	103 808	112
март	41 027	35 415	126	4 404	30 714	171
апрель	19 579	15 491	338	4 000	11 035	118
май	25 242	20 633	230	3 609	16 563	231
июнь	19 176	14 461	183	4 194	9 906	178
июль	19 840	14 827	134	3 266	11 319	108
август	20 484	14 655	139	3 847	10 502	167
сентябрь	14 511	9 362	288	3 846	5 074	154
октябрь	16 507	10 795	192	4 405	5 979	219
ноябрь	556 138	195 846	154	3 615	191 870	207
декабрь	15 189	12 720	135	3 221	9 243	121
Всего за год	<b>877 195</b>	<b>465 706</b>	<b>2 251</b>	<b>45 474</b>	<b>416 019</b>	<b>1 962</b>

Из них 0,9 % – в отношении земельных участков, в том числе застроенных, 10,1 % – по капитальным строениям, 89 % – по изолированным помещениям. В среднем за сутки к сайту производится 1 275 запросов, что в 5 раз превышает показатель 2010 года.

Выписку из реестра цен можно также получать в форме бумажных документов.

## 6. Основные результаты системы государственной регистрации в 2011 году



Развитие системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется по Программе развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2009 - 2013 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 9 марта 2009 года № 294.

В 2011 году развитие системы осуществлялось преимущественно по следующим направлениям, а именно:

- ✚ проведение опытной эксплуатации автоматизированной системы выдачи электронных документов из ЕГРНИ в реальном масштабе времени;
- ✚ создание и внедрение системы управления качеством работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества
- ✚ создание автоматизированной системы государственной регистрации на основании электронных документов;
- ✚ создание автоматизированной информационной системы цифровых архивов первичных документов (начало опытной эксплуатации системы);
- ✚ модернизация системы управления целостностью центральной базы данных ЕГРНИ.

*Автоматизированная система выдачи электронных документов из ЕГРНИ в реальном масштабе времени.* Автоматизированная система позволяет заявителям получать электронные документы из системы государственной регистрации недвижимости в течение 20-30 секунд с момента подачи электронного запроса. Электронная цифровая подпись производится автоматически. Впервые в Беларуси электронные документы стали формироваться автоматически. Необходимым условием такого достижения стало нормирование и осуществление постоянного мониторинга уровня целостности ЕГРНИ.

В 2011 году данная система находилась в опытной эксплуатации в хозяйственных судах Республики Беларусь. Внедрение и эксплуатация указанной системы позволяет сократить ручной труд по составлению, подписанию и пересылке документов, снизить потребность в бумажных архивах, предоставить потребителям оперативную услугу без посещения офисов организаций по государственной регистрации.

В конце 2011 года по результатам опытной эксплуатации указанная системы была принята в постоянную эксплуатацию. На первом этапе доступ к такой системе планируется предоставлять органам судебной власти.

*Создание и внедрение системы управления качеством работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества.*

В рамках данной общереспубликанской системы стандартизированы процедуры осуществления контроля правильности выполнения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества на различных стадиях и уровнях, а также аттестации специалистов по технической инвентаризации

недвижимого имущества. Создан и ведется общереспубликанский реестр данной категории специалистов системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь в отношении более чем 1355 человек. При помощи web-технологий реализован широкий спектр мероприятий по методологической поддержке и информационному обеспечению качества работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества. Система продолжит развиваться и эволюционировать в последующие годы.

*Автоматизированная система государственной регистрации на основании электронных документов.* В 2011 году ГУП «Национальное кадастровое агентство» сопровождала эксплуатацию системы, позволяющей осуществлять в ряде случаев государственную регистрацию на основе электронных, а не бумажных документов. В частности, государственную регистрацию арестов, иных ограничений и запрещений, налагаемых на недвижимое имущество, а также была проведена государственная регистрация создания объектов недвижимого имущества, возникновения прав, ограничений (обременений) прав. Правовую основу системы составляет:

Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» с учётом внесённых в него дополнений 3 июня 2011 года;

Закон Республики Беларусь от 28.09.2009 «Об электронном документе и электронной цифровой подписи»;

Инструкция о государственной регистрации на основании документов правоохранительных и судебных органов, представляемых в форме электронных документов, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14.01.2010 № 3.

Системой обеспечивается как представление документов (определений о наложении, снятии ареста и др.) в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, так и направление свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации, извещений об отказе в совершении регистрационных действий заявителям.

Электронные цифровые подписи обеспечиваются ключами, выдаваемыми удостоверяющим центром ГУП «Национальное кадастровое агентство».

В 2011 году была обеспечена регистрация 27 арестов с использованием указанной системы.

Новые технологии государственной регистрации на основе электронных документов дают субъектам государственной регистрации существенные преимущества:

- ✚ уменьшение срока исполнения документов, являющихся основанием государственной регистрации. Эффективность применения мер по обеспечению иска, исполнению судебных постановлений непосредственно зависит от скорости их реализации. Наложение арестов, иных ограничений и запрещений на недвижимое имущество, являясь одной из разновидностей указанных мер, должно осуществляться в максимально короткие сроки. Документ, отправленный по почте на бумажном носителе, может быть доставлен адресату, находящемуся на территории Республики Беларусь, в срок до трех дней, в то время как документ, поданный в электронной форме, становится доступен для прочтения адресатом с момента его отправки. Таким образом, срок исполнения становится меньше на 1 – 3 дня;

- ✚ сокращение бумажного документооборота. Это, в свою очередь, означает сокращение времени и средств, необходимых для отправления почтовой корреспонденции, возможность экономии архивных площадей и сокращение трудоемкости выполняемых архивариусами функций в части помещения документов в бумажный архив и их поиска (вся документация хранится в упорядоченном виде на сервере ГУП «Национальное кадастровое агентство»);

упрощение поиска сведений и контроля за сроками исполнения направленных в организации по регистрации документов о наложении, снятии арестов, иных запрещений и ограничений в отношении недвижимого имущества.

Система с сентября 2010 года находится в опытной эксплуатации Хозяйственного суда Могилевской области и Могилевского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру.

В 2011 система принята в постоянную эксплуатацию и в течение 2012 года планируется начать её внедрение в общих судах.

*Автоматизированная информационная система создания цифровых архивов первичных документов.* Система государственной регистрации развивается с учётом мировой тенденции развития системы электронных архивов и оборота электронных документов. Замена бумажных архивов на цифровые – одна из важнейших задач совершенствования отечественной системы государственной регистрации недвижимости. Преобразование регистрационных дел в электронный вид дает множество преимуществ. В частности, экономию площадей в зданиях организаций по государственной регистрации (не менее 20 000 кв.м.), экономию бумаги (участие в защите природы), дистанционный поиск документов, экстерриториальность государственной регистрации, экономию на мерах противопожарной безопасности и др.

Данный процесс носит эволюционный характер и основан на создании специализированной архивной открытой информационной системе (далее – АОИС).

АОИС разрабатывается непосредственно ГУП «Национальное кадастровое агентство» и состоит из трех подсистем:

1. Подсистема накопления отсканированных документов.
2. Подсистема ведения открытого цифрового архива.
3. Подсистема выдачи информации.

АОИС имеет две существенные особенности. С одной стороны, данная система отвечает требованиям законодательства Республики Беларусь, предъявляемым к архивам электронных документов. С другой стороны, она основана на требованиях международных стандартов архивного хранения и электронного документооборота. В частности, на стандартах ISO 14721:2003 Space data and information transfer systems – Open archival information system – Reference model., ISO 15836:2003 Information and documentation – The Dublin Core metadata element set.

В 2011 году были завершены работы над всеми подсистемами (накопления отсканированных документов; ведения открытого цифрового архива; выдачи информации). Созданы три пилотные зоны в агентствах по государственной регистрации и земельному кадастру. На основании проводимой эксплуатации в трёх пилотных зонах производится аккумулирование предложений по техническому совершенствованию системы и оптимизации бизнес-процессов. Важность этой работы переоценить невозможно.

#### *Модернизация системы контроля целостности ЕГРНИ.*

Целостность данных (полнота, достоверность, непротиворечивость) – важнейшее свойство и характеристика любого информационного ресурса. Именно это свойство определяет степень доверия к данным. Методика определения и восстановления целостности ЕГРНИ установлена двумя документами, а именно: Концепцией целостности ЕГРНИ, утверждённой приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19.12.2007 № 361, а также Инструкцией об обеспечении целостности ЕГРНИ с использованием программных средств, утверждённой приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 28.01.2008 № 43.

Впервые уровни целостности ЕГРНИ стали нормироваться, вычисляться и систематически восстанавливаться с 2008 года. С этого времени они непрерывно улучшаются. Эта же тенденция сохранилась и в 2011 году.

В 2011 году на постоянной основе осуществлялись мероприятия по повышению уровня целостности ЕГРНИ, производимые как средствами ГУП «Национальное кадастровое агентство», в том числе при помощи информационного ресурса контроля целостности ЕГРНИ, так и при непосредственном участии специалистов территориальных организаций по государственной регистрации. В рамках развития системы государственной регистрации вопросу целостности ЕГРНИ уделяется первоочередное значение. В рамках развития автоматизированной системы контроля целостности проведено обновление информационного ресурса, обеспечивающего контроль и восполнение целостности ЕГРНИ. Система дополнена 57 критериями проверки, классифицированными по группам и подгруппам, включает, в том числе, наименование, описание критерия проверки, тип выявляемой ошибки, алгоритм действий, направленных на устранение выявленной ошибки, примерное время выполнения предлагаемого алгоритма. Система позволяет просмотреть количество ошибок по соответствующему критерию проверки в центральном банке данных ЕГРНИ (в том числе количество ошибок в определенном регистрационном округе либо регистрационном районе).

С целью повышения уровня целостности ЕГРНИ в 2011 году территориальными организациями по государственной регистрации в сотрудничестве с Министерством внутренних дел Республики Беларусь продолжалось восполнение недостающих идентификационных сведений граждан, владельцев недвижимости, зарегистрированной до 2003 года.

- Модернизация программного обеспечения автоматизированных рабочих мест регистраторов (АРМ). В течение 2011 года в порядке сопровождения эксплуатации АИС ЕГРНИ разработаны и инсталлированы на все АРМ регистраторов 3 новые сборки версии специального программного обеспечения NKA\_NET2 версии 2.149. Модернизация программного обеспечения проводилась на основании предложений пользователей (агентств по государственной регистрации и земельному кадастру), а также в связи с изменениями законодательства Республики Беларусь;

## **7. Кадастровая оценка**

ЕГРНИ является основным источником информации для кадастровой оценки земель, земельных участков в Республике Беларусь.

Сведения о кадастровой стоимости используются в различных целях:

для определения размера земельного налога и базовых ставок арендной платы;

для установления начальных цен на аукционах;

при предоставлении земельных участков в частую собственность граждан и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;

при ипотеке земельных участков;

для совершения сделок с земельными участками, находящимися в частной собственности, по их возмездному отчуждению;

для определения платы за право заключения договоров аренды земельных участков; при выкупе земельных участков при их изъятии для государственных нужд; при проведении оценки недвижимого имущества.

В 2011 году ГУП «Национальное кадастровое агентство» проведена кадастровая оценка земель 45 городов, поселков городского типа, рабочих поселков: гп Глуша, гп Брагин, гп Комарин, г. Буда-Кошелево, гп Уваровичи, г. Быхов, г. Вилейка, г. Добруш, гп Тереховка, гп Дрибин, г. Дрогичин, гп Антополь, гп Зельва, г. Кировск, г. Климовичи, г. Кличев, г. Кобрин, гп Кореличи, гп Мир, г. Костюковичи, гп Краснополье, г. Кричев, гп Лоев, г. Мозырь, г. Мосты, г. Мстиславль, г. Наровля, г. Несвиж, гп Городея, г.

Осиповичи, рп Елизово, рп Татарк, г. Ошмяны, г. Светлогорск, гп Паричи, рп Сосновый Бор, г. Свислочь, гп.Порозово, г.Славгород, г.Старые Дороги, г. Столбцы, г. Узда, г. Хойники, гп Хотимск, г. Чечерск.

Кроме того, кадастровая оценка земель садоводческих товариществ 12 административных районов: Бобруйского, Буда-Кошелевского, Ветковского, Витебского, Добрушского, Кировского, Лидского, Мозырского, Осиповичского, Стародорожского, Столбцовского, Узденского районов. Кадастровая оценка земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов Бобруйского и Осиповичского районов.

В 2011 году кадастровая оценка также проводилась территориальными организациями по государственной регистрации. Так, кадастровая оценка земель:

г. Каменец, г. Высокое выполнена РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

г. Шклов выполнена РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

г. Горки выполнена РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»,

садоводческих товариществ Барановичского района выполнена Барановичским филиалом РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Также в 2011 году кадастровая оценка земель гп Бешенковичи, г. Верхнедвинск, гп Освея, г. Докшицы, гп Бегомль, гп Россоны, г.Толочин, гп Шарковщина выполнялась ДУП «Проектный институт Витебскгипрозем», г.Ганцевичи, г.Жабинка, садоводческих товариществ Пружанского района выполнялась ДУП «Проектный институт Брестгипрозем».

Результаты кадастровой оценки земель внесены в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра Республики Беларусь.

В 2011 году поддерживалось функционирование интернет-сервис «Налоговая база земельного налога». Сервис на безвозмездной основе доступен с сайта регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра (<http://VL.NCA.BY>). За сутки в среднем к нему обращаются около 1 000 пользователей. В отдельные периоды, связанные с расчетами земельного налога (январь-март), число обращений возрастало до 15 000 в сутки, что свидетельствует о востребованности данного информационного ресурса. Около 85% пользователей, обратившихся к сайту, получают необходимые сведения.

Для оперативного информирования собственников и пользователей в 2011 году ГУП «Национальное кадастровое агентство» была запущена в эксплуатацию справочная телефонная линия по вопросам кадастровой стоимости и налоговой базы земельного налога. За время её функционирования в 2011 году на телефонную линию поступило 2 317 телефонных звонков, из них 1 222 телефонных звонка поступило только в феврале 2011 года.

#### **Совершенствование системы кадастровой оценки.**

В 2011 году ГУП «Национальное кадастровое агентство» была завершена научно-исследовательская работа «Проведение исследования и разработка рекомендации по совершенствованию системы кадастровой оценки земель в Республике Беларусь». В процессе работы проанализирована существующая система кадастровой оценки земель в Республике Беларусь. Обобщен и систематизирован отечественный опыт и зарубежный опыт в области кадастровой оценки земель.

Актуальность данной научно-исследовательской работы обусловлена необходимостью создания в Республике Беларусь хорошо функционирующей системы кадастровой оценки земель, поскольку её результаты в нашей стране имеют широкое применение и играют важную роль для государства и общества. В результате

проведенных исследований разработаны предложения по совершенствованию методологии кадастровой оценки. Разработаны рекомендации по системе сбора и обработки информации для кадастровой оценки, а также рекомендации по совершенствованию нормативного правового обеспечения системы кадастровой оценки земель в Республике Беларусь. Разработаны предложения по применению ГИС-технологий в кадастровой оценке, а также предложения по созданию порядка обжалования результатов кадастровой оценки. Разработан проект плана мероприятий по совершенствованию системы кадастровой оценки земель Республики Беларусь (кроме земель сельскохозяйственного назначения).

Предлагаемые мероприятия позволят усовершенствовать существующую систему кадастровой оценки земель, определить приоритетные направления развития системы кадастровой оценки в дальнейшем, в том числе при переходе на единый налог на недвижимость. В рамках данной работы предложена методика оценки единого объекта недвижимости на примере индивидуального жилого дома. Социально-экономическая эффективность данных исследований будет достигнута за счет повышения качества кадастровой оценки и управленческих решений, принимаемых на основе кадастровой стоимости.

Результаты НИР представляют интерес для специалистов органов государственного управления, организаций, выполняющих кадастровую оценку, ученых и преподавателей высших учебных заведений.

[Данные исследования проведены в Республике Беларусь впервые!!!](#)

## **8. Приложение к Отчёту**

В приложение к настоящему Отчёту приведены сводные показатели положения рынка недвижимости согласно анализу информации, содержащейся в ЕГРНИ. Указанные данные носят информационный характер и будут полезны научным работникам, участникам рынка недвижимости, исследователям рынка недвижимости и людям, которым интересна динамика и развитие рынка недвижимости.

## 9. Заключение

1. Система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обеспечивает выполнение требований норм Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

2. Система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним развивалась в 2011 году в полном соответствии с программой развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2009 - 2013 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 9 марта 2009 г. № 294.

3. Развитие системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним также отвечает Стратегии развития информационного общества в Республике Беларусь на период до 2015 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь №1174 от 9 августа 2010 года. Один из основных приоритетов Стратегии – построение в республике электронного правительства. Элементами электронного правительства являются такие компоненты системы как государственная регистрация на основе электронных документов, выдача электронных документов из системы в относительном и реальном масштабе времени, интернет-услуги предоставления информации из ЕГРНИ. Доля электронных услуг в общем количестве предоставляемых услуг значительно возросла по сравнению с предыдущими годами, что является устойчивой тенденцией на протяжении последних трёх лет.

4. Система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обеспечивает оказание услуг, в том числе по государственной регистрации недвижимости и предоставлению информации гражданам и юридическим лицам, а также государственным органам в соответствии с современными мировыми тенденциями в сфере регистрации недвижимости, оказания е-услуг, обмена электронными документами.

5. В 2011 году достигнут дальнейший рост показателей ЕГРНИ, в том числе, показателей целостности, что обеспечивает необходимое качество услуг системы.



## ПРИЛОЖЕНИЕ

### 1. Динамика формирования первичного земельного рынка

1.1. Количество совершённых регистрационных действий «Государственная регистрация создания земельного участка» (2006-2011 годы)

Год	Количество совершённых регистрационных действий
2006	150 232
2007	149 345
2008	230 794
2009	247 520
2010	175 709
2011	150 545

1.2. Количество совершенных регистрационных действий «Государственная регистрация создания земельного участка» (2006-2011 годы) предоставленных для обслуживания жилых объектов недвижимости

Год	Количество совершённых регистрационных действий
2006	88 394
2007	83 486
2008	102 307
2009	135 807
2010	112 528
2011	92 958

1.3. Количество совершённых регистрационных действий «Государственная регистрация возникновения права собственности» (2006-2011 годы) в разрезе частной собственности на земельные участки

Год	Количество совершённых регистрационных действий
2006	22 562
2007	16 901
2008	34 980
2009	43 175
2010	20 160
2011	11 898

1.4. Количество совершённых регистрационных действий «Государственная регистрация возникновения права аренды» (2006-2011 годы)

Год	Количество совершённых регистрационных действий
2006	11 713
2007	10 046
2008	13 860
2009	16 611
2010	19 297
2011	15 817

1.5. Количество совершённых регистрационных действий «Государственная

регистрация возникновения права пожизненного наследуемого владения» (2006-2011 годы)

Год	Количество совершённых регистрационных действий
2006	79 206
2007	77 933
2008	112 571
2009	131 765
2010	86 197
2011	79 733

1.6. Количество совершённых регистрационных действий «Государственная регистрация возникновения права постоянного пользования» (2006-2011 годы)

Год	Количество совершённых регистрационных действий
2006	25 722
2007	33 672
2008	51 310
2009	41 846
2010	36 634
2011	29 946

1.7. Количество совершённых регистрационных действий «Государственная регистрация возникновения права временного пользования» (2006-2011 годы)

Год	Количество совершённых регистрационных действий
2006	2 349
2007	1 990
2008	2 709
2009	1 804
2010	2 847
2011	4 173

## 2. Динамика структуры прав на земельные участки

2.1. Количество земельных участков, согласно данным ЕГРНИ, принадлежащих на праве собственности гражданам Республики Беларусь (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков
2006	300 643
2007	315 936
2008	353 526
2009	397 453
2010	417 931
2011	430 508

2.2. Количество земельных участков согласно данным ЕГРНИ, принадлежащих на праве

собственности юридическим лицам (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков
2006	11
2007	11
2008	12
2009	11
2010	19
2011	40

2.3. Количество земельных участков, согласно данным ЕГРНИ, принадлежащих гражданам на праве пожизненного наследуемого владения (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков
2006	271 950
2007	355 511
2008	475 500
2009	611 557
2010	699 411
2011	780 951

2.4. Количество земельных участков согласно данным ЕГРНИ, принадлежащих на праве аренды (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков
2006	41 570
2007	54 805
2008	72 778
2009	92 974
2010	117 556
2011	138 009

2.5. Количество земельных участков согласно данным ЕГРНИ, принадлежащих на праве постоянного пользования (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков
2006	99 648
2007	134 729
2008	187 110
2009	227 913
2010	262 604
2011	290 894

2.6. Количество земельных участков согласно данным ЕГРНИ, принадлежащих на праве временного пользования (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков
2006	12 717
2007	13 904
2008	15 759
2009	16 423
2010	18 593
2011	22 230

2.7. Количество земельных участков, предоставленных согласно данным центральной базы ЕГРНИ для строительства и обслуживания жилых объектов недвижимости, по

состоянию на 31.12.2011

858 342

2.8. Количество земельных участков, сведения о которых содержатся в центральной базе данных ЕГРНИ, по состоянию на 31.12.2011

1 651 072

2.9. Количество земельных участков сельскохозяйственного назначения, сведения о которых содержатся в центральной базе данных ЕГРНИ, по состоянию на 31.12.2011

26 066

2.9. Количество земельных участков лесного фонда, сведения о которых содержатся в центральной базе данных ЕГРНИ, по состоянию на 31.12.2011

1005

### 3. Степень приватизации

3.1. Площадь земельных участков, находящихся в государственной собственности, сведения о которых содержатся в центральной базе данных ЕГРНИ, по состоянию на 31.12.2011

3 307 182,102 га

3.2. Площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан (га), сведения о которых содержатся в центральной базе данных ЕГРНИ

80 104,5135 га

3.3. Площадь земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц, сведения о которых содержатся в центральной базе данных ЕГРНИ

29,9745 га

### 4. Управление недвижимостью

4.1. Количество изменений целевых назначений земельных участков, согласно центральной базе данных ЕГРНИ (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков
2006	4 686
2007	3 386
2008	2 574
2009	2 262
2010	2 519
2011	2 221

### 5. Вторичный земельный рынок

5.1. Количество сделок купли-продажи свободных земельных участков (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков	
	для строительства и обслуживания жилых объектов недвижимости	для строительства и обслуживания объектов, не относящихся к жилым объектам недвижимости
2006	4760	3 360
2007	589	3 194
2008	352	4 805
2009	308	3 443
2010	347	3 526
2011	318	3 932

5.2. Количество сделок купли-продажи застроенных земельных участков (2006-2011 годы)

Год	Количество земельных участков	
	для строительства и обслуживания жилых объектов недвижимости	для строительства и обслуживания объектов, не относящихся к жилым объектам недвижимости
2006	2 146	3 519
2007	4 128	4 365
2008	5 585	5 305
2009	4 663	4 388
2010	4 606	4 902
2011	5 026	4 747