



ежеквартальный научно-практический журнал

ISSN 2070-9072

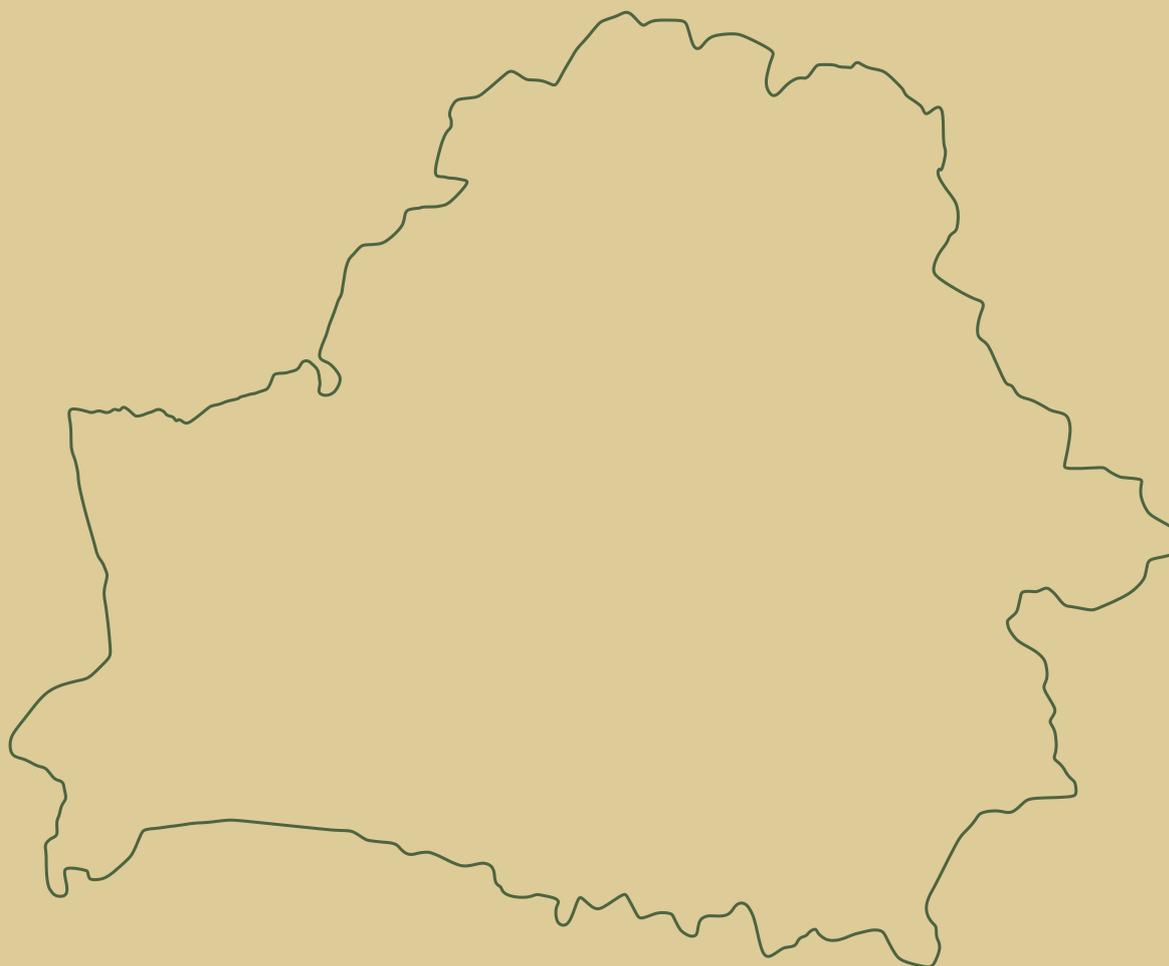
# ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

земельно-имущественные отношения

---

январь — март  
2023  
№ 1

Land of Belarus  
land and property relations



ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГЕОГРАФИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ГИС-ТЕХНОЛОГИИ, КАРТОГРАФИЯ,  
НАВИГАЦИЯ, РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ,  
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

**Подписной индекс** журнала «Земля Беларуси» в каталоге «Газеты и журналы Республики Беларусь»:

**00740** – для индивидуальных подписчиков,

**007402** – для ведомственных подписчиков

Журнал включен в Перечень научных изданий Республики Беларусь для опубликования результатов диссертационных исследований в 2023 году (приложение к приказу Высшей аттестационной комиссии Республики Беларусь от 05.01.2023 № 2)

Журнал представлен на российском информационно-аналитическом портале Научной электронной библиотеки eLIBRARY.RU

Включен в наукометрическую базу данных «Российский индекс научного цитирования» (РИНЦ)

Материалы публикуются на русском, белорусском и английском языках

*Мнения авторов статей могут не совпадать с точкой зрения редакции.*

*The opinions and expressed in this publication are those of the authors and should not be attributed to the editorial board.*

*Публикуемые материалы рецензируются.*

*All materials submitted for publication are subject to review.*

*Перепечатка материалов, опубликованных в журнале, разрешается только с разрешения издателя.*

*Reproduction of material published in this journal is allowed only with the prior consent of the editor.*

*Рукописи не возвращаются.*

*No return of manuscripts excepted.*



*Памятный знак «В честь дружбы и единства четырех конфессий Ивьевицны»  
г. Ивье, Гродненская область*



# **ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ**

**январь–март**

**№ 1 • 2023**

Основан в 2003 г.

**ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ**

**Главный редактор**

**Владимир Северцов**

**Редакционная коллегия:**

**В. В. Северцов (председатель), Н. В. Клебанович (заместитель председателя),  
Н. П. Бобер, А. А. Васильев, В. Б. Воробьев, В. Н. Губин, В. Г. Гусаков,  
А. В. Колмыков, С. В. Костров, В. В. Красовская, П. В. Кривецкая,  
Д. Ф. Матусевич, В. П. Подшивалов, А. Н. Савин, М. А. Хиль,  
В. С. Хомич, С. А. Шавров, В. В. Шалыпин**

**Учредитель и юридическое лицо,  
на которое возложены функции редакции:**

республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем»  
220108, г. Минск, ул. Казинца, д. 86, корп. 3  
тел./факс: +375 17 2799599, +375 17 2799597  
e-mail: [info@belzeminfo.by](mailto:info@belzeminfo.by)  
<http://www.belzeminfo.by>

Минск

## В номере:

**ЮБИЛЕЙ**

**6**



**Журналу «Земля Беларуси» – 20 лет!**

**В ГОСКОМИМУЩЕСТВЕ**

**12**



**Об итогах работы Государственного комитета по имуществу в 2022 году и его задачах на 2023 год**



**Ю. П. Варухина,**  
начальник управления учета и использования имущества главного управления распоряжения имуществом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

**Государственная информационная система «Единый реестр имущества» как результат эволюции учета государственного имущества**

**16**



**Ж. В. Герасимчук,**  
консультант отдела оценки Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

**О контроле за соблюдением законодательства об оценочной деятельности в Республике Беларусь**

**22**

**В КОМИТЕТАХ ГОСИМУЩЕСТВА**

**25**

**С. В. Дубинко,**  
начальник управления по распоряжению имуществом комитета государственного имущества Брестского областного исполнительного комитета

**О практике проведения электронных торгов государственного имущества в Брестской области**

**А. В. Офицера,**  
начальник отдела организации аукционов и конкурсов управления по распоряжению имуществом комитета государственного имущества Брестского областного исполнительного комитета



**И. Г. Близнюк,**  
главный специалист отдела  
владельческого надзора  
и распоряжения акциями  
комитета государственного  
имущества Витебского  
областного исполнительного  
комитета

**О неиспользуемом имуществе хозяйственных  
обществ Витебской области**



**Д. И. Корсунский,**  
заместитель генерального  
директора РУП «Институт  
недвижимости и оценки»

**Управление стоимостью как элемент  
корпоративного управления хозяйственными  
обществами с долей государства**



**Е. В. Россоха,**  
заведующий кафедрой  
организации производства  
и экономики недвижимости  
УО «Белорусский  
государственный  
технологический  
университет», кандидат  
экономических наук

**А. М. Французова,**  
специалист кафедры  
организации производства  
и экономики недвижимости  
УО «Белорусский  
государственный  
технологический  
университет»



**Н. К. Малинин,**  
астроном-геодезист

**О вычислении площади на поверхности  
эллипсоида**

## ТЕХНОЛОГИИ И ИННОВАЦИИ

39



**О. В. Волков,**  
заместитель директора –  
главный инженер  
УП «Проектный институт  
Гродногипрозем»

**Беспилотные летательные аппараты:  
использование в организациях по землеустройству  
и ближайшая перспектива их развития**



**УП «Проектный институт Белгипрозем» –  
лауреат первого Республиканского конкурса  
«Лидеры цифровой экономики – 2022»**

43

## РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

45



**А. В. Макей,**  
начальник службы регистрации  
РУП «Гродненское агентство  
по государственной  
регистрации и земельному  
кадастру»

**Внесение отметок в регистрационную книгу  
(на примере практики РУП «Гродненское  
агентство по государственной регистрации  
и земельному кадастру»)**

## НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ

### ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

51



**А. В. Пылаева,**  
профессор кафедры  
градостроительства  
и пространственного развития  
ФГБОУ ВО «Государственный  
университет по  
землеустройству», доктор  
экономических наук, доцент

**Современное состояние и перспективы  
развития кадастровой оценки недвижимости  
в России**

## ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ

60



Іўе



**Уважаемые читатели,  
авторы и редакция журнала «Земля Беларуси»!**



Поздравляю вас со знаменательной датой – 20-летием со дня выхода первого номера!

За годы существования журнал стал своеобразной летописью становления и развития отрасли, надежным источником информации для научного сообщества и наших граждан.

Сегодня журнал «Земля Беларуси» – единственное профильное издание в медиапростран-

стве нашей страны, освещающее актуальные вопросы землеустройства, геодезии, картографии, управления имуществом, ведения государственного земельного кадастра, а также ГИС-технологий. По глубине теоретического анализа, обоснованности научных выводов и практических рекомендаций журнал задает самые высокие стандарты в своей области. В нем найден оптимальный баланс интересов науки, практики и читателя.

Высокий профессионализм авторов и редакции позволяет журналу органично встраиваться в новые реалии, находя нестандартные подходы к информационной подаче, оставаясь при этом верным своему стилю, умножая и расширяя свою взыскательную читательскую аудиторию.

Уверен, что журнал «Земля Беларуси» продолжит оставаться в авангарде белорусских научных изданий, сохранит уважительный и доверительный диалог с читателями.

Желаю коллективу журнала и всем его авторам неиссякаемого вдохновения, творческих успехов и новых интересных проектов!

Председатель  
Государственного  
комитета по имуществу

Д. Ф. Матусевич

## ЖУРНАЛУ «ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ» – 20 ЛЕТ!

Уважаемые читатели!

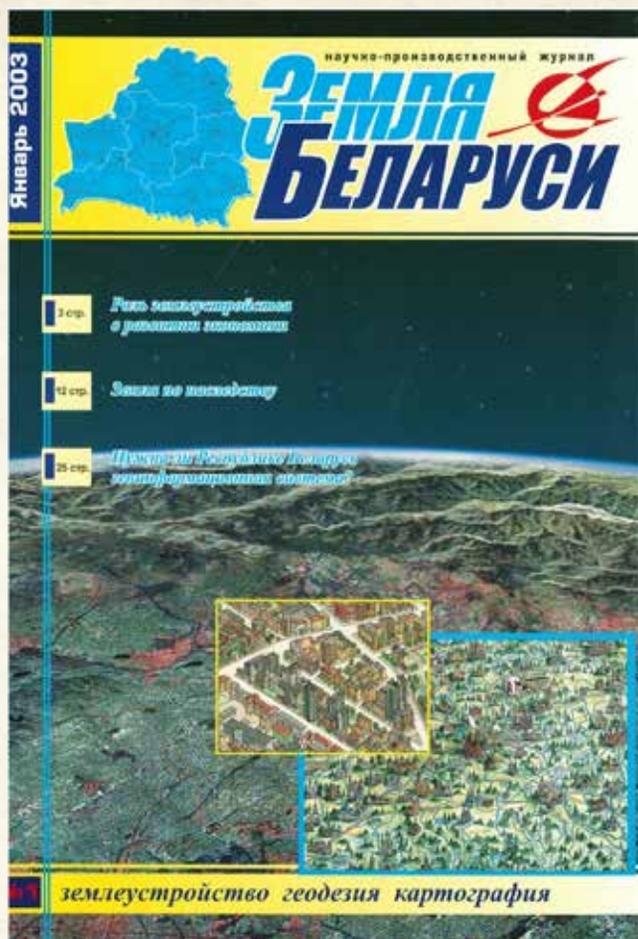
Двадцать лет назад в свет вышел первый номер журнала «Земля Беларуси». За годы, прошедшие с того момента, журнал изменил свой облик, содержание, он развивался вместе с предприятиями системы Госкомимущества. Содержание номеров было самым разнообразным: на его страницах публиковались официальные материалы, аналитические и производственные статьи, исторические очерки, различные интервью, описания инноваций производства работ в отрасли. И, конечно, достойное место на страницах журнала уделено научным публикациям ученых в сфере землеустройства, почвоведения, геодезии, картографии, дистанционного зондирования Земли, управления земельными ресурсами и имуществом, регистрации недвижимости, экономики.

Давайте вспомним о том, как появилась идея создания журнала, кто стоял у его истоков, какие вопросы волновали землеустроительное производство двадцать лет назад. Надеюсь, вам, дорогие читатели, будет интересно вернуться ненадолго в прошлое и вспомнить о задачах тех лет (все номера журнала можно найти в электронном архиве на сайте журнала [belzeminfo.by](http://belzeminfo.by)).

Итак, первый номер...

Первый номер – особенное событие для любого издания. И от того, как читатели воспримут первый выпуск, во многом зависит дальнейшая судьба журнала. Что же авторы приготовили для своей аудитории?

В начале журнала напечатано приветственное слово председателя Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь Георгия Ивановича Кузнецова. В своем обращении Георгий Ивано-



Обложка первого номера журнала «Земля Беларуси»

вич выражает надежду на то, что журнал будет востребован среди руководителей органов всех уровней, специалистов в различных отраслях народного хозяйства и права.

Мы пригласили Георгия Ивановича в редакцию журнала, чтобы он рассказал о том, как менялся комитет, чьим печатным органом призван был стать журнал, и почему возникла идея выпуска производственного издания.



Георгий Иванович  
Кузнецов  
в редакции журнала

*– Георгий Иванович, расскажите, пожалуйста, какие предпосылки были к тому, чтобы начать издавать журнал?*

– В 1991 году в Республике Беларусь был создан Комитет по земельной реформе и землеустройству при Совете Министров Республики Беларусь, главой которого был назначен Русый Михаил Иванович, а одним из заместителей был я. Основными вопросами, которыми занимался комитет, как следует из названия, были вопросы, относящиеся к реформированию земельных отношений в стране, а также к землеустроительной деятельности. В 1994 году, после избрания Президента, произошли изменения в государственных органах управления, и комитет был реформирован в Комитет по земельным ресурсам Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Шли годы, и постепенно назрел вопрос о передаче нашему ведомству отрасли геодезии и картографии, находящейся в то время в ведении Министерства архитектуры и строительства. В 1997 году, после реформы органов управления, на комитет были возложены функции не только государственного управления в области земельных отношений, использования и охраны земель, землеустройства, но также геодезии и картографии, дистанционного зондирования Земли и создания национальной инфраструктуры геопространственных данных, а также ведение земельного кадастра и осуществление мониторинга земель. В результате этой реформы Указом Президента Республики Беларусь от 11 января 1997 года №30 был создан Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь.

В 2002 году на комитет были возложены также функции по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В то время регистрация земельных участков велась землеустроительными службами при помощи земельно-кадастровых книг. Бюро технической инвентаризации, находящиеся в составе Министерства жилищно-коммунального хозяйства, занимались оформлением технических паспортов на возведенные объекты недвижимости. Вопросы регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости в их компетенцию не входили. В результате долгого обсуждения в преддверии появления определяющего для сферы регистрации закона – Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – было принято решение передать данное направление деятельности в ведение комитета. Параллельно произошло и реформирование бюро по технической инвентаризации. После передачи им функций государственной регистрации недвижимого имущества они были преобразованы в агентства по государственной регистрации и земельному кадастру.

Таким образом, комитет стал курировать вопросы не только землеустройства, но и геодезии, картографии, регистрации недвижимости. Перед комитетом стояло множество проблем и задач, поэтому было нужно, чтобы как можно больше специалистов различных сфер деятельности были способны помочь в их решении и поделиться своим опытом. Новый научно-производственный журнал и должен был, собственно говоря, стать такого рода диалоговой площадкой, где специалисты могли бы обмениваться мнениями. В журнале решено было рассказывать о нововведениях на предприятиях отрасли и в землеустроительных службах всех уровней, о новациях в законодательстве. Кроме того, издание должно было быть полезно не только специалистам производства самых различных уровней, но и преподавателям, и ученым.



Создание журнала было поручено научно-исследовательскому республиканскому унитарному предприятию по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем», которое на то время возглавлял Николай Павлович Бобер. В состав первой редколлегии вошел я, мои заместители – Литреев и Пыко, Бобер как главный редактор, а также представители предприятий комитета. Основной объем работы по подбору авторов, по созданию и выпуску журнала лег на плечи Николая Павловича и редакции. Однако и я не оставался в стороне: перед тем как выпустить журнал, я как председатель редакционной коллегии его просматривал и давал добро на выпуск. Порой приходилось исключать по разным причинам некоторые публикации. Со временем увеличивалось количество авторов, расширялся круг рассматриваемых тем и вопросов, журнал рос и развивался.

Оглядываясь назад, я в очередной раз убеждаюсь, что принятое в свое время решение о создании журнала было очень верным.

Благодаря рассказу Георгия Ивановича мы узнали, почему журнал был так нужен производству. А теперь давайте пролистаем с вами страницы первого выпуска и посмотрим, какие вопросы и задачи были актуальны 20 лет назад.

Раздел журнала «Землеустройство и кадастр» открывает статья Е. В. Капчана, начальника отдела землеустройства и перераспределения земель Комзема, о роли землеустройства в развитии экономики, а также о перспективах проведения землеустроительных работ на территории Республики Беларусь. Продолжает раздел статья о новой форме отчета о наличии и распределении земель за авторством А. С. Помелова (Александр Сергеевич в то время занимал должность ведущего научного сотрудника УП «БелНИЦзем», а впоследствии возглавил редакцию журнала).

В следующей публикации генеральным директором Национального кадастрового агентства С. А. Шавровым описаны структура, содержание

и ведение государственного земельного кадастра. Необходимость проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов обосновал в своей статье начальник отдела кадастра Комзема А. М. Долженков. Юридические аспекты наследования земли осветил начальник юридического отдела Комзема А. А. Гаев.

В разделе «Геодезия и картография» размещена статья о дуге Струве за авторством Г. И. Кузнецова, директора РУП «Белазэрокосмогеодезия» В. В. Мкртычяна и заместителя директора В. Н. Абраменкова. Об отображении Беларуси на картах различных эпох рассказали Р. Атоян и доцент БГУ Л. Атоян. Продолжает раздел рассказ главного инженера РУП «Белкартография» Л. Лукьяненко о своем предприятии.

Весьма примечательна статья с заголовком «Нужна ли Республике Беларусь геоинформационная система?». Директор УП «БелНИЦзем» Н. П. Бобер и ученый секретарь НИИ ГИС Б. Берегов описывают преимущества использования ГИС для решения широкого спектра задач на различных уровнях управления, рассказывают о созданной в 1998 году Комземом Концепции создания ГИС Республики Беларусь, подчеркивают ее важность для государства. Вопрос о необходимости создания ГИС Республики Беларусь, ответ на который столь очевиден сегодня, на момент написания статьи оставался открытым. Чуть ниже вы сможете узнать мнение автора, Николая Павловича Бобера, о современном состоянии ГИС в Республике Беларусь.

Завершает раздел статья о применении спутников для создания геодезических сетей в Украине заместителя главного инженера РУП «Белазэрокосмогеодезия» Б. А. Фурмана.

Также в журнале рассказывается о работе Комзема по выполнению международных соглашений. Завершает первый выпуск визитная карточка-описание УП «Проектный институт Белгипрозем» за авторством директора предприятия А. И. Зеньковича.



Огромную работу по созданию первого номера журнала выполнил первый коллектив редакции в составе Валентины Воробьевой, Владимира Фесина, Александра Помелова, Сергея Латыпова, Геннадия Дудко, Вацлава Минько под руководством главного редактора Николая Павловича Бобера. На его плечах лежала огромная ответственность – подготовить и издать первый выпуск отраслевого журнала. Мы спросили у него, как это было.



Николай Павлович Бобер, первый редактор журнала, сейчас – заместитель Председателя Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

задачу с Александром Сергеевичем Помеловым и Геннадием Викторовичем Дудко, мы пришли к выводу, что в журнале должна также присутствовать возможность для молодых специалистов, молодых ученых, аспирантов публиковать свои научные статьи. Работы предстояло много: нужно было создать редакцию журнала, редакционную коллегию, зарегистрировать журнал как печатное и как научное издание, разработать дизайн, структуру, содержание – все это было выполнено в течение 2002 года. Параллельно мы работали с авторами – в первую очередь это были сотрудники комитета и его подведомственных предприятий. Как результат, первый номер журнала вышел в свет в январе 2003 года.

*– Николай Павлович, расскажите, пожалуйста, как Вы стали главным редактором нового журнала?*

– В то время я возглавлял БелНИЦзем. В 2002 году Комземом была поставлена задача: создать официальный печатный орган комитета, на страницах которого была бы возможность обсуждать актуальные задачи развития отрасли. Обсуждая данную

*– Скажите, пожалуйста, каким образом формировалась редакция и редакционная коллегия журнала?*

– Первоначально мы могли полагаться только на свои силы, так как в такой короткий срок привлечь людей, давно работающих в области создания подобного рода печатных изданий, не просто. Поэтому в состав редакции вошли ведущие научные сотрудники предприятия, которые взяли на себя организационные вопросы, в том числе и редактирование статей. Редакционная коллегия создавалась с таким расчетом, чтобы была возможность охватить все стороны научно-производственной деятельности отрасли. В ее состав вошли представители Национальной академии наук Беларуси, предприятий отрасли и вузов.

*– А как Вы находили авторов для первого номера? Трудная ли это была задача?*

– Конечно, определенные сложности были, ведь перед авторами стояла задача написать статью по уже заданной тематике, причем в достаточно сжатые сроки. Поэтому для первого номера мы ориентировались в первую очередь на сотрудников комитета, подведомственных предприятий, а также преподавателей и аспирантов учреждений высшего образования. Позже, когда предприятия получили информацию о журнале, они стали присылать статьи. Порой устанавливалась очередь на публикацию.

*– В первом номере Вы были не только главным редактором, но и автором одной из статей: «Нужна ли Республике Беларусь геоинформационная система?». На то время вопрос оставался открытым. Если посмотреть с точки зрения прошедших 20 лет, как Вы считаете, удалось ли выполнить все, что тогда задумывалось, и каковы дальнейшие перспективы развития ГИС в Республике Беларусь?*

– Действительно, в начале двухтысячных годов тема создания и развития ГИС у нас в стра-



не еще не была популярна и актуальна, хотя мы уже тогда работали с цифровыми картами и базами данных ЗИС, и поэтому понимали, что будущее – за цифровизацией землеустройства, геодезии, картографии, за геоинформационными системами. Изучив мировой опыт, мы сделали вывод: вполне возможно объединить различные элементы автоматизации производства в единую систему, а также автоматизировать не только создание цифровой карты и базы данных земельного покрытия, но и все виды выполняемых нами работ. Постепенно, начиная с начала нулевых, началось активное внедрение в производство использования цифровых планов и карт, баз данных ЗИС. Но вначале они использовались в качестве локальных баз для различных целей. И все программное обеспечение, как правило, было привязано к конкретному рабочему месту и к конкретной базе данных. Как следствие, достаточно большие сложности с обновлением базы данных. Поэтому была поставлена цель создать программную оболочку, которая бы позволила всем заинтересованным пользователям работать с единой и актуальной базой данных. В период с 2010 по 2014 год Госкомимуществом и предприятиями системы Белгипрозема был создан и с тех пор непрерывно развивается геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь. В нем постоянно появляются новые модули и подсистемы, помогающие в решении самого широкого спектра задач. Мы также работаем с нашими коллегами из других министерств – Министерства лесного хозяйства, Минприроды, МЧС и иных ведомств. Таким образом, геопортал сейчас – это именно та ГИС, о которой мы мечтали в начале 2003 года. Но нет предела развитию ГИС, и сегодня перед Госкомимуществом стоит задача в срок до 2025 года создать Национальный геопортал как основу функционирования национальной инфраструктуры пространственных данных Республики Беларусь.

*– Как Вы оцениваете современное состояние журнала? Возможно, что-то нужно усовершенствовать в плане наполнения, тематики?*

– Вопрос совершенствования журнала встал перед комитетом еще в 2019 году. Журнал требовал ребрендинга. Была проделана большая работа как в плане изменения внешнего вида издания, так и его структуры и содержания. В этом нам неоценимую помощь оказала выпускница землеустроительного факультета УО БГСХА, ныне – дизайнер Снопкова Ирина Николаевна, именно ей был разработан новый макет журнала с современным оригинальным дизайном и внесены предложения по совершенствованию его контента. Одно время в журнале стали преобладать научные и научно-исследовательские статьи, а ведь он в первую очередь задумывался как научно-производственное издание с большим уклоном на обсуждение решения производственных задач. К тому же на комитет в то время был возложен ряд других функций, отсутствовавших изначально, в том числе связанных с управлением имуществом, регулированием корпоративных отношений, владельческим надзором и обращением акций. Поэтому я считаю, что после произведенных изменений, на сегодня журнал вполне отвечает требованиям, которые могут предъявляться к подобного вида изданию. Однако развиваться и совершенствоваться можно бесконечно. Главная же задача на данный момент – держать руку на пульсе событий и предлагать читателю качественный и интересный контент.

*– Спасибо! И напоследок Ваши пожелания авторам и читателям журнала.*

– Желаю всем творческих и производственных успехов! Пусть журнал будет полезен не только тем, кто заинтересован в издании своих статей, но и тем, кто непосредственно работает на производстве, занимается наукой и образованием! Каждый обязательно найдет в нем что-то нужное и интересное для себя!



В 2020 году журнал сменил оформление, став более лаконичным, но не менее интересным

Что ж, первый номер нового издания находится в руках читателей, но расслабляться рано – ведь через три месяца должен выйти второй номер, за ним третий, четвертый... Шло время, обновлялись составы редакции, редакционной коллегии – за все эти годы в них побывало 50 человек. Менялись и главные редакторы. Николай Павлович, подняв журнал на крыло, передал бразды правления редакцией Александру Сергеевичу Помелову, который руководил изданием журнала без малого шестнадцать лет. В 2019 году этот ответственный пост заняла Светлана Владимировна Дробыш, при которой журнал не только продолжил совершенствоваться в плане содержания, но и изменился внешне – дизайн стал более строгим и сдержанным. Появилась колонка редактора, в которой Светлана Владимировна рассказывала о содержании журнала.

Что же такое «Земля Беларуси» в числах? Это 80 номеров, 1017 публикаций, в том числе 792 аналитических, информационных, научных и производственных статьи, над которыми трудились 583 автора, среди которых – наши зарубежные коллеги из России, Украины, Молдовы, Азербайджана, Узбекистана, Польши, Швеции, Ливии.

Общий тираж журнала за двадцать лет составляет 68 400 экземпляров – если разложить все номера журнала на земле, то они займут целое футбольное поле, а если сделать из них стопку, то в высоту она будет более чем в два с половиной раза выше Национальной библиотеки Беларуси! Впечатляет, правда?

2023 год редакция журнала «Земля Беларуси» встретила в обновленном составе. Новый главный редактор в моем лице приложит все усилия, чтобы журнал продолжал держать высокую планку качества, заданную Николаем Павловичем, Александром Сергеевичем, Светланой Владимировной, и становился все более интересным и полезным для вас, дорогие читатели.

Двадцать лет – это много или мало?  
Для пути – это только начало!  
Впереди – много новых идей,  
На пути – много новых людей,  
Ведь пока по Земле мы идем –  
Мы творим, мы растим, мы живем!

Действительно, это только начало – впереди у издания еще много выпусков, много интересных статей от опытных и новых авторов. Ведь пока мы живем на Земле, пока пользуемся ее дарами – у наших предприятий будет работа, а значит, будут появляться все новые и новые вопросы, проблемы, задачи, которые мы будем обсуждать на страницах журнала «Земля Беларуси».

С юбилеем!

Владимир Северцов, главный редактор



## ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ИМУЩЕСТВУ В 2022 ГОДУ И ЕГО ЗАДАЧАХ НА 2023 ГОД

Заседание итоговой коллегии состоялось в Государственном комитете по имуществу. В ходе мероприятия Председатель комитета Дмитрий Матусевич доложил об основных итогах работы ведомства в 2022 году и перспективах развития комитета на 2023 год.

«В 2022 году организации системы Государственного комитета по имуществу в условиях санкционных ограничений сработали эффективно, обеспечив выполнение решений Главы государства и Правительства Беларуси. Среди важнейших результатов – пять блоков: новое земельное законодательство, совершенствование имущественных отношений, дальнейшая цифровизация отрасли, развитие международного сотрудничества, а также реализация ряда точечных решений в сфере управления предприятиями для обеспечения социально-экономической стабильности и развития регионов», – сказал Дмитрий Матусевич.

Что касается нормотворческой деятельности, то в целях повышения эффективности правового регулирования принято 127 правовых актов. В том числе 10 Указов Президента Республики Беларусь, 17 распоряжений Президента Республики Беларусь, один Закон Республики Беларусь, а также 47 постановлений Совета Министров Республики Беларусь, 7 распоряжений Премьер-министра Республики Беларусь, 45 постановлений Госкомимущества.

Принят обновленный Кодекс о земле, направленный на решение проблемных вопросов граж-

дан и субъектов хозяйствования в сфере земельных отношений и создания более комфортных условий для жизни в сельской местности.

Проведена значительная работа, направленная на реализацию норм кодекса и приведение в соответствие с ним иных актов законодательства.

«В дополнение к этой работе для информирования заинтересованных лиц о нововведениях организованы различные обучающие мероприятия, в том числе и в формате онлайн. Наиболее масштабное из них – цикл выездных региональных семинаров, в работе которого приняли участие более 1 тыс. человек», – отметил Дмитрий Матусевич.

Также Госкомимуществом проведена существенная работа по совершенствованию отношений в части распоряжения имуществом и защиты экономических интересов государства, расширению полномочий республиканских и местных органов государственного управления, упрощению порядка вовлечения неиспользуемого имущества в хозяйственный оборот.

«Президентом подписан комплексный Указ №330 «О распоряжении имуществом», регламентирующий не только отношения по распоряжению государственным имуществом, но и работу с имуществом хозяйственных обществ с долей государства. Им расширены полномочия республиканских и местных органов государственного управления, упрощен порядок вовлечения неис-



пользуемого имущества в хозяйственный оборот», – добавил Дмитрий Матусевич.

В области геодезии и картографии продолжается движение в направлении создания полноценной инфраструктуры пространственных данных.

«В частности, комитет приступил к созданию геопортала Национальной инфраструктуры пространственных данных, а также начаты работы по переизданию Национального атласа Беларуси. Во исполнение новой редакции Закона «О геодезической и картографической деятельности» усовершенствован порядок предоставления в пользование материалов и данных Государственного картографо-геодезического фонда», – сказал глава ведомства.

Продолжены работы по переходу на геоцентрическую систему отсчета координат и новую систему отсчета нормальных высот. Выполнены запланированные работы по геодезическому и картографическому обеспечению отраслей экономики. Обеспечивается создание и обновление государственных навигационных карт, развивается и новое направление для республики – тактильная картография.

Руководитель комитета отметил, что в минувшем году местными органами власти был усилен государственный контроль за охраной и использованием земель. В течение 2022 года проведено более 90 тыс. обследований (рост к прошлому году в три раза), выявлено более 2,5 тыс. нарушений законодательства об охране и использовании земель.

«В результате применения современных цифровых технологий на основе земельно-информационной системы проведена работа по выявлению самовольно занятых земель. В специально созданный информационный слой ЗИС (земельно-информационная система) было внесено более 1 млн земельных участков с признаками самовольного занятия. Подтверждено более 250 тыс. фактов, в отношении которых местными органами власти будут приняты соответствующие меры. Такая работа будет продолжена и в 2023 году», – сказал Дмитрий Матусевич.

Госкомимуществом рассмотрены материалы по согласованию мест размещения земельных участков для строительства 141 объекта на сельскохозяйственных и лесных землях. По итогам этой предварительной работы издано 12 распоряжений Президента Республики Беларусь «О предоставлении земельных участков» по 130 объектам.

Председатель комитета также проинформировал, что в целях совершенствования государственного кадастрового учета земель в Кодекс о земле были включены нормы об исключении из различных иных категорий земель (сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения), занятых поверхностными водными объектами. В итоге на 1 января 2024 года общая площадь Беларуси по категориям земель будет соответствовать ее общей площади по категориям землепользователей.

Говоря о едином государственном регистре недвижимого имущества, Дмитрий Матусевич констатировал, что на начало 2023 года в нем содержатся сведения о 8,8 млн объектов. Коли-





чество земельных участков увеличилось почти на 117 тыс., капитальных строений – на 57 тыс., изолированных помещений – на 56 тыс. Процент охвата территории зарегистрированными земельными участками за год увеличился на 1,6 процентного пункта и на конец года составил 88,9 %. В течение года из регистра предоставлена информация в отношении 33,9 млн субъектов и объектов, что на 480 тыс. больше по сравнению с 2021 годом.

Также была осуществлена доработка программного комплекса реестра характеристик недвижимого имущества и автоматизации работ по технической инвентаризации. С 1 января 2023 года формирование и ведение инвентарных дел осуществляется в электронном виде.

Кроме того, в 2022 году реализован дистанционный доступ к данным реестра характеристик недвижимого имущества посредством специального веб-ресурса.

В реестр адресов за отчетный период внесено 353 тыс. записей, в том числе присвоено более 81 тыс. адресов гаражам. На конец года в нем содержится 7,1 млн адресов.

Неизменно растет интерес пользователей к Публичной кадастровой карте. Количество посещений в 2022 году составило более 870 тыс.

сеансов, а количество уникальных пользователей превысило 190 тыс.

«В отчетном году Публичная кадастровая карта модернизирована, создан функционал личного кабинета пользователя с расширенными возможностями управления геоданными. Появились новые слои: памятники архитектуры, литературные музеи и музеи республиканского подчинения, улицы, названные в честь белорусских литераторов, расположение гаражных кооперативов», – сказал Дмитрий Матусевич.

Помимо этого, в прошлом году проводились мероприятия, направленные на совершенствование управления и распоряжения имуществом, его учета и сокращение количества неиспользуемых объектов, находящихся как в собственности государства, так и хозяйственных обществ с долей государства.

«В госсобственности в настоящее время находятся здания, сооружения, изолированные помещения общей площадью 127,7 млн м<sup>2</sup>. На продажу были выставлены практически все выявленные неиспользуемые объекты государственной недвижимости, проведено 2,8 тыс. аукционов. Наибольшее количество объектов приобретено на аукционах с начальной ценой, равной одной базовой





величине. Продано 233 объекта (43 % от общего количества проданных объектов), тенденция таких продаж сохранилась на уровне 2021 года», – отметил Председатель комитета.

В целом по году улучшены показатели по количеству сданных в аренду объектов – 66,3 % (в 2021 г. – 35,1 %), переданных на безвозмездной основе в частную собственность – 93 % (в 2021 г. – 82,8 %). Объемы площадей государственного недвижимого имущества, сдаваемых в аренду, составляют 4,3 млн м<sup>2</sup>, что показывает экономическую привлекательность такого имущества для арендаторов. На этот показатель влияет в том числе и действие нормы Указа Президента Республики Беларусь №143 «О поддержке экономики» об уменьшении размера арендной платы. По этому механизму оказана поддержка 363 субъектам хозяйствования на сумму 2 млн белорусских рублей.

Новые направления появились и в результате модернизации Единого реестра имущества. Он будет наполняться сведениями об объектах государственного жилищного фонда, имуществе хозяйственных обществ с долей государства в уставном фонде, Союзного государства и включать Единый реестр пустующих домов.

Единый реестр имущества содержит сведения о 16 560 юридических лицах. За указанными юридическими лицами закреплены почти 561 тыс. земельных участков, 1,6 млн объектов недвижимого имущества, 28,5 тыс. единиц государственного движимого имущества.

С 1 января 2023 года начал работу Единый реестр пустующих домов, который повысит информированность граждан о таких объектах. Онлайн-доступ к нему обеспечен всем желающим на безвозмездной основе.

«Продолжена работа по сокращению численности неиспользуемых объектов, находящихся в собственности хозяйственных обществ. В прошлом году необходимо было вовлечь в оборот и снести почти 1,3 тыс. таких объектов. План выполнен на 72 % (921 объект), что на 13 % выше уровня 2021 года», – резюмировал глава комитета.

Добросовестным арендаторам продано 133 объекта. Отказано в выкупе 24 объектов – по причинам недобросовестности арендаторов, невозможности отчуждения арендуемых объектов, а также необходимости использования сданных в аренду объектов арендодателями в собственных целях.





# ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА «ЕДИНЫЙ РЕЕСТР ИМУЩЕСТВА» КАК РЕЗУЛЬТАТ ЭВОЛЮЦИИ УЧЕТА ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

Варухина Юлия Петровна

В целях совершенствования процессов учета, управления и контроля за использованием имущества Указом Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168 «О Едином реестре имущества» (далее – Указ № 168) была создана государственная информационная система «Единый реестр имущества» (далее – ГИС «Единый реестр имущества»). Ее структура состоит из трех основных компонентов:

- 1) государственный информационный ресурс «Единый реестр имущества» (далее – Единый реестр имущества);
- 2) государственный информационный ресурс «Единый реестр пустующих домов» (далее – Единый реестр пустующих домов);
- 3) модуль обеспечения информирования заинтересованных лиц о неиспользуемом имуществе, предназначенном для продажи и сдачи в аренду (далее – Площадка информирования).

Помимо них, в состав ГИС «Единый реестр имущества» входят иные подсистемы и комплексы программно-технических средств, которые обеспечивают работу данной системы.

## Единый реестр имущества

Единый реестр имущества – ресурс, который позволяет осуществлять учет информации о государственном имуществе, имуществе хозяйственных обществ с участием государства, земельных участках, предоставленных юридическим лицам – субъектам ресурса, имуществе Союзного государства.

Учет государственного имущества в Республике Беларусь начал проводиться с 1996 г. В то время в Беларуси осуществлялось ведение 131 реестра государственного имущества, в которых содержались сведения о государственной собственности, а именно:

- реестр имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь;
- 7 реестров имущества, находящегося в областной и Минской городской коммунальной собственности;
- 123 реестра имущества, находящегося в собственности иных административно-территориальных единиц.

Явным недостатком такой системы учета государственного имущества было отсутствие единого порядка формирования и ведения перечисленных реестров. Их разрозненность не позволяла обеспечить доступ к необходимым данным дистанционно в режиме реального времени в виде электронных документов, а невозможность охватить все уровни государственного управления приводила к затруднениям во взаимодействии с органами власти в вопросах управления имуществом.

Поэтому в 2013 г. в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 16 февраля 2012 г. № 68 «О создании единого реестра государственного имущества» был создан соответствующий государственный информационный ресурс, в котором содержался следующий перечень сведений:



– о юридических лицах (республиканских, коммунальных, хозяйственных обществах, созданных в процессе преобразования республиканских и коммунальных унитарных предприятий; республиканских государственно-общественных объединениях, которым государственное имущество было передано в безвозмездное пользование);

– о недвижимом имуществе, закрепленном за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования;

– об акциях (долях в уставных фондах) хозяйственных обществ, которые принадлежат Республике Беларусь и (или) административно-территориальным единицам страны и находятся в оперативном управлении, хозяйственном ведении республиканских, коммунальных, юридических лиц;

– о балансовой стоимости государственного имущества;

– о договорах аренды и арендаторах (ссудополучателях) государственного имущества;

– о земельных участках, предоставленных субъектам Единого реестра имущества на праве постоянного пользования.

Разработка новых прогрессивных форм работы с государственным имуществом, а также рост востребованности дополнительной информации об имуществе, которая необходима при принятии эффективных управленческих решений – все это обусловило необходимость проведения технической модернизации ресурса. Для этих целей в 2020 г. был принят Указ № 168, согласно которому на базе уже имеющегося ресурса был создан действующий с 1 июля 2022 г. Единый реестр имущества.

В настоящее время в Едином реестре имущества содержатся сведения о 16 560 юридических лицах, из них 1744 – республиканские юридические лица, 12 998 – коммунальные юридические лица, 1818 – хозяйственные общества и республиканские государственно-общественные объединения. За перечисленными группами лиц закреплено 560 980 земельных участков, 1 590 225 объектов

недвижимого имущества, 28 510 переданных в безвозмездное пользование в соответствии с законодательством о приватизации единиц государственного движимого имущества.

Помимо этого, в Едином реестре имущества имеются данные о 136 711 договорах: 98 644 – договора аренды (безвозмездного пользования), заключенные в соответствии с нормами законодательства об аренде и безвозмездном пользовании имуществом; 1012 – договора безвозмездного пользования, заключенные согласно нормам законодательства о приватизации; 37 055 – договора найма объектов государственного жилищного фонда.

С 1 июля 2022 г. в Едином реестре имущества стали учитываться объекты государственного жилищного фонда. До этого в специализированных ресурсах учитывалась только недвижимость государственного жилищного фонда, которая была передана в безвозмездное пользование хозяйственным обществам, созданным в соответствии с законодательством о приватизации. Также в Единый реестр имущества стали включаться земельные участки, предоставленные юридическим лицам, вне зависимости от вида права на них.

При заполнении в Едином реестре имущества сведений о жилых помещениях пользователям доступен ряд признаков: вид жилищного фонда (общее, арендное, социальное, специальное, иное), показатели несоответствия (аварийности) объекта существующим санитарно-техническим требованиям проживания, уровень заселенности. Для арендного жилья предусмотрено заполнение сведений о возможности предоставления гражданам помещения при условии выполнения ими ремонта за счет собственных средств с последующим освобождением этих граждан от платы за пользование такими помещениями на сумму затраченных средств.

Активными пользователями Единого реестра имущества, наполняющими его базу данных, стали хозяйственные общества с участием государства, что значительно увеличило количество пользователей ресурса и включенных в него объектов.



Существенным отличием в порядке внесения и актуализации сведений об объектах недвижимости для Единого реестра имущества, в отличие от прежних подходов по учету имущества, является делегирование данной задачи непосредственно балансодержателям. Это позволило освободить государственные органы от несвойственных им функций, а полученная возможность обновления данных в режиме реального времени – гарантировать их актуальность.

Удобство работы с Единым реестром имущества обеспечивается за счет гибкого программного обеспечения ресурса, созданного в виде веб-приложения с единой базой данных. Данный механизм дает пользователям возможность работать в системе удаленно с любого компьютера или мобильного устройства (планшета или смартфона).

Интеграция Единого реестра имущества с единым государственным регистром недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним позволяет переносить ряд сведений в отношении объектов недвижимого имущества и земельных участков автоматически, что значительно сокращает трудозатраты.

## Единый реестр пустующих домов

Единый реестр пустующих домов – ресурс, аккумулирующий информацию о жилых домах, в отношении которых проводится работа в соответствии с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. №116 «Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами» (далее – Указ №116). Созданный 1 января 2023 г. реестр является дополнением к ГИС «Единый реестр имущества». До его появления сведения о пустующих домах собирались исполнительными комитетами в специальные отдельные реестры исключительно для подконтрольных им территорий (рисунок 1).

Безусловным преимуществом созданного ресурса является то, что в нем объединены сведения о всех домах на территории Беларуси, которые признаны пустующими, подпадают под категорию пустующих или в их отношении проводятся мероприятия по поиску правообладателей, а также то, что все эти данные находятся в открытом безвозмездном доступе для всех желающих.

Функционал Единого реестра пустующих домов позволяет ознакомиться с характеристиками жилого дома (материал стен, площадь, процент износа, дата ввода в эксплуатацию и др.), его местонахождением, земельным участком, на котором он расположен, имеющимися хозяйственными постройками, а также изучить внешний вид всего перечисленного благодаря возможности прикрепления фотографий участка и объекта, расположенного на нем (рисунок 2).

Актуализация данного ресурса осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами в порядке и сроки, установленные Положением о порядке

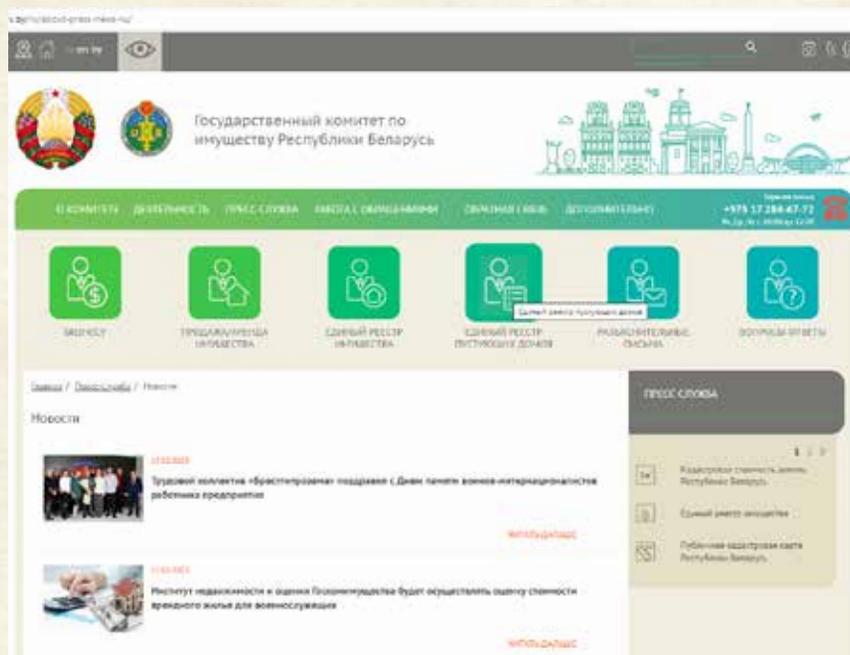


Рисунок 1 – Расположение государственного информационного ресурса «Единый реестр пустующих домов» на сайте Государственного комитета по имуществу



Рисунок 2 – Примеры пустующих домов

формирования и актуализации государственного информационного ресурса «Единый реестр пустующих домов», утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 667 (далее – Положение).

Так, Положением устанавливается, что после возникновения оснований для внесения записей о пустующем доме эти данные необходимо обновить в течение 15 дней.

Информация Единого реестра пустующих домов позволяет увидеть всю историю работы с пустующим жилым домом: от момента его выявления и заканчивая принятием решения о его дальнейшей судьбе с последующим исключением из списков реестра.

В настоящее время Единый реестр пустующих домов содержит сведения о 6616 жилых домах, из которых 119 готовятся к продаже (22 – через аукцион, 97 – без проведения аукциона). Также есть дома, которые выставлены на продажу по цене, равной одной базовой величине. По 299 домам проводятся мероприятия по поиску их собственников (наследников) (информация об этом опубликована в средствах массовой информации), по 67 – местными исполнительными и распорядительными органами осуществля-

ется контроль по принятию собственниками мер по приведению объектов в пригодное состояние.

Помимо этого, в Едином реестре пустующих домов можно посмотреть информацию о домах, в отношении которых собственники уже приняли меры по приведению их в пригодное состояние либо самостоятельно произвели отчуждение такого жилого дома. Также в нем отображаются сведения о заявлениях собственников, давших согласие на снос принадлежащего им жилого дома.

Сведения о пустующих домах, выставленных на продажу, также отображены на слое «Пустующие дома для продажи» Публичной кадастровой карты (рисунок 3).

В перспективе все перечисленные данные должны позволить облегчить работу с подобного

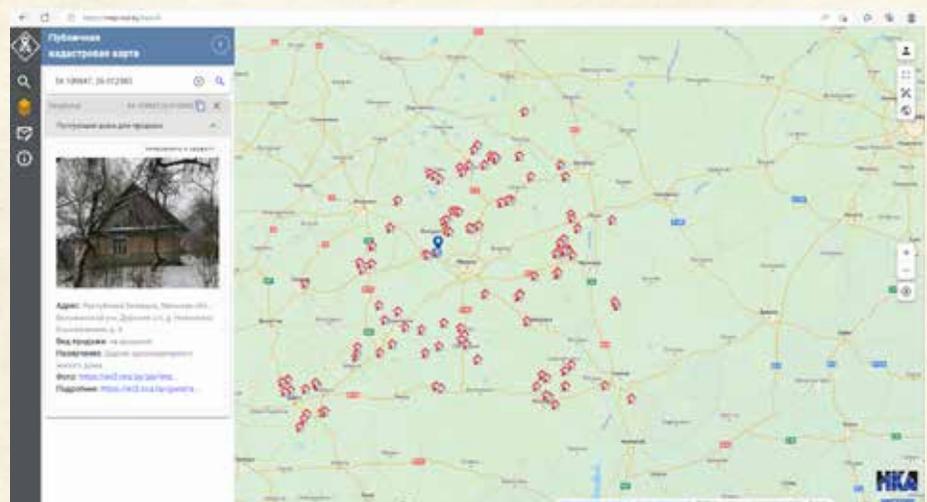


Рисунок 3 – Слой «Пустующие дома для продажи» Публичной кадастровой карты



типа объектами и постепенно сократить их количество.

#### Площадка информирования (<https://au.nca.by>)

Площадка информирования – неотъемлемая часть ГИС «Единый реестр имущества», представляющая собой единую базу данных объектов недвижимого имущества, а также земельных участков, подлежащих вовлечению в хозяйственный оборот путем продажи или (и) сдачи в аренду (рисунок 4).

Информация об объектах передается на Площадку информирования из Единого реестра имущества сразу после того, как балансодержатель внес сведения о дальнейшем использовании объекта недвижимого имущества (продажа, сдача в аренду, передача в безвозмездное пользование, безвозмездная передача в собственность и др.). В случае если было принято решение о продаже объекта через аукцион, то информацию о его проведении должен размещать организатор. В случае если объект реализуется на электронных торгах, такая информация также размещается на Площадке информирования с соответствующей ссылкой на электронную торговую площадку. Также на Площадке информирования осуществляется публикация извещений.

В настоящее время на Площадке информирования размещены сведения о более чем 4300 объектах, подлежащих продаже, более 7000 объектах для сдачи в аренду; объявления о 245 аукционах, на 70 из которых имущество выставляется по начальной цене, равной одной базовой величине. Здесь содержится информация о более чем 1000 земельных участках, предлагаемых для продажи в частную собственность и продажи права заключения договора аренды.

В целях визуализации объектов в программном обеспечении реализован картографический интерфейс, позволяющий распределить их в кластеры по определенной территории и в дальнейшем выходить на карточку объекта Площадки информирования (рисунок 5).

Для удобства потенциальных покупателей (инвесторов), арендаторов, по аналогии с иными крупными торговыми площадками, были реализованы возможности создания личного кабинета и размещения в нем понравившихся объектов, а также публикации ссылки на объект в своих социальных сетях.

С 1 июля 2022 г. базу Площадки информирования дополнили объекты государственного жилищного фонда. В настоящее время размещена информация о более чем 140 объектах данного типа.

В соответствии с новой редакцией Кодекса Республики Беларусь о земле ГИС «Единый реестр имущества» дополнится сведениями о земельных участках, включенных в перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни земельных участков для реализации инвестиционных проектов. Для этого разрабатывается модуль «Свободные (незанятые) земельные площадки», доступ к которому будет открыт с 1 января 2024 г.

Формировать и актуализировать эти перечни будут местные исполнительные комитеты

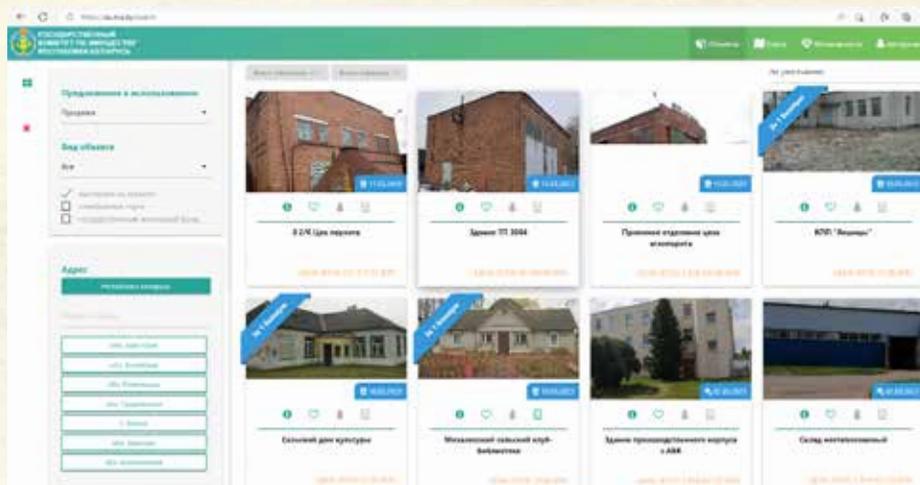


Рисунок 4 – Площадка информирования Единого реестра имущества



в соответствии с Положением о порядке формирования перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней земельных участков для реализации инвестиционных проектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 667.

Так, в отношении земельного участка, подлежащего включению в упомянутый выше модуль, необходимо будет вносить сведения о его кадастровом номере (при наличии), местонахождении (адресе), об общей либо ориентировочной площади, о целевом назначении, возможном виде права

и сроке его действия, об ограничениях (обременениях) прав в использовании земельного участка, обеспеченности земельного участка инженерной и транспортной инфраструктурой.

Эта информация поможет потенциальному правообладателю (инвестору) в процессе выбора и приобретения того или иного земельного участка.

В целях повышения качества информационного взаимодействия в январе 2023 г. были завершены работы по интеграции Единого реестра имущества и Единого реестра пустующих домов с общегосу-

дарственной автоматизированной информационной системой. В результате на Едином портале электронных услуг в разделе «Земельно-имущественные отношения» стали доступны два новых электронных сервиса: «Паспорт субъекта ЕРИ» и «Количество домов, включенных в Единый реестр пустующих домов за определенный период времени на определенной территории».

Таким образом, ГИС «Единый реестр имущества» – это не просто информационный ресурс, в котором содержатся данные о государственном имуществе. Это целая система, которая объединяет отдельные блоки, ответственные за определенную область работы с государственным имуществом, в которых содержится информация, необходимая на всех уровнях хозяйственной деятельности: от работы государственных органов и организаций до деятельности физических лиц.

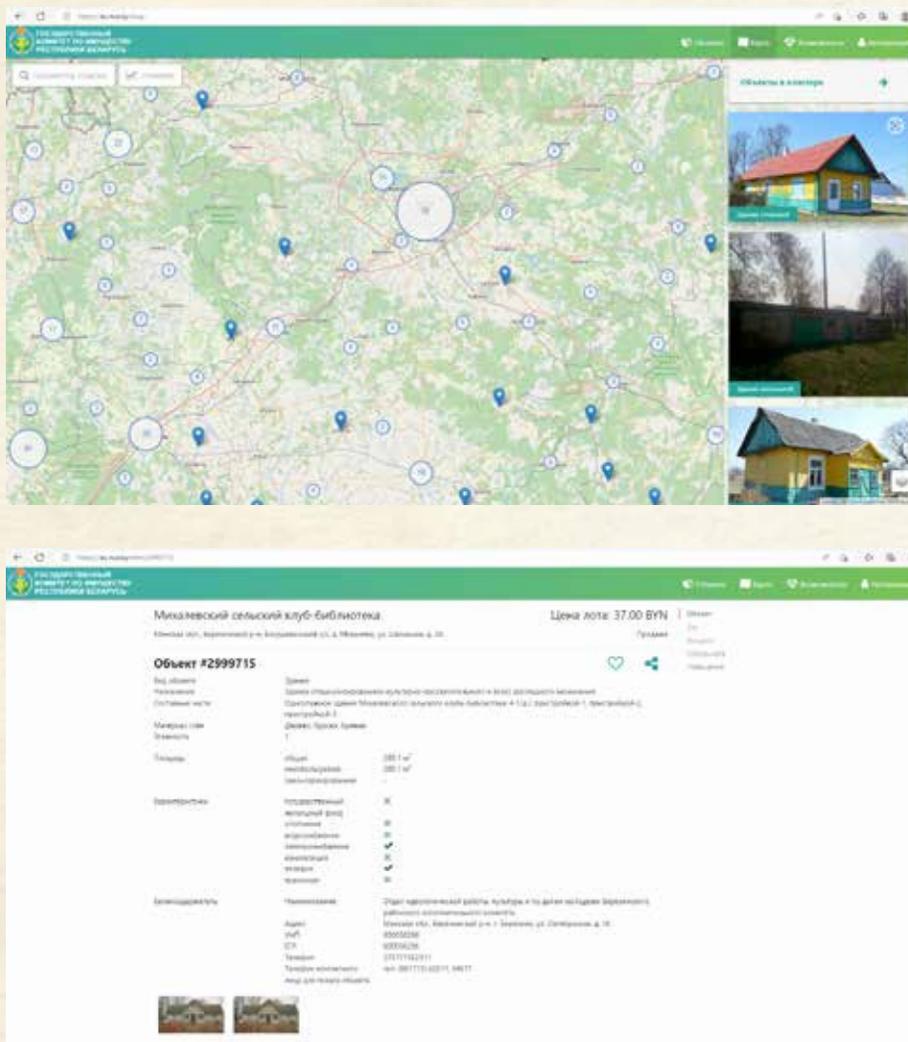


Рисунок 5 – Картографический интерфейс с поиском по географическим координатам и объектам



# О КОНТРОЛЕ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Герасимчук Жанна Васильевна

Базовым нормативным правовым актом, регулирующим отношения в области организации и осуществления контроля (надзора) в Республике Беларусь, является Указ Президента Республики Беларусь от 16 октября 2009 г. № 510 «О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 510).

Полномочия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) как аттестующего органа в области контроля за соблюдением законодательства при определении стоимости объектов гражданских прав, за исключением объектов интеллектуальной собственности, определены пунктом 33 Положения об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 (далее – Положение об оценке).

В связи с этим Госкомимущество включено в перечень контролирующих (надзорных) органов, уполномоченных проводить проверки, и сфер их контрольной (надзорной) деятельности, утвержденный Указом № 510, и путем проведения проверок на основании планов выборочных проверок выполняет требования Положения об оценке, обязывающего аттестующий орган осуществлять контроль в указанной сфере.

Необходимо отметить, что отбор проверяемых субъектов для проведения выборочных проверок по вопросам соблюдения законодательства при

определении стоимости объектов гражданских прав с 2019 г. осуществляется, исходя из критериев оценки степени риска, утвержденных приказом Госкомимущества от 15 февраля 2018 г. № 27. При этом анализируется как информация, имеющаяся у Госкомимущества (сведения государственного информационного ресурса «Государственный реестр оценщиков» (далее – государственный реестр оценщиков), документы, связанные с продлением срока действия свидетельства об аттестации оценщика, уведомления оценщиков и др.), так и информация, поступающая из органов государственного управления, организаций, от граждан (жалобы и обращения).

Отбор проверяемых субъектов исходя из критериев оценки степени риска исключает случаи назначения проверок при отсутствии установленных законодательством оснований для их проведения.

Порядок формирования и исполнения планов выборочных проверок государственными органами установлен приказом Комитета государственного контроля Республики Беларусь от 4 апреля 2018 г. № 17. Информация о планах выборочных проверок на полугодие размещается на официальном сайте Комитета государственного контроля в глобальной компьютерной сети Интернет не позднее 15 декабря года, предшествующего году проведения проверки, и 15 июня года, в котором планируется проведение проверки, что позволяет субъектам хозяйствования заранее знать о предстоящей проверке.



Проверки в области контроля за соблюдением законодательства при определении стоимости объектов гражданских прав проводятся Госкомимуществом в соответствии с нормами Указа № 510 на основании предписания с соответствующим уведомлением проверяемого субъекта хозяйствования о начале проведения проверки и вопросах, подлежащих проверке.

В перечень подлежащих проверке вопросов включаются вопросы правомочности проведения независимой оценки государственного имущества (в случае ее проведения), соответствия юридического лица требованиям, предъявляемым законодательством к исполнителю оценки, соблюдения порядка заключения договоров на оказание услуг по проведению независимой оценки, а также порядка проведения оценки стоимости, в том числе процедуры определения стоимости объекта оценки выбранными методами оценки и методами расчета стоимости, правильности оформления заключений и отчетов об оценке, обеспечения внесения информации о заключениях об оценке, данных из них, электронных копий этих заключений в государственный реестр оценщиков, а также сохранности заключений и отчетов об оценке и др.

Госкомимущество осуществляет проверки в сфере контроля за соблюдением законодательства при определении стоимости объектов гражданских прав с 2010 г.

Проверка субъекта обычно проводится Госкомимуществом за период, не превышающий трех календарных лет, предшествующих году, в котором принято решение о назначении проверки, а также за истекший период текущего календарного года.

Все проведенные Госкомимуществом проверки в сфере контроля за соблюдением законодательства при определении стоимости объектов гражданских прав выявили факты нарушения законодательства. Наиболее типичными нарушениями являются:

– несоблюдение исполнителями оценки (оценщиками) требований к содержанию договоров на оказание услуг по проведению независимой оценки, заключений и отчетов об оценке, определенных Положением об оценке;

– тексты отчетов об оценке не содержат конкретной информации по объектам оценки, описания процедуры оценки конкретного объекта оценки выбранными методами оценки и методами расчета стоимости, не включают выводы оценщика в отношении проведенной оценки;

– в отчетах об оценке отсутствует обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;

– при применении рыночных методов оценки разделы некоторых отчетов об оценке, отражающие анализ рынка объектов-аналогов (недвижимости, оборудования, транспортных средств), не содержат каких-либо результатов (выводов) проведенного анализа рынка объектов-аналогов в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, на основании которых принимаются некоторые показатели в расчетах стоимости объектов оценки;

– имеют место случаи, когда результат независимой оценки объекта оценки не соответствует диапазону цен объектов-аналогов, указанному в отчете об оценке при проведении анализа рынка объектов-аналогов, а также когда результат независимой оценки, полученный на основе корректных с математической точки зрения расчетов, противоречит данным рынка (например, в связи с нерепрезентативностью выборки объектов-аналогов), что приводит к вопросу об обоснованности результата независимой оценки;

– в отчетах об оценке отсутствует источник данных, используемых при оценке стоимости, а также описание порядка расчета (обоснование) ряда показателей (например, расходов на замещение, премий за риски, расходов на управление, налога на недвижимость, земельного налога, ста-



вок арендной платы, применяемых корректировок и др.);

– в отчетах об оценке не в полной мере отражаются фактические характеристики объектов оценки, их идентификационные признаки (марка, модель, дата выпуска, основные технические параметры, технические и эксплуатационные характеристики и др.). При этом не представляется возможным идентифицировать объект оценки, что не позволяет установить корректность действий оценщика по выбору объектов-аналогов;

– при использовании сравнительного метода оценки в отчетах об оценке отсутствует корректировка на местоположение объекта недвижимости (без обоснования) при отличии местоположения объекта оценки и объектов-аналогов;

– в случаях, предусмотренных законодательством, оценщиками не всегда составляются акты осмотра объектов оценки, в которых приводится описание состояния объектов. При этом в тексте отчетов об оценке также отсутствует описание их фактического состояния (например, технического состояния конструктивных элементов);

– в отчетах об оценке не всегда представлены прайс-листы по объектам-аналогам;

– при применении сравнительного метода оценщиками некорректно подбираются объекты-аналоги, в отчетах об оценке не в полной мере отражаются характеристики объектов-аналогов (в сравнении с объектом оценки) и нередко отсутствуют обоснования величин применяемых оценщиком корректировок, а также методов их расчета;

– исполнителями оценки не обеспечивается сохранность заключений и отчетов об оценке, а также документов, полученных от заказчика оценки и третьих лиц;

– имеют место случаи проведения независимой оценки оценщиками, не состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами (нанимателями), являющимися исполнителями оценки, на основании заключенных гражданско-правовых договоров;

– исполнителями оценки не обеспечивается своевременное внесение информации о заключениях об оценке, данных из них, электронной копии этих заключений в государственный реестр оценщиков до выдачи документов оценки.

Следует отметить, что при подготовке документов оценки прежде всего важны корректная идентификация объекта оценки, результат независимой оценки и его обоснование.

Ответственность должностных лиц исполнителя оценки за выявленные по результатам проверки нарушения предусмотрена статьей 13.25 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях и влечет наложение штрафа в размере до тридцати базовых величин. Рассмотрение дел об административных правонарушениях, предусмотренных названной статьей, осуществляется единолично судьей экономического суда области (г. Минска).

Выявленные по результатам проведенных проверок факты нарушения законодательства свидетельствуют о недостаточном качестве проведения оценки стоимости объектов гражданских прав, о ненадлежащей организации у исполнителей оценки контроля за качеством ее проведения.

В связи с этим руководству исполнителей оценки рекомендуется принимать меры по безусловному выполнению требований законодательства об оценочной деятельности, в том числе по соблюдению норм технических нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, по повышению качества составления (оформления) заключений и отчетов об оценке, по обеспечению их сохранности, а также по обязательному внесению информации о заключениях об оценке, данных из них, электронных копий этих заключений в государственный реестр оценщиков до выдачи соответствующих заключений и отчетов об оценке заказчикам оценки, а также учитывать в работе замечания, указанные в соответствующем акте проверки.



# О ПРАКТИКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЭЛЕКТРОННЫХ ТОРГОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА В БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ

ДУБИНКО СВЕТЛАНА ВАСИЛЬЕВНА  
ОФИЦЕРОВА АННА ВЛАДИМИРОВНА

Продажа государственного имущества в Республике Беларусь осуществляется в соответствии с законодательством о распоряжении имуществом. Объекты реализуются как на торгах (аукционах, конкурсах), так и без проведения торгов конкретному покупателю.

В соответствии с Положением о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169, отчуждение на возмездной основе находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества осуществляется путем его продажи на торгах. Исключением, когда имущество можно продать без проведения торгов, являются случаи продажи: в коммунальную собственность; арендаторам, арендующим имущество более трех лет; имущества, включенного в перечень, на принятие решений по распоряжению которым уполномочены облисполкомы и Минский горисполком; в иных случаях, определенных Главой государства.

Местными Советами депутатов также приняты соответствующие нормы по распоряжению имуществом в отношении имущества коммунальной собственности.

В соответствии с недавно принятым Положением о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330 (далее – Указ № 330), перечень случаев,

когда возможна продажа без проведения торгов, изменен и дополнен еще несколькими позициями (в марте 2023 г. Указ № 330 вступает в силу). Без проведения торгов допускается продажа недвижимого имущества: арендаторам; включенного в перечень, на принятие решений по распоряжению которым уполномочены местные исполнительные комитеты; землепользователям, на земельных участках которых расположены отчуждаемые составные части и принадлежности объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности этим землепользователям; участнику долевой собственности, имеющему преимущественное право покупки продаваемой доли; в иных случаях по решению Совета Министров Республики Беларусь.

Со вступлением в силу Указа № 330 отменяются действующие ограничения по продаже неиспользуемого и неэффективно используемого государственного имущества только на торгах, что позволит отчуждать такое имущество и без проведения торгов. Однако чаще всего конкретный покупатель заранее не известен.

Таким образом, продажа на торгах – это основной способ вовлечения государственного имущества в хозяйственный оборот при возмездном отчуждении.

До внесения изменений в 2013 г. в Указ Президента Республики Беларусь от 5 мая 2009 г. № 232 «О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов)» продажа на торгах нахо-



дящегося в государственной собственности имущества осуществлялась путем проведения очных аукционов. С 2013 г. также стала возможна продажа такого имущества на аукционе путем проведения электронных торгов. Способ продажи должен быть указан в решении о продаже.

Порядок проведения электронных торгов, кто является организатором торгов, какие юридические лица уполномочены на их проведение, определены постановлением Совета Министров Республики Беларусь 12 июля 2013 г. № 608. Организация электронных торгов по продаже государственного имущества возложена на комитеты государственного имущества облисполкомов, г. Минска, а не на продавцов. Полагаем, что основанием для этого послужило наличие более опытных и квалифицированных кадров, занимающихся продажей с аукционов государственного имущества, в комитетах.

К числу основных преимуществ продажи государственного имущества на электронных торгах, в отличие от стандартных (голосовых) аукционов, относятся:

- возможность привлечения широкого круга потенциальных покупателей, что в свою очередь позволяет реализовать имущество по наибольшей стоимости;

- доступность и простота участия в электронных торгах (отсутствие необходимости предоставлять документы на бумажном носителе для участия в торгах организатору торгов. Регистрация в качестве участника осуществляется на электронной торговой площадке. Для регистрации на электронной площадке достаточно отправить необходимые отсканированные страницы паспорта для физических лиц или устава и свидетельства о госрегистрации – для юридических лиц, а также отсканированный документ, подтверждающий внесение задатка. Для подачи заявления на участие в торгах личная явка не требуется);

- прозрачность процесса продажи имущества (продавец обязуется продать имущество тому, кто предложит большую цену; торги проходят в режиме онлайн, и продавцы (организаторы торгов), а также участники могут дистанционно наблюдать за ходом торгов);

- сокращение финансовых и временных затрат участников торгов на подачу заявления и участие в торгах (приобрести недвижимое имущество или земельный участок, право аренды имущества можно, не выходя из своего рабочего кабинета или дома);

- доступность на электронной торговой площадке функции «стоп-приказ», позволяющей автоматически участвовать в торгах, задав максимальную стоимость, за которую участник готов купить объект недвижимости. В этом случае ставки в торгах от имени участника делаются автоматически.

Работу по организации электронных торгов комитет «Брестоблимущество» начал в мае 2016 г. через электронную площадку ОАО «Белорусская универсальная товарная биржа», однако в полной мере стал использовать возможности электронных торгов относительно недавно. Данный способ проведения торгов был для комитета совершенно новым инструментом и вначале применялся для продажи только части предлагавшихся объектов. Это были крупные привлекательные объекты, расположенные в г. Бресте и в г. Барановичи. Благодаря продаже на электронных торгах объекты реализовывались уже на первых торгах. Также способствовала переходу к электронной форме пандемия COVID-19.

В период 2020–2022 гг. большинство объектов недвижимости выставилось комитетом на электронных торгах. Продажа таким способом показала свою эффективность, а также удобство для их участников; такие торги на порядок превзошли традиционные (голосовые) аукционы. Если в 2019 г. на электронных торгах продавалось только 19 объектов из 195 (9,7 %), то



в 2021 г. из всех 155 выставленных объектов недвижимости коммунальной собственности 153 (98,7 %) объекта продавались на электронных торгах и только два на аукционах, проводимых аукционистом, а в 2022 г. уже все предложенные к продаже объекты коммунальной собственности продавались на электронных торгах.

На рисунке представлены данные по количеству объявленных комитетом «Брестоблимущество» процедур электронных торгов по продаже недвижимого имущества (лотов) на электронной торговой площадке «БУТБ-Имущество» ОАО «Белорусская универсальная товарная биржа» за 2016–2022 гг. Следует отметить, что недвижимое имущество, не проданное на торгах без понижения цены, выставляется на повторные торги с поэтапным понижением цены до 50 %, до 80 %, а также на торги с начальной ценой, равной одной базовой величине. Таким образом, в случае отсутствия спроса в течение одного календарного года в отношении недвижимого имущества могут объявляться несколько процедур электронных торгов по его продаже.

За период с 2016 по 2022 г. комитетом «Брестоблимущество» на электронных торгах продавалось 347 государственных объектов недвижимости, из них продано 297 на общую сумму 13,9 млн руб. Процент продажи составил 85,6 от количества выставленных.

Анализ показывает, что с учетом измененного законодательства, а также электронного способа проведения аукциона несколько ускорен процесс продажи. Так, если в 2019 г. объекты в основном продавались на четвертых торгах, то в настоящее время – на третьих.

По диапазону снижения начальной цены проданных объектов тенденция спроса покупателей следующая: 47 лотов (15,8 %) продано с первых торгов, без снижения начальной цены; 52 лота (17,5 %) – со снижением цены на 50 %, 75 лотов (25,3 %) – со снижением цены на 80 %, 123 лота (41,4 %) – на торгах с начальной ценой продажи, равной одной базовой величине.

Наибольшее количество государственных объектов продано единственным участникам несостоявшихся торгов по начальной цене, увеличенной на пять процентов.

Многие из объектов были реализованы со значительным повышением стартовой цены.

Заложенная в основу института электронных торгов концепция упрощения процедуры продажи государственного имущества, прозрачность, доступность и простота участия в электронных торгах, в том числе дистанционный доступ, позволяют увеличивать эффективность продажи государственного имущества.

То, что имеется возможность выбирать механизм продажи для различного имущества – аукцион, конкурс, электронные торги – является положительным моментом. Однако существуют



Рисунок – Количество электронных торгов и лотов (по годам)



определенные неудобства как для покупателей, так и для продавцов, и организаторов торгов, связанные с большим количеством нормативных документов, регламентирующих процедуру продажи.

В настоящее время продажу на торгах разного вида государственного имущества регулируют несколько положений, что усложняет работу, так как они различны. Полагаем, что решение данной проблемы возможно объединением в один общий порядок процесса продажи на торгах имущества различного вида.

На ускорение вовлечения в хозяйственный оборот имущества направлено также и законодательство о распоряжении имуществом. Следует отметить, что в соответствии с нормами Указа № 330, вступающими в действие с марта текущего года, возможна продажа государственного имущества при наличии технического паспорта по фактическому состоянию без проверки его характеристик, т. е. без документов, соответствующих реальному состоянию объекта. Это позволит быстрее подготовить объекты к продаже, но не снижает ответственности продавца за реализованное имущество и потребует в последующем осуществлять за ним контроль. Считаем, что в таких случаях придется фиксировать состояние объекта при подписании актов приема-передачи путем фотографирования или другими способами. Особенно актуальным это будет при продаже с условиями. Со своей стороны, у покупателей могут возникнуть опасения в приобретении имущества без современных документов. Несомненно, данная норма будет еще отработана в ходе практического применения.

Таким образом, несмотря на определенные сложности, многолетняя практика и результативные продажи объектов недвижимости на электронных торгах в Брестской области показали преимущество таких торгов. За этим современным способом продажи будущее, и мы продолжим им пользоваться, идя в ногу со временем в век цифровых технологий.

Витебской области и ее административно-территориальным единицам принадлежат акции (доли) в уставных фондах 182 хозяйственных обществ. Управление акциями (долями) данных обществ (владельческий надзор) обеспечивают 8 областных органов владельческого надзора, 19 районных исполнительных комитетов, 2 городских исполнительных комитета (далее – горрайисполкомы) посредством участия в работе органов управления хозяйственных обществ назначенных представителей государства.

Одна из основных задач как органов, осуществляющих владельческий надзор, так и представителей государства – выработка и реализация мер по повышению эффективности деятельности хозяйственных обществ. Из числа возможностей, способствующих этому, для большинства хозяйственных обществ, несомненно, следует отметить вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемого (неэффективно используемого) имущества либо его снос.

Так, например, ОАО «Лепельагросервис», продав на аукционе неиспользуемый с 2016 г. комплекс капитальных строений, включающий 12 различных зданий и сооружений общей площадью почти 4 тыс. м<sup>2</sup>, не только покрыл непроизводственные затраты в размере 47 тыс. руб., но и получил более 10 тыс. руб. внереализационного дохода. В свою очередь ОАО «Обольский керамический завод», обеспечив снос здания гончарного цеха площадью 215 м<sup>2</sup>, прекратил ежегодно расходовать на его содержание 1,5 тыс. руб., а также списал ранее понесенные затраты на сумму, превышающую 20 тыс. руб.

Перечисленные примеры наглядно демонстрируют, как процесс вовлечения в хозяйственный оборот и снос неиспользуемого имущества влияют на финансовые результаты хозяйственных обществ.

Работа по данному направлению проводится в Витебской области в соответствии с поручениями Совета Министров Республики Беларусь



# О НЕИСПОЛЬЗУЕМОМ ИМУЩЕСТВЕ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЩЕСТВ ВИТЕБСКОЙ ОБЛАСТИ

Близнюк Ирина Геннадьевна

от 5 февраля 2011 г. № 11/3пр и Витебского облисполкома от 17 февраля 2011 г. № 5-544-2-10.

Поручением Витебского облисполкома областным органам владельческого надзора и горрайисполкомам предписано через представителей государства сформировать графики вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества подведомственных хозяйственных обществ, обеспечить их выполнение и осуществлять работу на постоянной основе.

В процессе проведения мероприятий, разработанных в области во исполнение названных выше поручений, сложилась определенная система работы, заключающаяся в следующем.

Ежегодно органами управления хозяйственных обществ с долей коммунальной собственности разрабатываются и утверждаются календарные графики вовлечения в хозяйственный оборот и сноса неиспользуемого (неэффективно используемого) имущества.

На основании сведений, включенных в календарные графики, областные органы, осуществляющие владельческий надзор, а также горрайисполкомы формируют сводные календарные графики всех подведомственных хозяйственных обществ.

Следует отметить, что координацию работ по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого недвижимого имущества хозяйственных обществ с долей коммунальной собственности через органы владельческого надзора осуществляет комитет «Витебскоблимуществво».

С учетом данной функции сводные календарные графики всех подведомственных хозяйственных обществ, утвержденные руководителями областных органов владельческого надзора, председателями (заместителями председателя) горрайисполкомов, представляются комитету «Витебскоблимуществво».

В свою очередь комитет «Витебскоблимуществво» из сводных графиков формирует перечень (календарный график) неиспользуемого (неэффективно используемого) имущества, находящегося в собственности акционерных обществ с долей коммунальной собственности, подлежащего вовлечению в хозяйственный оборот и сносу на очередной календарный год (далее – перечень).

Помимо сводных календарных графиков, при формировании перечня учитываются:

- результаты мероприятий по выявлению на территории Витебской области неиспользуемых объектов недвижимости всех форм и уровней собственности, проводимых комитетом «Витебскоблимуществво» совместно с горрайисполкомами и представителями государства;

- данные ведомственной отчетности об использовании имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ с долей собственности Витебской области и ее административно-территориальных единиц в уставных фондах;

- сведения государственного информационного ресурса «Единый реестр имущества» об имуществе, находящемся в собственности хозяйственных обществ с участием государства (начиная с четвертого квартала 2022 г.).



Сформированный перечень размещается на сайтах комитета «Витебскоблимущество», Витебского облисполкома, публикуется в средствах массовой информации, включая социальные сети, направляется в качестве информации союзам (ассоциациям) предпринимателей, а также иным бизнес-структурам.

Контроль за исполнением календарных графиков обеспечивают органы владельческого надзора. Ответственность за результаты этой работы возложена на руководителей хозяйственных обществ, имеющих в собственности неиспользуемое имущество.

Всего в Витебской области за период с 2011 по 2021 г. (включительно) вовлечено в хозяйственный оборот и снесено 765 неиспользуемых объектов хозяйственных обществ с долей коммунальной собственности (рисунок 1).

Порядка 80 % вовлеченных в хозяйственный оборот объектов ранее принадлежали хозяйственным обществам, преобразованным из сельскохозяйственных производственных кооперативов (колхозов), иных сельскохозяйственных и обслуживающих организаций.

Данные объекты, как правило, удалены от крупных населенных пунктов, не имеют удобных подъездных путей. Большинство из них имеют специфическое назначение, ограничивающее их дальнейшее использование. Кроме того, на многие объекты не оформлены правоудостоверяющие документы.

Исходя из сложившейся структуры собственников, в основной массе неиспользуемые объекты были снесены (39 %) либо использовались в собственных целях хозяйственных обществ (43 %).

В 2022 г. в области планировалось вовлечь в хозяйственный оборот и снести (включено в перечень) 103 неиспользуемых объекта, принадлежащих 60 хозяйственным обществам с долей коммунальной собственности в уставных фондах. Из них подлежало продаже 15 объектов, сдаче в аренду – 13, использованию в собственных целях – 19, сносу – 56 объектов.

В практике работы комитета «Витебскоблимущество» вопросы вовлечения неиспользуемых объектов хозяйственных обществ рассматриваются во взаимосвязи с аналогичной работой, проводимой в отношении государственной собственности.

Реализуя данный подход, в 2022 г. работниками комитета «Витебскоблимущество» организованы и проведены кустовые семинар-совещания по вопросам вовлечения неиспользуемого (неэффективно используемого) имущества в хозяйственный оборот, охватившие все районы области и города областного подчинения.

На данных мероприятиях проанализированы текущие результаты работы, заслушаны отчеты представителей областных органов владельческого надзора, а также горрайисполкомов, ответственных за процесс вовлечения, выработаны конкретные поручения (с указанием сроков) по исполнению календарных графиков, даны разъяснения и рекомендации (например, по использованию норм Указа Президента Республики Беларусь от 8 апреля 2021 г. № 140 «О выбытии имущества», равно применимых как к государственному имуществу, так и к имуществу акционерных обществ).

В отношении отдельных органов, осуществляющих владельческий надзор, а также проблемных объектов организовывались рабочие совещания с руководством названных органов, руководителями хозяйственных обществ и представителями государства непосредственно в комитете «Витебскоблимущество».

Итоги перечисленных мероприятий в обязательном порядке оформлялись соответствующими протоколами поручений, которые направлялись для исполнения надзорным органам и руководителям хозяйственных обществ.

Помимо указанных выше действий, осуществлялись и иные мероприятия (мониторинги), направленные на вовлечение объектов в хозяйственный оборот в соответствии с планом. В целом по данному направлению проведено более 10 мероприятий.



По сравнению с планом на 2022 г. (103 объекта) вовлечен в хозяйственный оборот или снесен 81 неиспользуемый объект хозяйственных обществ с долей коммунальной собственности в уставных фондах (рисунок 2). В целом перечень выполнен на 79 %.

Вместе с тем необходимо отметить, что данный показатель выполнения почти на 40 % превышает среднегодовой уровень, сложившийся за три предшествующих года.

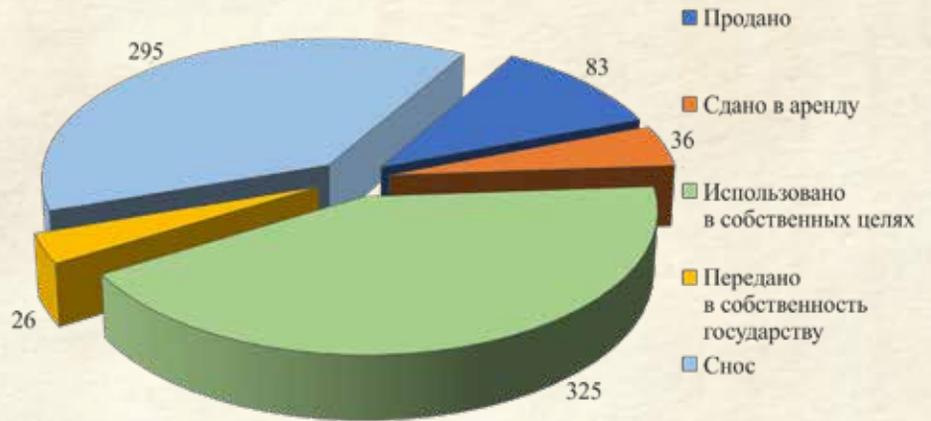


Рисунок 1 – Количество вовлеченных в хозяйственный оборот (сносенных) неиспользуемых объектов хозяйственных обществ с долей коммунальной собственности Витебской области

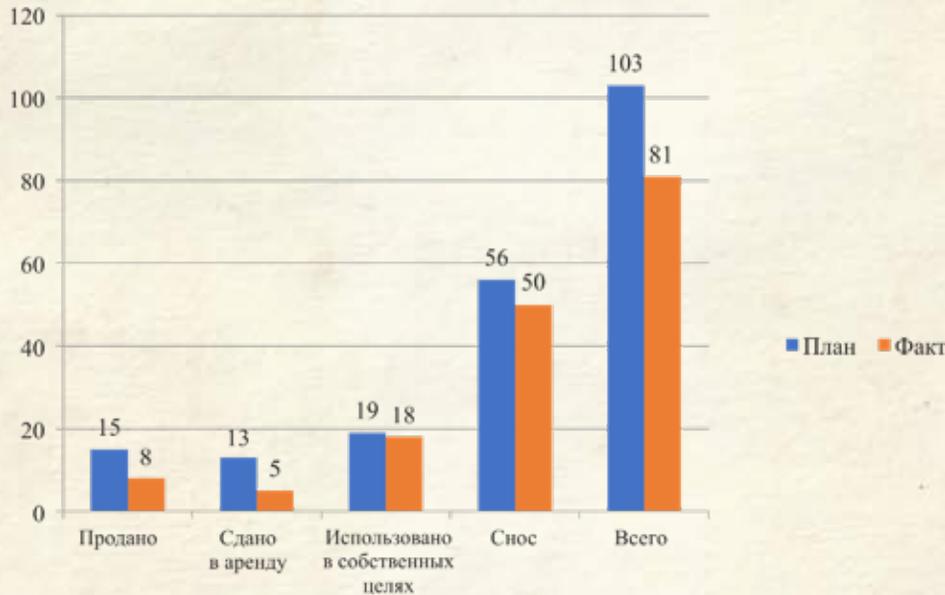


Рисунок 2 – Результат вовлечения в хозяйственный оборот (сноса) неиспользуемых объектов хозяйственных обществ с долей коммунальной собственности Витебской области в 2022 г.

Учитывая наличие в собственности хозяйственных обществ неиспользуемого имущества, работа по его вовлечению в хозяйственный оборот в Витебской области продолжается. Вступающий в силу с марта текущего года Указ Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330 «О распоряжении имуще-

ством», отдельные положения которого расширяют возможности хозяйственных обществ с долей государства в уставных фондах в решении вопросов использования принадлежащего им имущества, будет в целом способствовать повышению эффективности работы в данном направлении.



# УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ КАК ЭЛЕМЕНТ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОБЩЕСТВАМИ С ДОЛЕЙ ГОСУДАРСТВА

Корсунский Дмитрий Игоревич  
Россоха Евгений Вячеславович  
Французова Анастасия Михайловна

УДК 334.723:005.5

Внедрение лучших практик управления хозяйственными обществами, часть акций (долей в уставных фондах) которых находится в собственности государства, проводится с целью защиты его экономических интересов и повышения эффективности деятельности указанных обществ. Этот процесс происходит в рамках построения системы корпоративного управления, которая представляет собой организационную модель управления и контроля в хозяйственном обществе, направленную на достижение устойчивости финансового состояния, сбалансированности развития и повышения качества управления.

Результативность процесса управления требует количественной оценки его эффективности, которая являлась бы приемлемой не только для акционеров, но с определенными допущениями и для иных заинтересованных лиц. В практике управления для оценки его качества используются различные подходы. Вместе с тем, по мнению авторов, наиболее приемлемым показателем, позволяющим в условиях ограничений, определяемых заинтересованными лицами (стейкхолдерами), оценивать как сбалансированность и устойчивость финансового положения предприятия, так и качество стратегического управления им, является его рыночная стоимость [1], поскольку, на наш взгляд, данный показатель будет наиболее полно характе-

ризовать состояние предприятия как в конкретный момент времени, так и в динамике.

Рассмотрим вопрос, каким образом стоимость хозяйственных обществ может быть использована как инструмент повышения эффективности управления. Происхождение и практическое использование концепции управления стоимостью для целей оценки эффективности управления предприятиями относится к 1980–90-м гг. Практика показывает, что реализация данной концепции позволила менеджменту множества компаний создать предпосылки для долгосрочного прибыльного развития, стимулировать приток инвестиций и согласовать различные показатели развития предприятия, в том числе долгосрочные, краткосрочные, финансовые, операционные [2], и, что самое главное, повысить благосостояние собственника.

Основополагающим элементом концепции является рыночная стоимость инвестированного капитала, которая включает стоимость акционерного капитала, а также стоимость привлеченного финансирования (долги компании) и наиболее ликвидных активов.

К настоящему времени концепция управления стоимостью эволюционировала и широко используется заинтересованными сторонами (стейкхолдерами), в том числе инвесторами, банками,



госорганами, собственниками (акционерами), менеджментом компании и т. п. для следующих целей [3]:

– оценки эффективности операционных, инвестиционных, финансовых стратегий на любом этапе принятия (реализации) управленческих решений;

– выстраивания системы управления (ее оперативной корректировки) для достижения желаемого результата (например, достижение заданной величины или динамики изменения рыночной стоимости компании);

– оценки влияния широкого спектра показателей: от изменения выручки, чистого оборотного капитала и соотношения собственных и заемных средств до инвестиционного потенциала отрасли и регуляторного влияния государства.

Реализация предлагаемой концепции управления стоимостью на белорусских предприятиях, в том числе в рамках становления системы корпоративного управления, предполагает несколько этапов:

– *определение стоимости хозяйственного общества* на основе адаптированного для белорусских предприятий подхода [4], позволяющего, в том числе силами собственной финансовой службы, определить рыночную стоимость на основе финансовой отчетности, прогнозов его развития, отраслевых тенденций;

– *выявление и анализ факторов, влияющих на стоимость*. Например, одними из базовых факторов (драйверов стоимости), используемых топ-менеджментом для управления стоимостью, являются рентабельность и средневзвешенная стоимость инвестированного капитала. Первый фактор рассчитывается на основании финансовой отчетности компании: показатель чистой прибыли соотносится с показателем инвестированного капитала (суммы балансовой стоимости долгосрочных активов и чистого оборотного капитала), второй отражает среднеотраслевую доходность инвестиций.

Указанные выше этапы могут быть реализованы компетенциями специалистов РУП «Институт недвижимости и оценки», в том числе на предприятиях с долей государства;

– *управление факторами стоимости*. В рамках предприятия (микроуровень) этот процесс реализуется при взаимодействии управленческого персонала и специалистов финансовой службы, занимающихся вопросами бизнес-моделирования. Результатом их работы могут быть различные варианты изменения рыночной стоимости относительно ее базового значения в зависимости от необходимости соблюдения интересов стейкхолдеров и стадии экономического цикла отрасли, региона (кризис, депрессия, рост). Особую актуальность данный вопрос приобретает в рамках функционирования социально ориентированной модели рыночной экономики, когда интересы акционера должны находиться в балансе с интересами иных стейкхолдеров.

В рамках государственной собственности (макроуровень) внедрение указанной концепции приобретает особую актуальность, так как в управлении государства находится значительный портфель акций (долей), разнородных как по отраслевому признаку, так и по доходности хозяйственных обществ. Анализ динамики изменения стоимости бизнеса и понимание ограниченности ресурсов по отдельным предприятиям позволит разделить портфель на группы и по каждой группе выработать стратегию владения. К примеру, по группе «неперспективные для владения и теряющие стоимость» нужно принимать однозначное решение о продаже, по группе «перспективные, требующие корректировки подходов к управлению и/или дополнительного финансирования» следует начать процесс отстройки системы управления стоимостью и т. д.

Для создания системы управления стоимостью собственнику (его представителю) целесообразно решить следующие вопросы [2]:

– определение порядка подготовки и анализа информации, организации информационного обмена;

– создание и совершенствование типовых моделей и сценариев управления стоимостью с учетом особенностей конкретного предприятия;

– интерпретация результатов управления стоимостью предприятия и порядок составления отчета о результатах работы.

Для внедрения названной стратегии в процесс управления белорусскими предприятиями (на первоначальном этапе это может быть пилотный проект с группой компаний) предлагается создание системы, основанной на идеологии, принципах и процессах стоимостного управления, так как идеология сделает управление осознанным и создаст необходимые и правильные направления движения, принципы станут базой для обоснованных решений, отлаженность процессов определит эффективность организации в реализации общей стратегии и достижении поставленных целей [3].

На приведенном рисунке представлена предлагаемая система, которая позволит достигнуть поставленных целей, обеспечит четкий и отлаженный механизм управления стоимостью, работа которого будет осуществляться посредством использования конкретных методов, инструментов и мероприятий, оказывающих непосредственное воздействие на процесс создания стоимости предприятия [3].

Согласно данной схеме оптимизация управленческих решений происходит с учетом необходимости соблюдения баланса интересов заинте-



Рисунок – Принципиальная схема системы управления стоимостью компании

ресованных сторон. В центре системы находится модель управления стоимостью, которая позволяет постоянно тестировать влияние различного рода управленческих решений на рыночную стоимость компании, тем самым выстраивая рычаги управления компанией и формируя, в том числе в рамках корпоративного управления, стратегию управления стоимостью.

#### СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Россоха, Е. В. Управление стоимостью предприятия в контексте экономической безопасности страны / Е. В. Россоха, Д. И. Корсунский, А. М. Французова // Труды БГТУ. Сер. 5, Экономика и управление. – 2022. – № 2 (262). – С. 79–85.
2. Россоха, Е. В. Управление предприятием на основе создания стоимости / Е. В. Россоха // Труды БГТУ. – Минск : БГТУ, 2010. – № 7. – С. 209–211.
3. Корсунский, Д. Концепция управления стоимостью в оценке эффективности корпоративного управления в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / Д. Корсунский, Е. Россоха // Банкаўскі веснік. – 2020. – № 8/685. – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/bv/arch/685.pdf>. – Дата доступа: 19.10.2022.
4. Корсунский, Д. Методика расчета и мониторинга стоимости предприятия для целей управления [Электронный ресурс] / Д. Корсунский // Банкаўскі веснік. – 2022. – № 7/708. – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/bv/arch/708.pdf>. – Дата доступа: 19.10.2022.

# О ВЫЧИСЛЕНИИ ПЛОЩАДИ НА ПОВЕРХНОСТИ ЭЛЛИпсоИДА

Малинин Николай Кириллович

УДК 528.23

Традиционное вычисление площади на плоскости некоторого участка земной поверхности по координатам в проекции Гаусса – Крюгера не всегда может удовлетворять поставленным целям, особенно для больших территорий.

Возьмем на местности (на сфероиде) участки одного размера и одинаковой формы, расположенные на одной широте, но на разных долготах. Площади этих участков, вычисленные на плоскости в равноугольной, но не в равновеликой проекции Гаусса – Крюгера, будут различными в зависимости от удаленности конкретного участка от осевого меридиана координатной зоны.

Для наглядности на рисунке приведена схема проекций, охватывающая территорию Республики Беларусь, в системах координат СК-42 и СК-63. Точка касания каждой плоскости к сфероиду лежит на соответствующем осевом меридиане.

Возьмем в любом месте на сфероиде точку и в этой точке восстановим нормаль к сфероиду. Точка пересечения нормали с плоскостями координатных зон говорит о величине редуцированной поправки в линейные элементы при проецировании их со сфероида на соответствующие плоскости. Чем больше удалена точка от осевого меридиана, тем выше она по от-

ношению к сфероиду и тем больше поправка в линию, и, соответственно, больше влияние на размер площади.

Очевидно, что площадь участка земной поверхности в первом приближении – это сферическая площадь на установленном для государства отсчетном эллипсоиде. Как вычислить ее значение?

Предлагаемое описание методики вычисления площади на поверхности сфероида с доказательством сказанных выше утверждений – цель данной статьи.

Для ответа на этот вопрос обратимся к выводам, приведенным в [2, § 28, с. 115] и [3, § 17, с. 60–62] по замене определенной части поверхности эллипсоида сферической поверхностью (узкого пояса, имеющего заданные размеры по широте).

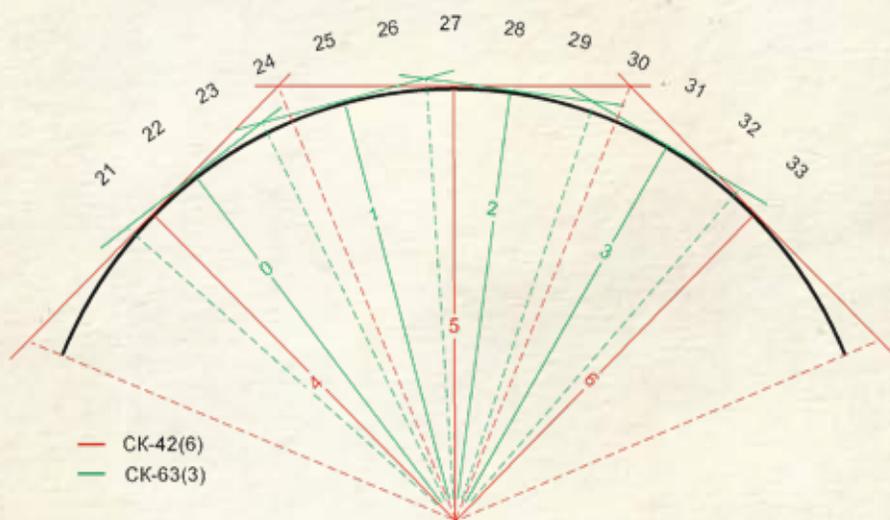


Рисунок – Схема проекций в системах координат СК-42(6) и СК-63(3), район С

Смысл этих решений состоит в том, что в пределах такого пояса геодезическую линию на отсечном эллипсоиде заменяют дугой большого круга на сфере. При этом радиус шара принимается равным среднему радиусу кривизны из радиусов кривизны меридиана  $M$  и первого вертикала  $N$ , вычисленному на средней параллели  $B_0$ , проходящей через середину данной геодезической линии:

$$R_0 = \sqrt{N \cdot M}. \quad (1)$$

Сфероидический треугольник, расположенный в пределах пояса шириной 250–265 км, можно заменить на сферический, однако при этом ни одна из вершин треугольника не должна быть удалена по широте от средней параллели  $B_0$  более чем на 125–132 км, находясь при этом как угодно далеко по долготе.

Замена части поверхности эллипсоида более простой для вычислений поверхностью шара позволяет рассчитать площадь треугольника по формуле сферической тригонометрии:

$$P_{\Delta} = R_0^2 \times \varepsilon, \quad (2)$$

где  $\varepsilon$  – сферический избыток, выраженный в радианной мере [1, § 31, с. 82]. Радиус сферы для каждого треугольника определяется как средний радиус на средней широте вершин треугольника по формуле

$$B_m = (B_1 + B_2 + B_3)/3. \quad (3)$$

Для расчета сферического избытка применяется формула синуса половины сферического избытка [1, § 26, с. 50]:

$$\sin \frac{\varepsilon}{2} = \frac{\sqrt{\sin p \times \sin(p-a) \times \sin(p-b) \times \sin(p-c)}}{2 \times \cos \frac{a}{2} \times \cos \frac{b}{2} \times \cos \frac{c}{2}}. \quad (4)$$

Здесь полупериметр  $p = (a+b+c)/2$ , где  $a, b, c$  – стороны сферического треугольника, выраженные в угловой мере.

Процесс вычисления сфероидической площади состоит в следующем:

1) преобразование прямоугольных координат на плоскости  $x$  и  $y$  вершин треугольника в геодезические координаты  $B$  и  $L$ ;

2) решение обратной геодезической задачи на поверхности эллипсоида – вычисление длин геодезических линий;

3) вычисление сферического избытка треугольника по формуле (4) при условии, что геодезические расстояния рассматриваются как сферические расстояния на сфере среднего радиуса на средней широте  $B_m$  вершин треугольника;

4) вычисление сферической площади, принимая ее за сфероидическую по условию замены поверхностей в пределах пояса заранее установленной ширины.

Для решения обратной или прямой геодезической задачи на сфероиде рекомендуется использовать способ Бесселя, который благодаря своей строгости решения и логической стройности не имеет равных и может применяться при любых расстояниях между точками на эллипсоиде и с любой практически необходимой точностью. Последовательность решений этих задач по способу Бесселя и формулы для эллипсоида Красовского приведены в [3].

Приведенную методику рассмотрим на конкретном примере.

Пусть дан какой-то площадной объект, контур которого представлен  $n$ -многоугольником с координированными (даже в двух зонах) вершинами. Сначала выполняется действие пункта 1, т. е. преобразование прямоугольных координат в картографической проекции на плоскости в геодезические координаты. Затем контур рассматриваемого  $n$ -многоугольника разбивается на  $n$  треугольников с общей вершиной, координаты которой определяются как

$$B_0 = (B_{\min} + B_{\max})/2, L_0 = (L_{\min} + L_{\max})/2 \quad (5)$$

либо

$$B_m = \sum B/n, L_m = \sum L/n. \quad (6)$$



Площадь данного  $n$ -многоугольника будет определяться как сумма площадей всех условных треугольников, вычисленных по формуле (2). При этом для каждого треугольника в отдельности вычисляется свой средний радиус кривизны  $R_0$  по его трем вершинам и сферический избыток. Данное действие оптимизирует ширину сфероидического пояса.

Далее рассмотрим, каким образом площадь одного и того же участка на сфероиде изменяется при вычислении ее на плоскости в зависимости от удаления участка от осевого меридиана координатной зоны.

На одной и той же широте  $B$  выберем начальные точки с интервалом 30 минут по долготе  $L$ , начиная с осевого меридиана. Для создания участков (трапеций) с площадями одного и того же размера к этим основным точкам прибавим или отнимем заданные угловые величины, при этом центрами полученных трапеций являются эти основные точки.

Далее по изложенной выше методике вычислим сфероидические площади этих трапеций. Результаты вычисленных значений площадей на сфероиде и на плоскости, а также анализ расхождений площадей для шестиградусной зоны приведены в таблице 1.

Приведенные данные демонстрируют увеличение площади участка при удалении его от осевого меридиана.

Интерес представляет оценка результата вычисления сфероидической площади многоугольника по предлагаемой методике путем сравнения ее с каким-либо эталоном.

Выделим на экваторе лист карты масштаба 1:10 000 (например, А-35-133-В-в-3) и вычислим площадь этой трапеции по классическим формулам, приведенным в [2, § 9, формулы 9.8, 9.9]. Параллельно с этим вычислим эту же площадь по предлагаемой методике.

Боковые стороны любой трапеции ограничены меридианами, а верхняя и нижняя стороны являются дугами параллелей. Но дуги параллелей не совпадают с геодезическими линиями между двумя верхними или двумя нижними точками данной трапеции, за исключением стороны, проходящей по экватору. Поэтому на верхней параллели с интервалом 5 секунд по долготе (в линейной мере 154,613 м) добавляются дополнительные точки (углы поворота) рассматриваемого  $n$ -многоугольника.

Результаты вычисления полученных значений площадей двумя отдельными методами приведены в таблице 2.

Применение предлагаемого метода позволяет получать сфероидическую площадь на принятом отсчетном эллипсоиде. Поставленная цель достигнута.

Если необходимо по имеющимся координатам вычислить площадь на ровной поверхности

Таблица 1 – Анализ расхождения значения площади на плоскости в зависимости удаления участка от осевого меридиана  $L_0$

№	Широта (В)	Долгота (L)	Площадь участка Р на сфероиде (м <sup>2</sup> )	Площадь участка Р на плоскости (м <sup>2</sup> )	ΔР (м <sup>2</sup> )	% ΔР
1	54° 00' 00"	27° 00' 00"	1 000 288,59	1 000 288,60	0,01	0,000
2	54° 00' 00"	27° 30' 00"	1 000 288,59	1 000 314,98	26,38	0,003
3	54° 00' 00"	28° 00' 00"	1 000 288,59	1 000 394,11	105,52	0,011
4	54° 00' 00"	28° 30' 00"	1 000 288,59	1 000 526,01	237,42	0,024
5	54° 00' 00"	29° 00' 00"	1 000 288,59	1 000 710,67	422,08	0,042
6	54° 00' 00"	29° 30' 00"	1 000 288,59	1 000 948,10	659,51	0,066
7	54° 00' 00"	30° 00' 00"	1 000 288,59	1 001 238,29	949,69	0,095

Таблица 2 – Значение площади в зависимости от применяемого метода вычисления

Площадь $P$ (м <sup>2</sup> )		$\Delta P$ (м <sup>2</sup> )	Знаменатель относительной ошибки
Сфероид. пояс	n-многоугольник		
32 055 988,9547	32 055 989,0990	0,1443	222 165 000

со средней отметкой высоты  $H_0$ , то задача решается следующим образом. Обозначим искомую площадь  $P_H$ . Вначале необходимо вычислить сфероидическую площадь участка  $P$ . Затем нужно установить отметку высоты уровенной поверхности  $H_0$  и вычислить средний радиус кривизны  $R_0$  на средней широте участка. Площадь участка на уровенной поверхности вычисляется по формуле

$$P_H = P \times \left(1 + \frac{H_0}{R_0}\right)^2 \text{ или } P_H = P \times (m_H)^2, \quad (7)$$

где  $m_H \left(1 + \frac{H_0}{R_0}\right)$  – линейный коэффициент уровенной поверхности.

Стоит обратить внимание, что на осевом меридиане и вблизи него поправка за редуцирование линии на плоскость равна нулю, и, соответственно, площадь участка на эллипсоиде и на плоскости будет одинаковой. Чтобы вычислить площадь участка, расположенного на краю зоны, и получить значение, близкое к значению на отсчетном эллип-

соиде, можно сделать следующее. Прямоугольные координаты вершин объекта преобразуются в геодезические. Затем по минимальному и максимальному значениям долготы точек вычисляется среднее значение, которое принимается в качестве значения осевого меридиана новой зоны. Далее производится преобразование прямоугольных координат точек рассматриваемого объекта во вновь полученную зону, по вновь вычисленным координатам которых определяется его площадь. Вычисленное значение будет практически совпадать с вычисляемой сфероидической площадью. Однако все это справедливо лишь тогда, когда протяженность объекта по долготе не превосходит определенной величины. Именно последним обстоятельством ограничено применение такого метода.

## СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Вентцель, М. К. Сферическая тригонометрия. – М. : Геодезиздат, 1948. – 154 с.
2. Закатов, П. С. Курс высшей геодезии. – М. : Недра, 1976. – 511 с.
3. Морозов, В. П. Курс сфероидической геодезии. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Недра, 1979. – 296 с.

**От редакции**

*Малинин Николай Кириллович* родился 5 августа 1940 года в п. Новоугольный Донского района Тульской области. Отец погиб в годы Великой Отечественной войны.

Закончил МИИГАиК в 1971 г. по специальности «астрономогеодезия».

После окончания МИИГАиК Николай Кириллович был направлен на работу в Предприятие №2 (г. Хабаровск) ГУГК, где работал в должности инженера-геодезиста.

В 1974 г. зачислен в Предприятие № 5 ГУГК (ныне – государственное предприятие «Белгеодезия»), в 1979 г. стал начальником партии.

В 1981 г. переведен на должность старшего геодезиста (бригадира) вычислительной группы ОКЭ № 81.

В 1987–1989 гг. работал в Анголе в должности инженера-геодезиста. В 1989 г. – геодезист II категории ОКЭ № 81,

в 1993 г. переведен в вычислительную группу предприятия, с 1994 г. – начальник вычислительной группы.

В 1996 г. – геодезист ТГЭ № 81 с возложением обязанностей бригадира.

С 1997 г. – главный специалист отдела геодезии и картографии Госкомзема.

В 2005–2010 гг. – старший геодезист ТГЭ РУП «Белгеодезия».

В 2010–2015 гг. – ведущий геодезист УП «Белазэрокомогеодезия».

В 2022 г. награжден Нагрудным знаком отличия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь «За добрасумленную працу ў сістэме дзяржамаёсці».

Большая часть трудового пути Николая Кирилловича связана с математической обработкой результатов геодезических измерений, уравниванием геодезических сетей разного класса точности, операциями с координатами, решением редуционных задач.

# БЕСПИЛОТНЫЕ ЛЕТАТЕЛЬНЫЕ АППАРАТЫ: ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ОРГАНИЗАЦИЯХ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ И БЛИЖАЙШАЯ ПЕРСПЕКТИВА ИХ РАЗВИТИЯ

Волков Олег Викторович

УДК 629.735-519:528

Цифровизация и компьютеризация рабочих процессов продолжают оставаться трендами во многих отраслях, в том числе и в землеустройстве. На смену классическим оптическим геодезическим приборам пришли автоматизированные технологии, ставшие неотъемлемой частью таких важных инструментов в работе современного инженера-землеустроителя, как электронные тахеометры, GPS-приемники и, конечно же, беспилотные летательные аппараты (БПЛА). Последние стали важным компонентом геодезической отрасли и, в зависимости от применяемого на нем съемочного или иного оборудования, могут быть использованы для целей землеустройства, лесоустройства, а также сельского хозяйства.

На данный момент распространение получили две группы БПЛА, особенности которых будут рассмотрены далее.

## Самолетный тип БПЛА

Ярким примером данной группы является Геоскан 201, который находится в эксплуатации государственного предприятия «БелПСХАГИ» (рисунок 1). Его использование экономически целесообразно при съемке территории площадью не менее 3–5 км<sup>2</sup>. Благодаря характеристикам аппарата с его помощью за рабочий день можно отснять территорию в 15–42 км<sup>2</sup> (в зависимости от погодных условий и поставленных задач).



Рисунок 1 – Геоскан 201

## Многовинтовые БПЛА (мультикоптеры)

Одной из главных характеристик при выборе данного типа БПЛА является число винтов. Существует мнение, что аппараты с восемью винтами более стабильны в воздухе по сравнению с моделями, оснащенными четырьмя или шестью винтами, однако сегодня алгоритмы полетов позволили добиться того, что практически все модели коптеров ведут себя стабильно даже в случае нарушения работы одного из винтов.

Широкое распространение при проведении съемок в целях геодезии и землеустройства получили мультикоптеры DJI Phantom 4 Pro и DJI Phantom 4 RTK (далее – P4 RTK) – ими обеспечены практически все дочерние предприятия УП «Проектный институт Белгипрозем». Опыт показывает, что базовый DJI Phantom 4 Pro при-

меним в сфере геодезии только при использовании опознаков, а показательное когда-то решение DJI Phantom 4 RTK вообще не требует обязательного использования опознаков. Их применение необходимо только для оценки точности полученных ортофотопланов.

Однако технический прогресс не стоит на месте, появляются новые модели коптеров и улучшения к уже существующим, которые обладают большей точностью, производительностью, компактностью и доступностью.

Так, на рисунке 2 представлены два схожих в решениях квадрокоптера: уже упомянутый P4 RTK, а также DJI Phantom 4 Pro, модернизированный при помощи установленного на борту комплекта Теодрон, который состоит из много-системной платы AGNSS L1/L2 GPS GLONASS BEIDOU GALILEO GNSS и дополнительной платы согласования. Экономически данный вариант модернизации выгоден, поскольку полученный результат в целом схож, хоть и отличается принципами съемки: у P4 RTK она выполняется в RTK-режиме, а у DJI Phantom 4 Теодрон – в PPK (режиме постобработки). И там и там центры фотографирования определяются с достаточной точностью, что позволяет получать ортофотопланы с пространственным разрешением аэрофото-снимков 3–5 см.

Одна из новинок на рынке – дрон DJI Mavic 3 Enterprise (далее – Mavic 3E) для профессионального картографирования (рисунок 3), претендующий занять нишу P4 RTK.

Возможности новой камеры имеют важное практическое значение для качественной аэрофотосъемки. Несмотря на то что широкоугольные камеры обоих дронов имеют разрешение 20 Мп, Mavic 3E обладает преимуществом благодаря более крупной матрице 4/3 CMOS Hasselblad. Размер пикселя в Mavic 3E составляет 3,3 мкм, что лучше, чем 2,4 мкм в P4 RTK. Большой размер пикселя обеспечивает более высокое качество изображения. Данный параметр можно назвать основным

преимуществом для высокоточной и эффективной аэрофотосъемки. Помимо этого, Mavic 3E обладает способностью проведения съемки в режиме низкой освещенности, что делает его более эффективным и производительным БПЛА.

Еще одним достоинством модели Mavic 3E является наличие телевизионной камеры с разрешением 12 Мп, с помощью которой можно достигать 56-кратного гибридного увеличения изображения. Кроме того, данный аппарат обладает коротким интервалом съемки, составляющим всего 0,7 секунды по сравнению с 2,5 секундами у P4 RTK, а также увеличенным временем автономной съемки (45 минут за один полет у новой модели против 25–28 минут у старой модели).



Рисунок 2 – DJI Phantom 4 RTK (сверху) и DJI Phantom 4 Теодрон PPK AGNSS L1/L2 (снизу)



Рисунок 3 – DJI Phantom 4 RTK (слева) и DJI Mavic 3 Enterprise (Фото: JuniperPhoton/Unsplash.com) (справа)

Следует отметить, что Mavic 3E, как и P4 RTK, имеет механический затвор, означающий, что оба дрона могут двигаться на высоких скоростях во время съемки, не рискуя при этом сделать смазанные кадры.

Согласно проведенным тестам, при создании ортофотоплана с размером пикселя в 1 см Mavic 3E в 8 раз эффективнее P4 RTK. При требуемой точности в 5 см эффективность ортофотосъемки с помощью Mavic 3E в два раза выше, чем у P4 RTK и может достигать примерно 2,25 км<sup>2</sup> за один полет.

Для повышения эффективности съемки в Mavic 3E реализована функция Smart Oblique Capture – автоматического поворота карданного шарнира для съемки под разными углами. На практике это означает, что для получения данных Mavic 3E достаточно совершить два полета над районом съемки, в то время как с этой же задачей P4 RTK справляется за 5 полетов по различным схемам полетной сетки.

Возвращаясь к схожестям моделей, следует упомянуть, что в обоих дронах используется функция TimeSync, задача которой – выравнивать полетный контроллер, камеру и RTK-модуль БПЛА, а также обеспечивать использование для каждой фотографии наиболее точных метаданных, фиксировать данные позиционирования в оптическом центре объектива, оптимизировать результаты фотограмметрических методов съемки. В сумме все это помогает получить данные позиционирования с точностью до сантиметра.

При этом необходимо отметить, что для модели Mavic 3E RTK-модуль покупается отдельно, так как он не входит в его базовую комплектацию. Такое решение дает возможность пользователю самому трансформировать БПЛА в геодезический дрон, если возникнет такая необходимость (рисунок 4).



Рисунок 4 – DJI Mavic 3 Enterprise + RTK (Фото: Aeromotus.ru)

Еще одним преимуществом Mavic 3E являются показатели безопасности и работы в сложных погодных условиях. Так, в данной модели больше технических возможностей, позволяющих работать при сильном ветре (12 м/с против 10 м/с у P4 RTK) и высоких/низких температурах (–10...+40 °С против 0...+40 °С у P4 RTK). При этом, однако, ни у Mavic 3E, ни у его конкурента нет класса защиты IP – это значит, что

ни на одном из них нельзя осуществлять съемку в дождливую погоду.

Помимо повышенной устойчивости к температурным условиям, Mavic 3E также является более маневренным летательным аппаратом с увеличенной скоростью подъема и спуска.

Ключевым компонентом эксплуатационных возможностей дронов являются их функции безопасности. Mavic 3E оснащен новейшими технологиями DJI, обеспечивающими высокую безопасность полетов. Одним из таких преимуществ Mavic 3E является всенаправленная бинокулярная система обзора, которая, по сравнению с P4 RTK, позволяет эффективно просматривать все направления, а не только участки впереди, сзади и внизу.

Таким образом, можно говорить, что БПЛА Mavic 3E является преемником P4 RTK. Однако способен ли он сравниться с мощным беспилотным комплексом на основе универсальной летной платформы DJI Matrice 300 RTK с фотограмметрической камерой Zenmuse P1 (рисунок 5)?

Несомненно, DJI Matrice 300 RTK на сегодня является самым мощным беспилотным решением DJI для картографии, но оно нацелено на другую аудиторию. DJI Matrice 300 RTK является более универсальным дроном, к которому можно подключить широкий спектр полезных нагрузок, включая LiDAR для лазерного сканирования. Такой подход позволяет эффективно модифицировать Matrice 300 RTK под цели и задачи предприятия.

Mavic 3E, в свою очередь, идеально подходит для геодезистов, желающих получить более компактное и экономически эффективное решение для аэрофотосъемки, а также для тех, кто не хочет сразу переходить на Matrice 300 RTK, который является дорогой платформой, а также более тяжелым летательным аппаратом.



Рисунок 5 – DJI Matrice 300 RTK + Zenmuse P1  
(Фото: Aeromotus.ru)

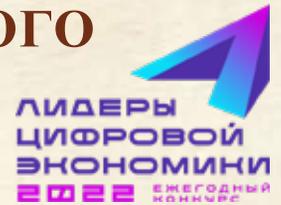
В 2018 г. P4 RTK стал настоящим открытием для геодезистов и землеустроителей. Это было легкое и компактное решение, которое завоевало лидирующие позиции и на протяжении четырех лет оставалось флагманом в своей нише. В 2022 г. выпущен высокоэффективный Mavic 3E, который, по мнению автора, однозначно перехватит пальму первенства у P4 RTK, ведь он нацелен на тот же рынок, что и предыдущий флагман, однако предлагает пользователю гораздо лучшие характеристики и одновременно является компактным решением. Отдельно хотелось бы отметить и то, что новинка уже представлена на нашем рынке, а стоимость комплекта DJI Mavic 3 Enterprise сравнима со стоимостью комплекта DJI Phantom 4 RTK.

#### СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Heliguy™ DJI Mavic 3 Enterprise RTK Module: Benefits, Activation, And RTK Network Connection. – Mode of access: <https://www.heliguy.com/blogs/posts/dji-mavic-3-enterprise-you-guide-to-the-rtk-module>. – Date of access: 11.11.2022.
2. Heliguy™ Portable enterprise camera drones Mavic 3 Enterprise Drones. – Mode of access: <https://www.heliguy.com/collections/dji-mavic-3-enterprise>. – Date of access: 11.11.2022.
3. БПЛА в геодезии, возможности и перспективы / Аэромотус. – Режим доступа: <https://aeromotus.ru/uavs-in-geodesy-opportunities-and-prospects/>. – Дата доступа: 11.11.2022.



# УП «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ БЕЛГИПРОЗЕМ» – ЛАУРЕАТ ПЕРВОГО РЕСПУБЛИКАНСКОГО КОНКУРСА «ЛИДЕРЫ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ – 2022»



В 2022 г. в Республике Беларусь впервые был проведен конкурс «Лидеры цифровой экономики – 2022» – независимый профессиональный конкурс среди разработчиков цифровых продуктов и решений, а также предприятий, которые внедряют эти решения в своей деятельности либо в бизнес-процессах своих клиентов.

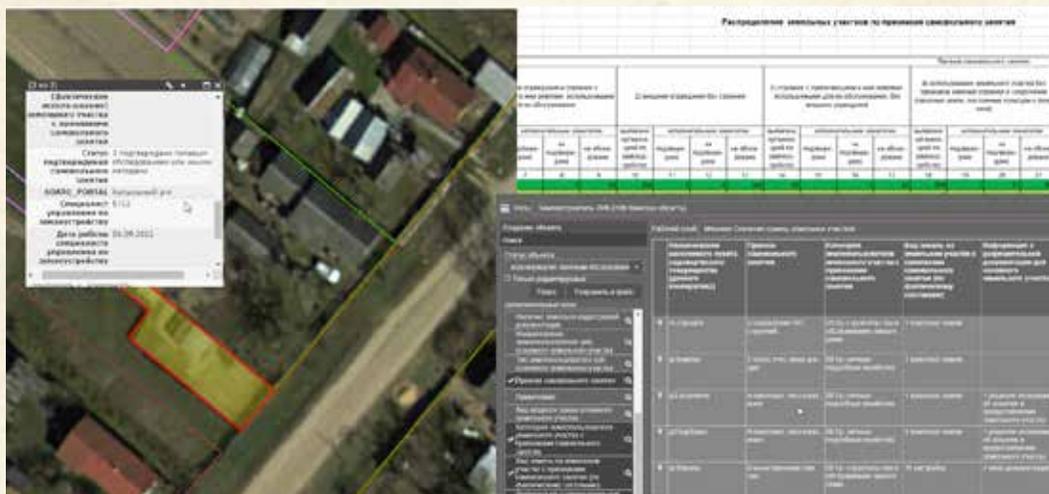
Одними из ключевых критериев при выборе победителей стали новизна, уникальность, наличие значимого экономического, социального и иного эффекта в результате этого внедрения.

На конкурс «Лидеры цифровой экономики – 2022» зарегистрировалось порядка 30 компаний, представивших более 40 продуктов и проектов. Дошли до финала и были удостоены награды 24 предприятия.

Участники состязались в ряде номинаций, объединенных в группы. В работе жюри приняли уча-

стие 15 экспертов из различных организаций, в том числе из НИИ Цифровой экономики, искусственного интеллекта и информационной безопасности, Института бизнеса БГУ, ГНУ «Объединенный институт проблем информатики Национальной академии наук Беларуси», Белорусского национального технического университета, УО «Белорусский государственный технологический университет», УО «Брестский государственный технический университет».

Представители УП «Проектный институт Белгипрозем» приняли участие в данном конкурсе, представив в качестве проекта разработанный специалистами отдела геоинформационных систем и технологий модуль по отображению слоя «Сличение границ земельных участков, предоставленных юридическим лицам, индивидуаль-



Модуль по отображению слоя «Сличение границ земельных участков, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам»



ным предпринимателям и гражданам» геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь.

Создание данного слоя производилось во взаимодействии организаций по землеустройству (УП «Проектный институт Белгипрозем» и его дочерние предприятия) и местных исполнительных комитетов (их структурных подразделений по землеустройству). Для информационного обеспечения этого взаимодействия УП «Проектный институт Белгипрозем» были разработаны структура базы данных, геоинформационные веб-сервисы, предоставляющие удаленный доступ к просмотру и редактированию характеристик объектов слоя «Сличение» и составление отчетной формы по данным, внесенным в слой «Сличение», программный модуль веб-приложения геопортала, обеспечивающий взаимодействие пользователя с геоинформационными веб-сервисами и инструменты редактирования данных. Также в ходе работ использовалось все многообразие земельно-кадастровых данных, данных дистанционного зондирования Земли и иной картографической информации, размещенной на геопортале.

Жюри высоко оценило данный проект: по решению экспертного совета ему присужден Диплом победителя третьей степени в номинации «Реализованный проект года по цифровой трансформации процессов в отрасли, группе отраслей» категории «Строительство и недвижимость».

2 февраля 2023 г. состоялась церемония награждения победителей, в которой приняли участие заместитель Министра связи и информатизации Республики Беларусь Анна Николаевна Рябова, заместитель Министра сельского хозяй-

ства и продовольствия Республики Беларусь Владимир Владимирович Гракун, заместитель Председателя Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь – директор Департамента по энергоэффективности Виталий Томашевич Крецкий, представители предприятий-конкурсантов, а также члены экспертного совета.



Поздравляем разработчиков проекта и желаем им дальнейших производственных успехов!





# ВНЕСЕНИЕ ОТМЕТОК В РЕГИСТРАЦИОННУЮ КНИГУ (НА ПРИМЕРЕ ПРАКТИКИ РУП «ГРОДНЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»)

МАКЕЙ АЛЁНА ВЛАДИМИРОВНА

В силу определенных обстоятельств интерес к принадлежащим правообладателям объектам недвижимого имущества могут проявлять иные лица: наследники, близкие родственники, совладельцы, взыскатели и даже государственные органы. Для реализации прав таких лиц законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества предусмотрена возможность внесения отметок в регистрационную книгу.

Механизм внесения отметок в регистрационную книгу, предусмотренный Законом Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), широко используется на практике как гражданами, так и юридическими лицами. Более того, в некоторых случаях такой механизм используется заявителями с целью причинения вреда другим лицам. За последние несколько лет республиканским унитарным предприятием «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – Гродненское агентство) накоплен определенный опыт, позволяющий обобщить практику внесения регистраторами отметок в регистрационную книгу и определить случаи, когда заявители злоупотребляют правом на внесение отметок. Благодаря этому в последние годы наметилась

тенденция к снижению количества вносимых в регистрационную книгу отметок. Так, в 2019 г. регистраторами недвижимости Гродненского агентства было принято 406 заявлений о внесении отметки в регистрационную книгу, в 2020 г. – 356, в 2021 г. – 251, в 2022 г. – 131.

Внесение отметок в регистрационную книгу в отношении объектов недвижимого имущества регулируется нормами статей 24, 35, 65 Закона о регистрации.

В соответствии с подпунктом 3<sup>1</sup> пункта 3<sup>1</sup> статьи 24 Закона о регистрации, регистрационная книга, помимо отметок о поступивших в организацию по государственной регистрации заявлениях о государственной регистрации, о внесении исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, может также содержать отметки о заявлениях:

- заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо;
- заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания совершенного регистрационного действия;



– заинтересованного лица о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества (далее – отметки о юридических фактах).

Наибольшую сложность на практике вызывают заявления о внесении отметок о юридических фактах. Регистраторами недвижимости Гродненского агентства в 2019 г. в регистрационную книгу было внесено 390 таких отметок, в 2020 г. – 265, в 2021 г. – 492, в 2022 г. – 209 (с учетом внесения отметок по одному принятому заявлению в отношении нескольких объектов недвижимого имущества).

В качестве причин, по которым заявители просят внести отметку заинтересованного лица о юридических фактах, чаще всего выступают:

- отсутствие согласия супруга (бывшего супруга) правообладателя на отчуждение объекта недвижимого имущества;
- наличие долговых обязательств у правообладателя объекта недвижимого имущества перед заявителем;
- желание правообладателя предотвратить отчуждение объекта недвижимого имущества без его согласия (по выданной ранее доверенности, в результате неправомерных действий «черных риэлтеров» и т. д.).

Однако не во всех указанных случаях имеются основания для внесения отметки о юридических фактах. При принятии решения о внесении отметок о юридических фактах регистратору недвижимости необходимо установить ряд следующих обстоятельств.

Во-первых, регистратор должен установить, является ли заявитель заинтересованным лицом.

Законодательством не определен круг лиц, которые могут обратиться в территориальную организацию по государственной регистрации с заявлением о юридических фактах. Данный механизм может быть использован любыми ли-

цами, которые обладают какими-либо правами или претендуют на приобретение прав на объект недвижимости, а также лицами, права которых непосредственно будут нарушены или ограничены (либо уже нарушены или ограничены) в связи с совершением соответствующего регистрационного действия в отношении конкретного объекта недвижимого имущества. К таким лицам могут быть отнесены обладатели права собственности и иных вещных прав на объекты недвижимого имущества; кандидаты в правообладатели; наследники; супруг (бывший супруг) правообладателя; лица, обладающие правом пользования жилым помещением; участники приватизации; землепользователи смежных земельных участков; дольщики; залогодержатели и т. д.

Не может рассматриваться в качестве заинтересованного лица заявитель, перед которым правообладатель недвижимого имущества выступает в качестве должника по каким-либо обязательствам, не связанным с указанным в заявлении объектом недвижимого имущества, поскольку вопросы взыскания задолженности не относятся к компетенции регистраторов недвижимости. При обращении таких лиц регистраторы Гродненского агентства разъясняют заявителю о возможности обращения по вопросам взыскания задолженности в судебные органы или органы принудительного исполнения.

Во-вторых, регистратор должен определить, имеется ли в заявлении заинтересованного лица указание на юридический факт, с которым законодательство связывает возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Основания для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество установлены в статье 55 Закона о регистрации. К таким основаниям, в частности, относятся:

- договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством, а также договоры и иные



сделки, хотя и не предусмотренные законодательством, но не противоречащие ему;

– акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

– судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;

– постановления судебного исполнителя, копии акта судебного исполнителя о состоявшихся торгах (электронных торгах) или акта о приобретении имущества покупателем, акт судебного исполнителя о передаче имущества;

– протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству на публичных торгах (аукционах);

– иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с которыми законодательство связывает возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

– события, с которыми законодательство связывает возникновение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Таким образом, поданное обратившимся лицом заявление должно содержать указания на какой-либо юридический факт, являющийся основанием возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, предусмотренный статьей 55 Закона о регистрации.

В Гродненское агентство с заявлениями о внесении отметки о юридических фактах регулярно обращаются правообладатели недвижимого имущества, полагающие, что посторонние лица посягают на их имущество (имеют намерения отнять, продать и т. д.). При этом в качестве юридиче-

ских фактов указывают на выданные ими ранее доверенности без приложения соответствующих документов либо на поступающие телефонные звонки с предложениями продать объекты недвижимости. В таких ситуациях регистраторами Гродненского агентства отметки о юридических фактах в регистрационную книгу не вносятся, поскольку отсутствуют юридические факты, с которыми законодательство связывает возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Отметки о заявлениях имеют правовые последствия только в случаях, указанных в законодательных актах Республики Беларусь (пункт 2 статьи 65 Закона о регистрации). В частности, внесение отметки заинтересованного лица о юридических фактах не препятствует осуществлению правообладателями правомочий собственника в отношении объекта недвижимого имущества, не является запрещением регистратору совершать какие-либо регистрационные действия в отношении указанного выше имущества и не влечет принятия регистратором решения об отказе в совершении какого-либо регистрационного действия либо о его приостановлении. Вместе с тем при наличии в регистрационной книге отметки о юридических фактах регистратор при поступлении заявления о государственной регистрации не вправе совершать регистрационные действия в срочном или ускоренном порядке. Регистрационные действия совершаются в последний день установленного законодательством срока.

Наличие такого рода ограничений в сроках совершения регистрационных действий позволяет регистратору в течение указанного срока уведомить лицо, по заявлению которого внесена отметка, о поступившем заявлении, в результате чего указанное лицо получает возможность обратиться в суд до осуществления потенциально «спорной» государственной регистрации. При этом данный механизм не нарушает права субъекта, обратившегося за государственной регистрацией,



а только ограничивает возможность ускоренного осуществления этой процедуры.

При поступлении уведомления заинтересованному лицу, по заявлению которого была внесена отметка, последний вправе подать заявление в организацию по государственной регистрации о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо (абзац 4 подпункта 3<sup>1</sup> пункта 3<sup>1</sup> статьи 24 Закона о регистрации).

Количество подобных отметок в практике Гродненского агентства незначительно. Так, в 2019 г. регистраторами недвижимости было внесено 20 таких отметок, в 2020 г. – 9, в 2021 г. – 15, в 2022 г. – 10.

По письменному заявлению заинтересованного лица, желающего обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, совершение регистрационного действия должно быть приостановлено на срок, указанный в заявлении, но не более чем на один месяц. При этом к данному заявлению либо прилагаются документы (их копии), свидетельствующие, что в результате совершения соответствующей сделки, возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество могут быть нарушены или ограничены права этого заинтересованного лица, либо в заявлении должно быть указание на сведения, подтверждающие названные обстоятельства, содержащиеся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Принимая во внимание буквальное толкование пункта 4 статьи 35 Закона о регистрации, регистратор обязан приостановить совершение регистрации сделки, права, ограничения (обременения) права. Нормы, обязывающей приостановить регистрацию в иных случаях (например, государственную регистрацию изменения недвижимого имущества), в Законе о регистрации нет.

В практике Гродненского агентства встречались случаи обращения представителей юридических лиц и граждан с заявлениями о внесении отметки о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, исключительно с целью причинить вред этому лицу. Так, на протяжении 2018–2019 гг. двумя субъектами хозяйствования, имеющими друг к другу взаимные претензии, возникшие из отношений по договору строительного подряда, с целью воспрепятствования реализации прав контрагента на распоряжение принадлежащим ему имуществом (передача в залог, передача построенных по договору строительного подряда квартир в собственность граждан, внесение недвижимого имущества в уставный фонд создаваемого юридического лица) было внесено более 90 отметок.

С целью недопущения подобных злоупотреблений правом при приеме заявления о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, регистратору недвижимости следует выяснить следующие обстоятельства:

- имеются ли в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведения о поданном заявлении о государственной регистрации в отношении указанного в заявлении объекта недвижимого имущества;
- действительные намерения обратившегося лица оспорить в судебном порядке сделку, право или ограничение (обременение) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо.

Как правило, в качестве подтверждения своих намерений заявители предоставляют регистраторам Гродненского агентства копию искового заявления в суд;



– усматривается ли непосредственное нарушение или ограничение права лица, обратившегося с заявлением о внесении отметки, в результате совершения соответствующих регистрационных действий.

Если в течение срока приостановления совершения регистрационного действия в организацию по государственной регистрации не будет предоставлена письменная информация о возбуждении дела (производства по делу) по иску заинтересованных лиц, регистрационное действие должно быть совершено. В случае поступления письменной информации о возбуждении дела (производства по делу) совершение регистрационного действия будет приостановлено до разрешения дела судом (часть 2 пункта 4 статьи 35 Закона о регистрации), о чем правообладателям направляется уведомление.

В связи с возможностью использования механизма проставления отметок любыми лицами, которые претендуют или обладают правами на объект недвижимости, как в добросовестных, так и в не добросовестных целях, с целью воспрепятствования злоупотреблению правом, нормами Закона о регистрации установлено, что по заявлению лица, желающего обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, регистрационное действие можно приостановить только один раз (пункт 4 статьи 35 Закона о регистрации).

Не следует забывать, что, в соответствии с абзацем 2 пункта 4 статьи 35 Закона о регистрации, при поступлении заявления заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу соответствующую отметку, а также не позднее рабочего дня, следующего за днем

поступления этого заявления, размещает информацию о внесении такой отметки в отношении недвижимого имущества на официальном сайте организации по государственной регистрации в глобальной компьютерной сети Интернет.

Если регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества уже были совершены, заинтересованное лицо, считающее, что в результате совершения этих действий нарушены его права, может подать регистратору недвижимости заявление о намерении обратиться в суд для оспаривания совершенного регистрационного действия. Такие отметки регистраторами Гродненского агентства внесены в 2019 г. 29 раз, в 2020 г. – 10, в 2021 г. – 19, в 2022 г. – только 7 раз. Срок действия отметки составляет один месяц (пункт 7 статьи 24 Закона о регистрации). В дальнейшем в отношении объектов недвижимого имущества, по которым вносились такие отметки, в Гродненское агентство поступают постановления судов либо о признании государственной регистрации недействительной, либо об отказе в удовлетворении иска о признании государственной регистрации недействительной.

К примеру, по заявлениям одного из собственников жилого дома на протяжении 2021–2022 гг. в регистрационную книгу в отношении капитального строения внесено 4 отметки о юридических фактах. В ноябре 2022 г. по его же заявлению внесена отметка о намерении обратиться в суд для оспаривания совершенного регистрационного действия – регистрации перехода доли в праве собственности на жилой дом, произведенной в мае 2018 г. 12 января 2023 г. в Гродненское агентство поступила копия решения суда Гродненского района Гродненской области об отказе в удовлетворении исковых требований заявителя.

Самой распространенной группой вносимых отметок в практике Гродненского агентства являются отметки о поступивших в организацию по государственной регистрации сведениях о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтоже-



нии недвижимого имущества (далее – отметки о предстоящем изъятии). В 2019 г. регистраторами недвижимости Гродненского агентства в регистрационную книгу были внесены 204 такие отметки, в 2020 г. – 292, в 2021 г. – 239, в 2022 г. – 297 (с учетом внесения нескольких отметок по одному принятому заявлению). При поступлении в Гродненское агентство из государственных органов решений о предстоящем изъятии земельных участков и (или) сносе расположенных на них капитальных строений регистраторы недвижимости незамедлительно вносят отметку о предстоящем изъятии. Срок действия такой отметки законодательством не определен. Вместе с тем, в соответствии с пунктом 5 статьи 91 Кодекса Республики Беларусь о земле и пунктом 4 Положения о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58, срок между принятием местным исполнительным комитетом решения о предстоящем изъятии земельного участка и решения об изъятии и предоставлении земельного участка не может быть более 2 лет. По истечении указанного срока решение о предстоящем изъятии земельного участка считается утратившим силу. В случае отмены такого решения при поступлении в территориальную организацию решения местного исполнительного и распорядительного органа регистратор вносит отметку о прекращении отметки о предстоящем изъятии.

Так, в феврале 2020 г. в Гродненское агентство поступило решение Гродненского городского исполнительного комитета от 23 января 2020 г. № 40 о предстоящем изъятии земельных участков для государственных нужд, сносе расположенных на них объектов недвижимого имущества по ул. Рабочей в г. Гродно. На основании указанного решения в отношении 54 объектов недвижимого имущества были внесены отмет-

ки о предстоящем изъятии земельных участков и (или) сносе расположенных на них капитальных строений. После внесения отметки в Гродненское агентство и Гродненский городской исполнительный комитет неоднократно поступали обращения от гражданки С. по вопросу принятия самовольных построек в эксплуатацию и их государственной регистрации в установленном порядке. Поскольку после принятия решения о предстоящем изъятии в соответствии с пунктом 5 Положения о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58, собственник не вправе осуществить государственную регистрацию самовольно построенных и ранее незарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на изымаемом земельном участке, разрешить ситуацию, изложенную в обращении гражданки С., не представлялось возможным. 7 мая 2021 г. Гродненским городским исполнительным комитетом было принято решение № 322 об отмене решения № 40 от 23 января 2020 г., на основании которого Гродненским агентством внесены ранее отметки были деактуализированы. Это позволило в дальнейшем осуществить по заявлению гражданки С. государственную регистрацию самовольно возведенных построек.

Таким образом, механизм внесения отметок в регистрационную книгу в отношении объектов недвижимого имущества призван способствовать реализации прав граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в сфере имущественных отношений. Вместе с тем с целью недопущения нарушений прав и интересов правообладателей недвижимого имущества при принятии заявления о внесении отметки регистратору недвижимости следует удостовериться в наличии оснований для ее внесения.



# СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

## *CURRENT STATE AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE IN RUSSIA*

А. В. ПЫЛАЕВА

A. PYLAEVA

e-mail: [alena.pylaeva@gmail.com](mailto:alena.pylaeva@gmail.com)

УДК 332.6(470)

*Поступила в редакцию /  
received 18.01.2023*

*Аннотация.* Статья содержит обобщение особенностей системы кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации. Автором сформулированы основные направления дальнейшего совершенствования деятельности по определению кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений в России.

*Ключевые слова:* государственная кадастровая оценка, земельные участки, кадастровая стоимость, налогообложение, объекты недвижимости, развитие системы определения кадастровой стоимости.

*Annotation.* The article contains a generalization of the features of the system of cadastral valuation of real estate in the Russian Federation. The author formulated the main directions for further improvement of activities to determine the cadastral value of land plots and their improvements in Russia.

*Keywords:* state cadastral valuation, land plots, cadastral value, taxation, real estate objects, development of a system for determining cadastral value.

### **Введение**

Кадастровая стоимость (далее – КС) в России применяется: в качестве налоговой базы по налогу на имущество организаций, физических лиц, земельного налога; при определении ставки арендной платы за объект недвижимости; для определения госпошлины при судебных разбирательствах; при наследовании объекта недвижимости; для определения выкупной стоимости земельного участка (далее – ЗУ), если он принадлежит государству или относится к муниципальной собственности; при предоставлении ЗУ взамен изъятого для государственных нужд.

С налогообложением на основе КС связано внушительное количество недоразумений и жалоб, возникающих у налогоплательщиков, что подтверждается большим числом ее оспариваний практически в каждом субъекте РФ. Главной причиной конфликтов является завышенная КС; для доказательства этого факта выполняется определение рыночной стоимости объекта недвижимости. Таким образом, кадастровая и рыночная стоимости являются мерилем величины, лежащей в основе расчета налога на имущество. В этой связи обостренно встает проблема совершенствования организационно-эко-

номического механизма регулирования земельно-имущественных отношений путем развития нормативно-правовых, теоретических и методологических положений кадастровой оценки объектов недвижимости.

Обобщение современного состояния государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) ЗУ и объектов капитального строительства (далее – ОКС) в России позволит выявить перспективы повышения качества ГКО: «От качества проведенной кадастровой оценки зависит объем собираемых налогов. От объема собираемых налогов зависят бюджеты города и муниципальных образований. От бюджетов зависят возможности развития городской среды и управление территориями, вверенными муниципалитетам. Качество и обустроенность городской среды влияют на уровень и качество жизни горожан» [1].

## Система кадастровой оценки недвижимости в России

Приведем организационно-экономический механизм регулирования земельно-имущественных отношений в России, состоящий из правовых и экономических институтов [2], на рисунке 1.

Как было указано выше, КС в России служит налоговой базой по налогу на ЗУ и иное недвижимое имущество для определенных Налоговым кодексом РФ объектов, принадлежащих физическим и юридическим лицам. Введение налога на основе КС осуществлялось в России постепенно. Впервые он был установлен для ЗУ в 2006 г.; далее, спустя 7 лет, в 2014 г., – в отношении объектов торгового и офисного использования. Начиная с 2015 г., налоговой базой по налогу на недвижимое имущество физических лиц служит КС. Налог на имущество организаций на ее основе в части жилых поме-

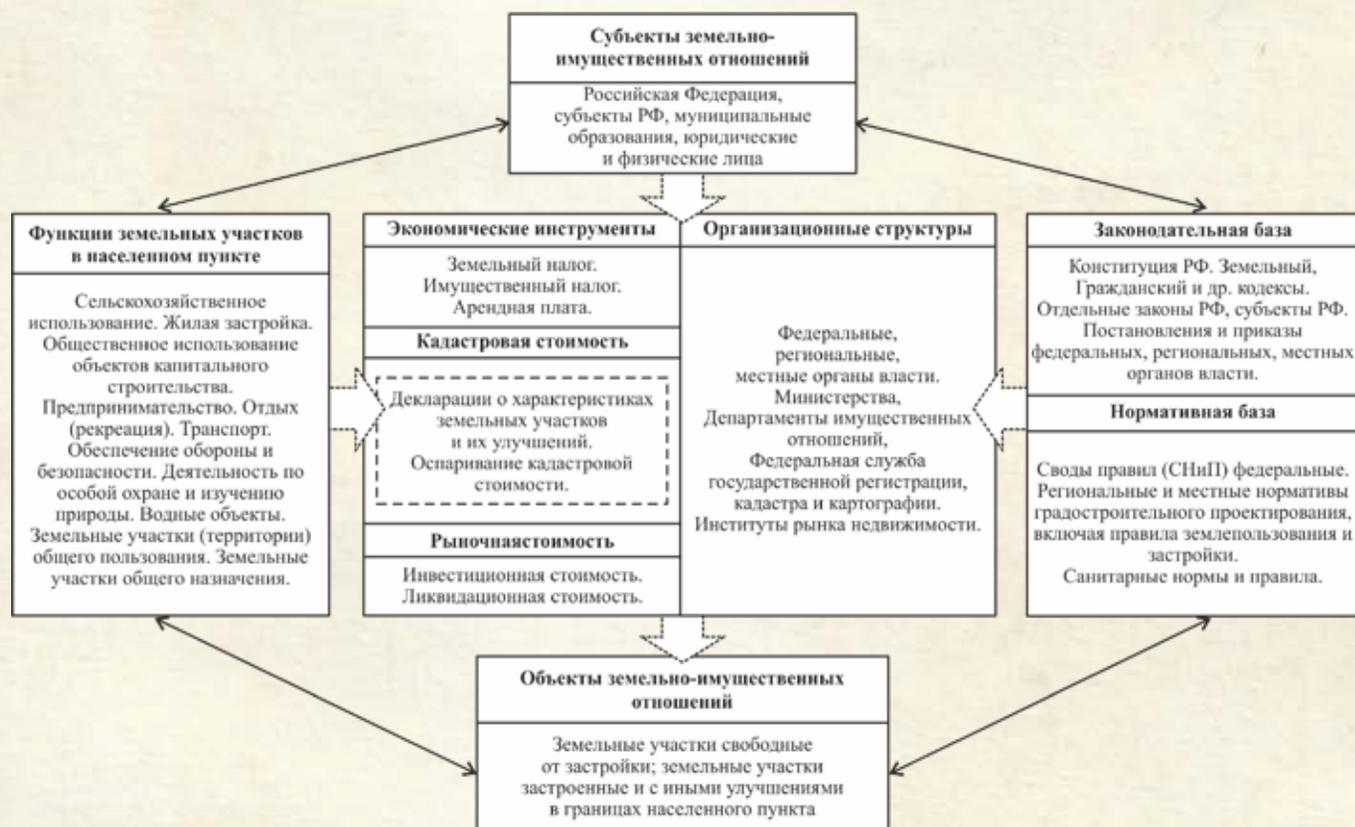


Рисунок 1 – Организационно-экономический механизм регулирования земельно-имущественных отношений



щений, гаражей и домов, находящихся на ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, введен с 1 января 2020 г.

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО), согласно которому «государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации» [3], а определение КС осуществляют бюджетные учреждения, созданные в каждом субъекте РФ (в рамках данной статьи под субъектами, регионами РФ будут иметься в виду все территории России, за исключением тех, которые включены в ее состав в 2022 г.).

Выработку государственной политики, нормативно-правовое регулирование в сфере ГКО осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр).

Перечень областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом РФ и наделенного полномочиями, связанными с определением КС, привлекаемые к расчету КС, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, содержится в приказе Росреестра от 15 сентября 2021 г. № П/0411 [4]. Кроме того, в данном документе приведен порядок подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к таким работникам. Следует также отметить, что в 2020 г. в России был утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты РФ профессиональный стандарт «Специалист по определению кадастровой стоимости» [5].

В 2022 г. во всех регионах России была проведена ГКО земельных участков, а в 2023 г. должна быть выполнена в обязательном порядке ГКО их улучшений, ОКС (статья 6 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6]).

Определение понятия КС содержится в Законе о ГКО и выглядит следующим образом: «Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке» [3].

Основным элементом методического обеспечения кадастровой оценки недвижимости в России являются методические указания о ГКО, утвержденные приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336 [7]. Они определяют правила установления КС объектов недвижимости, включают в себя сегментацию ЗУ с указанием кодов расчета видов использования, названия функциональных групп и подгрупп зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест и рекомендации относительно подходов к определению КС каждого сегмента ЗУ и каждой группы объектов капитального строительства.

В качестве вида использования для целей ГКО принимается фактическое использование объекта недвижимости в случае подтверждения информации о нем декларацией, поданной правообладателем данного объекта или его представителем в бюджетное учреждение. В иных случаях для определения КС учитываются виды разрешенного использования или наименования объектов недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) [7].

Периоды кадастровой оценки в России целесообразно соотносить с федеральным уровнем регулирования деятельности следующим образом:

первый период государственного регулирования – 1999–2009 гг.;

период саморегулирования – 2010–2016 гг.;

второй период государственного регулирования – начиная с 2016 г., текущий период деятельности.

Методические рекомендации части первого периода государственного регулирования (1999–2007 гг.) в большей степени содержали в себе экспертные методы и методы нормативного установления КС вследствие отсутствия рынка недвижимости в РФ. Методология кадастровой оценки периода 2007–2009 гг. опиралась на допущение о развитости рынка недвижимости и провозглашала оценку КС земли исключительно методом сравнительного анализа с использованием рыночных цен. На этапе саморегулирования оценочной деятельности, в состав которой до 2016 г. входила и деятельность по определению КС, абсолютизировалось право оценщика применять любые подходы и методы оценочной деятельности, обосновывать любые допущения.

Согласно методическим указаниям современного этапа деятельности по определению КС объектов недвижимости, выполняемой сотрудниками бюджетных учреждений субъектов РФ,

в целях расчета КС могут быть использованы сравнительный, затратный, доходный подходы к оценке. Причем в данном документе приведены рекомендуемые методы в рамках каждого из подходов (таблица 1), описаны их алгоритмы, а также отмечено, что «в случае невозможности использования указанных ... методов определения кадастровой стоимости допускается применение методов определения стоимости ..., использование которых должно быть обосновано. При этом также необходимо обосновать использование изложенных в Указаниях методов» [7]. Кроме того, подчеркнуто, что КС объектов недвижимости может быть определена в рамках индивидуального расчета в том случае, если применение методов массовой оценки не представляется возможным.

В Приложении №6 к действующим методическим указаниям о ГКО приведена таблица, в которой для каждого сегмента ЗУ и каждой функциональной группы ОКС указаны ранговые показатели (1, 2, 3) приемлемости подходов

Таблица 1 – Подходы и методы к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (согласно методическим указаниям о ГКО [7])

Подход к оценке	Описание, метод
Затратный подход	Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. При определении КС в качестве базы расчета используются затраты на замещение. При индивидуальном расчете КС допускается использовать затраты на воспроизводство
Сравнительный подход	Определение КС в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов): метод статистического (регрессионного) моделирования; метод типового (эталонного) объекта недвижимости; метод моделирования на основе удельных показателей КС (далее – метод УПКС); метод индексации прошлых результатов
Доходный подход	В рамках доходного подхода КС объекта недвижимости определяется: методом прямой капитализации; методом дисконтирования денежных потоков. Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования



к оценке (сравнительного, затратного, доходного), где 1 – наиболее весомый подход, а 3 – наименее весомый подход. Анализируя информацию, представленную в данной таблице, можно констатировать, что для большинства сегментов ЗУ (для восьми из тринадцати) сравнительный подход является наиболее предпочтительным к применению в рамках ГКО. Что касается объектов капитального строительства, то при расчете их КС, согласно методическим указаниям о ГКО, следует отдавать предпочтение затратному подходу.

Наряду с нормативными рекомендациями к выбору подходов и методов оценки с целью определения КС объектов недвижимости, безусловный интерес представляет практика их применения специалистами бюджетных учреждений в рамках ГКО.

Автором осуществлен анализ указанной практики в определении КС ЗУ на примере 20 субъектов РФ, а в определении КС ОКС – на примере 15 субъектов РФ.

Информационной базой исследования являлись Отчеты об итогах государственной кадастровой оценки ЗУ (дата оценки 01.01.2022 г.) и Отчеты об итогах ГКО зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест (даты оценки: 01.01.2019 г.,

01.01.2020 г., 01.01.2021 г.), опубликованные на официальном сайте Росреестра в фонде данных ГКО [8]. В исследуемую выборку вошли субъекты РФ из каждого федерального округа России.

Распределение количества объектов оценки по подходам и методам, которые были использованы в рамках ГКО объектов недвижимости в 2019–2022 гг. в рассматриваемой выборке регионов РФ, приведено в таблицах 2 и 3.

Распределение (в процентах) количества объектов оценки (в исследуемой выборке) по методам, которые применялись в рамках ГКО, в разрезе сегментов земельных участков приведено в таблице 4, а в разрезе функциональных групп ОКС – в таблице 5.

Как видно из таблицы 2, КС наибольшего количества ЗУ (в исследуемой выборке) была рассчитана с помощью сравнительного подхода (метод статистического (регрессионного) моделирования (47,98 %), метод типового (эталонного) объекта недвижимости (20,59 %), метод УПКС (15,10 %).

По данным таблицы 3 видим, что при определении КС зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест (в рассматриваемой выборке) наиболее часто использовались сравнительный и затратный подходы. В рамках сравнительного подхода

Таблица 2 – Распределение количества объектов оценки по подходам и методам, которые применялись в рамках ГКО земельных участков в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Подход	Метод	Количество объектов оценки (ЗУ)
Затратный подход	Метод оценки ЗУ, исходя из затрат на межевание и оформление прав на них	20 216 (0,17)
	Метод статистического (регрессионного) моделирования	5 632 245 (47,98)
Сравнительный подход	Метод типового (эталонного) объекта недвижимости	2 417 287 (20,59)
	Метод УПКС	1 772 367 (15,10)
	Метод индексации прошлых результатов	632 158 (5,38)
	Метод сравнения продаж	178 664 (1,52)
	Метод прямой капитализации	857 108 (7,30)
Доходный подход	Метод дисконтирования денежных потоков	229 491 (1,96)
	–	11 739 536 (100,00)

Примечание – В скобках указана доля объектов оценки в процентах.

Таблица 3 – Распределение количества объектов оценки по подходам и методам, которые применялись в рамках ГКО ОКС в 2019–2021 гг. (в исследуемой выборке)

Подход	Метод	Количество объектов оценки (ОКС)
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	4 519 470 (30,35)
Сравнительный подход	Метод статистического (регрессионного) моделирования	6 961 015 (46,75)
	Метод типового (эталонного) объекта недвижимости	1 032 858 (6,94)
	Метод УПКС	1 916 421 (12,87)
	Метод индексации прошлых результатов	460 080 (3,09)
Доходный подход	Метод прямой капитализации	364 (0,002)
Всего объектов оценки (ОКС)	–	14 890 208 (100,00)

Примечание – В скобках указана доля объектов оценки в процентах.

КС более 45 % ОКС была рассчитана путем построения статистической модели оценки (методом статистического (регрессионного) моделирования). В рамках затратного подхода применялся метод сравнительной единицы. Рассмотрим данные методы более подробно.

*Метод статистического (регрессионного) моделирования.* Под регрессионной моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями ценообразующих факторов [9]. Пункт 45.1 методических указаний о ГКО посвя-

щен описанию данного метода [7]. В нем содержится порядок подготовки и построения модели оценки КС, указаны формулы статистических моделей (линейной, мультипликативной степенной, экспоненциальной), рекомендуемые при определении КС, приведен алгоритм анализа качества модели (например, необходимо проводить проверку по t-критерию Стьюдента, средней ошибке аппроксимации, коэффициенту детерминации  $R^2$ , расчетному значению F-критерия Фишера, обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения и т. п.).

Таблица 4 – Распределение (в процентах) количества объектов оценки по методам, которые применялись в рамках ГКО ЗУ в 2022 г., в разрезе сегментов ЗУ (в исследуемой выборке), %

Сегмент	Метод затрат на межевание и оформление прав	Метод статистического (регрессионного) моделирования	Метод типового объекта недвижимости	Метод УПКС	Метод индексации прошлых результатов	Метод сравнения продаж	Метод прямой капитализации	Метод дисконтирования денежных потоков	Итого
1. Сельскохозяйственное использование	0,00	9,10	12,39	9,02	3,38	0,00	64,77	1,33	100
2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	0,00	29,83	51,25	14,05	4,74	0,13	0,00	0,00	100
3. Общественное использование	1,46	14,39	52,34	21,56	4,21	6,03	0,00	0,00	100
4. Предпринимательство	0,03	17,62	57,68	18,01	2,53	4,12	0,00	0,00	100
5. Отдых (рекреация)	0,00	17,69	59,74	17,20	2,48	2,73	0,16	0,00	100
6. Производственная деятельность	0,66	8,33	30,80	40,49	17,72	1,87	0,09	0,04	100



Окончание табл. 4

Сегмент	Метод затрат на межевание и оформление прав	Метод статистического (регрессионного) моделирования	Метод типового объекта недвижимости	Метод УПКС	Метод индексации прошлых результатов	Метод сравнения продаж	Метод прямой капитализации	Метод дисконтирования денежных потоков	Итого
7. Транспорт	0,00	38,32	28,59	25,61	1,73	5,76	0,00	0,00	100
8. Обеспечение обороны и безопасности	30,98	0,00	32,92	31,55	4,55	0,00	0,00	0,00	100
9. Охраняемые природные территории и благоустройство	32,12	7,61	12,85	35,00	5,35	0,00	7,08	0,00	100
10. Использование лесов	0,01	0,00	0,00	0,47	0,31	0,00	7,11	92,09	100
11. Водные объекты	8,08	7,20	3,36	76,46	0,42	0,51	0,00	3,96	100
12. Специальное, ритуальное использование, запас	20,90	0,32	15,55	59,06	4,17	0,00	0,00	0,00	100
13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	0,00	62,11	19,17	12,53	4,80	1,38	0,00	0,00	100
14. Иное использование	2,92	0,00	2,73	67,77	26,58	0,00	0,00	0,00	100

Таблица 5 – Распределение (в процентах) количества объектов оценки по методам, которые применялись в рамках ГКО ОКС в 2019–2021 гг., в разрезе групп ОКС (в исследуемой выборке), %

Группа	Метод сравнительной единицы	Метод статистического (регрессионного) моделирования	Метод типового объекта недвижимости	Метод УПКС	Метод индексации прошлых результатов	Метод прямой капитализации	Итого
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	3,54	79,64	9,14	7,32	0,35	0,00	100
2. Дома малоэтажной жилой застройки	37,73	34,30	8,03	14,24	5,69	0,00	100
3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	55,54	12,64	0,32	28,49	3,03	0,00	100
4. Объекты коммерческого назначения	59,00	7,44	4,20	22,34	6,87	0,15	100
5. Объекты временного проживания	49,94	13,54	0,58	29,73	6,21	0,00	100
6. Административные и бытовые объекты	59,43	4,11	6,52	25,88	4,07	0,00	100
7. Объекты производственного назначения	82,45	3,58	0,00	10,13	3,85	0,00	100
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	73,58	4,49	0,00	15,61	6,32	0,00	100
9. Прочие объекты	31,45	0,21	0,00	62,77	5,57	0,00	100
10. Сооружения	96,87	0,00	0,00	1,31	1,81	0,00	100

*Метод сравнительной единицы.* При использовании затратного подхода определение КС объектов недвижимости «осуществляется путем суммирования затрат на создание указанных объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа, функционального и экономического устареваний» [10]. Метод сравнительной единицы базируется на сравнении стоимости строительства единицы сравнения (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>, 1 п. м, 1 км и т. п.) оцениваемого ОКС со стоимостью аналогичной единицы сравнения объекта-аналога. В рамках данного метода вносятся корректировки на различие между оцениваемым и аналогичным объектом. Затраты на замещение ОКС, КС которого необходимо определить, рассчитываются путем умножения скорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения оцениваемого объекта. В России в практике ГКО при применении затратного подхода используют справочники укрупненных показателей стоимости строительства ООО «КО-ИНВЕСТ», справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства, а также сборники укрупненных нормативов цены строительства.

Проанализируем и обобщим информацию, представленную в таблицах 4 и 5.

Как видно из таблицы 4, метод прямой капитализации наиболее часто использовался (в исследуемой выборке) при определении КС ЗУ сельскохозяйственного использования. Расчет КС почти 65 % объектов оценки первого сегмента осуществлялся с помощью данного метода. Для более половины ЗУ 2–5 сегментов — жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) (51,25 %), общественное использование (52,34 %), предпринимательство (57,68 %), отдых (рекреация) (59,74 %) — применялся метод типового (эталонного) объекта недвижимости. Более 30 % ЗУ 6 и 8 сегментов оценивались также путем распространения (с учетом всех необходимых корректировок) на них предварительно рассчитанной стоимости эталонного ЗУ. К методу УПКС наиболее часто прибегали специалисты бюджетных

учреждений субъектов РФ (в рассматриваемой выборке) при установлении КС объектов оценки 6, 9, 11, 12, 14 сегментов — производственная деятельность (40,49 %), охраняемые природные территории и благоустройство (35,00 %), водные объекты (76,46 %), специальное, ритуальное использование, запас (59,06 %), иное использование (67,77 %). КС подавляющего большинства (92,09 %) ЗУ 10 сегмента (использование лесов) была определена методом дисконтирования денежных потоков.

Данные таблицы 4 иллюстрируют, что метод статистического (регрессионного) моделирования наиболее часто применялся (в исследуемой выборке) при определении КС ЗУ 7 и 13 сегментов (транспорт (38,32 %), садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (62,11 %)). Следует отметить, что несмотря на то, что в 2019 г. из методических указаний о ГКО был исключен метод оценки ЗУ, исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, специалисты ряда бюджетных учреждений субъектов РФ прибегали к данному методу в целях установления КС ЗУ на 01.01.2022 г. Так, например, КС более 20 % объектов оценки (в исследуемой выборке) 8, 9 и 12 сегментов, как видно из таблицы 4, была определена в результате расчета величины затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на ЗУ.

### **Заключение**

Таким образом, к выбору подходов и методов для определения КС ОКС работники бюджетных учреждений подходили более единообразно, чем к выбору способов расчета КС ЗУ (в рассматриваемых субъектах РФ). Из таблицы 5 видим, что ОКС практически всех функциональных групп оценивались наиболее часто с помощью затратного подхода (метода сравнительной единицы). Метод статистического (регрессионного) моделирования в основном использовался для расчета КС квартир (79,64 %). Кроме того, нередко он применялся и для оценки домов малоэтажной жилой застройки (34,30 %). Что касается методов УПКС и индексации прошлых результатов, то они при-



менялись в каждой группе ОКС с различной частотой. Доходный подход практически не использовался для установления КС зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест (в исследуемой выборке).

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Грибовский, С. В. Государственная кадастровая оценка и развитие города / С. В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 8 (215). – С. 17–23.
2. Экономический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://abc.informbureau.com/html/oicssenoaaiue\\_iaoaieci.html](http://abc.informbureau.com/html/oicssenoaaiue_iaoaieci.html). – Дата доступа: 16.01.2023.
3. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/). – Дата доступа: 16.01.2023.
4. Об утверждении Перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой

- стоимости : приказ Росреестра от 15 сентября 2021 г. № П/0411 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_408332](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_408332). – Дата доступа: 16.01.2023.
5. Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по определению кадастровой стоимости» : приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 2 сентября 2020 г. № 562н [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_363569](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_363569). – Дата доступа: 16.01.2023.
6. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_358790/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358790/). – Дата доступа: 16.01.2023.
7. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_403900/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/). – Дата доступа: 16.01.2023.
8. Фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO). – Дата доступа: 16.01.2023.
9. Пылаева, А. В. Практика применения подходов и методов оценки в определении кадастровой стоимости недвижимости / А. В. Пылаева, О. В. Кольченко // Региональная экономика: теория и практика. – 2015. – № 16 (391). – С. 24–33.
10. Пылаева, А. В. Применение справочников стоимости строительства в задачах государственной кадастровой оценки: практика, проблемы, перспективы / А. В. Пылаева, О. В. Кольченко // Финансовая экономика. – 2022. – № 12. – С. 138–143.

*Окончание следует*



25 января 2023 г. ушел из жизни известный ученый в области мелиоративного почвоведения, агрохимии и луговодства, один из авторов концепции освоения и рационального использования почв мелиоративного фонда Республики Беларусь, доктор сельскохозяйственных наук, профессор **Мееровский Анатолий Семенович**.

Свою профессиональную деятельность он начал в 1958 г. в Белорусском НИИ почвоведения (РУП «Институт почвоведения и агрохимии НАН Беларуси»), где работал после завершения обучения на геолого-географическом факультете Белорусского государственного университета. В течение почти 50-летней деятельности Анатолий Семенович прошел карьерный путь от техника-почвоведа до заместителя директора института. В последние годы занимал должность главного научного сотрудника.

С 2005 г. Анатолий Семенович являлся членом редакционной коллегии научно-практического журнала «Земля Беларуси».

В ходе своей научно-исследовательской деятельности опубликовал более 700 работ (среди которых 14 монографий), получил 5 свидетельств на изобретения и патенты. Являлся автором двух сортов многолетних трав.

Принимал активное участие в подготовке новых научных кадров: под его руководством было защищено 20 кандидатских диссертаций.

За свой вклад был удостоен Государственной премии БССР в области науки (1976), Премии Национальной академии наук Беларуси (2003), а также награжден Грамотой Верховного Совета БССР, орденом «Знак Почета» и Нагрудным знаком отличия имени В. М. Игнатовского НАН Беларуси.

Редакция журнала «Земля Беларуси» выражает глубокие соболезнования родным, близким и коллегам Мееровского Анатолия Семеновича. Светлая память о нем навсегда останется в наших сердцах.

Владимир Северцов,  
главный редактор журнала «Земля Беларуси»

## ІЎЕ



Як вы ведаеце, 2023 год аб'яўлены годам міру і стварэння. Адным з ключавых напрамкаў гэтага года з'яўляецца садзейнічанне міжканфесійнаму дыялогу, які забяспечвае мір і згоду ў беларускім грамадстве. Рэспубліка Беларусь, гістарычна знаходзячыся ў цэнтры Еўропы на скрыжаванні гандлёвых шляхоў, заўсёды вабіла людзей розных нацыянальнасцей і рэлігій. Таму нядзіўна, што на тэрыторыі Беларусі ёсць месцы, дзе лёсы людзей рознай веры, розных поглядаў цесна спляліся ў суцэльны ўзор Жыцця. Адзін з найярчэйшых прыкладаў таму – Іўе.

Іўе – невялікі гарадок у Гродзенскай вобласці, цэнтр аднайменнага раёна. Першыя пісьмовыя згадкі пра яго адносяцца да 1394 г. і звязаны з «Паведаннямі пра літоўскія шляхі», якія былі складзены Тэўтонскім ордэнам. У гэтым дакуменце пры апісанні шляху №91 «з Гродна на Крэва і назад» адзначалася, што дарога ішла з Крэва праз Гальшаны, Іўе, Дзяляцічы на Навагрудак і далей – да Гродна.

Знаходзячыся паміж двух тагачасных сталіц – Навагрудка і Вільна – Іўе выконвала значную ролю ў развіцці княства. Сюды прязджалі гандляры, тут нярэдка ладзіліся буйныя кірмашы, працавала шмат добрых рамеснікаў. Акрамя таго, Іўе займае важнае месца ў гісторыі беларускай эпохі Асветы. Менавіта тут па загаду магната Яна Кішкі была заснавана Іўеўская арыянская акадэмія – адна з першых адукацыйных устаноў, дзе праграма навучання была амаль цалкам свецкая; яе навучэнцамі былі не толькі дзеці пратэстантаў, але і праваслаўных ды католікаў, а выкладалі ім знакамітыя беларускія асветнікі, найбольш вядомым з якіх быў Ян Ліцынін Намыслоўскі. Таксама ў Іўі працавала тыпаграфія, у якой, як мяркуюць некаторыя даследчыкі, была надрукавана «Граматыка» Мялеція Сматрыцкага. Не дзіва, што ў розны

час мястэчка належала такім вядомым шляхецкім сем'ям, як Забарэзенскія, Радзівілы, Сапегі, Агінскія, Тызенгаўзы, Замоіскія.

Пры ўсім гэтым галоўнай каштоўнасцю гарадка з'яўляюцца не столькі нейкія матэрыяльныя рэчы ў выглядзе звыклых нам будынкаў або іх рэшткаў, колькі яго жыхары. Ужо на працягу некалькіх стагоддзяў у Іўі мірна жывуць прадстаўнікі чатырох канфесій: каталіцтва, праваслаўя, ісламу ды іўдаізму. Адкуль і як у беларускім мястэчцы з'явілася такое разнастайнае суседства?

А справа вось у чым. Усё пачалося ў канцы XIV – пачатку XV ст. Менавіта тады з'явіліся першыя звесткі пра татар, якія сталі жыць на тэрыторыі Вялікага Княства Літоўскага. Некаторыя з іх былі палоннымі, другія знаходзіліся на службе ў войсках ВКЛ як княжацкія найміты. Пасля перамогі над крыжакамі ў Грунвальдскай бітве князь Вітаўт у якасці падзякі вылучыў татарам для жыцця шэраг зямель, сярод якіх было і Іўе, непадалёк ад якога ў хуткім часе з'явілася татарскае ўрочышча Мурзаўчына (сёння яно з'яўляецца часткай горада).

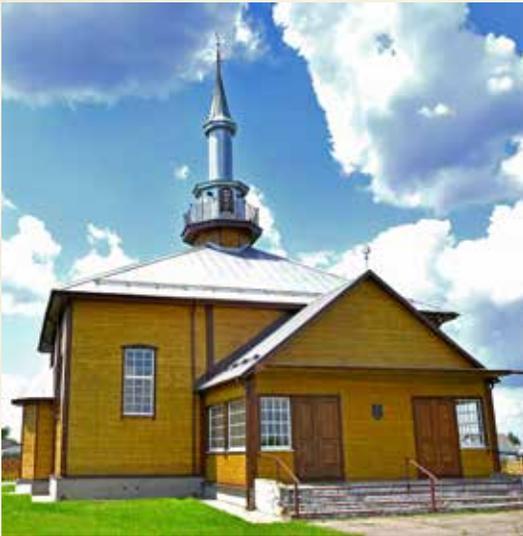
Акрамя зямлі, татарам былі дадзены прывілеі, згодна якім пры наяўнасці шэрагу ўмоў некаторыя з іх прыраўноўваліся да шляхты і валодалі, хоць і абмежавана, адпаведнымі правамі. Таксама ім дазвалялася ўступаць у шлюб з хрысціянскімі вернікамі. Дзякуючы гэтаму многія іншаземцы змаглі замацавацца на беларускай зямлі і пабудаваць новае жыццё.

Калі казаць пра сацыяльны склад, то большасць іўеўскіх татар займалася рамяством (часцей за ўсё вырабам скур і працай з меддзю). Заможных шляхціцаў сярод іх было няшмат.

Цікава, што, нягледзячы на сваю доўгую гісторыю, уласную рэлігійную святыню – мячэць –



мясцовая суполка татар атрымала толькі ў 1884 г. (па іншых дадзеных – у 1882 г.). Справа ў тым, што некаторы час на тэрыторыі Беларусі дзейнічаў закон, які забараняў будаваць мячэці, пакуль колькасць вернікаў на выбранай тэрыторыі не дасягне ўсталяванай лічбы. З-за гэтага мусульманам Іўя прыходзілася праводзіць свае службы ў прасторных, але не прыстасаваных для гэтага стадолах (гумнах) альбо амбарах.



Іўеўская мячэць

*Здымак прадастаўлены рэдакцыяй газеты «Іўеўскі край»*

Значная роля ў будаўніцтве мячэці належала тагачаснай уладальніцы мястэчка Эльфрыдзе Замойскай, якая аказала вялікую матэрыяльную дапамогу. Так графіня хацела падзякаваць суполцы за працавітасць і майстэрства ў рамёствах. Памяць аб гэтым учынку захавалася ў выглядзе мемарыяльнай дошкі з мармуру, што знаходзіцца ў сценах святыні.

Сёння Іўеўская мячэць з'яўляецца адной з найстарэйшых на тэрыторыі Беларусі, і наведваць яе прыязджаюць турысты і вернікі з усяго свету.

Другой этнічнай суполкай у Іўі з'яўляліся яўрэі. Яны пачалі прыходзіць на землі Вялікага Княства Літоўскага ў XIV–XV стст. – у час, калі ў Еўропе на іх пачаліся масавыя ганенні. Тады

князь Вітаўт, як і некаторыя манархі іншых краін, зацвердзіў для перасяленцаў прывілей, які гарантаваў яўрэям шэраг свабод у пытаннях рэлігійнага і штодзённага жыцця.

Першыя пісьмовыя звесткі пра яўрэйскія суполкі ў Іўі адносяцца да XVII ст. Тады яны займалі 9 двароў мястэчка з існуючых 61. З цягам часу іх колькасць павялічвалася, што, хутчэй за ўсё, звязана са стварэннем так званых межаў аселасці: ужо напрыканцы XIX ст. яўрэі складалі амаль 80 % ад ўсяго насельніцтва.

Большая частка яўрэяў Іўеўшчыны на той час прыналежала да інтэлігенцыі (святары, настаўнікі, урачы, аптэкары, музыкі) і гандляроў, меншасць – да рамеснікаў і земляробаў. Шмат хто з суполкі займаўся дабрачыннасцю, асабліва ў міжваенныя і ваенныя часы.

Што датычыцца іўдзейскіх святынь, то ў Іўі было чатыры сінагогі, наведванне якіх залежала ад сацыяльнага статусу верніка. Таксама працавалі малельныя дамы. На дадзены момант захаваліся толькі дзве сінагогі, аднак аніводная не выкарыстоўваецца па свайму першапачатковаму прызначэнню: у адной (вялікай сінагозе) працуе спартыўная школа, у другой да нядаўняга часу знаходзілася крама.

Суполка яўрэяў Іўя панесла вялікія страты падчас Вялікай Айчыннай вайны. У 1942 г. на тэрыторыі горада было створана гета, куды звезлі каля 4000 чалавек – амаль усё яўрэйскае насельніцтва Іўя і наваколля. Па дадзеных даследчыкаў, за ўвесь час існавання гета ў ім загінула больш за 2600 чалавек. Самае масавае пахаванне (больш за 2500 чалавек) знаходзіцца ў лесе непдалёку ад вёскі Станевічы – на паўднёвым усходзе ад Іўя. Штогод 12 мая на ўсталяваную там стэлу прыязджаюць члены яўрэйскіх суполак з іншых раёнаў і часам замежжа, каб правесці службу ў памяць аб загінулых. Акрамя таго, каля 10 сямей Іўя, сярод якіх прадстаўнікі розных нацыянальнасцей і канфесій, былі ўдастоены ганаровага звання «Праведнік народаў



свету», якім іх надзяліў ізраільскі Мемарыяльны комплекс Катастрофы і гераізму яўрэйскага народу «Яд Вашэм» «у знак глыбокай удзячнасці за дапамогу, аказаную яўрэйскаму народу ў гады Другой сусветнай вайны».



Будынак былой вялікай сінагогі

*Здымак прадастаўлены Іўеўскім музеем нацыянальных культур*

Калі казаць пра больш традыцыйныя для Беларусі канфесіі – каталіцтва і праваслаўе – і іх рэлігійныя святыні, то яны таксама маюць сваю цікавую гісторыю.

Касцёл святых Пятра і Паўла знаходзіцца ў самым высокім месцы Іўя. Яго знешні выгляд амаль што з’яўляецца візітнай карткай гарадка.

Касцёл пачалі будаваць у 1495 г. па загаду



Касцёл святых Пятра і Паўла  
*Здымак прадастаўлены УП «БелТА»*

троцкага ваяводы і маршалка ВКЛ Пятра Янавіча. Аднак у хуткім часе будаўніцтва прышлося спыніць, бо мужчына нечакана памёр і, як высветлілася, не паспеў дакументальна аформіць узвядзенне святыні. Работы аднавіліся ў 1499 г. дзякуючы сыну Пятра Яну. Па іх завяршэнні ў Іўі з’явіўся гатычны храм, у якім

некаторы час жыла і служыла місія францысканскіх манахаў, а таксама дзейнічала альтарыя.

Аднак сітуацыя змянілася ў пачатку XVI ст., калі мястэчкам стаў валодаць шляхецкі род Кішкаў. Справа ў тым, што многія яго прадстаўнікі належалі да арыянскай веры, таму вырашана было зрабіць Іўе крыніцай гэтага рэлігійнага напрамку. Адным з крокаў стала перадача касцёла арыянскім вернікам, ператварэнне яго знешняга выгляду згодна пратэстанцкім канонам (на змену гатычным рысам прыйшлі рысы барока), а таксама заснаванне пры храме ўжо згаданай раней арыянскай акадэміі. Потым святыня некаторы час знаходзілася ва ўладанні прадстаўнікоў кальвінізму і толькі ў пачатку XVII ст., дзякуючы намаганням Станіслава Кішкі, была вернута да каталіцтва, а яшчэ пазней яго сын Мікалай папрасіў дазволу ў Віленскага біскупства заснаваць пры касцёле кляштар манахаў-бернардзінцаў, на што атрымаў згоду. Так у хуткім часе побач з храмам з’явіліся двухпавярховыя пабудовы ў стылі барока, якія часткова захаваліся і сёння. Дарэчы, год гэтай падзеі – 1631 – доўгі час лічыўся некаторымі вучонымі датай заснавання касцёла, пакуль больш познія даследванні не даказалі адваротнае.

Акрамя свайго месцазнаходжання, гарманічнага спалучэння ў экстэр’еры і інтэр’еры некалькіх архітэктурных стыляў (готыкі, барока і ракако), касцёл святых Пятра і Паўла прыцягвае ўвагу статуяй Хрыста Збавіцеля, што была ўсталявана побач з ім каля 20 гадоў таму. Многія з наведвальнікаў адзначаюць яе падабенства з статуяй Хрыста Збавіцеля, якая знаходзіцца на ўзгорку Каркаваду (Бразілія), з-за чаго нярэдка ў тэкстах пра Іўе можна сустрэць яго жартлівую мянушку – Іўе-дэ-Жанэйра. Аднак некаторыя даследчыкі гатовы з імі паспрачацца і сцвярджаюць, што іўеўскі Ісус Хрыстос па стылю выканання бліжэй да скульптуры Крышту-Рэй (Ісус-Цар), якая знаходзіцца ў Партугаліі на беразе ракі Таха, чым да свайго «паўднёваамерыканскага блізнюка».



Царква імя святога немаўля  
Гаўрылы Беластоцкага  
*Здымак прадстаўлены Іўеўскім  
музеем нацыянальных культур*

старажытнарускай царквы.

Галоўнай адметнасцю з'яўляецца артэфакт, які захоўваецца ў яго сценах – ікона Казанскай Маці Божай ... якая была ў космасе. Як гэта атрымалася і як яна трапіла ў Іўе? У 2004 г. у гонар 60-годдзя Перамогі ў Вялікай Айчыннай вайне на арбіту быў адпраўлены апарат, у якім знаходзілася 60 ікон, каб ён выканаў сімвалічны «крыжовы ход» вакол планеты. Пасля яго завяршэння іконы трапілі ў цэрквы і манастыры, сярод іх была і праваслаўная царква ў Іўі.

Іўе і сёння працягвае падтрымліваць свой неафіцыйны статус «беларускага Іерусаліма». Тут нікога не здзіўляе, калі ў адной сям'і жывуць прадстаўнікі некалькіх нацыянальнасцей і канфесій, а спецыфічныя рэлігійныя святы святкуюцца ўсім горадам. Самі жыхары ўжо даўно не звяртаюць увагі ні на якога кшталту «дзяленне» і ацэньваюць чалавека, зыходзячы з яго асабістых якасцей.

Самай маладой святыняй у Іўі з'яўляецца праваслаўная царква імя святога немаўля Гаўрылы Беластоцкага. Яна была заснавана ў 1994 г. у будынку, у якім у свой час знаходзіліся жылы дом, дзіцячы садок і радзільны дом. Праз год пасля адкрыцця яе наведаў Свяцейшы патрыярх Маскоўскі і ўсяе Русі Алексій Другі.

Знешні і ўнутраны выгляд храма набліжаны да традыцый

Каб падкрэсліць шматнацыянальнасць як адну з асноў жыцця краю, у 2009 г. быў адчынены Іўеўскі музей нацыянальных культур. Яго экспазіцыя расказвае і паказвае наведвальнікам, як могуць на адной невяліччай тэрыторыі мірна суіснаваць прадстаўнікі чатырох рэлігій. Акрамя выстаў, супрацоўнікі музея арганізуюць тэматычныя экскурсіі па горадзе.

А ў 2012 г. на галоўнай плошчы горада быў усталяваны памятны знак «У гонар сяброўства і згоды канфесій Іўеўшчыны». Кампазіцыя ўяўляе сабой чатыры белыя стэлы-аркі, барэльефы на якіх рэпрэзентуюць адну з канфесій горада: на праваслаўнай знаходзяцца вобразы Спаса Нерукатворнага і іконы Пакрова Найсвяцейшай Багародзіцы, а над імі – радок з Евангелля «Я ёсць шлях да ісціны, і ісціна, і жыццё»; на каталіцкай – выява Папы Рымскага Іаана Паўла II і заклік «Адчыніце дзверы Хрысту»; на стэле, якая прадстаўляе іслам, знаходзяцца выявы Карана і мусульманская сімволіка;

на арцы, рэпрэзентуючай іудаізм, – выява падсвечніка-меноры, Торы і надпіс «Мир вам!» на рускай мове і іўрысьце. Месцазнаходжанне арак не выпадае – кожная з іх павернута ў бок адпавядаючай ёй святыні: праваслаўнай царквы, каталіцкага касцёла, мячэці і былой вялікай сінагогі. Сама кампазіцыя мае форму кола – сімвалу адзінства людзей у свеце незалежна ад іх веры і нацыянальнасці.



Памятны знак «У гонар  
сяброўства і згоды канфесій  
Іўеўшчыны»

*Здымак прадстаўлены рэдакцыяй  
газеты «Іўеўскі край»*

## **Земля Беларуси № 1 • 2023 г.**

Свидетельство о государственной регистрации УП «Проектный институт Белгипрозем» в качестве издателя в Государственном реестре издателей, изготовителей и распространителей печатных изданий Республики Беларусь за № 1/63 (22.10.2013 регистрация, 01.07.2014 перерегистрация)

Дизайн журнала – И. Н. Снопкова

Компьютерная верстка – Республиканское унитарное предприятие  
«Информационно-вычислительный центр Министерства финансов Республики Беларусь»

Подписано в печать 23.03.2023. Зак. № 94.

На первой странице обложки представлена фотография Евгения Масурновского.

За достоверность информации, опубликованной в рекламных материалах, редакция ответственности не несет.

Тираж 900 экз.

Отпечатано Республиканским унитарным предприятием  
«Информационно-вычислительный центр Министерства финансов Республики Беларусь».  
Специальное разрешение (лицензия) № 02330/89 от 3 марта 2014 г.  
ул. Кальварийская, 17, 220004, г. Минск

© Редакция журнала «ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ», 2023 г.

