

2008



научно-производственный журнал

ЗЕМЛЯ ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ



№1

Земельные отношения и управление собственностью

- **Об итогах работы Госкомимущества в 2007 году**
- **Управление и распоряжение государственным имуществом**
- **Рекомендации по вопросам применения Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 года № 667**
- **Результаты анализа рынка коммерческой недвижимости г. Минска**
- **Проблема управления интеллектуальной собственностью в Республике Беларусь**
- **Приватизация в Польше: эффект для экономики и опыт для Республики Беларусь**
- **Использование геоинформационных технологий при формировании ограничений землепользования**

Республиканское унитарное предприятие
**«Информационный центр
земельно-кадастровых данных**

- Создание и технологическое обеспечение эксплуатации ЗИС Республики Беларусь
- Создание и обеспечение функционирования Информационно-аналитического центра мониторинга земель Национальной системы мониторинга окружающей среды в Республике Беларусь
- Выполнение работ по созданию цифровых планов и карт, в том числе с понижением уровня секретности
- Выполнение договорных работ по установлению, восстановлению границ земельных участков сельскохозяйственных, лесохозяйственных, дорожных организаций, фермеров и граждан-членов садоводческих и дачных товариществ и кооперативов
- Прочие договорные работы в области землеустройства, геодезии, картографии и геоинформатики

**и мониторинга
земель»**



РУП «ИЦЗем» является официальным авторизованным дистрибьютором программного продукта ArcGIS (ESRI, США) в Беларуси.



220108,
г. Минск, ул. Казинца, 86, корпус 3,
тел./факс 278-37-01, 212-60-13
www.iczem.landgis.by
E-mail: iczem@infonet.by

Землеустройство

Геодезическая и картографическая деятельность

Консультирование по аппаратным средствам вычислительной техники

Разработка программного обеспечения и консультирование в этой области

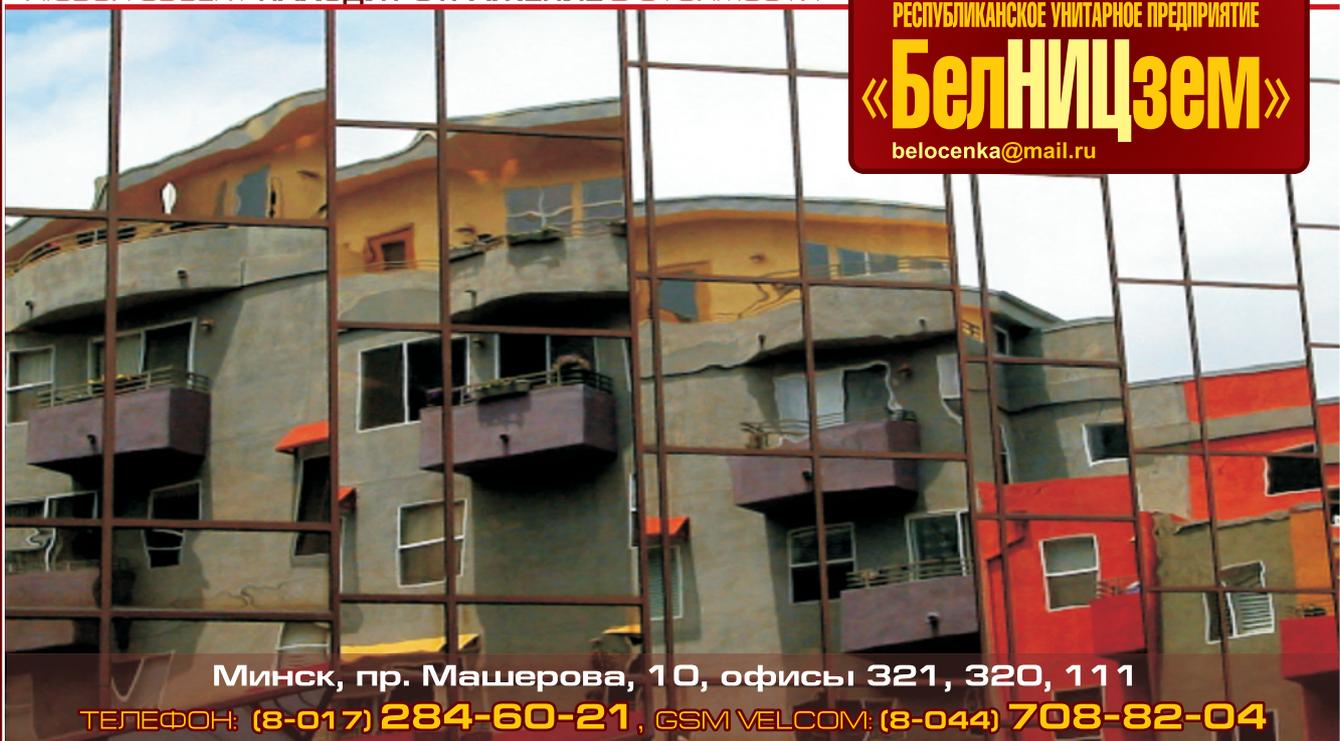
Деятельность, связанная с базами данных

Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА:

- предприятий как имущественных комплексов;
- капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений; машин, оборудования, инвентаря, материалов; транспортных средств.

ЛЮБОЙ ОБЪЕКТ НАХОДИТ ОТРАЖЕНИЕ В СТОИМОСТИ

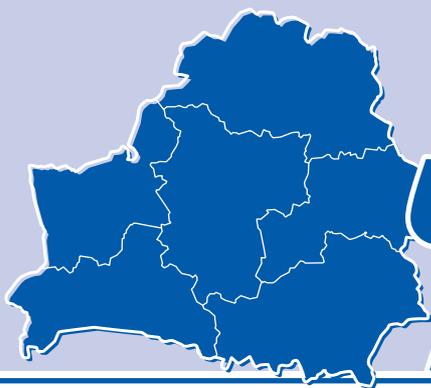


РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БелНИЦЗем»
belocenka@mail.ru

Минск, пр. Машерова, 10, офисы 321, 320, 111

ТЕЛЕФОН: (8-017) 284-60-21, GSM VELCOM: (8-044) 708-82-04

2008 г.



научно-производственный журнал

ЗЕМЛЯ ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

№1 Земельные отношения и управление собственностью

Содержание

- 2 Парламентарии на учебе в Госкомимуществе
- 4 Об итогах работы Госкомимущества в 2007 году
- 7 Управление и распоряжение государственным имуществом
- 11 Рекомендации по вопросам применения Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 года № 667
- 18 Придорожному сервису быть!
- 20 30-е заседание Межгосударственного Совета «Радионавигация»
- 21 Результаты анализа рынка коммерческой недвижимости г. Минска
- 27 Проблемы управления интеллектуальной собственностью в Республике Беларусь
- 31 Приватизация в Польше: эффект для экономики и опыт для Республики Беларусь
- 37 Использование геоинформационных технологий при формировании ограничений землепользования

Ежеквартальный научно-производственный журнал

ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

№1, 2008 г.

Зарегистрирован в Министерстве информации
Республики Беларусь

Регистрационное удостоверение № 1879.

Включен в Перечень научных изданий

Республики Беларусь для опубликования результатов
диссертационных исследований, утвержденных приказом
Высшей аттестационной комиссии Республики Беларусь
от 13 декабря 2005 г. № 207.

Учредитель:

Научно-исследовательское
республиканское унитарное предприятие
по землеустройству, геодезии и картографии
«БелНИЦзем»

Распространение: Республика Беларусь

Редакционная коллегия:

В.С. Аношко, С.А. Балашенко, Н.П. Бобер, А.А. Гаев,
В.Г. Гусаков, А.М. Долженков, Н.К. Жерносек,
Е.В. Капчан, В.Ф. Колмыков, Г.И. Кузнецов,
А.В. Литреев, А.П. Лихаевич, А.С. Мееровский,
В.Ю. Минько, И.И. Пирожник, В.П. Подшивалов,
А.С. Помелов, Т.В. Пько, С.А. Пятков, Л.А. Русьянов,
Л.Г. Саяпина, А.А. Филипенко, В.Ф. Чигир, С.А. Шавров,
О.С. Шимова, Ю. М. Ясинский.

Редакция:

А.А. Филипенко (главный редактор),
М.М. Осипова (заместитель главного редактора),
М.Ю. Ясинский (заместитель главного редактора по науке),
Е.С. Ольшевская, Л.Г. Саяпина, В.А. Фесин

Адрес редакции:

220108, Минск, ул. Казинца, 86, корп. 3, офис 815, телефоны:
278-86-88, 275-82-71, т/факс: 278-45-27
E-mail: belzem@inbox.ru

Материалы публикуются на русском, белорусском и английском
языках. За достоверность информации, опубликованной в
рекламных материалах, редакция ответственности не несет.
Мнения авторов могут не совпадать с точкой зрения редакции.

Перепечатка или тиражирование любым способом
оригинальных материалов, опубликованных в настоящем
журнале, допускается только с разрешения редакции.

Компьютерная верстка: Андрей Конев.

Рукописи не возвращаются.

Подписан в печать 00.03.2008 г. Заказ №
Отпечатано в типографии РУП «Минсктишпроект»
г. Минск, ул. В. Хоружей, 13/61.

Лицензия ЛП № 02330/0150043 МИ РБ

Тираж 1000 экз. Цена свободная.

Научно-практическое издание
© «ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ», 2008

Землеустройство, геодезия, ГИС-технологии, картография,
оценка, регистрация недвижимости, управление имуществом

ПАРЛАМЕНТАРИИ НА УЧЕБЕ В ГОСКОМИМУЩЕСТВЕ

13 марта 2008 г. на очередной учебе депутаты Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь изучали работу системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь по проведению государственной политики в области земельных отношений, геодезической и картографической деятельности, регистрации недвижимого имущества и имущественных отношений.

В ходе посещения РУП «Белгеодезия» парламентарии ознакомились с его историей, видами работ, выполняемых его подразделениями. В области геодезии и топографии это создание плановых и высотных геодезических сетей всех классов и разрядов; проведение топографической съемки; оперативное обновление и издание топографических карт; создание фотокарт и ортофотопланов; создание карт и планов всех масштабов в цифровом виде. В области инженерной геодезии – построение специальных плановых и высотных геодезических сетей высокой точности для целей строительства; геодезический контроль деформации зданий и сооружений; мониторинг на геодинимических полигонах в зонах техногенной опасности; привязка и съемка подземных коммуникаций; съемка дна водоемов и русел рек и др. В области землеустройства – установление и восстановление границ земельных участков собственников, землевладельцев и землепользователей; подготовка и выдача государственных актов на право пользования землей. В области картографии – создание тематических карт, планов и буклетов различного назначения и тематики. В области информатики – создание картографических баз данных; разработка геоинформационных систем для различных целей и др.

Специалисты предприятий «Белкартография» и «Белазрокоосмогеодезия» продемонстрировали депутатам

процесс создания картографической продукции, в том числе на основе цифровых технологий, рассказали о порядке создания и использования в народнохозяйственном и оборонном комплексах страны государственной геодезической и нивелирной сети, показали презентацию инновационного проекта «Развитие спутниковых навигационных систем при проведении геодезических измерений на примере Минского региона».

При посещении РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», основная задача которого – государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с



ним, осуществление технической инвентаризации, проверки характеристик недвижимого имущества, оценка недвижимости, предоставление документов и сведений из Единого государственного регистра недвижимого имущества, расположенного в границах г. Минска, прав на него и сделок с ним, участники учебы ознакомились с работой по организации приема граждан и юридических лиц в г. Минске по заявительному принципу «одно окно». Аналогичная практика в работе с

гражданами, нуждающимися в выполнении работ по установлению границ предоставленных земельных участков в натуре и изготовлению землеустроительных дел, по технической инвентаризации объектов недвижимости, по проверке характеристик с изготовлением технических паспортов или ведомостей технических характеристик, по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по представлению информации из Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, была представлена и на другом объекте – РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Завершилась учеба парламентариев пленарным заседанием, которое открыл **Председатель Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь Вадим ПОПОВ:**

– Я хотел бы поблагодарить организаторов за то, что нам предоставили возможность ознакомиться с новыми направлениями работы Госкомимущества, появившимися в последние годы. Для нас это чрезвычайно важно, так как в парламенте в настоящий момент находится целый ряд документов, имеющих прямое отношение к теме нашей учебы.

Далее спикер парламента отметил, что на восьмой сессии Палаты представителей депутаты планируют рассмотреть ряд законопроектов, касающихся вопросов дальнейшего совершенствования земельных и имущественных отношений, геодезической и картографической деятельности. В частности, это проект Кодекса Республики Беларусь о земле (второе чтение), новая редакция проекта Закона Республики Беларусь «О геодезической и картографической деятельности» (первое чтение), проекты законов Республики Беларусь «О внесении дополнений и изменений в Закон Рес-



Сергей КАМЕНЕЦКИЙ, Председатель Постоянной комиссии ПП НС РБ по труду, социальной защите, делам ветеранов и инвалидов:

– Многие из нас, собираясь на учебу, приготовили вопросы, относящиеся к отдельным моментам практического применения Указа № 667, и хочу отметить, что мы получили не только ответы на них, но и массу другой полезной информации. Учеба прошла организовано и плодотворно.



Николай ДУБОВИК, Заместитель председателя Постоянной комиссии ПП НС РБ по охране здоровья, физической культуре, делам семьи и молодежи:

– Я очень рад, что как депутат наконец-то увидел то, что нужно нашим людям. К нам довольно часто обращались и обращаются по вопросам оформления документов, оформления в собственность земли, имущества. До последнего времени эта процедура была настолько сложна и длительна, что даже нам, депутатам, приходилось заниматься этими вопросами. Сегодня нам продемонстрировали на практике все то, что было сделано для людей. Мы увидели систему «одного окна», доведенную до логического завершения. Мы смогли лично убедиться в том, как в течение максимально короткого времени без очередей оформляются документы. Все спокойно и удобно.



Галина ЮРГИЛЕВИЧ, Заместитель председателя Постоянной комиссии ПП НС РБ по образованию, культуре, науке и научно-техническому прогрессу:

– Депутатская учеба, независимо от тематики, для депутатского корпуса является дополнительной возможностью получить новые знания и квалифицированные ответы специалистов на вопросы перед принятием того или иного закона.

Иван МЫЧКО, Заместитель председателя Постоянной комиссии ПП НС РБ по денежно-кредитной политике и банковской деятельности:

– Земельное законодательство – область права, затрагивающая интересы многих наших граждан. Поэтому в настоящее время принято немало законов и указов по регулированию земельных отношений, но больше всего вопросов возникает при встрече с избирателями именно в том, что касается жилищных и земельных отношений. Проведенная учеба была полезна для нас, прежде всего, тем, что позволила на практике ознакомиться, как работают нормативные правовые акты, принимаемые в том числе и парламентариями.

публики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (второе чтение), «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам оценочной деятельности» (первое чтение).

Затем Председатель Государственного комитета по имуществу Георгий Кузнецов рассказал парламентариям о роли его системы в регулировании земельных отношений, управлении государственным имуществом, геодезической и картографической деятельности, а с новыми подходами к управлению и распоряжению государственным имуществом депутатов ознакомил директор Фонда государственного имущества Наталья Жерносек.

Директор РУП «Проектный институт Белгипрозем» Николай Бобер рассказал о функциях руководимого им предприятия в управлении земельными ресурсами. На пленарном заседании были заслушаны также сообщения о кадастровой оценке земель Республики Беларусь и применении ее результатов, о значении для государства формирования Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В ходе обсуждения поднятых на пленарном заседании проблем состоялся конструктивный обмен мнениями, депутаты задали докладчикам многочисленные вопросы. Отметив эффективность проведенной учебы, парламентарии заверили руководство Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь в том, что приобретенная сумма знаний будет использована в практической законодательной работе.

По окончании учебы депутаты поделились своим мнением о прошедшем мероприятии.

ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ГОСКОМИМУЩЕСТВА В 2007 ГОДУ



Создание Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь позволило комплексно подойти к решению задач в сфере земельных отношений, геодезии и картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, регулирования имущественных отношений.

В настоящее время в систему Госкомимущества входят 47 организаций, общая численность сотрудников которых составляет 7 545 человек, в том числе 33 коммерческие организации с численностью работающих 5 856 человек, а также 14 бюджетных организаций с численностью работающих 1 689 человек.

Подчиненные Госкомимуществу организации решают сложные и ответственные задачи: выполняют топографо-геодезические, картографические, землеустроительные, земельно-кадастровые работы, осуществляют управление и распоряжение государственным имуществом, оказывают услуги по технической инвентаризации и государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, проводят оценку недвижимого имущества.

Об итогах 2007 г. и намеченных планах рассказывает гость редакции Председатель Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь Георгий Иванович КУЗНЕЦОВ.

– Уважаемый Георгий Иванович, общеизвестно, что фундаментом эффективной работы государственных органов является современная, отвечающая уровню поставленных задач и времени законодательная база. Соответствует ли им уровень развития законодательства в области управления государственным имуществом?

– Результативность нашей работы действительно напрямую зависит от совершенства нормативно-правовой базы и от того, насколько она соответствует складывающейся в Беларуси экономической ситуации. По этой причине в 2007 г. большое внимание было уделено совершенствованию законодательства во всех сферах деятельности Госкомимущества: правового регулирования земельных отношений, порядка распоряжения государственным имуществом, охраны и рационального использования земель, геодезической и картографической деятельности, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В этих целях нами было подготовлено и внесено в установлен-

ном порядке на принятие 4 проекта Законов, 15 проектов Указов Главы государства и 139 проектов Распоряжений, 26 проектов постановлений Правительства. Кроме того, в истекшем году Госкомимуществом принято 69 постановлений, 63 из которых включены в Национальный реестр правовых актов, а также разработано и принято 24 технических нормативных правовых акта.

В настоящее время проводится работа по совершенствованию законодательства, направленного на упрощение процедуры распоряжения государственным имуществом.

Не могу не отметить, что нормотворческая работа была бы более эффективной и занимала меньше времени, если бы рассматривающие проекты органы и организации, в том числе подчиненные Комитету, относились к ней более ответственно. В ряде случаев на стадии согласования замечания и предложения со стороны заинтересованных органов отсутствуют, однако в дальнейшем у них возникают вопросы при применении нормативных правовых актов. Это неконструктивный подход, и та-

кую практику необходимо прекращать.

– Глава государства много внимания уделяет контролю за тем, как государственные органы работают с гражданами. Каким образом ведется работа с населением и юридическими лицами в системе Госкомимущества?

– Мы уделяем особое внимание совершенствованию нормативной правовой базы, направленной на упрощение работы с гражданами и юридическими лицами, в том числе по заявительному принципу «одно окно». В данном направлении были приняты ряд актов Главы государства и постановлений Правительства, а также завершается доработка ко второму чтению в Палате представителей Национального собрания проекта Закона «О внесении дополнений и изменений в Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

В этом году Госкомимущество планирует завершить реализацию мероприятий Программы поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого



имущества, прав на него и сделок с ним на 2003–2008 гг.

Созданная единая автоматизированная информационная система ведения регистра недвижимости интегрирована в общегосударственную автоматизированную информационную систему и обеспечивает более эффективную работу государственных организаций по заявительному принципу «одно окно». В частности, обеспечен обмен электронными документами между организациями по государственной регистрации и внешними пользователями (Высшим Хозяйственным Судом, правоохранительными, налоговыми и контролирующими органами, нотариусами, банками, исполнительными комитетами, администрациями районов). Количество передаваемых электронных документов в среднем составляет 1 900 еженедельно.

Следующим этапом совершенствования работы регистра является получение пользователями необходимой информации в режиме реального времени. Сейчас такая автоматизированная информационная система ведения регистра недвижимого имущества создана и надежно работает в составе 6 узлов: ГУП «Национальное кадастровое агентство», Бобруйского филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и его бюро в Глуске, Кировске, Осиповичах и Кличеве. В этом направлении предстоит выполнить и ряд других важных мероприятий, в том числе сформировать единую в республике систему адресной информации в соответствии с разработанным инновационным проектом.

Вышеупомянутые новации привели к снижению количества жалоб от граждан на действия организаций по государственной регистрации. Так, в Минском городском агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру в 2007 г. в книгу замечаний и предложений внесено 333 записи, из них 248 благодарностей. В 2006 г. эти цифры составляли 719 и 189 соответственно.

Как показывают проводимые проверки, в целом на предприятиях отрасли работа с обращениями граждан осуществляется в строгом соответствии с нормами Закона «Об обращениях граждан», Директивой Главы государства № 2, другими нормативными правовыми актами, регулирующими данную сферу деятельности. Ситуация меняется в лучшую сторону, но не настолько быстро, как бы этого хотелось.

– В конце февраля текущего года Глава государства подписал Указ № 140 «О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь». Документ принят в целях совершенствования риэлтерских услуг, расширения рамок государственного регулирования и усиления контроля в сфере риэлтерской деятельности. Этот Указ напрямую затрагивает и работу агентств недвижимости, созданных в системе Госкомимущества. Как у них обстоят дела?

– Этим видом деятельности в системе Комитета занимаются 6 организаций, в которых работают 74 человека. К сожалению, две из них в минувшем году работали нестабильно. На рынке данных специфических услуг наши организации занимают незначительную нишу по сравнению с частными компаниями (всего 9,5% от численности аттестованных риэлтеров). Во многих случаях они пока не могут оказывать действенную конкуренцию частным риэлтерским фирмам, длительное время работающим в рассматриваемой сфере и имеющим богатый опыт, свою клиентскую базу. В начале 2007 г. на наиболее емком рынке риэлтерских услуг (Минск и Минская область) на базе двух наших агентств была создана единая специализированная риэлтерская организация. Предприняты и другие меры, в том числе направленные на усиление контроля за деятельностью подчиненных риэлтерских организаций. В настоящее время готовится для утверждения Правительством программа развития государственных риэлтерских орга-

низаций. Совершенствуется и иное законодательство в этой сфере деятельности.

– Большой удельный вес в работе Госкомимущества занимают геодезические, картографические и землеустроительные работы. Есть ли основания говорить о том, что в минувшем году в этой области были достигнуты успехи?

– В истекшем году продолжалась модернизация государственной геодезической сети республики и создание спутниковой сети первого класса. В нынешнем году мы должны завершить эту работу, приступить к обработке данных измерений и начать составление каталогов координат.

В прошлом году выполнены работы по восстановлению планово-высотного обоснования и обновления планов в 10 городах (Глубокое, Мосты, Калинковичи, Могилев, Гродно, Полоцк, Новополоцк, Ганцевичи, Бобруйск, Щучин), созданы цифровые топографические планы масштаба 1:10 000 городов Полоцк, Глубокое, Ошмяны.

Для обеспечения оборонного комплекса страны создано 183 листа цифровой топографической карты масштаба 1:50 000. В целом создано (без обновления) 583 листа этой карты, или 66% от полного объема. В соответствии с перспективным планом к 2012 г. мы должны полностью обновить карту и создать ее в цифровом виде.

В настоящее время в мире активными темпами происходит развитие геоинформационных услуг и технологий, основанных на глобальных навигационных спутниковых системах: американской НАВСТАР (GPS), российской ГЛОНАСС и ГАЛИЛЕО Европейского союза. В рамках этих событий по нашей инициативе в Правительстве были рассмотрены вопросы развития навигации в стране и даны поручения соответствующим министерствам.

– Для осуществления мероприятий, связанных с навигационным обеспечением республики, предстоит создать цифровые топографические карты всего масштабного ряда, сеть по-



стоянно действующих спутниковых станций, разработать нормативно-технические документы. Каким образом в данной работе участвует Госкомимущество?

– Все эти работы положены в соответствующий план мероприятий, который сейчас дорабатывается в Комитете. Конечно, развитие цифровой картографии немислимо без качественной аэрофотосъемки. В Правительстве с пониманием отнеслись к данной проблеме и выделили средства на приобретение цифровой аэросъемочной камеры. С учетом этих тенденций соответствующим управлениям Комитета и предприятиям уже сейчас необходимо прорабатывать и более оперативно внедрять в производство новые технологии.

– Руководство республики уделяет пристальное внимание работе государственных органов, направленной на выполнение Программы структурной перестройки и повышения конкурентоспособности экономики. Правомерно ли говорить о том, что Госкомимущество внес весомый вклад в реализацию Программы?

– Разумеется. К примеру, РУП «Белгипрозем» в 2004–2007 гг. выполнил работы по внутрихозяйственному землеустройству в 139 сельскохозяйственных организациях республики (825 тыс.га) (в том числе: в 24 хозяйствах Брестской области, 8 – Витебской, 20 – Гомельской, 19 – Гродненской, 46 – Минской и в 22 хозяйствах Могилевской области).

Выполненные проекты являются основой внедрения адаптивной системы земледелия и информационных технологий в организацию и управление сельскохозяйственным производством, что, безусловно, является важной предпосылкой в повышении экономической эффективности и конкурентоспособности сельскохозяйственного производства.

В прошедшем году завершены работы по разработке региональных схем землеустройства 6 проблемных районов (Глусского, Пуховичского, Октябрьского, Осиповичского, Стародорожского и Солигорского (одобрена Солигор-

ским райисполкомом)), в которых комплексно рассмотрены вопросы организации рационального использования и охраны земельных ресурсов, совершенствования сельскохозяйственной структуры земель и специализации сельскохозяйственных организаций.

– Чем еще был знаменателен минувший год для системы Госкомимущества?

– В 2007 г. завершены топографо-геодезические работы по демаркации белорусско-литовской Государственной границы и Правительство утвердило окончательные документы. По белорусско-латвийскому участку границы выполнен весь комплекс полевых работ по геодезическому и картографическому обеспечению демаркации. Согласованы объемы работ по картографо-геодезическому обеспечению демаркации белорусско-польского участка границы.

Значительный объем работ выполнен землеустроительными организациями и службами по реализации Указов Главы государства № 58 и № 130. Мы не допустили «разбазаривания» земли, каждый отвод всесторонне обосновывался и контролировался. Стационарная служба четко работала по оформлению правоустанавливающих документов на земельные участки жителям села. Напомню, что по этой процедуре сельский землемер делает все сам, берет заявление, измеряет участок, делает план границ, везет сформированное дело в агентство на регистрацию и вручает гражданину готовые документы. Скажу, что от сельчан не поступало ни одного нарекания на их работу.

Для аттестации оценщиков в Госкомимуществе создана Аттестационная комиссия. В 2007 г. аттестовано 405 претендентов на право получения свидетельства об аттестации из 608 подавших заявления. Аттестация оценщиков проводится в форме компьютерного тестирования и исключает вероятность какого-либо влияния на результаты оценки тестируемого со стороны. Применяемая процедура проведения аттестации снизила вероятность выдачи свиде-

тельств об аттестации оценщиков неподготовленным и некомпетентным специалистам, и в перспективе должна способствовать формированию в Беларуси цивилизованного рынка оценочных услуг.

В истекшем году завершены работы по кадастровой оценке земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства. С учетом ранее проведенной работы кадастровая оценка земли теперь имеется на всю территорию республики. Эти работы проведены за счет средств республиканского бюджета. В дальнейшем переоценка земель населенных пунктов должна производиться за счет средств местных бюджетов организациями, осуществляющими оценочную деятельность.

– Георгий Иванович, решение возложенных на Госкомимущество задач может быть осуществлено только высококвалифицированными специалистами. Где и каким образом Комитет осуществляет подготовку специалистов?

– В целях подготовки сотрудников Госкомимуществом и подчиненными организациями налажено тесное взаимодействие с Белорусской государственной сельскохозяйственной академией, Белорусским и Полоцким государственными университетами. По инициативе Комитета начиная с третьего курса студенты проходят практику в организациях, в которых они в дальнейшем будут работать. Это позволит молодым специалистам после получения диплома сразу, без дополнительной стажировки, выполнять возложенные на них обязанности, а организациям – не тратить время и средства на их подготовку к практической работе.

Должное внимание уделяется в системе Госкомимущества и повышению квалификации кадров. Абсолютное большинство руководителей и специалистов подчиненных организаций прошли обучение в нашем учебном центре.

– Спасибо за беседу.

Редакция



Наталья ЖЕРНОСЕК,
директор Фонда государственного имущества

УПРАВЛЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

В настоящее время в республике существенно изменена правовая база по вопросам распоряжения государственным имуществом, арендных отношений, участия государства в управлении хозяйственными обществами. Создана система экономического анализа и планирования деятельности государственных унитарных предприятий. Таким образом, управление государственным имуществом вышло на пообъектный уровень.

В целом процедура управления имуществом комплексом приобрела системный характер и определена на всех уровнях: начиная с законов, решений Президента и Правительства Республики Беларусь и заканчивая планами действий конкретных субъектов хозяйствования.

Такой подход к управлению государственным имуществом позволил в 2007 г. обеспечить поступление в республиканский бюджет 649,7 млрд. руб.

Одним из важнейших направлений (тенденций) управления государственным имуществом в республике является вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества.

Государственное имущество находится либо в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь), либо в коммунальной (собственность административно-территориальных единиц; дифференцируется по трем уровням: областной, базовый, первичный).

По состоянию на 1 января 2008 г. в реестре имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, зарегистрировано 242,5 тыс. объектов недвижимого имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения, оперативного управления республиканских юридических лиц, подчиненных (входящих в состав)

республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь (далее – республиканские органы).

В реестрах имущества, находящегося в собственности административно-территориальных единиц, зарегистрировано 212,1 тыс. объектов недвижимого имущества коммунальной собственности.

Одним из видов распоряжения государственным имуществом является отчуждение.

Основными способами отчуждения государственного имущества являются: продажа на аукционе, прямая продажа, продажа по конкурсу, передача на возмездной или безвозмездной основе в коммунальную или частную собственность.

В республике создана нормативная правовая база по распоряжению государственным имуществом.

Порядок распоряжения государственным имуществом определен Указом Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом».

Порядок подготовки проектов решений о распоряжении имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря

2006 г. № 1687 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575». Порядок распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности, определяется местными Советами депутатов.

Организация и проведение аукциона по продаже объекта осуществляется за счет средств:

- республиканского бюджета – при продаже недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности;

- соответствующего местного бюджета – при продаже недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности.

Организация и проведение аукциона по продаже недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и права заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 декабря 2007 г. № 1669.

Понижение начальной цены продажи имущества, находящегося в республиканской собственности, осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 13 февраля 2007 г. № 77 «О некоторых

вопросах понижения начальной цены продажи имущества, находящегося в республиканской собственности».

Продажа неиспользуемых объектов государственной собственности на аукционах с установлением начальной цены продажи, равной 1 базовой величине, осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 27 февраля 2007 г. № 108 «О некоторых мерах по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного имущества».

Одним из важных направлений деятельности Госкомимущества в 2007 г. было вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного имущества.

Следует отметить, что в конце 2006 г. государственными организациями была проведена инвентаризация, по результатам которой республиканскими органами государственного управления, местными исполнительными и распорядительными органами сформированы календарные графики вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного недвижимого имущества на 2007–2010 гг. с определением способа и срока вовлечения, а также ответственных исполнителей.

Контроль за выполнением указанных графиков по объектам республиканской собственности возложен Правительством на республиканские органы государственного управления.

В соответствии с календарными графиками вовлечению в хозяйственный оборот подлежало более 3,5 тыс. объектов республиканской и более 7,7 тыс. объектов коммунальной собственности.

В сентябре прошлого года государственными организациями была проведена повторная инвентаризация неиспользуемых объектов недвижимости, в результате которой их количество значительно возросло.

Так, количество неиспользуемых объектов республиканской собственности с декабря 2006 г. по сентябрь 2007 г. возросло на 1 тыс. объектов и в настоящее время составляет уже более 4,5 тыс.

Анализ, проведенный по результатам повторной инвентаризации, показал, что не более 3% из дополнительно выявленных объектов республиканской собственности перестали использоваться государственными организациями в указанный период, а остальные дополнительные объекты –

результат некачественно проведенной предыдущей инвентаризации.

Таким образом, в соответствии с инвентаризацией, проведенной государственными предприятиями в декабре 2006 г. и уточненной в сентябре 2007 г., в республике имелось около 13 тыс. неиспользуемых объектов государственной собственности.

Наибольшее количество неиспользуемых объектов республиканской собственности расположено в Витебской и Минской областях. Что касается количества неиспользуемых объектов в разрезе органов государственного управления, то наибольшее количество таких объектов у организаций Минобороны (1 202), Минпрома (948), Минтранса (536), Минсельхозпрода (409).

Следует отметить, что наибольший удельный вес (около 60%) в способах вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества республиканской собственности занимают:

- продажа;
- безвозмездная передача из республиканской собственности в коммунальную.

Так, в соответствии с календарными графиками на 2007 г. республиканскими органами было запланировано:

- продать – 628 объектов;
- передать в коммунальную собственность – 466 объектов.

По итогам работы в 2007 г. вовлечено в хозяйственный оборот:

- путем продажи – 129 объектов республиканской собственности;
- путем безвозмездной передачи в коммунальную собственность – более 700 объектов республиканской собственности.

Областными, Минским городским территориальными фондами государственного имущества также проводится работа по реализации неиспользуемых, неэффективно используемых зданий, сооружений, не завершенных строительством объектов коммунальной собственности.

По результатам инвентаризации, проведенной государственными предприятиями в 2006 г. и в сентябре 2007 г., по данным территориальных фондов государственного имущества, в республике имеется 8 295 неиспользуемых объектов коммунальной собственности.

Согласно графикам в 2007 г. предусматривалось вовлечь в хозяйственный оборот 5 060 неиспользуемых объектов коммунальной собственности.

По информации, полученной от облисполкомов, Минского горисполкома, в 2007 г. вовлечено в хозяйственный оборот 3 811 объектов, в том числе: путем продажи – 761 объект, списания – 1 189, консервации – 720, сдачи в аренду – 333, безвозмездной передачи – 327, перепрофилирования – 91, капитального ремонта и реконструкции – 230, использования для собственных нужд – 36, иного – 124 объекта.

Наименьшее количество объектов, включенных в календарные графики, вовлечено в 2007 г. в хозяйственный оборот организациями Витебской области – 588 (по графику – 904), Гомельской области – 692 (по графику – 1 001), г. Минска – 19 (по графику – 38).

Анализ вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов коммунальной собственности в 2007 г. свидетельствует о том, что наибольший удельный вес в способах вовлечения занимали: списание (31,5%), продажа (19,9%) и консервация (19,1%).

За прошедший год областными территориальными фондами проведено 574 аукционов и конкурсов, на которых было выставлено на продажу 2 038 объектов коммунальной собственности, в том числе на продажу на аукционах было выставлено 2 024 объекта, из них впервые – 525. Наибольшее количество аукционов проведено в Могилевской (181), Брестской (136), Гродненской (98) областях, на которых было выставлено на продажу соответственно 507, 464 и 211 объектов.

Общая стоимость проданных объектов составила 75,5 млрд. рублей, из которых 28,2 млрд. рублей перечислено предприятиям, имущество которых было продано, на реконструкцию, техническое перевооружение и модернизацию производства, 47,3 млрд. рублей поступило в местные бюджеты.

Отдельно хотелось бы остановиться на вовлечении в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества, расположенного в малых городах и сельской местности.

После принятия Указа Президента Республики Беларусь от 27 февраля 2007 г. № 108 в республике появилась возможность продажи таких объектов на аукционе с начальной ценой продажи, равной 1 базовой величине, и их передачи в безвозмездное пользование негосударственных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей под конкретные инвестиционные проекты.



Правительством и облисполкомами были утверждены перечни таких объектов по республиканской и коммунальной собственности.

Постановлением Правительства от 27 апреля 2007 г. № 541 утвержден перечень неиспользуемого имущества, находящегося в республиканской собственности, включающий 70 объектов, из которых 69 объектов предполагалось выставить для продажи на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной 1 базовой величине.

Приняты решения о продаже 42 объектов и организованы аукционы по их продаже.

По результатам аукционов продано 16 объектов республиканской собственности на общую сумму 523 млн. рублей. Это объекты, которые ранее не удавалось продать на обычном аукционе, но, тем не менее, на аукционе с начальной ценой продажи, равной 1 базовой величине, цена продажи отдельных объектов превысила начальную более чем в 2 тыс. раз.

Предлагалось реализовать 216 объектов коммунальной собственности, из них продать на аукционах за 1 базовую величину 169 объектов. Фактически продано за 1 базовую величину 64 объекта, в том числе 1 в Витебской области и 63 в Могилевской области. Начальная цена продажи объектов – 2,5 млн. рублей (31–35 тыс. рублей за каждый), фактически объекты реализованы за 126,0 млн. рублей. *В среднем начальная цена продажи превышена в 50 раз.*

Это еще раз доказывает, что предложенная Госкомимуществом схема продажи неиспользуемых длительное время объектов, расположенных в малых городах и сельской местности, была совершенно правильной и логичной.

В 2008 г. Госкомимуществом совместно с республиканскими органами государственного управления, иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, облисполкомами будет продолжена работа по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного имущества.

В 2008 г. запланировано вовлечь в хозяйственный оборот 2 443 объекта республиканской и 6 120 объектов коммунальной собственности.

В целях дополнительного инвестирования и финансовой поддержки предприятий 15 января 2003 г. принято постановление Правительства № 32 «Об использовании денежных средств, полученных от отчуждения

имущества, находящегося в республиканской собственности», согласно которому 100% средств, полученных республиканскими юридическими лицами от отчуждения имущества, остаются в их распоряжении и должны быть направлены на реконструкцию, техническое перевооружение и модернизацию производства. В случае, если здания и сооружения не использовались свыше пяти лет, то средства, полученные республиканскими юридическими лицами, за исключением бюджетных организаций, от отчуждения таких зданий и сооружений, направляются в республиканский бюджет.

В целях снижения затрат на содержание и обслуживание неиспользуемого имущества, снижения себестоимости продукции в 2007 г. из республиканской в коммунальную собственность передано 722 объекта производственного и непроизводственного назначения.

Всего за период 2001–2007 гг. из республиканской собственности в коммунальную передано свыше 1 000 объектов.

Начиная с сентября 2003 г. передача в коммунальную собственность республиканских унитарных предприятий осуществляется с обязательной подготовкой экономического обоснования необходимости и целесообразности их передачи с разработкой соответствующих бизнес-планов.

Вместе с тем проблема снижения количества неиспользуемых площадей в производственных и административных зданиях и сооружениях остается по-прежнему актуальной, так как лишь около 43% таких площадей задействованы в мероприятиях по их вовлечению в хозяйственный оборот.

Одним из способов вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества является его сдача в аренду.

По состоянию на 1 января 2008 г. в аренду сдается около 2,6 млн. кв.м производственных и административных площадей (3,7% от всех используемых площадей), и это количество ежегодно растет, что позволило увеличить поступления в бюджет от сдачи в аренду государственного имущества с 0,5 млрд. руб. в 2001 г. до 34,4 млрд. руб. в 2007 г.

Для проведения анализа эффективности использования находящегося в государственной собственности недвижимого имущества разработаны критерии отнесения зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в республиканской собствен-

ности, к категории неэффективно используемых. Данные критерии основаны на принципе нормативной загрузки мощностей объектов недвижимого имущества.

Принятые в 2002–2007 гг. нормативные правовые акты устанавливая ряд норм, направленных на упорядочение арендных отношений, позволяют обеспечить оптимальный подход к заключению договоров аренды, а также осуществлять более рациональное и эффективное использование объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности.

Действующий порядок и единый подход к определению размера арендной платы (введение базовых ставок) упрощают расчеты по налогам, не требуют ежемесячного пересмотра размера арендной платы, значительно уменьшают трудозатраты по заключению и ведению договоров аренды.

С целью совершенствования арендных отношений в республике начиная с 2002 г. принят ряд нормативных правовых актов, значительным образом изменивших ранее существовавшую методологию по формированию размера арендной платы. При разработке данных актов были учтены предложения республиканских органов управления, облисполкомов, а также Совета по развитию предпринимательства в Республике Беларусь. Принятыми нормативными правовыми актами предусмотрены ряд норм, направленных на снижение арендной платы, основными из которых являются:

– установление величины базовой ставки вместо минимальной ставки арендной платы для административных зданий и сооружений и переход на базовые ставки для производственных зданий и помещений;

– включение в арендную плату всех видов налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, вносимых арендодателем в соответствии с законодательством;

– установление понижающих коэффициентов для отдельных категорий арендаторов и отдельных объектов.

В настоящее время отношения, возникающие при заключении и исполнении договоров аренды в Республике Беларусь, регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь «Об аренде» и следующими основными нормативными правовыми актами, которые применяются при сдаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности:

– Указом Президента Республики Беларусь от 30 сентября 2002 г. № 495 «О совершенствовании порядка определения размеров арендной платы и передачи в безвозмездное пользование общественных, административных и переоборудованных производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в государственной собственности» (далее – Указ № 495);

– Указом Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 498 «О некоторых вопросах аренды государственного имущества» (далее – Указ № 498);

– Указом Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом»;

– Декретом Президента Республики Беларусь от 25 марта 2003 г. № 10 «О предоставлении юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям во временное пользование торговых площадей в пунктах продажи»;

– постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 г. № 1687 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575»;

– постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 25 июля 2002 г. № 162 «Об утверждении формы договора аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в республиканской собственности».

Для имущества, находящегося в коммунальной собственности, порядок сдачи площадей в аренду и определения арендной платы устанавливается местными исполнительными и распорядительными органами.

Указом № 495 установлены понижающие коэффициенты к базовым ставкам арендной платы, применяемые для отдельных видов деятельности, осуществляемых на арендуемых площадях, и отдельных категорий арендаторов. Под действие понижающих коэффициентов при установлении арендной платы подпадает и значительное количество предпринимательских структур.

Кроме того, Положением об определении размеров арендной платы за общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения и помещения, находящиеся в государственной собственности, и условиях освобождения от арендной платы и предоставления их в безвозмездное пользование, утвержденным Указом № 495, установлен

перечень субъектов хозяйствования, в том числе основанных на негосударственной форме собственности, которым общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения и помещения, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в безвозмездное пользование.

При сдаче в аренду производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в республиканской собственности, применяется коэффициент эффективности, который обеспечивает гибкость в подходе к определению размера арендной платы.

Согласно Положению о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в республиканской собственности, утвержденному Указом № 498, коэффициент эффективности устанавливается по соглашению сторон в диапазоне от 0,5 до 3,0. При этом при установлении величины этого коэффициента должны учитываться спрос на производственные здания, сооружения и помещения, их техническое состояние, коммерческая выгода от сдачи в аренду.

Для производственных зданий, сооружений и помещений, которые на протяжении последних двух лет до момента сдачи их в аренду относятся к категории неиспользуемых или неэффективно используемых, Указом № 498 предусматривается установление коэффициента эффективности при определении размеров арендной платы в размере ниже 0,5, что позволяет максимально снизить ставки арендной платы. По существу в этом случае арендаторам необходимо возмещать только амортизационные отчисления, плату за землю и налог на недвижимость, соответствующие расходы по эксплуатации, затраты на коммунальные услуги.

Необходимо отметить также следующее.

В соответствии с Законами Республики Беларусь о бюджете (на очередной год) формирование республиканского бюджета осуществляется также за счет доходов от перечисленной части арендной платы, получаемой при сдаче в аренду имущества, находящегося в республиканской собственности.

Пунктом 1 Указа № 498 установлено, что республиканские органы государственного управления, иные государственные организации, подчиненные Правительству Республики Бела-

русь, унитарные предприятия и учреждения, другие организации, которым переданы в хозяйственное ведение или оперативное управление здания, сооружения и нежилые помещения, находящиеся в республиканской собственности, акционерные общества, созданные в процессе приватизации государственной собственности, имеющие имущество, находящееся в республиканской собственности, переданное им в безвозмездное пользование, перечисляют в республиканский бюджет 50% средств, полученных от сдачи в аренду указанного имущества и оставшихся после уплаты налогов, сборов и иных обязательных платежей в республиканский и местные бюджеты, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды, если иное не предусмотрено в законодательных актах.

Изменение порядка расчета арендной платы в сторону уменьшения размера арендной платы повлечет уменьшение поступлений в республиканский бюджет.

В отношении определения размера арендной платы при сдаче в аренду имущества, относящегося к частной форме собственности (за исключением сдачи в аренду торговых мест, расположенных на рынках и иных торговых объектах частной формы собственности), отметим, что размер арендной платы определяется в договоре аренды по соглашению сторон.

При сдаче в аренду торговых мест, расположенных на рынках и иных торговых объектах частной формы собственности, необходимо руководствоваться Указом Президента Республики Беларусь от 24 марта 2005 г. № 148 «О неотложных мерах по поддержке предпринимательства», в соответствии с которым размер арендной платы за торговые места, предоставляемые арендаторам на рынках и иных торговых объектах частной формы собственности, определяется арендодателями торговых мест исходя из размера базовых ставок арендной платы, предусмотренных названным Указом, с применением коэффициентов 0,6–1,0, установленных облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах.

В целом реализация неиспользуемого государственного имущества и сдача излишних площадей в аренду является одним из факторов развития предпринимательства и создания новых рабочих мест на базе этого имущества.



Приложение к письму
Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь № 02-10/30 от 25.02.2008 г.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ПРИМЕНЕНИЯ УКАЗА ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ от 27 декабря 2007 года № 667

I. ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С РЕГУЛИРОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Пунктом 6 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее – Указ № 667) предусмотрено, что в случае, если решение о предоставлении земельных участков в аренду для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, в том числе по результатам аукционов, входит в компетенцию областных, Минского городского, городских (городов областного подчинения) исполнительных комитетов, данными органами может быть принято решение о предоставлении рассрочки внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков. На какой срок может быть предоставлена такая рассрочка?

Рассрочка предоставляется в порядке и на срок, определяемый областными, Минским городским, городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами. Указанными местными исполнительными комитетами должно быть утверждено соответствующее Положение.

2. Земельные участки для строительства автозаправочных станций, предусмотренных государственной программой, предоставляются по результатам аукционов или без их проведения?

В случае, если строительство автозаправочных станций предусмотрено государственной программой, утвержденной Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, и определен конкретный инвестор, земельные участки предоставляются в установленном порядке без проведения аукционов, во всех остальных случаях – по результатам аукционов.

3. Какая организация должна определять кадастровую стоимость земельного участка для определения начальной цены предмета аукциона согласно материалам кадастровой оценки земель городов, сельских населенных пунктов и за их пределами?

Согласно главе 9 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667, земельно-кадастровая документация на земельный участок, намечаемый к изъятию для проведения аукциона, включает сведения о кадастровой стоимости земельного участка. Кадастровую стоимость земельного участка определяет организация по землеустройству, которая оформляет земельно-кадастровую документацию или разраба-

тывает проект отвода земельного участка.

Положением о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков предусмотрено, что комиссия по организации и проведению аукциона или определенная местным исполнительным комитетом организация по проведению аукциона определяет и утверждает начальную цену предмета аукциона.

Начальная цена предмета аукциона определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка. При этом к кадастровой стоимости земельных участков применяются коэффициенты, учитывающие срок их аренды, установленные Советом Министров Республики Беларусь. Срок аренды земельного участка определяется местным исполнительным комитетом.

Кадастровая стоимость земельного участка, сформированного для проведения аукциона, определяется по состоянию на день завершения оформления материалов предварительного согласования места размещения земельного участка для проведения аукциона методом пересчета валютной стоимости по официальному курсу белорусского рубля, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату пересчета.

4. Как рассчитывается кадастровую стоимость земельного

участка в случае его нахождения в двух и более оценочных зонах?

Определение кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в разных оценочных зонах, осуществляется в том же порядке, что и до принятия Указа № 667.

В случае, если предоставляемый земельный участок расположен в нескольких оценочных зонах с одним функциональным использованием, но с разными кадастровыми стоимостями, кадастровая стоимость 1 м² этого участка рассчитывается как средневзвешенная величина произведения кадастровых стоимостей оценочных зон на площади, приходящиеся на эту оценочную зону в составе земельного участка, деленная на площадь земельного участка.

В случае, если предоставляемый земельный участок расположен в нескольких оценочных зонах с разными функциональными использованиями, определение его кадастровой стоимости производится в том же порядке после приведения кадастровых стоимостей всех оценочных зон к одному виду функционального использования, соответствующего целевому назначению предоставляемого земельного участка.

5. Какие регистрационные действия необходимо производить: прекращение существования участка и прав на него либо только прекращение права на земельный участок (по пункту 8 Указа № 667)?

Поскольку в данном пункте Указа № 667 речь идет о прекращении только права на земельный участок, регистрационные действия необходимо производить только в отношении прекращения права на соответствующий земельный участок.

6. Какова процедура осуществления государственной регистрации по пункту 8 Указа № 667: формируется ли заявление о государственной регистрации, каким образом взимается плата за государственную регистрацию (до совершения регистрационных действий или после) и каким образом момент внесения данной платы соотносится с указанием о том, что регистрация

осуществляется в течение 7 рабочих дней со дня получения предписания, копии решения суда (по пункту 8 Указа № 667)?

Поскольку Указом № 667 предусмотрено направление местным исполнительным комитетом обязательного для исполнения предписания в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации), то заявление о государственной регистрации не требуется.

Взимание платы за регистрационные действия предусмотрено частью седьмой пункта 8 Указа № 667 и пунктом 2 статьи 19 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Таким образом, организация по государственной регистрации должна осуществить регистрационные действия в течение 7 рабочих дней в случае получения из местного исполнительного комитета предписания и документа, подтверждающего оплату.

7. Если гражданин обращается с решением о предоставлении земельного участка, вынесенным более 2 месяцев назад, но уведомление местного исполнительного комитета о его отмене в организацию по государственной регистрации не поступало, возможно ли совершение регистрационных действий на его основании (по пункту 10 Указа № 667)?

В случае отсутствия в территориальной организации по государственной регистрации сведений из местного исполнительного комитета об отмене решения о предоставлении земельного участка необходимо направить соответствующий запрос в местный исполнительный комитет, приостановив совершение регистрационного действия на основании пункта 3 статьи 35 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

8. В отношении каких сделок применяются нормы пункта 12 Указа № 667: заключенных после вступления Указа № 667 в силу

либо в отношении всех сделок, в том числе заключенных ранее?

Данная норма применяется в отношении сделок, зарегистрированных как до, так и после 1 января 2008 г.

9. При отчуждении капитального строения (здания, сооружения), расположенного на участке, предоставленном в пожизненное наследуемое владение, возникает необходимость определить судьбу участков, дополнительно предоставленных его собственнику во временное пользование для огородничества и т.п. На основании какого документа производится государственная регистрация прекращения права временного пользования на эти земельные участки?

Пункт 12 Указа № 667 применяется только в отношении земельного участка (участков), на котором расположено передаваемое капитальное строение (здание, сооружение) и который (которые) предоставлен для его обслуживания.

На земельных участках, предоставленных во временное пользование для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, капитальные строения располагаться не могут. Права на эти участки переходят (прекращаются) в общем порядке.

10. Как определить размер доли в праве пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельного участка, ранее принадлежавшего одному собственнику, расположенного на нем капитального строения (здания, сооружения) при переходе права на это строение к двум и более лицам?

В случае, если при переходе права на капитальное строение (здание, сооружение) не изменяется целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы, то размер доли в праве на земельный участок определяется в заявлении о государственной регистрации, подписанном всеми лицами, у которых появляется либо изменяется доля в праве на земельный участок, и переход права на земельный участок осуществляется в соответствии с



требованиями пункта 12 Указа № 667. Если порядок распределения долей в праве на земельный участок определен в договоре купли-продажи капитального строения (здания, сооружения), заявление о государственной регистрации права на земельный участок может быть подписано лицом, которому соответствующее право предоставлено договором купли-продажи.

В случае недостижения соглашения о размере доли в праве на земельный участок вопрос решается в соответствии со статьей 157 Кодекса Республики Беларусь о земле – через суд.

Если целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы изменяются, вопрос решается соответствующим местным исполнительным комитетом.

11. Если владельцу вещного права на изолированное помещение принадлежит земельный участок или доля в праве на земельный участок, предоставленный для обслуживания этого помещения или капитального строения (здания, сооружения), в котором оно расположено, в каком порядке переходит право на земельный участок при переходе права на изолированное помещение?

Поскольку изолированное помещение является частью капитального строения (здания, сооружения), то, если не изменяется целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы, переход права осуществляется в соответствии с пунктом 12 Указа № 667.

Если право на изолированное помещение переходит к двум и более лицам и (или) собственник изолированного помещения сохраняет право или долю в праве на изолированное помещение, расположенное в этом капитальном строении (здании, сооружении), то доли этих лиц в праве на земельный участок определяются в порядке, предусмотренном пунктом 10 настоящих рекомендаций.

12. Если ранее участникам долевого либо совместного права на земельный участок выдавался государственный акт, а сейчас одним из участников долевой или

совместной собственности производится отчуждение его доли в праве на капитальное строение (здание, сооружение), следует ли рассматривать ранее выданный государственный акт на земельный участок недействительным? Какой документ будет являться правоудостоверяющим для участника долевой или совместной собственности, который не производил отчуждение своей доли в праве на капитальное строение (здание, сооружение)?

В соответствии с пунктом 7 Указа № 667 право на земельный участок возникает у гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица с момента государственной регистрации этого права в организации по государственной регистрации и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Документы, удостоверяющие право на земельные участки, выданные до 1 февраля 2006 г., являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Таким образом, для участника долевой или совместной собственности, не производившего отчуждение своей доли в праве на капитальное строение (здание, сооружение), правоудостоверяющим документом на земельный участок будет являться выданный ему государственный акт на земельный участок, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации и т.п.

13. Каким образом (каким документом) уведомлять соответствующие государственные органы (организации) о регистрации перехода права на земельный участок согласно пункту 12 Указа № 667?

Соответствующую информацию государственным органам и организациям, упомянутым в части второй пункта 12 Указа № 667 до внесения дополнений в программное обеспечение следует направлять в виде уведомлений произвольной формы, содержащих следующие сведения:

– кадастровый номер, адрес (местоположение) и площадь земельного участка, в отношении которого зарегистрирован переход права;

– идентификационные сведения нового правообладателя на земельный участок;

– дата государственной регистрации перехода права на земельный участок;

– документы, являющиеся основанием для государственной регистрации;

фамилия, имя, отчество (наименование) всех правообладателей на земельный участок с указанием долей в праве, если земельный участок принадлежит нескольким лицам на общем долевом праве.

14. Каким образом и на основании каких документов должна осуществляться государственная регистрация перехода права на земельный участок при переходе права на расположенное на нем капитальное строение (здание, сооружение) в случае, если участок находился у прежнего владельца на праве аренды и при этом не меняется целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы?

Государственная регистрация перехода права на земельный участок в этом случае осуществляется по правилам, установленным пунктом 12 Указа № 667. Перечень документов, представляемых для государственной регистрации перехода права на земельный участок для граждан, устанавливается Указом Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. № 152 «Об утверждении перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными государственными организациями по заявлениям граждан», для юридических лиц – постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2007 г. № 1578 «Об утверждении перечня административных процедур, совершаемых государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, и внесении изменений в постановление Совета Министров

Республики Беларусь от 8 июня 2004 г. № 689».

Регистратор одновременно со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации выдает новому арендатору земельного участка копию договора аренды земельного участка, который имеется в регистрационном деле. На последнем листе копии договора или на чистом листе бумаги, сшитым с договором, делается отметка следующего содержания: «Права и обязанности арендатора перешли к Фамилия, имя, отчество. Дата государственной регистрации перехода права аренды на земельный участок «__» _____ 200__ г.». Данная запись должна быть подписана регистратором и скреплена его печатью.

Отметка аналогичного содержания делается также на последнем листе копии договора, имеющемся в регистрационном деле.

15. Возможно ли осуществление в настоящее время государственной регистрации перехода права аренды на земельный участок в следующем случае: договором аренды земельного участка, заключенным до вступления в силу Указа № 667, предусматривается досрочное расторжение договора аренды и прекращение по нему обязательств в случае отчуждения арендаторами расположенного на данном земельном участке капитального строения либо доли в праве собственности другому лицу?

Поскольку Указ № 667 улучшает положение кандидата в правообладатели в отношении права аренды земельного участка, норму о прекращении договора и обязательств по нему следует считать недействительной как не соответствующую действующему законодательству.

В данном случае государственную регистрацию перехода права аренды необходимо осуществлять в соответствии с пунктом 12 Указа № 667.

16. В случае окончания срока аренды земельного участка считается ли он продленным на неопределенный срок?

В соответствии с законодательством об охране и использовании

земель право аренды на земельный участок является срочным правом. Земельные участки предоставляются на праве аренды на конкретный срок. В соответствии со статьей 45 Кодекса Республики Беларусь о земле срок аренды земельного участка определяется договором, т.е. является существенным условием договора.

Таким образом, в случае его истечения необходимо заключать новый договор, определив размер платы за право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами, и другие условия передачи земельного участка в аренду в соответствии с законодательством.

17. Пунктом 49 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667, установлено, что гражданин Республики Беларусь, проживающий в сельском населенном пункте, одновременно с подачей заявления о выдаче документа, удостоверяющего право на земельный участок, подает в сельский исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка заявление о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него для последующей передачи этого заявления соответствующей областной землеустроительной и геодезической службой в организацию по государственной регистрации. При этом не определено, какой документ будет подтверждать полномочия сотрудника землеустроительной и геодезической службы на государственную регистрацию и необходимо ли дополнительно принимать заявление о государственной регистрации.

Поскольку данной нормой не предусмотрена необходимость выдачи доверенности сотруднику областной землеустроительной и геодезической службы, то подтверждать его полномочия в территориальной организации по государственной регистрации не требуется. Государственная регистрация создания земельного участка и возникновения прав на него будет осуществляться только на

основании подписанного гражданином заявления, которое предоставил сотрудник землеустроительной и геодезической службы, а также решения местного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка и схематического плана границ земельного участка.

18. Вправе ли организация по государственной регистрации принимать заявление от граждан по заявительному принципу «одно окно» в случае оформления документов на земельные участки, предоставленные им до 1 января 1999 г.?

По общему правилу, в соответствии с главами 4 и 8 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667, гражданин, проживающий в сельском населенном пункте, не имеющий, но заинтересованный в получении документа, удостоверяющего право на земельный участок, предоставленный ему до 1 января 1999 г., обращается в сельский исполнительный комитет по месту нахождения этого участка с заявлением о выдаче такого документа (предоставлении земельного участка). Если же гражданин обратился непосредственно в организацию по государственной регистрации, то такое заявление принимается и передается в местный исполнительный комитет для дальнейшей работы в соответствии с требованиями Указа № 667.

Одновременно согласно постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 21 марта 2007 г. № 13 «О проведении отдельных (сложных и многоступенчатых) административных процедур и порядке взаимодействия подчиненных организаций при оформлении гражданам документов в отношении недвижимого имущества, предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» принимаются и иные документы, необходимые для оформления прав гражданина на принадлежащее ему недвижимое имущество.

19. В связи с тем, что в Указе № 667 не содержится запрет на



изменение целевого назначения земельного участка с ведения личного подсобного хозяйства на строительство и обслуживание жилого дома, можно ли регистратору принимать для государственной регистрации изменения земельного участка в связи с изменением его целевого назначения решения местных исполнительных комитетов, вынесенные до 1 января 2008 г.?

В соответствии с подпунктом 1.9 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 г. № 58 «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков», действовавшим до 1 января 2008 г., запрещалось изменение целевого назначения земельных участков, переданных для ведения личного подсобного хозяйства, если иное не предусмотрено утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

Ответственность за принятие таких решений лежит на вынесших их органах, поэтому при предоставлении для осуществления государственной регистрации изменения земельного участка в связи с изменением его целевого назначения они должны приниматься регистратором.

20. В чьей компетенции находится принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома в случае, если земельный участок, находящийся в сельском населенном пункте, поселке городского типа, предоставляется одновременно юридическому лицу и гражданину?

В этом случае решение о предоставлении земельного участка будет принимать районный исполнительный комитет.

21. В соответствии с пунктом 51 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667, областная землеустроительная и геодезическая служба подготавливает план границ земельного участка бесплатно или за плату?

Эти работы в настоящее время должны выполняться бесплатно.

22. Каким образом можно получить информацию о месте работы гражданина, подавшего заявление о предоставлении земельного участка без проведения аукциона в соответствии с абзацем седьмым части первой пункта 1 Указа № 667?

В том случае, если гражданин при подаче заявления о предоставлении земельного участка не предоставил справку с места работы, необходимо уточнить у него эту информацию и направить запрос по месту работы самостоятельно.

23. Имеет ли право местный исполнительный комитет предоставить в соответствии с абзацем седьмым части первой пункта 1 Указа № 667 без аукциона земельный участок, если гражданин работает в городе районного, областного подчинения, г. Минске? Предоставляются ли в таком порядке земельные участки во всех населенных пунктах на территории района? Могут ли земельные участки предоставляться многодетным семьям в г. Минске и областных центрах без проведения аукциона?

В том случае, если гражданин проживает и состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в одном населенном пункте, но работает на территории района, в том числе в другом населенном пункте, ему для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома без проведения аукциона предоставляется земельный участок в населенном пункте, в котором он проживает и (или) работает.

Данное правило не применяется в случае, если гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, постоянно проживает и (или) работает в областных центрах, а также в г. Минске.

Помимо этого, если гражданин постоянно проживает в городе областного подчинения, но работает в другом населенном пункте (или наоборот), т.е. если не выполняется условие о расположении населенных пунктов в одном районе (город областного подчинения согласно законодательству не включается в территорию района), ему

предоставляется земельный участок только по результатам проведения аукциона.

Если гражданин в силу объективных причин не работает в связи с инвалидностью, выходом на пенсию либо с тем, что он является безработным, состоящим на учете в службе занятости, земельный участок предоставляется без проведения аукциона.

Согласно абзацу девятнадцатому части первой пункта 6 Указа № 667 Президентом Республики Беларусь могут определяться иные случаи предоставления земельных участков без проведения аукциона. Один из таких случаев предусмотрен абзацем третьим пункта 5 Указа Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2000 г. № 185 «О предоставлении гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений», в соответствии с которым областным, Минскому городскому исполнительным комитетам поручено обеспечить предоставление многодетным семьям (семьям, имеющим троих и более несовершеннолетних детей) земельных участков для строительства и обслуживания индивидуальных жилых домов. При этом вид вещного права на земельный участок определяется в соответствии с правилами части второй пункта 6 Указа № 667.

24. Как следует поступать регистратору, если решение о предоставлении (передаче) земельного участка принято областным (Минским городским) исполнительным комитетом и не содержит сведений об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, а эти сведения содержатся в решении районного исполнительного комитета?

Если решения областных, Минского городского и районных исполнительных комитетов были приняты до 1 января 2008 г., государственная регистрация создания земельного участка, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него может быть осуществлена.

Если решение о предоставлении (передаче) земельного участка принимается областным, Минским городским исполнительным



комитетом после 1 января 2008 г., оно должно содержать сведения об ограничениях (обременениях) прав в использовании земельного участка. При отсутствии такой информации решение должно содержать указание на то, что сведения об ограничениях (обременениях) прав в использовании земельного участка содержатся в соответствующем решении районного исполнительного комитета.

25. В состав комиссии по выбору земельного участка включаются уполномоченные должностные лица заинтересованных организаций. Означает ли это, что каждая из этих организаций должна назначить уполномоченных должностных лиц для участия в работе указанной комиссии?

Да (приказом или распоряжением).

26. Указом № 667 предусмотрена возможность завершения процедуры предоставления земельных участков, начатой до вступления его в силу. При соблюдении каких условий это возможно?

Эти условия предусмотрены абзацами тринадцатым и четырнадцатым части первой пункта 6 Указа № 667.

Кроме того, Государственный комитет по имуществу полагает возможным завершить процедуру предварительного согласования места размещения земельного участка при наличии акта выбора земельного участка, подписанного комиссией по его выбору, в соответствии с Указом № 58, за исключением согласования выбранного участка с заинтересованными республиканскими органами государственного управления.

В таких случаях областным, Минскому городскому исполнительным комитетам в своих решениях о согласовании места размещения земельного участка необходимо определить вещное право, на котором этот участок будет предоставлен заявителю без проведения аукциона.

Если областные, Минский городской исполнительные комитеты в решении укажут, что испрашиваемый земельный участок после разработки проектной доку-

ментации будет предоставлен в аренду, то плата за право заключения договора аренды этого участка взимается на основании его кадастровой стоимости, кроме предоставления земельного участка в аренду для целей, указанных в абзаце втором—седьмом, девятом—двенадцатом части первой пункта 6 Указа № 667.

В случае, когда к 1 января 2008 г. комиссия в установленном порядке не рассмотрела земельно-кадастровую документацию, то организация по землеустройству, находящаяся в подчинении Государственного комитета по имуществу, завершает ее подготовку, если испрашиваемый земельный участок в силу требований пункта 6 Указа № 667 может быть предоставлен без проведения аукциона, а в иных случаях — сообщает заявителю о введении в действие Указа № 667 и порядке решения вопроса в соответствии с этим Указом. Одновременно совместно с заявителем решается (при необходимости) вопрос об использовании денежных средств, включая оплату фактически выполненных работ.

27. Кто и в каком порядке определяет потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии) при продлении срока временного пользования земельным участком?

Расчет потерь должен производиться организацией по землеустройству, находящейся в подчинении Государственного комитета по имуществу, на основании ходатайства местного исполнительного комитета и договора подряда на данный вид работ, заключенного с лицом, заинтересованным в продлении срока пользования земельным участком.

28. Возможно ли использовать форму акта выбора места размещения земельного участка, утвержденную постановлением Государственного комитета по имуществу от 18 декабря 2006 г. № 56, до утверждения новой формы акта выбора?

Да. При этом нужно иметь в виду, что новая форма акта выбора утверждена постановлением Государственного комитета по имуще-

ству Республики Беларусь от 8 февраля 2008 г. № 11 «Об утверждении формы акта выбора места размещения земельного участка», зарегистрированным в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь 14 февраля 2008 г. за номером 8/18191.

II. ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С РАСПОРЯЖЕНИЕМ КАПИТАЛЬНЫМИ СТРОЕНИЯМИ (ЗДАНИЯМИ, СООРУЖЕНИЯМИ)

29. Каким образом при формировании земельного участка в соответствии с Положением о порядке формирования и предоставления земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, обслуживаемого подлежащего продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, утвержденным Указом № 667, определяется его примерная площадь, указанная в ходатайстве, направляемом в организацию по землеустройству?

В случае отсутствия градостроительных проектов, проектов детального планирования в населенных пунктах, схем землеустройства, проектов внутрихозяйственного землеустройства, ходатайство о формировании земельного участка для размещения объекта недвижимого имущества с указанием сведений о примерной площади земельного участка направляется местными исполнительными комитетами или областными территориальными фондами государственного имущества после рассмотрения местным исполнительным комитетом по инициативе областной землеустроительной и геодезической службы возможных вариантов размещения объектов строительства на территории района, строительство которых предусмотрено государственными программами, решениями Президента Республики Беларусь, а также направлений использования земельных участков, занятых подлежащим продаже недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности, с учетом комплексного развития территории.



По результатам такого рассмотрения оформляется протокол, который утверждается председателем местного исполнительного комитета. К протоколу должна быть приложена плановая основа масштаба 1:10 000 – 1:50 000 с отображением земельных участков для размещения тех или иных объектов с указанием их целевого назначения и примерной площади, необходимой для этих объектов.

Плановая основа с земельными участками для размещения соответствующих объектов согласовывается с руководителями областной, Минской городской землеустроительной и геодезической службы, территориальных органов архитектуры и градостроительства, Министерства природных ресурсов и окружающей среды, Министерства по чрезвычайным ситуациям, государственного органа (учреждения), осуществляющего санитарный надзор, и утверждается председателем местного исполнительного комитета.

30. Распространяются ли нормы Указа № 667 на продажу зданий, сооружений конкретным покупателям?

Продажа капитальных строений (зданий, сооружений) конкретному покупателю осуществляется с одновременной продажей права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества, в соответствии с нормами Указа № 667, если иное не установлено законами или решениями (актами) Президента Республики Беларусь.

Проект решения Главы государства о продаже зданий, сооружений конкретному покупателю должен содержать норму о том, на каких правах новому собственнику предоставляется земельный участок для обслуживания данного имущества. В случае, если земельный участок предоставляется в аренду, в проекте решения необходимо отразить, осуществляется ли при этом взимание платы за право заключения договора аренды.

31. Может ли быть осуществлена продажа капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся в государственной собственности по конкурсу, а не по аукциону?

Гражданский кодекс Республики Беларусь закрепляет положение о том, что торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

Указом № 667 предусмотрено проведение только аукциона по продаже капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся в государственной собственности. Конкурс может проводиться только по решению Президента Республики Беларусь. Если продажа зданий, сооружений осуществляется по конкурсу, его следует проводить в соответствии с правилами Указа № 667, т.е. вместе со зданием, сооружением следует отчуждать право заключения договора аренды земельного участка.

32. Если на аукционе происходит продажа предприятия как имущественного комплекса, находящегося в частной собственности, следует ли производить продажу и права заключения договора аренды земельного участка?

Не следует, так как Указ № 667 регулирует отношения по продаже только государственного недвижимого имущества.

33. Указом определено, что в случае продажи капитальных строений (зданий, сооружений), включая входящие в состав предприятий как имущественных комплексов, находящихся в государственной собственности, в том числе путем проведения аукциона, одновременно осуществляется продажа права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества. Каким образом в договоре купли-продажи должны быть отражены условия и стоимость продажи права заключения договора аренды земельного участка?

В договоре купли-продажи данные условия не отражаются, поскольку условия передачи земельных участков в аренду фиксируются в договоре аренды земельного участка.

34. Каким образом регистратор при совершении регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности, будет отслежи-

вать требования пункта 3 Указа № 667?

В соответствии с пунктом 3 Указа № 667 на регистратора не возложены функции по контролю за соблюдением норм Указа. В связи с этим регистрационные действия в данном случае осуществляются в установленном законодательством порядке на основании соответствующих документов, перечни которых определены актами Главы государства и Совета Министров Республики Беларусь.

35. Правомерно ли проведение областными, Минским городским территориальными фондами государственного имущества аукционов по продаже недвижимого имущества без продажи права аренды земельных участков по решениям, принятым до 18 декабря 2007 г.?

Неправомерно. С 1 января 2008 г. аукцион по продаже недвижимого имущества должен проводиться в соответствии с требованиями норм Указа № 667, независимо от того, когда было принято соответствующее решение о такой продаже.

36. Распространяются ли нормы Указа № 667 на продажу находящихся в государственной собственности предприятий как имущественных комплексов и изолированных помещений?

Нормы Указа № 667 не распространяются на продажу предприятий как имущественных комплексов и изолированных помещений.

37. Каковы допустимые сроки подписания договора купли-продажи недвижимого имущества на аукционе (законодательством они не оговорены)?

Срок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества указан в пункте 30 Указа № 667. Договор купли-продажи заключается продавцом и победителем аукциона не позднее двух рабочих дней после принятия местным исполнительным комитетом решения о предоставлении земельного участка победителю аукциона и внесении последним платы за право заключения договора аренды земельного участка, возмещения расходов, связанных с проведением аукциона и формированием земельного участка.

ПРИДОРОЖНОМУ СЕРВИСУ БЫТЬ!

Интервью с главным специалистом Минской областной землеустроительной и геодезической службы Валентиной Владимировной СОКОЛОВСКОЙ

Министерство транспорта и коммуникаций Республики Беларусь предлагает комплексно развивать придорожный сервис. В частности, создать на автодорогах страны три уровня объектов придорожного сервиса. Первый уровень предусматривает строительство дорожными организациями площадок для отдыха и стоянок для автотранспорта с их обустройством. Второй – возведение пунктов питания с благоустроенными туалетами и душевыми, гостиницами, охраняемыми стоянками и другими объектами. Их строительство планируется осуществлять за счет средств частных инвесторов и государственных предприятий. Третий уровень предусматривает строительство автозаправочных станций вместе с объектами второго уровня.



примеру, затраты на жилищно-коммунальное хозяйство.

В последние годы проблема финансирования дорожного хозяйства страны становится острее: если в 2006 г. обеспеченность Программы «Дороги Беларуси» составляла 90,6%, то в нынешнем году на развитие дорожного хозяйства республики выделено 1,772 трлн. руб. Такое финансирование составляет 64% от необходимого для реализации Программы «Дороги Беларуси» на 2006–2015 гг. Поэтому сегодня решается вопрос дополнительного финансирования Программы «Дороги Белару-

привлечено уже 435 млрд. руб., т.е. больше половины от рассчитанной суммы кредитов на 10 лет.

Минтранс республики в настоящее время по поручению Правительства ищет пути привлечения инвестиций в производство. Известно, что любой частный инвестор заинтересован в получении прибыли. О привлечении инвестиций в придорожный сервис говорилось на одном из январских заседаний Президиума Совета Министров.

По поручению Совмина в работу по поиску отечественных и зарубежных инвесторов включен и Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, на который возложено проведение в 2008 г. рекламной кампании, посвященной условиям создания и деятельности объектов придорожного сервиса в Республике Беларусь.

Одновременно с этим предприятиями Госкомимущества проводится активная работа по формированию участков под будущие объекты придорожного сервиса и проведению аукционов по их продаже.

О том, какие шаги в данном направлении предпринимает **Минская областная землеустроительная и геодезическая служба,**

В решении многогранных проблем дорожного хозяйства следует помнить, что, с одной стороны, дороги – это государственная собственность, и именно государство несет ответственность за их состояние. С другой стороны, пользование дорогами по сути является услугой, которое государство предоставляет каждому из нас. Так или иначе, но граждане республики оплачивают эту услугу, как, к

си» за счет кредитов и внешних инвестиций. На выполнение Программы предусмотрено три источника привлечения средств. Первый и основной – это дорожный фонд (бюджетные деньги); второй – около 800 млрд. руб. кредитных ресурсов; третий – 460 млрд. руб. из собственных средств предприятий дорожного хозяйства (их амортизационный фонд). За два предыдущих года дорожниками



рассказывает ее главный специалист Валентина Владимировна СОКОЛОВСКАЯ:

– Программа «Дороги Беларуси» рассчитана на срок с 2006 по 2015 гг. Она предусматривает строительство объектов придорожного сервиса по всей территории республики. В частности, по Минской области тоже предусмотрено строительство объектов придорожного сервиса. Во исполнение этой Программы, а также поручения Президента Республики Беларусь от 15 января 2008 г. № 09/2-1122 Минской областной землеустроительной и геодезической службой совместно со всеми другими землеустроительными и геодезическими службами и другими заинтересованными службами районов были подобраны земельные участки под объекты придорожного сервиса.

По состоянию на 5 марта 2008 года для размещения объектов придорожного сервиса землеустроительными и геодезическими службами районов совместно с заинтересованными службами райисполкомов Минской области подобрано 82 земельных участка. Из них по 63 участкам уже оформляются материалы, из которых 49 участков подобраны для последующего выставления их на аукционы (из них 20 участков по Минскому району, по которым планируется проведение аукционов уже в 2008 г.), а 14 участков сейчас находятся в стадии оформления юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями.

– Валентина Владимировна, скажите, пожалуйста, планируется ли в ближайшее время проведение аукционов на покупку земельных участков под объекты придорожного сервиса?

– Да, в ближайшее время будут выставляться на аукционы три земельных участка: в Логойске, Солигорске и Жодино.

Так, в Логойске будет предложен участок под строительство СТО. Начальная цена предмета аукциона составляет 48 млн. 805 тыс. руб. Срок аренды участка предоставляется на 20 лет. Аукци-

он будет проводиться коммунальным риэлтерским унитарным предприятием (КРУП) «Минский областной центр учета недвижимости».

Участок в г. Солигорске с начальной стоимостью 191 млн. руб. и со сроком аренды на 20 лет предоставляется под строительство автозаправочной станции. Аукцион планируется проводить Солигорским районным исполнительным комитетом.

В г. Жодино будет проводиться аукцион по продаже участка под СТО с элементами автосервиса. Начальная стоимость предмета аукциона около 27 млн. руб. со сроком аренды на 25 лет. Проводить аукцион будет Жодинский городской исполнительный комитет.

Кстати, в минувшем году, 21 сентября, состоялся аукцион в г. Слуцке по продаже участка под строительство объекта придорожного сервиса (гостиница, кафе, автостоянка). Начальная цена составляла 61 млн. руб., а в результате право аренды участка было продано за 70 млн. руб. унитарному предприятию «Комплекс-Консалт».

– Кто может принять участие в этих аукционах и что для этого необходимо?

– Участие в аукционах могут принимать юридические лица, которых заинтересовал тот или иной представленный на продажу объект. Для этого необходимо подать соответствующие документы в комиссию по проведению аукциона. При подаче документов на участие в аукционе представители физических и юридических лиц также представляют копию паспорта и предъявляют паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, для заверения копии паспорта лицом, принимающим документы.

– Каким образом возможно привлечь инвесторов к объектам аукциона?

– Инвесторов, в первую очередь, привлекает месторасположение участка, чтобы грузопоток машин был больше, чтобы была окупаемость объекта. Именно с

этим, пожалуй, и связаны некоторые проблемы выполнения Программы: на многих дорогах интенсивность движения транспорта невысокая и, соответственно, размещение там объектов придорожного сервиса нерентабельно. По расчетам Минтранса, затраты окупаются на трассах, где интенсивность движения составляет более 8 000 автомобилей в сутки. На белорусских трассах, в основном, она немногим более 2 000.

– В таком случае по какому принципу подбираются участки под строительство?

– Земельные участки подбираются с учетом наличия большого грузопотока машин, чтобы окупаемость объекта не затягивалась на все 20–25 лет срока аренды. Объект должен быть рентабельным.

– Каковы функции вашего учреждения в реализации Программы Совета Министров и поручения Президента Республики Беларусь?

– Наша функция – рассматривать материалы по предварительному согласованию места размещения объектов, по изъятию и предоставлению, передаче земельных участков, продлению сроков пользования земельными участками, изменению границ административно-территориальных единиц. Мы должны проводить, при необходимости, дополнительные согласования с заинтересованными лицами и с проектом решения, вносить их на рассмотрение соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа. Также мы осуществляем государственный контроль за использованием и охраной земель, контроль за проведением и качеством землеустроительных, земельно-кадастровых работ. Обеспечиваем систематическое выявление неиспользуемых и нерационально используемых земель, в установленном порядке вносим на рассмотрение местных исполнительных и распорядительных органов предложения по их перераспределению.

Беседовала Яна Жданова

30-Е ЗАСЕДАНИЕ МЕЖГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА «РАДИОНАВИГАЦИЯ»

Интервью с директором УП «СКБ Камертон», Полномочным представителем Республики Беларусь в Межгосударственном Совете «Радионавигация» стран СНГ Анатолием Валентиновичем ДЕМЬЯНЕНКО

22–25 апреля 2008 г. в Минске произойдет ряд знаменательных событий в области навигации. В первую очередь, это юбилейное 30-е заседание Межгосударственного Совета «Радионавигация» государств – участников Содружества Независимых Государств и приуроченная к этому мероприятию II Международная научно-практическая конференция «Навигационные и геоинформационные системы и технологии».



– Большинство читателей журнала впервые слышат о существовании Межгосударственного Совета «Радионавигация». Что это за Совет и для решения каких задач он создан?

– Межгосударственный Совет «Радионавигация» создан Решением Совета глав правительств Содружества Независимых Государств от 22 января 1993 г. Совет является межгосударственным координирующим и консультативным органом по развитию и совместному использованию радионавигационных систем и средств радионавигации потребителями всех видов транспорта, решению целевых задач по геодезии, геологии, землеустройству, а также выполнению в Содружестве

Независимых Государств работ по созданию интегрированных радионавигационных полей и обеспечению всех потребителей навигационной информацией.

Совет определяет и проводит единую политику в области развития и использования радионавигационных систем, осуществляет научно-техническое обеспечение разработки и реализации Межгосударственной радионавигационной программы государств-участников и разработку целевых программ по радионавигации. Заседания Совета проходят два раза в году.

Совет осуществляет свою деятельность в тесном взаимодействии с Экономическим советом Содружества

Независимых Государств, Комиссией по экономическим вопросам при Экономическом совете и Исполнительным комитетом Содружества Независимых Государств, а также с другими органами Содружества.

Рабочим органом Совета является Научно-технический центр (НТЦ) «Интернавигация».

За 15 лет существования Совет на практике подтвердил свою координирующую роль в развитии радионавигационных систем стран СНГ. Проведению работ по тематике спутниковой радионавигации Республика Беларусь во многом обязана методической, нормативно-правовой и нормативно-технической помощи этого межгосударственного органа.

– Чем может быть интересна для специалистов научно-практическая конференция, проведение которой приурочено к заседанию Межгосударственного Совета «Радионавигация»?

– В планах II Международной научно-практической конференции «Навигационные и геоинформационные системы и технологии» – выступления ведущих специалистов и ученых из Российской Федерации, Украины, Казахстана, Польши и, конечно, Беларуси.

На первой конференции, которая состоялась в 2007 г., было заслушано 34 доклада по многим вопросам использования радионавигационных технологий как для решения оборонных задач, так и для массового гражданского применения.

Убежден, что предстоящая конференция пройдет не менее плодотворно и интересно, чем предыдущая, как по числу участников, так и по тематике докладов. Тем более что большая часть выступлений будет посвящена перспективам развития геоинформационных систем.

Отдельно хочется отметить и то, что в это же время в здании футбольного манежа по проспекту Победителей, 22 пройдет выставка и конгресс по информационным технологиям «ТИБО-2008», где будет организован коллективный стенд по навигационным технологиям и системам, на котором посетители выставки и участники конференции смогут увидеть достижения белорусских предприятий в области радионавигации.



РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

Отдел оценки земель и мониторинга рынка недвижимости
ГУП «Национальное кадастровое агентство»

Настоящая статья представляет собой краткое изложение результатов анализа рынка коммерческой недвижимости г. Минска за период 2002–2007 гг. В качестве источника информации для этой работы послужили реестр цен и регистр стоимости государственного земельного кадастра, Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также листинг продаж объектов недвижимости, публикуемый в сети Интернет и средствах массовой информации.

Результаты работы по анализу рынка коммерческой недвижимости представлены по следующим сегментам: земельные участки, капитальные строения и изолированные помещения (офисная недвижимость, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты сферы услуг).

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Формальный рынок купли-продажи незастроенных земельных участков для коммерческого использования в Республике Беларусь отсутствует. Это связано со сложившейся в республике структурой прав на земельные участки. Также права постоянного и временного пользования земельными участками коммерческого назначения не являются предметом купли-продажи на открытом рынке. После отчуждения капитального строения права на земельный участок переходят по закону новому собственнику капитального строения.

Рынок аренды земель коммерческого использования ограничен един-

ственным арендодателем – государством в лице местных исполнительных и распорядительных органов, которые устанавливают ставки арендной платы за земельные участки в соответствии с действующим законодательством исходя из кадастровой стоимости этих участков с применением коэффициентов в зависимости от их целевого назначения. При этом исполкомам предоставлено право повышать (понижать) базовые ставки ежегодной арендной платы, но не более чем в два раза, в зависимости от срока их аренды, размеров земельных участков, стоимости улучшений, произведенных арендаторами этих участков, социальной значимости деятельности арендаторов, сезонности, времени и вида осуществляемой арендаторами деятельности, источников ее финансирования.

КАПИТАЛЬНЫЕ СТРОЕНИЯ И ИЗОЛИРОВАННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Рынок коммерческой недвижимости в г. Минске представлен объектами торговли (магазины, павильоны, киоски, торговые места и др.), офисной недвижимостью, объектами сферы услуг (компьютерные клубы, парикмахерские, кафе, бары, рестораны, сауны, солярии, объекты для ремонта и обслуживания автомобилей и др.). Причем основную долю предложений по объектам коммерческой недвижимости составили офисы (72% от общего числа предложений) и объекты торговли (23%).

Анализ местоположения предлагаемых объектов показал, что наиболее

интересным и привлекательным для размещения коммерческих объектов является центр города. Наибольшее количество предложений объектов коммерческой недвижимости зафиксировано в Центральном административном районе г. Минска (21% от всего объема предложений), наименьшее количество – в Заводском административном районе (6%).

Из общего объема предложений коммерческих объектов за 2002–2007 гг. 35% составили объекты, предложенные на продажу, и 65% – в аренду.

Распределение площадей объектов коммерческого назначения, предлагавшихся на продажу и в аренду, по типам объектов представлено на рисунке 1.

Дальнейший анализ рынка коммерческой недвижимости проводился в разрезе выделенных по функциональным особенностям типов коммерческих объектов (объекты торговли; офисная недвижимость; объекты сферы услуг) с разделением их на продажу и аренду.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Анализ первичного рынка недвижимости г. Минска за период 2002–2007 гг., выполненный на основании сведений, содержащихся в едином регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, показал, что темпы строительства новых объектов нежилого назначения значительно уступали темпам ввода в действие объектов жилого назначения и по общей площади капитальных строений, и по их количеству.



Рисунок 2. Распределение предлагаемых площадей объектов офисной недвижимости в городе Минске по годам

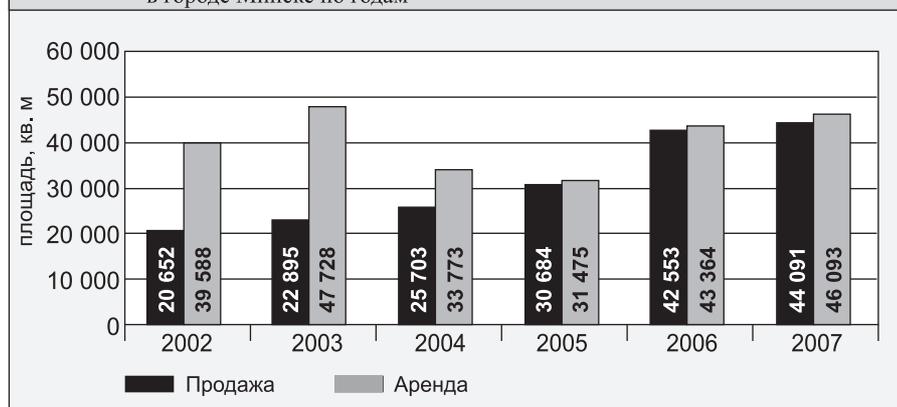
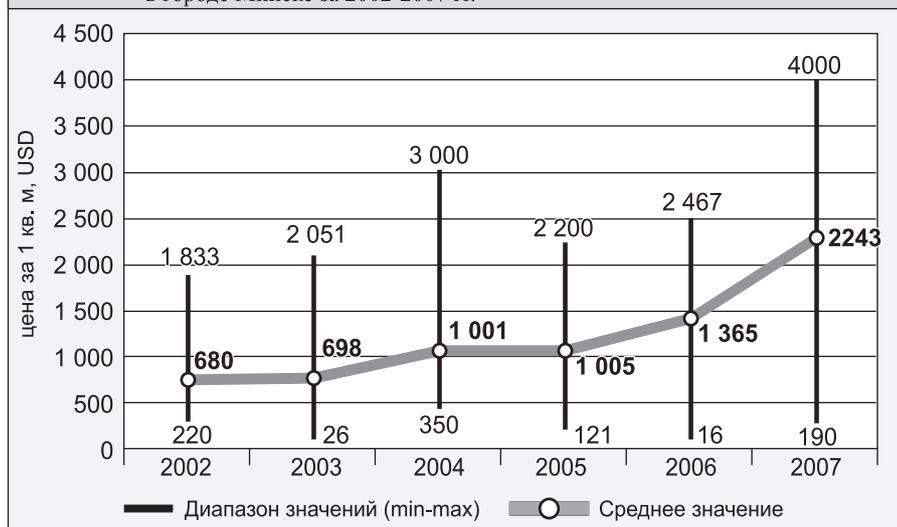


Рисунок 3. Цены предложений 1 кв. м объектов офисной недвижимости группы «2» в городе Минске за 2002-2007 гг.



В среднем за указанный период ежегодно вводилось в эксплуатацию около 200 тыс. кв.м объектов коммерческого назначения.

За 2002–2007 гг. более 24% (по площади) всех введенных в эксплуатацию нежилых капитальных строений составляли объекты офисного назначения, 21% – объекты торговли, 17% – объекты сферы услуг.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ показал, что рынок офисной недвижимости является самым активным сегментом рынка коммерческой недвижимости в г. Минске. За период исследования было выявлено более 2 900 предложений офисной недвижимости. При этом 81% от объема предложения составили объекты, предлагаемые в аренду, и 19% – объекты на продажу. Наиболее популярны

ми для аренды являются офисы площадью до 50 кв.м (45% от всего объема предложения), а также площадью от 50 до 100 кв.м (30%). На продажу чаще предлагались объекты площадью от 50 до 250 кв.м.

Анализ предлагаемых площадей офисных объектов для аренды и продажи по годам показал следующее (см. рисунок 2).

Ввиду того, что в аренду, как правило, предлагаются помещения и здания небольшой площади, общая суммарная площадь предлагаемых объектов для аренды за 2002–2007 гг. только на 13% превысила предлагаемые площади для продажи. В 2005 г. суммарные площади офисных объектов, предлагаемых для аренды и продажи, практически сравнялись (см. рисунок 2).

На рынке офисной недвижимости для аренды и продажи предлагались офисы и офисные помещения в административных зданиях, зданиях частного сектора (коттеджах, домах), а также офисы в квартирах, переведенных в нежилой фонд.

Следует отметить, что качество и состояние объектов офисной недвижимости, равно как и их местоположение, напрямую влияет на стоимость таких объектов на рынке и уровень арендной платы за них.

В различных источниках существует различная и достаточно сильно отличающаяся друг от друга классификация объектов офисной недвижимости.

Для целей настоящего исследования из-за отсутствия достаточной информации, необходимой для того, чтобы отнести предлагаемые на рынке офисы к определенной группе, было принято следующее допущение: объекты офисной недвижимости (исключая расположенные в бизнес-центре «Немига-Сити», относимые к объектам группы «1») были разделены на 2 группы – «2» и «3» – в зависимости от расположения их относительно центра города, а также характеристик объектов, указываемых в листинге (например, офис, квартира-офис и т.д.). Так, офисы, расположенные в пределах 2-го Минского кольца в нежилых административных зданиях, были отнесены к группе «2», и соответственно оставшиеся офисы, а также расположенные на квартирах (вне зависимости от местоположения) – в группу «3». Данное допущение может быть принято на том основании, что рыночная информация в условиях развивающегося рынка (особенно в первые годы периода исследования) в большинстве случаев являлась конфи-



денциальной (закрытой) и уточнялась потенциальным покупателем непосредственно при проведении переговоров.

Проведенный анализ офисной недвижимости по группам показал, что наиболее привлекательными для покупки являлись офисы группы «3», в то время как более дорогие и комфортные офисы группы «2» чаще предлагались в аренду. Среди общего количества предложений для продажи 59% составили офисы группы «3» и 40% – офисы группы «2», для аренды – 46% и 53% (офисы группы «2» и «3» соответственно). Предложения офисов группы «1» составляют только 1% (как среди предложений для продажи, так и для аренды). Этот факт обусловлен ограниченностью объектов данной группы только одним БЦ «Немига-Сити», который начал функционировать лишь с конца 2005 г.

Несмотря на превалирование для продажи сравнительно недорогих офисов группы «3», заметны растущие требования покупателей к более комфортным и удобным по месторасположению офисным помещениям. Так, с 2003 по 2007 гг. на рынке г. Минска наблюдается стабильный рост предложений продажи офисов группы «2».

Среди предложений по аренде офисов также заметны требования соответствия определенному уровню комфортности. Так, с 2003 г. предложений аренды офисов группы «3» становится все меньше. И даже в 2006 г., в котором наблюдался значительный рост предложений по аренде офисной недвижимости, темп прироста предложений офисов группы «3» составил лишь 9%, в то время как объектов группы «2» – 51%.

На этапе сбора информации было выявлено только 7 предложений по продаже офисных помещений в упомянутом бизнес-центре группы «1». Диапазон цен продажи таких объектов составил: от 1 200 до 3 500 USD/кв.м. Площади предложенных офисных помещений варьируются от 80 до 200 кв.м.

Площади предлагаемых на продажу объектов офисной недвижимости группы «2» варьируются от 20 до 3 600 кв.м. Наибольшую долю (31% от объема предложения) составляют офисные помещения площадью 100–250 кв.м. Наибольшее количество предложений выявлено в Советском (25%) и Центральном (15%) административных районах г. Минска, наименьшее – в Первомайском районе (5%).

Динамика цен предложений объектов офисной недвижимости группы «2» за период исследования представлена на рисунке 3. Так, за 2002–2003 гг. цены увеличились незначительно (всего на 1%), а в 2004 и 2007 гг. цены выросли значительно (темп роста цен за 2003–2004 гг. составил 1,42; за 2005–2006 гг. – 1,30). Среднегодовой темп роста цен за период исследования составил 1,29.

Площади предлагаемой на продажу офисной недвижимости группы «3» изменяются от 11 до 3 500 кв.м. Наибольшую долю (36% от всего объема предложения) составляют офисные помещения площадью 50–100 кв.м.

Наибольшее количество предложений выявлено в Первомайском (21%), а наименьшее – в Партизанском (4%) административных районах г. Минска.

Рисунок 4. Цены предложений 1 кв.м объектов офисной недвижимости группы «3» в городе Минске за 2002-2007 гг.

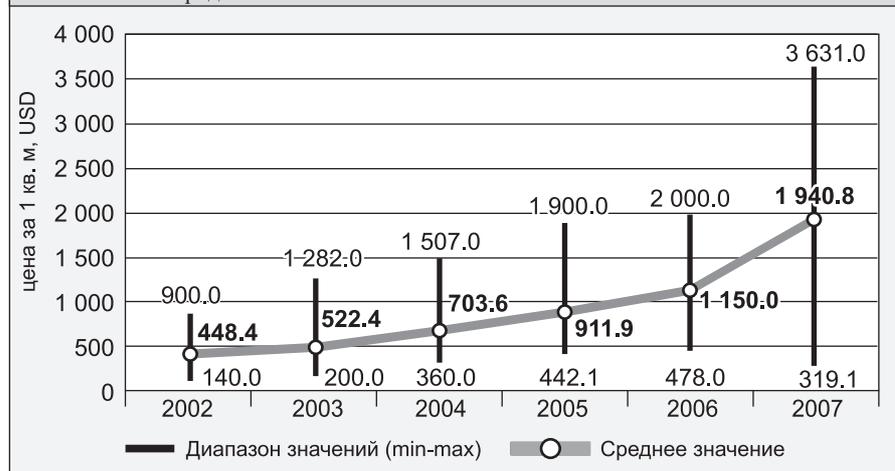


Рисунок 5. Средние уровни цен предложения офисов групп «1»-«3» по годам

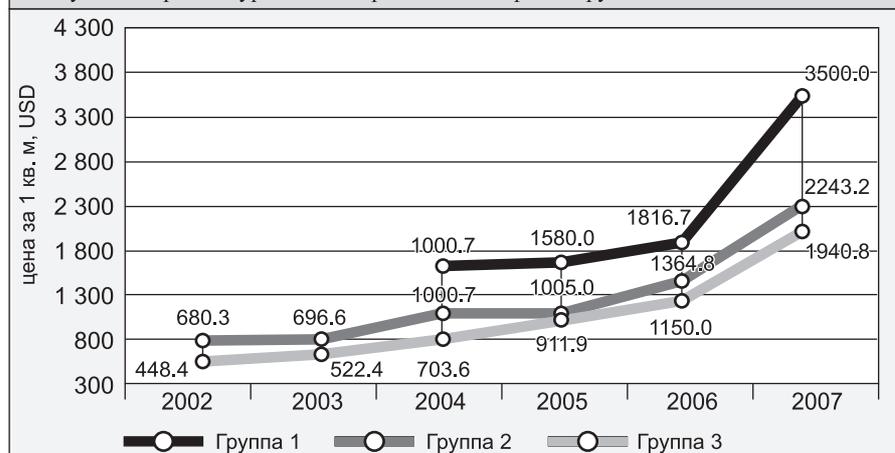


Рисунок 6. Динамика уровня арендной платы за объекты офисной недвижимости группы «2» в городе Минске за 2002-2007 гг.



Уровень средних цен предложенных объектов офисной недвижимости за анализируемый период представлен на рисунке 4. При этом среднегодовой темп роста цен за период исследования составил 1,35.

Соотношение среднего уровня цен предложения офисов групп «1»–«3» представлено на рисунке 5.

АРЕНДА

С конца 2005 г. по конец 2007 г. в БЦ «Немига-Сити» (группа «1») было выявлено 23 предложения офисных помещений в аренду. Предлагались помещения, как правило, большой площади – от 165 до 350 кв.м. Было также выявлено 1 предложение площадью 15 кв.м. Средний уровень арендной платы за офисы группы «1» с 2005 по 2007 гг. составлял от 30 до 35 USD/кв.м.

В аренду в г. Минске за 2002–2007 гг. предлагалось достаточно много офисной недвижимости группы «2» и группы «3». Площади предлагаемых объектов варьируются от 8 до 1 000 кв.м. Анализ показал, что наиболее распространенными для аренды офисной недвижимости как среди группы «2», так и группы «3» являлись небольшие объекты площадью до 50 кв.м.

Меньше всего предлагалось объектов большой площади (500–1 000 кв.м). Как правило, это коттеджи, перепрофилированные под офисы, либо отдельно стоящие административные здания. Для офисов большой площади характерно наличие возможности перепланировки, либо часть помещений предлагалась в аренду.

Наибольшее количество предложений в аренду среди офисной недвижимости группы «2» выявлено в Центральном административном районе г. Минска (30% от всего объема предложения). Предложения офисов группы «3» более равномерно распределены по городу, среди всех остальных выделяются Фрунзенский и Советский административные районы (по 17%).

Динамика уровня арендной платы по офисам группы «2» и группы «3» по годам представлена на рисунках 6 и 7.

Аналогично ценам продажи средний уровень арендных ставок по объектам офисной недвижимости группы «2» с 2002 по 2006 гг. увеличивался неравномерными темпами: наблюдался незначительный прирост цен (всего на 2%) в 2003 г. и существенный – в 2004 и 2006 гг. (на 22% и 16% соответственно). С 2004 по 2005 гг. уровень арендной платы за предла-

Рисунок 7. Динамика уровня арендной платы за объекты офисной недвижимости группы «3» в городе Минске за 2002–2007 гг.

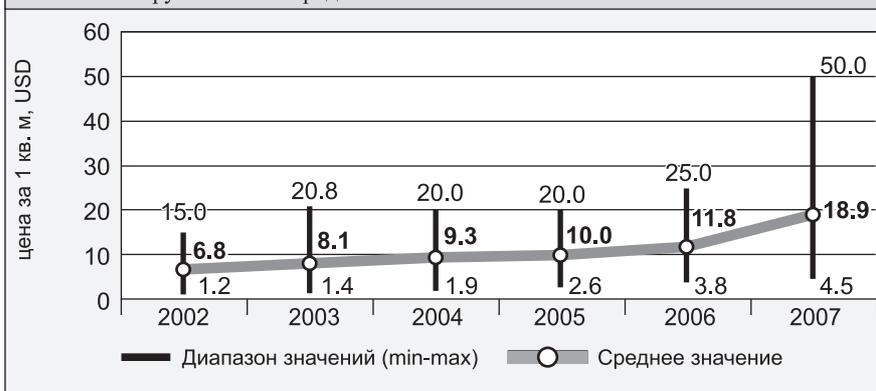


Рисунок 8. Средние уровни предлагаемых ставок арендной платы за офисы групп «1»–«3» по годам

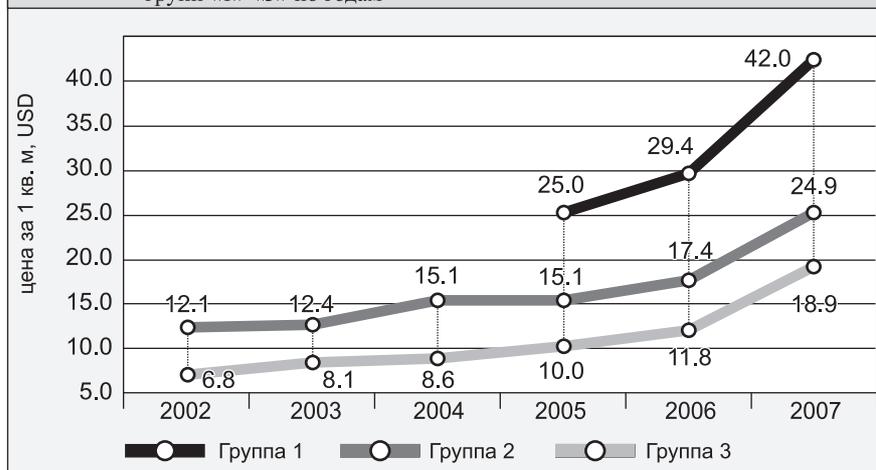
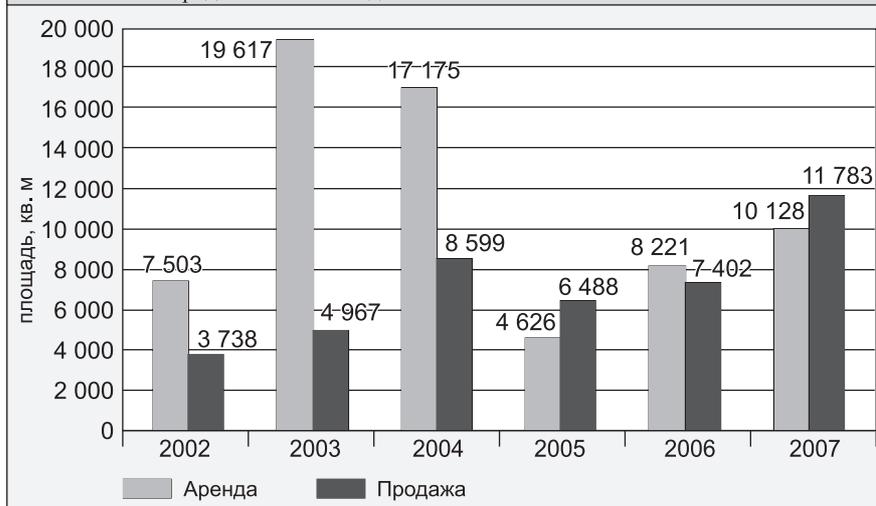


Рисунок 9. Распределение предлагаемых площадей объектов торговой недвижимости в городе Минске по годам



гаемые объекты в аренду практически не изменялся. Среднегодовой рост арендных ставок за анализируемый период составил 1,17.

По объектам офисной недвижимости группы «3» наблюдался более стабильный и интенсивный рост. За период исследования арендные ставки в этом секторе увеличивались в среднем на 24% в год.

Соотношение среднего уровня предлагаемых ставок аренды по офисам групп «1»–«3» представлено на рисунке 8.

Анализ показал, что рост арендных ставок в 2007 г. в основном был обеспечен за счет появления новых объектов с изначально более высокими по сравнению со сложившимися на рынке арендными ставками. Это офисы,



выкупленные на стадии строительства и теперь предлагаемые в аренду.

ОБЪЕКТЫ ТОРГОВЛИ

За анализируемый период было выявлено около 500 сделок купли-продажи объектов торговли. Наибольшее количество сделок выявлено в 2007 г. (31% всех сделок), а в 2005 г. сделок купли-продажи объектов торговли было зарегистрировано всего 9%.

Анализ предлагаемых площадей торговых объектов для аренды и продажи по годам показал следующее (см. рисунок 9).

Общая суммарная площадь предлагаемых торговых объектов для аренды за 2002–2004 гг. значительно превышала аналогичный показатель по объектам для продажи. С 2005 г. произошло выравнивание суммарных площадей офисных объектов, предлагаемых как для аренды, так и на продажу.

ПРОДАЖА

В г. Минске в основном к продаже за анализируемый период предлагались магазины небольшой площади – до 50 кв.м.

Наибольшее количество предложений магазинов выявлено в Советском административном районе г. Минска (21%), наименьшее – в Партизанском и Октябрьском районах (соответственно 6% и 7%).

Исследования показали (рисунок 10), что цены предложений магазинов для продажи зависят от их местоположения, наличия подъездных путей, парковки, отдельного входа, наличия оборудования для торговли. Наиболее дорогостоящими являются магазины, расположенные в отдельно стоящих зданиях, зданиях и помещениях с отдельным входом/выходом на оживленные улицы города.

Изменение среднего уровня цен предложений магазинов за анализируемый период представлено на рисунке 11.

Торговые места, киоски, павильоны, как правило, имеют небольшую площадь – до 15 кв.м. Площади предложенных к продаже павильонов, киосков, торговых мест за анализируемый период варьируются от 1 до 640 кв.м.

Наибольшее количество предложений выявлено в Ленинском, Советском и Московском административ-

ных районах г. Минска (соответственно 22%, 19% и 18% от общего количества предложений), наименьшее – в Партизанском районе (2%). Подобный факт очевиден, поскольку в Ленинском районе расположены такие объекты, как Червенский рынок, рынок «Динамо», рынок «Светла», в Советском – Комаровский рынок, ТЦ «Экспобел», ВЦ «Аквабел», в Московском – рынок «Малиновка». Поэтому предложения для продажи данной группы объектов торговли в основном сосредоточены в этих районах (59%).

За наибольшую цену предлагают торговые места и павильоны в торговых центрах, расположенных в центре города, на оживленных улицах. Средняя цена предложения квадратного метра в престижных торговых центрах не опускалась ниже 2 000 USD/кв.м.

Средний уровень цен предложений киосков, павильонов и торговых мест до 2004 г. не превышал средний уровень цен предложений магазинов.

В 2005 г. цены предложения торговых объектов практически сравнялись, а уже в 2006 г. средний уровень цен предложений торговых мест и павильонов в 1,24 раза превысил средний уровень цен предложений магазинов.

АРЕНДА

Среди общего количества объектов торговли, предложенных для аренды в 2002–2006 гг., 65% составили магазины и 35% – киоски, павильоны, торговые места. При этом 95% всех предложенных торговых площадей в аренду составили предложения магазинов.

В аренду, как и на продажу, в основном предлагаются магазины небольшой площади – до 50 кв.м. Наибольшее количество предложений выявлено во Фрунзенском (18% от общего количества предложений), Советском (17%) и Центральном (16%) административных районах г. Минска, наименьшее – в Партизанском районе (4%).

Изменение среднего уровня арендной платы за магазины за анализируемый период представлено на рисунке 12.

Площади предложенных в аренду торговых мест, павильонов, киосков варьируются от 2 до 400 кв.м.

Наибольшее количество предложений объектов (41%) выявлено в Советском административном районе г. Минска, наименьшее – в Октябрь-



ском (4%) и Первомайском (6%) административных районах. За анализируемый период в Партизанском административном районе предложений аренды по данному виду коммерческой недвижимости выявлено не было.

Большое значение на величину арендной платы за павильоны, киоски и торговые места оказывает их местоположение, а также оборудование их для торговли. Например, наличие отопления повышает арендные ставки за объекты торговли.

Арендные ставки за павильоны и торговые места в торговых и выставочных центрах существенно (в 2,8–3,7 раз) превышают арендные ставки за торговые объекты на рынках, остановках и т.п.

Каждый торговый объект может иметь свою, отличную от аналогов, ценовую динамику, зависящую не только от его местоположения и каче-

ственных характеристик, но также от его «раскрученности», функционального наполнения и иных факторов, менее характерных для иной коммерческой недвижимости.

ОБЪЕКТЫ СФЕРЫ УСЛУГ

За анализируемый период было выявлено достаточно большое количество сделок с самыми разнообразными объектами сферы услуг.

ПРОДАЖА

Основную долю предложенных к продаже объектов сферы услуг составили кафе, компьютерные клубы, парикмахерские.

Площади предложенных к продаже объектов сферы услуг изменяются от 8 до 550 кв.м.

Изменение цен продажи объектов сферы услуг за анализируемый период представлено на рисунке 13.

Цены продажи объектов сферы услуг зависят от их местоположения, оборудования, наличия подъездных путей, близости к метро.

АРЕНДА

Диапазон площадей предложенных в аренду объектов изменяется от 6 до 600 кв.м. Аналогично предложениям на продажу в аренду наиболее часто предлагались объекты площадью 50–100 кв.м.

Ограниченное количество предложений, собранных для анализа, не позволяет делать корректные выводы об уровне цен и их динамике по каждому виду объектов.

ВЫВОДЫ

Анализ рынка недвижимости в г. Минске производился за период 2002–2007 гг. по следующим сегментам: земельные участки, капитальные строения и изолированные помещения (офисная недвижимость, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты сферы услуг).

Формальный рынок купли-продажи незастроенных земельных участков для коммерческого использования в Республике Беларусь отсутствует. Рынок аренды земель коммерческого использования ограничен единственным арендодателем – государством, которое устанавливает ставки арендной платы за земельные участки в соответствии с действующим законодательством исходя из кадастровой стоимости этих участков с применением коэффициентов в зависимости от их целевого назначения.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Минске представлен объектами торговли (магазины, павильоны, киоски, торговые места и др.), офисной недвижимостью, объектами сферы услуг (кафе, компьютерные клубы, парикмахерские, объекты для ремонта и обслуживания автомобилей и др.) и прочими объектами.

Говоря о первичном рынке, следует отметить, что наибольшую долю среди вновь введенных объектов коммерческого назначения за период исследования составили объекты офисной и торговой недвижимости. Существенную долю занимают также площади новых объектов сферы услуг.

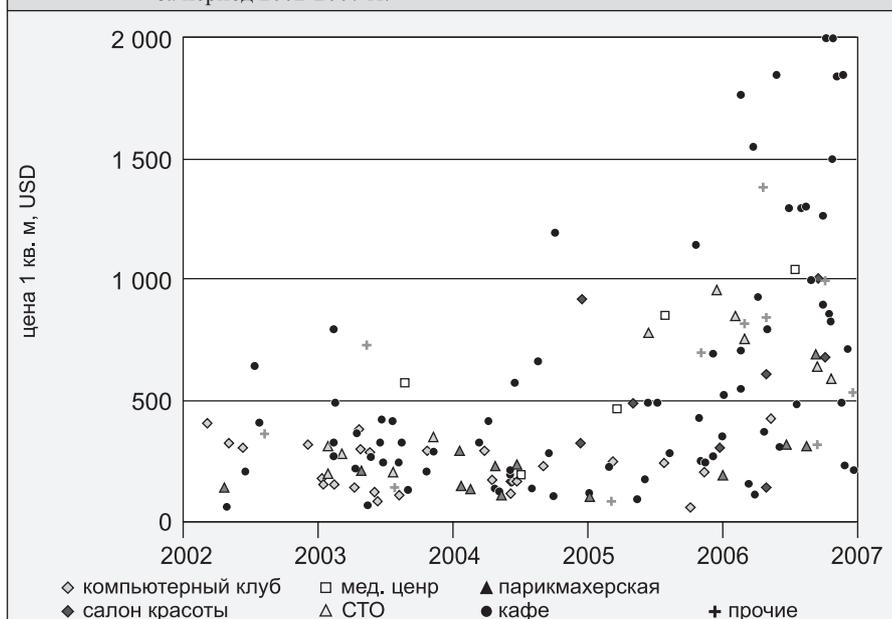
Основную долю предложений на вторичном рынке по объектам коммерческой недвижимости составили офисы и объекты торговли.

По всем типам коммерческих объектов наблюдался значительный и постоянный рост цен предложений и ставок арендной платы.

Рисунок 12. Динамика роста арендной платы за торговые помещения в городе Минске за период 2002–2007 гг.



Рисунок 13. Динамика уровня цен предложения к продаже объектов сферы услуг за период 2002–2007 гг.





Анна ЗЕНЬКОВА,
экономист РУП «БелНИЦзем»

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Данная статья представляет собой анализ существующих проблем развития интеллектуальной собственности и разработку предложений по увеличению роли объектов интеллектуальной собственности в экономике Республики Беларусь на современном этапе. При написании работы автором была рассмотрена идеология интеллектуальной собственности, ее сущность, виды и особенности; проведен анализ динамики развития интеллектуальной собственности и ее роли в экономике Республики Беларусь; обозначены проблемы развития и управления рынком интеллектуальной собственности; предложены основные направления и пути совершенствования законодательного и методического обеспечения интеллектуальной собственности на современном этапе.

В условиях глобализации мировой экономики важное значение для успешного распространения новых технологий приобретает коммерческое использование интеллектуальной собственности, превратившееся в действенный механизм содействия развитию торговли, международному научно-техническому сотрудничеству. Результаты интеллектуальной деятельности, которые объединяются в общем понятии интеллектуальной собственности, занимают все более важное место на современном рынке. «Интеллектуальный капитал» становится все более значимым в экономике. Его обращение подчиняется общим правилам рынка, однако характер прав и обязанностей, средства его реализации и охраны обладают своими особенностями.

В современных экономических и политических условиях Республики Беларусь все большую роль играют процессы, происходящие в ключевой сфере – интеллектуальной, которая относится к главнейшим ресурсам государства, его научно-техническому потенциалу. Сохранение и укрепление интеллектуального потенциала нации является основополагающим и необходимым условием дальнейшего прогрессивного развития общества. Использование новейших знаний и технологий, опора на инновационную деятельность – главный фактор роста экономического и социального благо-

состояния. Важнейшее место здесь занимает охрана прав на интеллектуальную собственность, наличие которых существенно укрепляет рыночные и финансовые позиции предприятий и фирм, повышает надежность оценки реальной стоимости интеллектуального продукта.

Характеризуя роль Беларуси в европейской и мировой торговле, необходимо учитывать, что, как и другие страны с переходной экономикой, республика столкнулась с определенными проблемами экономического развития. Беларусь до сих пор зависит от импортных энергоресурсов и сырьевых материалов, не имеет возможности для переоснащения предприятий современным промышленным оборудованием, что играет огромную роль при производстве экспортной продукции. В настоящее время для Республики Беларусь первоочередной задачей становится повышение конкурентоспособности производимой продукции. В первую очередь, это необходимо для того, чтобы белорусские товаропроизводители могли выдержать соперничество с иностранными конкурентами на внешних рынках. Экономический рост, удержание и расширение отечественными производителями рынков сбыта внутри страны и за рубежом окажутся под вопросом, если белорусские товары будут несопоставимы по ценам и качеству с зарубежными аналогами. Для повышения кон-

курентоспособности отечественной продукции необходимы новые технологии и техническое перевооружение предприятий. Поэтому стимулирование научно-технического потенциала является важнейшим фактором, способствующим экономическому развитию не только промышленности, но и всех секторов экономики Республики Беларусь.

Термин «интеллектуальная собственность» обычно применим к патентам, авторским правам, товарным знакам, производственным секретам, оригинальным технологиям и ноу-хау.

Патент как право собственности, предоставленное изобретателю государством, является исключительным. Наличие же портфеля патентов выступает активом лишь в случае грамотного управления им. Патенты можно использовать как для защиты права собственности, так и для конкурентной борьбы на рынке. Ряд патентов, например, оформляется лишь для того, чтобы помешать конкуренту в выпуске нового товара на рынок или для возведения барьеров инвестициям в коммерческое производство изобретенного товара. В таких случаях могут возникать патентные войны.

Другой составляющей интеллектуальной собственности, имеющей важное значение для существования компании на рынке, является товарный знак, который, как служебный

пропуск, выполняет четыре основные функции: различает соответствующие товары и услуги, указывает на их происхождение, определяет их качество и способствует их продвижению на рынке.

Сегодня, наряду с тенденцией общего увеличения количества заявок на знаки для товаров по национальной процедуре от белорусских заявителей, наблюдается и тенденция активного роста числа заявок от иностранных компаний.

Несомненно, еще одной важной составляющей интеллектуальной собственности является авторское право. Это также актив, поскольку его обладатель может продавать такие оригинальные авторские произведения, как книги, живопись, архитектура, музыкальные композиции и компьютерные программы, выдавать на него лицензии, приумножая таким образом свое благосостояние. Только в США такой сектор экономики, как индустрия создания произведений, охраняемых авторским правом, ежегодно приносит стране доход, превышающий 238 млрд. долл.

Еще одним компонентом интеллектуальной собственности является производственный секрет, т.е. информация, которой не владеют остальные представители данной отрасли. Производственные секреты, как правило, защищаются посредством заключения конфиденциальных соглашений или договоров о неразглашении, в которых указывается срок действия данного соглашения и условия сохранения тайны.

И последняя составляющая интеллектуальной собственности – ноу-хау, определяемая как совокупность человеческих знаний (явных/скрытых) по определенной тематике. Несмотря на существование некоторых компьютерных систем, демонстрирующих в целом ряде случаев аналитическую работу, ноу-хау все еще остается исключительным продуктом деятельности человеческого мозга.

Учитывая важность интеллектуальной собственности как актива, каждая белорусская компания, стремящаяся преуспеть в третьем тысячелетии, должна ответить на вопрос о том, какие интеллектуальные активы способствуют или каким образом будут способствовать достижению ее целей. За последнее десятилетие именно развитие экономики, технологий и права обусловили повышение международного внимания к интеллектуальной собственности. Глобализация и либерализация мировых рынков обостри-

ли конкуренцию между компаниями. Ресурсы интеллектуального характера, в противовес материальным активам, приобретают решающее значение для обеспечения устойчивого развития благодаря своим уникальным особенностям. В частности, в связи с тем, что, в отличие от таких традиционных ресурсов, как земля, труд и полезные ископаемые, интеллектуальный ресурс является неистощимым и возобновляемым.

Знания и изобретения всегда играли важную роль в прогрессе человечества в целом. Но особенно в последние годы их развитие стало главным фактором стимулирования экономического роста. Одним из наглядных примеров является Финляндия, которая в XX век вошла экономически отсталой страной и, казалось, была обречена веками оставаться на задворках мировой экономики. Но за несколько десятилетий финны смогли построить экономику, которая, по данным Всемирного банка, сегодня занимает 14-е место в мире по ВВП на душу населения. Другой пример – побежденная, разрушенная войной, опустошенная двумя ядерными взрывами, безвылазно сидящая на «голом» нефтяном «пайке» Япония. Но прошло столетие – и мир в изумлении от «японского чуда» XX века: экономика вышла на 2-е место в мире по валовому доходу, ежегодно производя товаров на 4,8 трлн. долл. Главный секрет успеха экономик этих стран в том, что финны и японцы смогли найти свои уникальные ниши на мировом рынке благодаря разработке и внедрению новых технологий в перспективных ключевых отраслях, развитие которых было ориентировано на мировой спрос в ближайшие десятилетия.

За 15 лет функционирования национальных институтов интеллектуальной собственности в Республике Беларусь созданы условия для правовой охраны результатов интеллектуального труда и их коммерциализации. Приняты и действуют необходимые законодательные и нормативно-правовые акты практически по всем объектам интеллектуальной собственности. Проведена большая работа по созданию инфраструктуры, позволяющей обеспечить реализацию прав на объекты интеллектуальной собственности. Успешно функционируют институт патентных поверенных, институт досудебного урегулирования споров, специализированная Коллегия Верховного Суда. Приняты законодательные акты, предусматривающие уголовную и административную ответственность за нарушения

авторских, смежных и патентных прав. Введены нормы, обеспечивающие защиту прав интеллектуальной собственности при перемещении товаров через таможенную границу. Разработаны и приняты нормативные правовые акты по введению в гражданский оборот объектов интеллектуальной собственности и их более эффективному использованию при создании конкурентоспособной продукции. Успешно развивается международное сотрудничество, подписан ряд соглашений по обмену информацией, осуществляется активное взаимодействие со странами СНГ и международными организациями. С преобразованием Белгоспатента в Национальный центр интеллектуальной собственности (НЦИС) и передачей Центру функций управления в сфере авторского и смежных прав значительно расширился спектр деятельности в области интеллектуальной собственности.

Несмотря на это, в развитии интеллектуального потенциала нашей страны существуют объективные барьеры, которые необходимо преодолевать. Первый из них – недостаточное финансирование науки, которое за последнее десятилетие ни разу не достигало того порогового значения, начиная с которого можно надеяться на существенное влияние науки на развитие экономики. При этом доля бюджетных ассигнований на науку до последнего времени демонстрировала выразительную тенденцию к уменьшению. Второй барьер – образовательный. Известные экономисты высказывают предположение о том, что накопление знаний является движущей силой экономического роста. Согласно этой точке зрения для стимулирования экономического роста государственная политика должна поощрять капиталовложения в новые исследования и разработки, а также субсидировать программы, развивающие человеческие ресурсы. Высокие мировые стандарты требуют улучшения знаний не только у работников, но и у руководителей. К примеру, в Южной Корее ежегодно на образование государство тратит около 13% ВВП, при этом основные средства выделяются под ключевые для страны секторы экономики.

В нашей стране пока нет единого понимания необходимости активного развития человеческих активов. До сих пор не сложилось адекватного научного понимания функции государства в отношении интеллектуальных продуктов, и в реальной жизни это по-



рождает острые проблемы: как в связи с регламентацией научной и научно-технической сферы в целом, так и с регулированием ключевого института, в котором реализуются результаты интеллектуальной деятельности, – института интеллектуальной собственности.

Особая роль государства в отношениях, связанных с интеллектуальной собственностью, обусловлена самой природой права на нее: это так называемые «исключительные права», которые исторически возникли как «жалованные права» – в силу признания государством за автором исключительных прав на результаты его интеллектуальной деятельности. К сожалению, в период массовой приватизации и в течение последующих лет вся государственная активность была сосредоточена исключительно на разделе и переделе права собственности на приватизируемое имущество. Другой же аспект, ради которого приватизация, по сути дела, и должна проводиться, – создание высокотехнологичного производства и эффективной экономики – остался за рамками и общественного, и государственного интереса. Это суждение подтверждается объективными фактами. На протяжении 15 последних лет белорусские суды завалены имущественными спорами, в основе которых лежат акты приватизации. Возникли правовые технологии, обеспечивающие передел собственности. Банкротство как правовое средство приобретения чужого имущества, в том числе государственного, стало обыденным явлением. Натиск этой категории дел потребовал выделения специального направления в деятельности судов. В то же время судебная практика в части, касающейся споров по лицензионным контрактам, по промышленному освоению совместно созданных разработок, патентных споров, остается более чем скромной. Она не идет ни в какое сравнение с количеством подобных дел, рассматриваемых зарубежными судами.

Что же может изменить положение дел, и какова в данном случае роль права? Печально, но факт: принятие самого лучшего закона не способно быстро повлиять на ситуацию, поскольку это проблема в первую очередь экономическая, а не правовая. Ее нельзя решить путем принятия законодательного акта. Пока новейшие достижения науки и техники не станут для промышленности жизненно необходимыми, будет сохраняться абсурдный разрыв между наукой и производством. Вместе с тем было бы непра-

вильным преуменьшать в этой ситуации роль правового фактора. Важно точно определить, какие правовые средства могут быть полезными, более того, жизненно необходимыми для развития инновационной деятельности. Их применение требуется как для запуска интенсивного инновационного процесса, так и для того, чтобы, начавшись, он избежал непреодолимых трудностей.

Помимо экономической мотивации, развитие инновационных процессов обуславливают и другие факторы, в частности, социально-психологические, которые разнятся от страны к стране. Применительно к Беларуси очевидно, что инициатива в развитии инновационных процессов в настоящее время может исходить, прежде всего, от научного сообщества и государства, а не от производства. Поэтому совершенствование законодательства должно идти по следующим направлениям. Во-первых, необходимо избавиться от ограничений, которые установлены на хозяйственную деятельность научных учреждений, имеющих государственный статус. Это открыло бы дорогу созданию интегрированных научно-производственных структур как одному из способов продвижения научных и научно-технических результатов в производство. Во-вторых, необходимо определить роль и функции государства в инновационном процессе. Намечившаяся тенденция закрепления за государством исключительных прав оказывается непродуктивной. Отсутствие у разработчика исключительных прав на результаты НИОКР, более того, наличие у другого лица (государства) права по собственному усмотрению использовать такие результаты снижает интерес к сотрудничеству у частных белорусских и иностранных контрагентов и инвесторов. Целесообразность возложения на государство функций по коммерциализации результатов научно-технической деятельности опровергается и всем предыдущим отечественным опытом. Представляется, что законодательство должно обеспечивать государственный интерес в большей мере через поддержку научных и научно-технических организаций в их только начинающейся деятельности по коммерциализации научных результатов, нежели через роль инвестора, имеющего цель получить прибыль.

В рамках рассматриваемой проблемы важно выделить международно-правовой аспект. Присоединение нашего государства к международ-

ным конвенциям по промышленной собственности и авторским правам – естественный процесс, который не связан с необходимостью кардинального изменения законодательства. Проблему составляет обращение результатов интеллектуальной деятельности на международном рынке. Можно выделить два ее аспекта. Первый – это коммерциализация результатов интеллектуальной деятельности на внешнем рынке. Второй – правовые преграды для развития такой деятельности. Следует, однако, заметить, что, несмотря на определенную специфику, было бы ошибкой исповедовать разные принципы регулирования научного и научно-технического обмена внутри страны и вовне, поскольку знания не могут оставаться достоянием какого-либо одного государства. Но есть и такие вопросы международного обращения объектов интеллектуальной собственности и связанного с этим правового регулирования, которые необходимо рассмотреть.

Долгие годы краеугольным камнем международного научного и научно-технического обмена было обеспечение национальной безопасности, а применительно к экономическим отношениям, связанным с результатами интеллектуальной деятельности, – экспортный контроль. Причем этому вопросу в равной мере уделяли внимание как на Востоке, так и на Западе. Правда, методы правового регулирования были различны. В СССР принимались закрытые правовые акты правительства, которые реализовывались через административную систему управления. На Западе действовали национальные законы о контроле над экспортом, а также осуществлялось международное сотрудничество в рамках НАТО. В настоящее время геополитическая ситуация изменилась. Очевидно, что должны меняться и подходы к обеспечению национальной безопасности, в том числе в области оборота объектов интеллектуальной собственности.

Результаты интеллектуальной деятельности космополитичны, как космополитична и сама наука. В этом их особенность по сравнению с материальными объектами, привязанными к территории определенного государства и, соответственно, к его законодательству, обычаям, традициям и т.д. Космополитичность науки реализуется во взаимодействии научных школ, в свободном потоке информации, в общении ученых. В свою очередь, правовое регулирование соответствующих отношений национальным зако-

нодательством предполагает необходимость учета того, что происходит в других странах.

Важно, что совершенствование законодательства видится не в закреплении за государством каких-либо прав и возможности их использования, тем более на коммерческой основе, а в реализации общественного интереса – развитии фундаментальной науки, которое, наряду с развитием культуры или обеспечением экологического равновесия, следует рассматривать в качестве одной из важных функций государства. Нормативное закрепление общих начал права интеллектуальной собственности, предусмотренного Гражданским кодексом, должно перейти из сферы дискуссионной в сферу практических разработок. Это придаст стабильность рассматриваемой области регулирования и гарантирует науке защиту от попыток необоснованного огосударствления или приватизации ее результатов.

Конкурентоспособность предприятий, отраслей и экономики государства в целом находится в непосредственной зависимости от развития творчества, изобретательства, эффективного использования новых знаний, технологий, профессионального управления интеллектуальным капиталом. В условиях ограниченных природно-сырьевых ресурсов рациональное использование человеческого потенциала и переход к качественно новой экономике – экономике, основанной на знаниях, – является для Беларуси приоритетным направлением социально-экономического развития.

На сегодняшний день особо остро встает проблема усовершенствования экономических рычагов охраны интеллектуальной собственности. В связи с этим видится целесообразным разработка системы экономических стимулов (налоговых, кредитных, страховых) коммерциализации запатентованных научно-технических достижений. В частности, актуальным является вопрос о создании Фонда содействия патентованию белорусских изобретений за границей, с его частичным финансированием из государственного бюджета в рамках отдельной статьи бюджетных затрат на охрану интеллектуальной собственности.

Учитывая стремление Беларуси стать одним из лидеров в ключевых для стран отраслях, необходимо направлять государственную политику на развитие региональной и отраслевой инфраструктуры охраны интеллектуальной собственности, включая создание в областных центрах ин-

формационно-консультационных пунктов, укрепление патентных подразделений на уровне секторов экономики. Необходимо развивать системы информационного обеспечения охраны и управления интеллектуальной собственностью, развитие патентно-информационных услуг. Важным является дальнейшее расширение и повышение качества учебно-методических услуг в сфере охраны и управления интеллектуальной собственностью для руководителей и специалистов всех отраслей экономики, совершенствование правоприменительной практики и обеспечение соблюдения законодательства в сфере интеллектуальной собственности, сокращение сроков рассмотрения заявок на предоставление правовой охраны изобретениям и товарным знакам.

В результате реального воплощения рассмотренных возможностей политика государства в сфере интеллектуальной собственности с уверенностью обретет устойчивый фундамент для возведения прочного здания эффективной и полнокровно развивающейся современной экономики, правовой режим интеллектуальной собственности получит строгую определенность и практическую значимость, а обладатели интеллектуального капитала – однозначный статус субъектов хозяйствования, способствующих экономическому прогрессу Республики Беларусь.

ZIANKOVA HANNA

Management's problems of intellectual property in Republic of Belarus

This article is the analysis of existing problems of intellectual property's development and development of offers on increase in a role of objects of intellectual property in economy of Belarus at the present stage. The author of article had been considered ideology of intellectual property; its essence, kinds and features; the analysis of dynamics of development of intellectual property and its role in economy of Belarus. The author designated the problems of development and management of the market of intellectual property; and offered the basic directions and ways of perfection of legislative and methodical maintenance of intellectual property at the present stage.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Вязниковцева О.М. Интеллектуальная собственность Беларуси: экономический ущерб: утечка умов и технологий / О.М. Вязниковцева, В.А. Демин // Вестник Санкт-Петербургского университета. – Сер. 5. Экономика. – 2006. – 46 с.
2. Гаврилова Н. Преимущества использования интеллектуальной собственности // Экономист. – 2005. – С. 32–35.
3. Гальперин Л.Б. Ноу-хау стоит охранять / Л.Б. Гальперин, С.П. Полежаева // ЭКО. – 2006. – № 6. – С. 152–164.
4. Геллер С.В. Права на объекты интеллектуальной собственности остаются «вещью в себе» // ЭКО. – 1996. – С. 117–123.
5. Громов Ю.А. Защита и коммерциализация интеллектуальной собственности. – М.: Экономика, 2007. – 573 с.
6. Евстафьев В.Ф. Интеллектуальная собственность: регулирование прав на результаты научно-технической деятельности / Евстафьев В.Ф., Пуденков В.С., Хитрова Л.Н. – М.: Роспатент, 2006. – 133 с.
7. Елисеев А.Н. Институциональный анализ интеллектуальной собственности: учеб. пособие / Елисеев А.Н., Шульга И.Е. – М.: ИНФРА-М, 2006. – 191 с.
8. Гражданский кодекс Республики Беларусь (в ред. Законов Республики Беларусь от 19.05.2000 № 391-3, от 04.12.2001 № 71-3, от 04.01.2003 № 183-3, от 15.11.2004 № 332-3) // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. – 1998. – № 10–12. – Ст. 104.
9. Зайцева Н.К. Интеллектуальная рента – источник воспроизводства интеллектуального капитала // Финансы. – 2007. – № 10. – С. 24–25.
10. Ausländische Herausgeber: Statistisches Bundesamt № 7, 2007 // Stuttgart: Metzler Poeschel, 2007. – 630 s.
11. UNCTAD Handbook of Statistics // Geneva 2007. 312 p.
12. World Trade Organization. International trade statistics. – 2006. – 156 p.



УДК 338.242.4.025.88

Татьяна МАКСИМЕНКО-НОВОХРОСТ,
кандидат экономических наук, доцент кафедры
экономической теории Академии управления
при Президенте Республики Беларусь



ПРИВАТИЗАЦИЯ В ПОЛЬШЕ: ЭФФЕКТ ДЛЯ ЭКОНОМИКИ И ОПЫТ ДЛЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Развитие рыночных отношений на современном этапе требует новых подходов к проблеме управления государственными предприятиями. В конце 1989 г. – начале 1990 г. в Польше начались радикальные реформы экономической системы, направившие ее по пути развития рыночной экономики. Эти реформы последовательно проводились в жизнь, и сегодня экономисты признают, что существующие в стране системные преобразования и регулирования в полной мере обеспечивают функционирование рыночной экономики. Управление государственным имуществом в Польше, прежде всего, связано с процессами приватизации, развитием частно-государственного партнерства. Приватизация рассматривается как один из наиболее существенных компонентов экономической трансформации наряду со стабилизацией и либерализацией экономики.

В статье проводится анализ приватизационного процесса в Республике Польша: его основных этапов, экономических итогов и тенденций на современном этапе. По своему содержанию приватизация является институциональным преобразованием и с этой точки зрения включает в себя не только перераспределение прав собственности, повышение эффективности и доходов от ее использования и управления ею, но и структурную перестройку экономики, которая должна способствовать повышению эффективности экономики в целом.

Основой развития новых рыночных институтов является реформирование, прежде всего, отношений собственности, что на начальном этапе происходит как реализация приватизационной программы. Именно от приватизации как составной части экономических реформ в странах с трансформационной экономикой ожидается получить эффективный механизм хозяйственного регулирования. Это подтверждается практикой западных стран, где между частной собственностью и системой конкурентных отношений производителей устанавливается связь, которая способствует непрерывному повышению эффективности использования ресурсного потенциала экономики.

Приватизация в Польше началась с принятия «Акта о Приватизации Государственных Предприятий» в июле 1990 г., в котором устанавливалась правовая и институциональная структура процесса. В 1996 г. вместо закона 1990 г. был введен новый правовой акт – Закон о Коммерциализа-

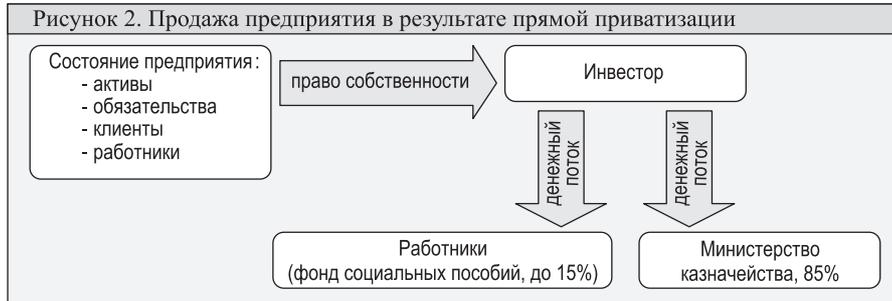
ции и Приватизации Государственных Предприятий.

В соответствии с данными статистики Министерства казначейства 4 234 государственных предприятия (из 8 441 существовавших в 1990 г.) были включены в процесс трансформации формы собственности к декабрю 1997 г. В период с 1 августа 1990 г. по 1 января 2007 г. процессы приватизации были инициированы на 5 747 принадлежащих государству предприятиях. По состоянию на июнь 1998 г. около 80% из них были уже частными предприятиями, а их вклад в ВВП составлял более 65%. В сентябре 1997 г. имелось свыше 123 тыс. част-

ных предприятий (общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества), в том числе более 31 тыс. (25%) фирм с участием иностранного капитала. На начало 2002 г. из общего числа включенных в приватизационный процесс предприятий 22,2% прошли коммерциализацию (первый этап приватизации), на 28,2% была начата прямая приватизация, неблагоприятное экономическое состояние 25,4% вызвало необходимость приступить к ликвидации этих предприятий, а оставшиеся 24,1% – это закрытые совхозы, перешедшие в собственность Агентства сельскохозяйственной собственности государ-



Рисунок 2. Продажа предприятия в результате прямой приватизации



два этапа. На первом этапе предприятие ликвидируется. Второй этап сопровождается предложением активов напрямую третьим сторонам (аукцион, подписка, свободная продажа) либо передачей в безвозмездное пользование, лизинг или аренду.

Прямая приватизация является наиболее быстрым и популярным методом, к тому же он оказался весьма действенным. К концу 2001 г. приватизация путем ликвидации началась на 1 937 и была завершена на 1 855 предприятия. Этот вариант наилучшим образом подходит для малых и средних предприятий. В основном приватизируемые предприятия продавались или отдавались в аренду их работникам и руководству. Почти 96% государственных предприятий, на которых приватизация производилась подобным образом, уже завершили этот процесс [2].

Прямая приватизация в большинстве случаев проводилась в различных формах (рисунок 2).

Эта форма прямой приватизации может использоваться в отношении любого предприятия и рекомендуется для наиболее финансово слабых предприятий, нуждающихся в инвестициях. Продажа государственного предприятия состоит в заключении контракта на продажу предприятия с инвестором, прошедшим конкурсный отбор. Когда предприятие продается целиком и юридически собственность на землю и прочие основные средства определена, может быть произведена «быстрая» приватизация. Оценка предприятия упрощается при использовании, в рамках определенных лимитов, его бухгалтерской стоимости и показателя годовых доходов. Это ускоряет процесс продажи и также значительно снижает расходы по прива-

ственной казны [1]. Количество малых частных предприятий, владельцами которых являются физические лица, является результатом процессов приватизации, демонаполизации, реструктуризации в общественном секторе, создания и развития новых отраслей экономики, что особенно заметно в сфере услуг.

Характерной чертой процесса приватизации в Польше явилась разнородность использованных методов, а основной идеей такой диверсификации стало предложение методов приватизации, наиболее подходящих к размеру, финансовому положению и значению данного хозяйствующего субъекта, подлежащего приватизации. Кроме того, использовался отраслевой подход, при котором анализировались целые отрасли или сектора экономики, стратегия их приватизации, роль иностранного капитала в приватизации данной отрасли, определялись предприятия, которые могут быть предложены иностранным инвесторам (рисунок 1).

Приватизация польской экономики находилась в ведении трех учреждений: Министерства казначейства, Агентства сельскохозяйственной собственности государственной казны, Агентства приватизации. С 1 апреля 2002 г., после ликвидации Агентства приватизации, остались только пер-

вые два учреждения. Разработка программы приватизации осуществлялась на основании двух законов: Закона от 8 августа 1996 г. о Принципах Выполнения Казначейских Полномочий, на основании которого Министерство Казначейства обязано ежегодно разрабатывать и представлять Совету Министров программу приватизации государственных активов, и Закона от 30 июня 2005 г. об Общественных Финансах, согласно которому рассматриваются бюджетный законопроект и включение программы приватизации Казначейства.

Законодательством предусмотрено два основных альтернативных метода приватизации государственных предприятий. Первый метод – косвенной или капитальной приватизации – состоит в коммерциализации государственных предприятий или же их преобразовании в корпорацию, находящуюся в ведомственной принадлежности Министерству казначейства, акционерное общество или товарищество с ограниченной ответственностью. Долевые участия в предприятиях после коммерциализации могут предлагаться третьим сторонам.

Второй метод – это прямая приватизации («путем ликвидации»), которая в основном применялась к малым и средним государственным предприятиям. Этот способ также проходит в

Рисунок 3. Вклад активов при прямой приватизации

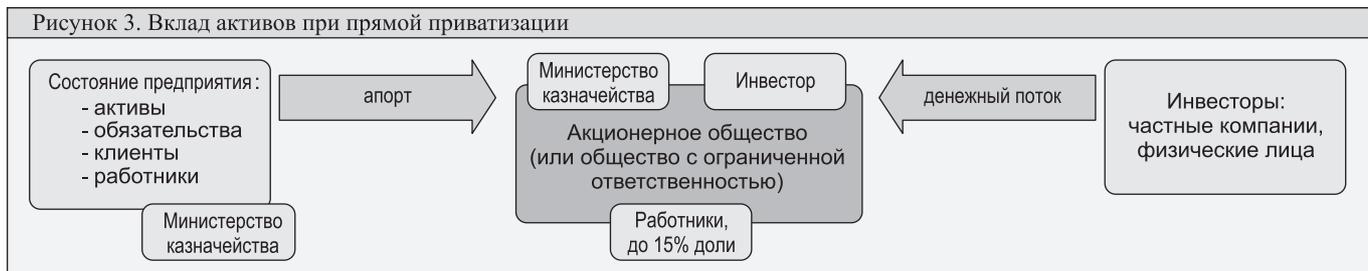
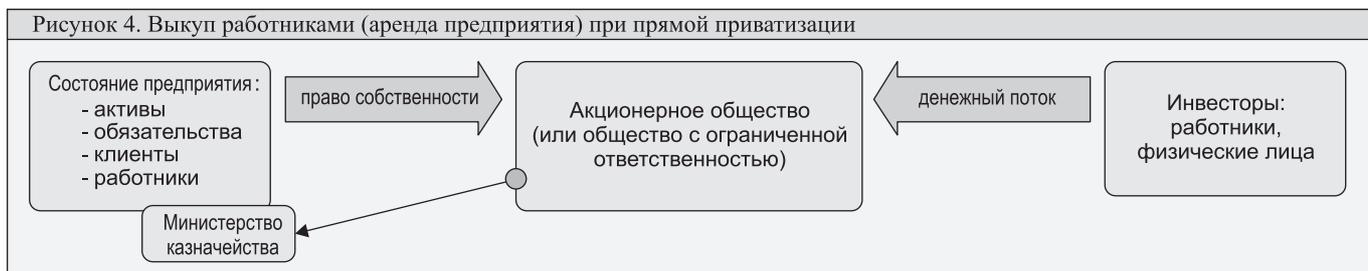


Рисунок 4. Выкуп работниками (аренда предприятия) при прямой приватизации



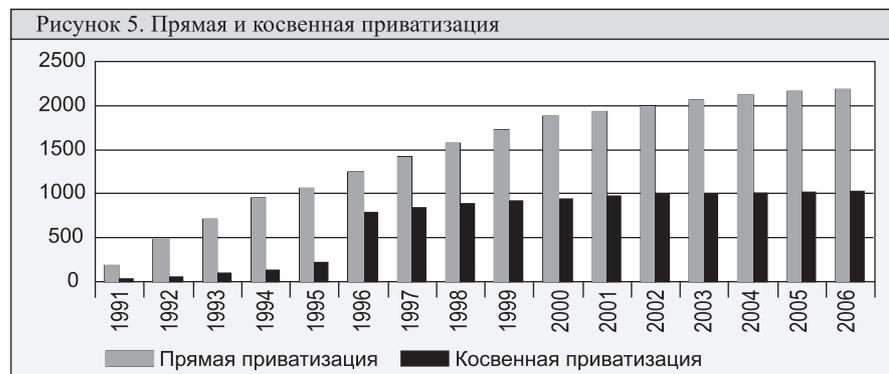


тизации. Оплата за предприятие может быть сделана в рассрочку. Первый взнос должен составлять не менее 20% цены. Оставшаяся часть с процентами может быть выплачена в течение 5 лет. В день подписания контракта инвестор обязан заплатить до 15% цены в фонд социальных пособий компании (CSBF) (рисунок 3).

Активы могут быть внесены в уже существующее предприятие или в предприятие, специально зарегистрированное для получения этих активов в обмен на акции. Министерство казначейства является деловым партнером и вносит в натуральной форме активы предприятия, в обмен получает долю в акциях нового предприятия, при этом нахождение стратегического инвестора упрощается. Новое предприятие может являться акционерным обществом или обществом с ограниченной ответственностью. Частные инвесторы (акционеры) должны сделать вклады, составляющие не менее 25% начального капитала нового предприятия. Акции, приобретаемые государственной казной, могут предлагаться в открытой продаже (рисунок 4).

Прежнее предприятие ликвидируется, а новое получает активы в аренду под контракт, который от имени Министерства казначейства заключает учредитель ликвидируемого предприятия. Этот контракт может давать арендатору право выкупа, при этом, как только некоторая часть активов получена в аренду, остаток может быть продан или передан другому предприятию. Ликвидация путем аренды подходит малым предприятиям, и она оправдала себя, став одной из наиболее популярных форм (около 66% от прямой приватизации). Однако во многих случаях приватизация с правом выкупа служащими не гарантирует соответствующее вложение капитала в развитие предприятия. По этой причине закон о приватизации содержит условие, что не менее 20% первоначального капитала предприятия должны быть приобретены физическими лицами, которые не работают на предприятии, являются внешними (контролирующими) инвесторами и принимают участие в управлении предприятием.

Косвенный метод приватизации («фондовый» метод, или капитальная приватизация) состоит из двух этапов. На первом этапе государственное предприятие проходит коммерциализацию (акционирование или преобразование в общество с ограниченной ответственностью), т.е. меняет свою



юридическую форму, становясь акционерным обществом, в котором 100% акций принадлежат государству (такие предприятия называются государственными акционерными обществами – ГАО). Это обеспечивает четкую управленческую структуру, подобранную в соответствии с интересами данного предприятия, при этом на новообразованное предприятие переходят все права и обязательства бывшего государственного предприятия и, кроме некоторых исключений, сохраняется основной трудовой коллектив.

На втором этапе акции ГАО подлежат продаже, что может быть осуществлено целым рядом способов: путем публичного предложения акций, продажи пакетов акций стратегическим инвесторам (а также комбинации этих двух способов) и включения предприятия в программу национальных инвестиционных фондов (НИФ). Акции преобразованного предприятия должны быть предложены инвесторам в течение двух лет с момента регистрации. Предложение акций производится четырьмя путями: это открытое предложение, переговоры, начатые открытым приглашением, сочетание этих двух методов и открытые торги. Работники предприятия имеют право стать бесплатно владельцами 15% акций своего предприятия. Эти акции от 2 до 3 лет не могут предлагаться на фондовой бирже. Иногда работники сельского хозяйства и рыболовства могут приобретать акции на тех же условиях, что работники предприятий, имеющие постоянное штатное расписание. Государственным предприятиям для приобретения акций других предприятий необходимо разрешение министра финансов.

Особое распространение в Польше получила приватизация крупных компаний через первоначальное публичное предложение акций (Initial Public Offering – IPO) на бирже. Преимущества данного метода состоят, прежде всего, в том, что он предполагает раскрытие значительного объема инфор-

мации о предприятиях и, соответственно, является наиболее прозрачным и открытым методом приватизации, который становится доступным как для широких слоев населения, так и для иностранных инвесторов. При этом инвесторы-аутсайдеры могут выступать с любыми инициативами и имеют право на реструктуризацию компании. При покупке контрольного пакета акций предприятия стратегическим инвестором достигается высокий уровень руководства компаниями, при этом цена предприятия определяется рынком, а государство получает максимальный доход.

В то же время первые пять предприятий в Польше готовились для продажи на бирже почти два года. При этом 50% стоимости (вырученных на фондовой бирже средств) ушло на подготовку этих предприятий и выполнение всех требований листинга. За период 1990–1996 гг. методом открытой продажи удалось разместить на бирже акции 28 специально отобранных предприятий, поскольку затраты на проведение IPO были столь значительны, что лишь компании, имеющие хорошую рыночную перспективу, могли их себе позволить. На начальном этапе это были предприятия промышленности, затем к ним добавилось несколько предприятий из банковской сферы и телекоммуникаций (Bank Handlowy, Telekomunikacja Polska). В настоящее время подготовка предприятия к требованиям листинга занимает меньшее количество времени и составляет примерно 10% от стоимости, поскольку осуществляется польскими специалистами (а не иностранными, как ранее), а рынок таких специалистов стал более насыщенным и конкурентным. В целом, за весь период приватизации Польша провела порядка 60 выпусков IPO.

Целевыми установками польского правительства при выборе IPO приватизации были: создание эффективного финансового рынка, условий для развития инвестиционных и пенсионных фондов, вовлечение националь-

ного капитала в процесс приватизации, повышение стоимости предприятий для продажи больших пакетов акций стратегическим инвесторам и в целом популярность самой идеи приватизации среди населения.

Программа массовой приватизации, направленная на предоставление широкому слою общества возможности стать собственниками, была запущена в конце 1994 г. на базе Закона о Национальных инвестиционных фондах и их приватизации от 30 апреля 1993 г. и значительно ускорила процесс самой приватизации. Около 520 предприятий общей стоимостью в 3,5 млрд. долларов (около 10% польской промышленности) были выбраны для проведения массовой приватизации. Было создано 15 Национальных инвестиционных фондов, представляющих собой акционерные компании, управляемые как польскими, так и иностранными организациями. Каждый НИФ контролируется Наблюдательным советом, обязанным представлять интересы акционеров. В состав Наблюдательных советов включаются лица с соответствующими квалификациями, отобранные и назначенные специально созданной Квалификационной комиссией. Согласно закону 2/3 членов Наблюдательного совета, в том числе его председатель, должны быть польскими гражданами. Срок деятельности каждого НИФа был условно установлен в течение около 10 лет, первоначально каждое предприятие, участвующее в приватизации, имело похожую структуру акций: 33% передавались в распоряжение ведущего НИФа, управляющего данным предприятием; 27% распределялись в равной степени между прочими НИФами; 25% передавались в распоряжение государственной казны и 15% бесплатно передавались работникам предприятия. Акции предприятий НИФов могли продавать непосредственно стратегическим инвесторам, а некоторые предприятия могли быть полностью проданы польским или зарубежным инвесторам. Каждый взрослый польский гражданин получил по одному приватизационному чеку, дающему право на участие в прибыли фонда. Выдача приватизационных чеков началась в ноябре 1995 г., регистрационная оплата при получении чека составляла 20 злотых. Акции фондов могут находиться в обороте на Варшавской фондовой бирже, при этом приватизационные чеки могут быть обменены на акции одного или нескольких фондов. После установленного десятилетнего срока

действия фонда каждый из них имеет право решить свою дальнейшую судьбу: продолжать деятельность в качестве закрытого или открытого фонда либо самоликвидироваться, выплатив накопленные средства своим акционерам.

В целом на конец 2006 г. в программу НИФов были включены 1 587 предприятий, из них 1 570 предприятий Министерства казначейства и 17 предприятий с участием кредиторов и инвесторов, приватизированы были 1 026 предприятий с участием польских и иностранных инвесторов. В этот же период с использованием процедур прямой приватизации из 2 263 предприятий, на которых инициированы процессы, было приватизировано 2 181 предприятие. Соотношение используемых методов прямой и косвенной приватизации представлено на рисунке 5.

Проведение IPO и развитие программы массовой приватизации в Польше включало выполнение требований Закона о ценных бумагах и требований Варшавской фондовой биржи и дало толчок развитию польского фондового рынка, что отражается в повышенной капитализации, увеличившейся более чем в четыре раза (рисунок 6).

За последние годы Министерству казначейства удается выполнять планы по объемам поступлений в государственный бюджет от приватизации. В соответствии с Актом о коммерциализации и приватизации государственных предприятий доходы от приватизации направляются на следующие цели: 5% – на реституцию, 15% – на структурную перестройку, 2% – на затраты приватизации, 2% – в фонд науки и технологий, 1% – для системы образования. Остальные до-



Таблица 1. Доходы от приватизации в 1990-2006 гг. (в млн. долларов США)*

Год	Общий доход от приватизации	Косвенная приватизация	Прямая приватизация	Доля иностранных инвесторов в доходах от приватизации
1991	170.9	140.5	30.4	95.2
1992	372.7	238.5	134.2	214.7
1993	433.6	274.1	159.4	190.2
1994	724.9	578.1	146.8	107.0
1995	1100.7	931.5	169.2	540.7
1996	1442.2	1067.8	374.4	395.3
1997	2043.0	1930.8	112.2	505.6
1998	2079.0	1947.0	125.9	322.0
1999	3422.4	3320.4	99.7	2648.9
2000	6263.1	6161.4	101.1	5114.1
2001	1666.0	1577.4	88.4	1288.1
2002	702.6	633.7	68.8	498.8
2003	1065.2	1004.1	61.1	432.4
2004	2806.2	2730.1	76.2	261.8
2005	1189.5	932.2	85.6	37.1
2006	200.6	86.7	113.1	9.2

* Составлено по данным Министерства казначейства на 31 декабря 2006 г. (общие доходы могут включать, кроме доходов от прямой и косвенной приватизации, некоторые дополнительные источники; общая сумма в некоторых случаях может быть больше, чем сумма значений в столбцах).



ходы являются источником финансирования бюджетного дефицита.

В 2005 г. доходы от приватизации превысили (на 16,1%) сумму, предусмотренную в Законе о бюджете на 2004 г. (8,8 млрд. злотых), и достигли 10,3 млрд. злотых. Наиболее весомый вклад в этот результат внесли успешно проведенные через Варшавскую фондовую биржу сделки по приватизации крупнейших польских коммерческих банков, по продаже пакета акций Издательства по выпуску школьной и педагогической литературы, сделки с участием иностранных стратегических инвесторов (например, приобретение шведским концерном «Ваттенфаль» контрольного пакета акций Верхнесилезской энергокомпании в г. Гливице) и др.

Общий доход от приватизации в период 1991–2006 гг. составил приблизительно 25 682,6 млн. долларов, причем приблизительно половину составляют иностранные инвестиции (таблица 1). В 2006 г. общий доход от приватизации, принимая во внимание только платежи, которые были уже произведены, составил приблизительно 200,6 млн. долларов, из них иностранные инвестиции составили 49,3%.

На 31 декабря 2006 г. прямые иностранные инвестиции в польскую приватизацию составили: Франция – 40,35%, транснациональные корпорации – 17,46%, Италия – 8,659%, Германия – 6,70%, Швеция – 5,30%, Ирландия – 4,66%, США – 3,72%.

Приватизация как важный элемент структурных реформ, предпринятых в Польше, привела к снижению числа убыточных предприятий. В длительный 17-летний период осуществления процесса приватизации она закончена в следующих секторах: телекоммуникации, торговля и услуги, автомобильная промышленность, бытовая техника, электрическая разработка, цементное производство, деревообрабатывающая промышленность и производство мебели, пищевая промышленность, производство табака. Процессы приватизации были инициированы в банковском деле, страховании, производстве фармацевтической продукции, судостроении, транспорте, электрической энергии, металлургии и издательской деятельности.

Процессы преобразования собственности в банковском секторе почти закончены. Согласно данным Института Банковского надзора на конец 2006 г. иностранный капитал в активах банковского сектора составляет 67,5%, Министерству казначейства

принадлежат 11% активов банковского сектора (это управление четырьмя коммерческими банками).

В некоторых отраслях приватизация началась только недавно, и ее продолжение зависит от процессов структурной перестройки. Это сектора угольной промышленности, газа, продуктов химической промышленности и др. Государственная собственность будет сохранена в отраслях и на предприятиях стратегической важности для польской экономики, например, в морских портах, аэропортах, железнодорожных линиях, линиях передачи энергии, газа и нефтепроводах, базовых телекоммуникационных сетях и др.

В начале октября в Польше вступил в силу Закон от 28 июля 2005 г. «О частно-государственном партнерстве», который был призван сыграть важную роль в формировании механизма совместного финансирования государством и бизнес-структурами инвестиционных проектов, реализуемых в том числе и органами местного самоуправления. Закон предусматривает совместную реализацию различных видов проектов: проектирование или реализацию инвестиционного проекта в соответствии с потребностями государственного партнера; оказание услуг по эксплуатации или управлению государственным имуществом на срок более 3 лет; деятельность по развитию городского хозяйства или части городской территории на базе проекта, подготовленного государственным партнером, либо деятельность по разработке проекта частным партнером при условии, что затраты частного партнера не будут компенсироваться государством в денежной форме; научно-внедренческая, образовательная или культурная деятельность, способствующая решению государственных задач при условии, что затраты частного партнера будут компенсироваться государством в основном из источников, иных, чем государственные.

Особый интерес представляет деятельность по развитию городского хозяйства или части городской территории на основании проекта, подготовленного государственным партнером. Прежде всего, здесь имеются в виду работы по восстановлению утраченных вследствие неправильного хозяйствования территорий. За выполнение этих работ по договору частный партнер в качестве компенсации будет получать не денежные средства, а право на дальнейшее пользование и управление восстановленной недвижимостью, включая сдачу его в аренду.

Этот механизм может применяться, например, для рекультивации земель.

Более высокая эффективность функционирования муниципальных компаний со смешанным частно-государственным капиталом, а также существенные трудности, с которыми сталкиваются органы местного самоуправления в Польше, решая задачи мобилизации финансовых ресурсов для реализации на своей территории инфраструктурных и других инвестиционных проектов как регионального, так и общегосударственного значения, послужили толчком для опробования использования на региональном и местном уровнях механизма частно-государственного партнерства.

Политика преодоления слабых сторон польской экономики и достижения стратегических целей опирается на эффективное использование шансов, вытекающих из создания благоприятных макроэкономических условий при помощи соответствующей экономической политики, правового регулирования, а также определения направлений вмешательства государства в ход процессов развития. Ускорение процесса приватизации остается предпосылкой повышения эффективности экономики в целом, поддержания темпов экономического роста, реструктуризации крупных предприятий и повышения эффективности их функционирования.

Современный этап развития экономики Республики Беларусь характеризуется необходимостью реформирования государственных предприятий, а процесс приватизации должен определяться не фискальными, а инвестиционно-реструктуризационными целями для оздоровления предприятий, оживления и подъема производства, что предполагает новые подходы к планированию и методам осуществления приватизации и особую роль государства как продавца государственного имущества. Основные вопросы, связанные с планированием приватизации, касаются, прежде всего, выбора объектов приватизации. Решение может приниматься с точки зрения целесообразности ее в целом для государства (макроэкономический уровень) (в данном случае учитывается настоящая и будущая стоимость продаваемого объекта, прогнозируется динамика доходов от его деятельности и т.п.), на уровне экономического образования (отрасли, территории, крупного предприятия). Могут использоваться другие критерии, и, как правило, это социально-экономическая мотивация процесса приватизации.

Не менее важным моментом при осуществлении приватизации является

ся проблема распределения во времени подлежащих приватизации предприятий: одни должны быть приватизированы в сжатые сроки, другие должны оставаться в собственности государства в течение довольно долгого срока. При этом нельзя игнорировать очередность и последовательность приватизации различных государственных объектов, поскольку это может грозить социально-экономическими потерями. Анализ международного опыта позволяет определить критерии и приоритеты приватизации [4], нацеленные на формирование некоей формализованной процедуры разработки программы приватизации. В соответствии с ними приоритет при приватизации должен отдаваться: мелким хозяйственным структурам; предприятиям с минимальным государственным заказом; предприятиям с высокой диверсификацией производства (чем выше показатель диверсификации предприятия, тем меньше его значимость для государства); предприятиям, не отвечающим критерию бюджетной эффективности (чем выше расходы бюджета на поддержание деятельности предприятия и чем меньше доходы от этой деятельности, тем желательнее приватизация предприятия) и т.п.

В последнюю очередь должны приватизироваться все вертикально-интегрированные структуры (принцип хозяйственной сложности объекта); предприятия, имеющие большую социальную значимость; предприятия, имеющие большую валютную выручку (критерий экспортного потенциала); высокоприбыльные, рентабельные предприятия; хозяйственные структуры «стратегических» отраслей (принцип отраслевых приоритетов). Кроме того, не следует игнорировать принцип равномерности приватизации, содержание которого сводится к тому, что показатели занятых на приватизируемых предприятиях на протяжении программы приватизации должны быть примерно равны, что позволит предотвратить перегрузку рынка труда.

В качестве приоритетных методов приватизации можно рассматривать, например, приватизацию по земельно-инвестиционной схеме, которая предполагает внесение в уставный фонд создаваемых акционерных обществ земельных участков, занимаемых приватизируемыми государственными предприятиями или продаваемых уже существующим акционерным обществам по нормативной цене. Это будет способствовать созда-

нию единых объектов недвижимости, при этом не менее 50% средств, поступающих от продажи акций, должны направляться на целевое инвестирование предприятия. Выкуп государственной собственности в рассрочку с предпродажной подготовкой предприятия целесообразно применять в отношении предприятий, нуждающихся в существенном реформировании производственно-технологической базы и финансовом оздоровлении. Приватизация имущества предприятий в процессе процедур банкротства может быть направлена на сохранение предприятия-должника, когда в результате проведенного анализа становится очевидным, что иные меры к восстановлению платежеспособности не приведут. Такого рода схемы позволяют решить одновременно несколько задач: государство «разморозит» собственность на земельные участки, предприятия получат дополнительный ресурс, население, приобретая ликвидные акции, обеспечит свои вложения.

В экономической литературе встречается мнение о необходимости государственного участия в деятельности приватизированных предприятий, предполагающего их поддержку, прежде всего, финансовую, со стороны государства. Однако такая форма государственного участия противоречит самому смыслу приватизации, одной из задач которой является сокращение государственных расходов и обеспечение дополнительных поступлений в государственный бюджет. Следовательно, государственное участие целесообразно ограничивать сферой контроля за соблюдением условий приватизации, создания достаточно мощной системы корпоративного законодательства, обеспечивающей сбалансированную взаимную ответственность менеджмента, коллектива работников, акционеров предприятия; создания института лицензированных промышленных менеджеров и др. [5].

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Privatisation Quarterly, 2006.
2. Ocena przebiegu prywatyzacji majątku skarbu państwa w 2006 roku, Ministerstwo Skarbu Państwa, Warszawa, 12 kwietnia 2007.
3. Kierunki prywatyzacji majątku Skarbu Państwa w 2007 r., Ministerstwo Skarbu Państwa, Warszawa, 29 stycznia 2007.
4. Клейнер Г. Современная экономика России как «экономика физических» лиц // Вопросы экономики. – 1996. – № 4. – С. 81–95.
5. Ковалев В.Р. Российские приватизированные предприятия в условиях перехода к рынку. – СПб. – Гатчина: ИПРЭ Ран, ЛОИЭФ, 2004. – 33 с.
6. Козаржевский П. Корпоративное управление и вторичная приватизация в Польше: законодательная база и изменения в структуре собственности // Центр социально-экономических исследований. – Варшава, 2004. – 39 с.

MAKSIMENKO-NOVOKHROST TATIANA

Privatisation is an important element of structural reforms undertaken in Poland. It should be noted that the volume of assets available for privatisation has been falling systematically. As a result of privatisation activities undertaken so far, the number of state owned enterprises, estimated at 8,453 in 1990, has substantially decreased (as of 31 December 2006 there were 263 operating state owned enterprises, 82 under liquidation procedures and 184 under bankruptcy procedures). The primary methods of transfer of the Treasury assets to private ownership are taking up shares in the increased initial capital of sole shareholder companies of the Treasury; selling the Treasury shares in companies (indirect privatisation), disposal of property of state owned enterprises (direct privatisation).

From the perspective of more than the 17-year long period in which privatisation processes have been implemented, privatisation was completed in the following sectors: telecommunications, trade and services, the automotive industry, household appliances, construction, electric engineering, cement production, wood processing and furniture manufacturing, food processing, tobacco industry. Privatisation processes have been advanced in banking, insurance, industrial sectors (pharmaceutical, sugar, spirits, shipbuilding, transport, oil, electric energy, metallurgy and publishing). The last group comprises sectors, whose privatisation has been launched only recently and its continuation depends very closely on implementation of restructuring processes.

State ownership will also prevail in those sectors in which full market regulation proves impossible, especially in public utilities, certain scientific entities, core educational institutions, the postal service market.



УДК 332.362

Алексей ОЛЬШЕВСКИЙ,
аспирант кафедры почвоведения и геологии,
УО «Белорусский государственный университет»



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГЕОИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ОГРАНИЧЕНИЙ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Рассматриваются вопросы формирования ограничений землепользования с помощью ГИС-технологий. Подчеркивается необходимость учета в этом процессе географических особенностей конкретной территории. На примере сельскохозяйственной организации произведены картирование и пространственный анализ существующих ограничений землепользования. Показаны возможности ГИС-технологий для учета природных и антропогенных факторов территории при формировании водоохранных зон. Предложен методический подход к определению экономических потерь землепользователя от введения природоохранных ограничений.

ВВЕДЕНИЕ

Одной из наиболее актуальных проблем землепользования Республики Беларусь является деградация земель, понимаемая как процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и природного воздействия. Можно назвать множество причин этой проблемы: нерациональное хозяйственное использование земель, последствия осушительной мелиорации, радиационное загрязнение в результате чернобыльской катастрофы, действия природных факторов и т.д. К сожалению, в настоящее время при осуществлении хозяйственной деятельности экологические ограничения землепользования, призванные противостоять деградации земель, практически не учитываются. Проблема усугубляется тем, что многие из этих ограничений носят формальный характер, малоэффективны, так как при их введении недостаточно учитываются географические особенности территории, влияющие на них природные и антропогенные факторы.

Необходимо отметить, что сегодня никто не отрицает важности этой проблемы, однако многие ученые считают, что разработка ограничений землепользования является сугубо практической задачей (техническим мероприятием). Поэтому научных исследова-

ний в этой области проводится явно недостаточно. Вопросами научно обоснования формирования ограничений землепользования занимались и занимаются А.А. Ермаков, А.В. Серов, А.И. Рудов, А.С. Помелов, Г.В. Дудко, В.М. Яцухно, А.В. Редковская, Г.П. Радионов и другие ученые.

В Беларуси ограничения землепользования существуют давно. Однако их упорядочение и систематизация остаются достаточно сложной задачей, поскольку устанавливаются ограничения множеством нормативных правовых актов, ведомственных документов, решений исполнительной власти. Они часто противоречивы, а иногда взаимно исключают друг друга.

Ограничения землепользования устанавливаются для [1]:

- особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
- водоохранных зон водотоков и водоемов;
- прибрежных полос водотоков и водоемов;
- зон санитарной охраны поверхностных и подземных источников водоснабжения хозяйственно-питьевого назначения;
- охранных зон линий связи и радиодиффузии;
- охранных зон линий электропередачи;

- охранных зон магистральных трубопроводов, систем газоснабжения и других линейных инженерных сооружений;

- земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

- земель оздоровительного назначения;

- земель рекреационного назначения;

- земель историко-культурного назначения;

- других земель, имеющих ограничения использования.

Механизм формирования и учета ограничений землепользования требует совершенствования. В качестве примера можно привести формирование водоохранных зон. Водоохранные зоны устанавливаются вдоль акватории рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов для поддержания их в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. Теоретически размеры, границы и режим использования водоохранных зон должны устанавливаться исходя из физико-географических, почвенных, гидрологических и других условий с учетом прогноза изменения береговой линии водных объектов. На практике

этого нет. Водоохранные зоны устанавливаются путем определения их ширины от водного объекта, при этом не учитываются многие ландшафтные факторы территории. Например, не учитывается, что часть большого лесного массива, попавшего в эту водоохранную зону, должна быть выведена из нее, так как лес сам по себе перехватывает и обеззараживает вредные стоки в водный объект; примыкающий к выделенной водоохранной зоне населенный пункт должен быть включен в нее, так как является потенциальным источником загрязнения; должен быть учтен рельеф местности, так как в водоохранную зону могут быть включены участки, относящиеся к другим водосборам, в которых уклон рельефа направлен в противоположную от водного объекта сторону (эти участки должны быть выведены из водоохранной зоны). Таких примеров может быть приведено множество.

Все эти недочеты ведут к определенным последствиям, например, к необоснованным запретам на отдельные виды хозяйственной деятельности (ведение сельского хозяйства, внесение удобрений, строительство и т.д.). Существует и экономический аспект проблемы: введение ограничительных автоматически снижает стоимость объектов землепользования. Это означает необоснованное уменьшение стоимости земли, уменьшение доходов в бюджет, так как размер платежей за землю рассчитывается на базе кадастровой стоимости земли. Поэтому формирование ограничений необходимо осуществлять только на основе комплексного анализа всех влияющих на них факторов территории. Для решения таких задач наиболее применимы методы, основанные на использовании ГИС-технологий. Функции пространственного анализа ГИС позволяют учесть при формировании ограничений землепользования весь комплекс природных (рельеф, почвы, растительность и др.) и антропогенных факторов территории.

Целью исследования является формирование географически обоснованных ограничений землепользования на основе комплексного анализа факторов рассматриваемой территории. Среди основных задач – картирование и анализ установленных ограничений землепользования; их уточнение и изменение на основе анализа и учета природных и антропогенных факторов территории с применением ГИС-технологий; определение экономических потерь землепользователя



Рисунок 1 – Фрагмент карты требований и ограничений землепользования СПК «Лопатино»



Рисунок 2 – Анализ пространственной точности границ ландшафтного заказника «Средняя Припять»: а) данные ГЗК; б) исправленные границы

от введения требований и ограничений.

Объектом исследования является землепользование сельскохозяйственной организации (СПК «Лопатино» Пинского района), которая находится в регионе Белорусского Полесья. Выбор этой территории связан с наличием здесь экологически неустойчивых земель/почв, а также высокой степенью их хозяйственного освоения.

Картирование и анализ существующих ограничений землепользования

В качестве исходной информации использовались:

- земельно-информационная система (ЗИС) Пинского района;
- цифровой слой «особо охраняемые природные территории» (ООПТ) (источник – данные государственного земельного кадастра (ГЗК));
- тематические карты «растительность» и «особо охраняемые природные территории» масштаба 1:1 250 000 [2];
- цифровой слой «леса высокой природоохранной ценности» [3].

С помощью программного продукта ArcGIS 9.2 из базы геоданных ЗИС Пинского района были выделены следующие информационные слои: «лесные земли», «объекты гидрографии», «коммуникации», «дорожная сеть», «населенные пункты».

На основе тематического слоя «объекты гидрографии» были построены слои «водоохранные зоны» и «прибрежные полосы», а на основе слоя «коммуникации» – слои «охранные зоны ЛЭП» и «охранные зоны магистральных трубопроводов». Это было сделано путем автоматического построения зон, сформированных в соответствии с существующими положениями [4–7].

В результате была получена карта ограничений землепользования (рисунок 1). На рассматриваемой территории присутствуют следующие объекты, обуславливающие введение ограничений землепользования:

1. Ландшафтный заказник республиканского значения «Средняя Припять».
2. Леса высокой природоохранной ценности, представленные берегозащитными лесными полосами черноольшанника (25 лет) и березняка (55 лет).
3. Водоохранные зоны рек и водоемов (включая мелиоративные каналы).
4. Прибрежные полосы рек и водоемов.
5. Охранные зоны линий электропередачи.
6. Охранные зоны магистральных трубопроводов.

Пространственный анализ («наложение») дополнительных слоев ЗИС позволил провести оценку точности границ заказника «Средняя Припять»



Рисунок 3 – Построение водоохраных зон объектов гидрографии

- слой «виды земель» ЗИС;
- фотопланы масштаба 1:10 000 с горизонталями (рельефом);
- почвенная карта масштаба 1:10 000, карты агропроизводственной группировки почв;
- космоснимки масштаба 1:10 000.

Концептуальная схема работ по формированию водоохраных зон водных объектов с применением ГИС-технологий предполагает последовательное выполнение следующих шагов:

база данных с указанием необходимых характеристик объекта. ЗИС подходит для этой задачи, так как в ней объекты гидрографии имеют полигональную структуру.

2. Создание дополнительных тематических слоев по природным и антропогенным факторам территории, которые в дальнейшем учитываются при корректировке формы и размеров водоохраных зон.

Так, на основе слоя «горизонталы» с использованием инструментов модуля Spatial Analyst программы ArcGIS 9.2 была автоматически построена цифровая модель рельефа (ЦМР) в виде поверхности TIN (рисунок 4а). Далее на ее основе были получены слои «уклон рельефа» (рисунок 4б) и «водосборы» (рисунок 5а).

Тематические слои «почвы» (рисунок 5б) и «растительность» (рисунок 6а) были получены путем оцифровки соответствующих картографических основ с параллельным использованием данных ЗИС. В атрибутивную таблицу темы «почвы» внесена информация о типе почвы, ее генезисе, гранулометрическом составе, степени увлажнения. Почвенные характеристики учитываются при формировании прибрежных полос объектов гидрографии согласно действующим положениям. В атрибутивную таблицу темы «растительность» внесены данные о типе растительности и площади контуров.

Слой «застроенные территории» и «потенциально опасные объекты»

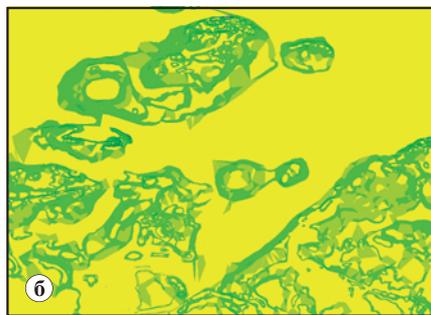
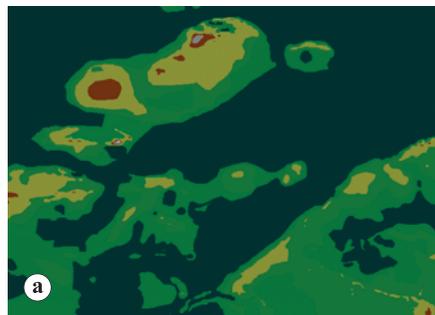


Рисунок 4 – Поверхность TIN (а) и слой «уклон рельефа» (б) для СПК «Лопатино»

(данные ГЗК) и их корректировку. Как видно на рисунке 2а, граница заказника не совпадает с границей видов земель. Точность пространственных данных – достаточно серьезная проблема в нашей стране, которой, к сожалению, пока уделяется недостаточно внимания. Существуют объективные причины таких ошибок: разномасштабность базовых картографических материалов, используемых для получения цифровых пространственных данных, ошибки при трансформации данных из одной системы координат в другую, недостаточно точная привязка пространственных данных и т.д. Именно поэтому в Беларуси сегодня остро стоит вопрос создания инфраструктуры пространственных данных (ИПД), регламентирующей в числе прочего универсальные правила создания и использования пространственных данных, в том числе вопросы их пространственной, атрибутивной, семантической точности.

Тем не менее, в каждом конкретном случае ГИС-технологии могут помочь быстро оценить пространственную точность данных и исправить возможные ошибки (рисунок 2б).

Анализ и учет природных и антропогенных факторов территории при формировании ограничений

Покажем возможности ГИС-технологий в этом процессе на примере формирования водоохраных зон.

В качестве исходной информации для анализа использовались:

1. Автоматическое построение зон на основе пространственного цифрового слоя объектов гидрографии с учетом их характеристик (порядка гидрографического объекта, его ширины и т. д.) в соответствии с существующими положениями (рисунок 3).

Для учета особенностей гидрографических объектов необходим либо точный полигональный слой ГИС (для возможности определения порядка и ширины водного объекта), либо

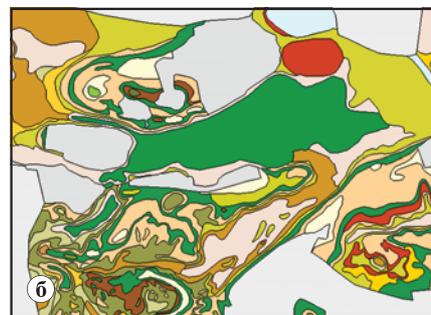
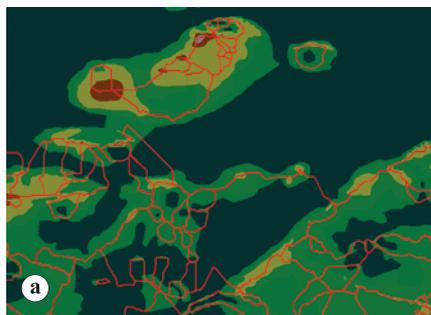


Рисунок 5 – Слой «водосборы» (а) и «почвы» (б) для СПК «Лопатино»

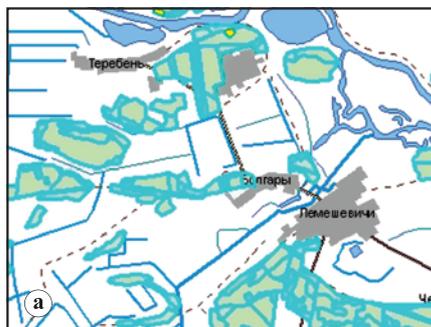


Рисунок 6 – Слой «растительность» (а) и «потенциально опасные объекты» (б) для СПК «Лопатино»

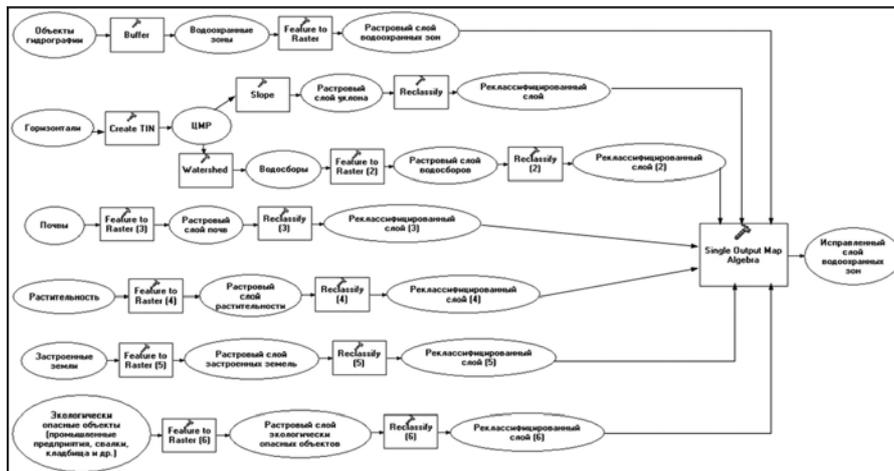


Рисунок 7 – Концептуальная модель формирования водоохранных зон

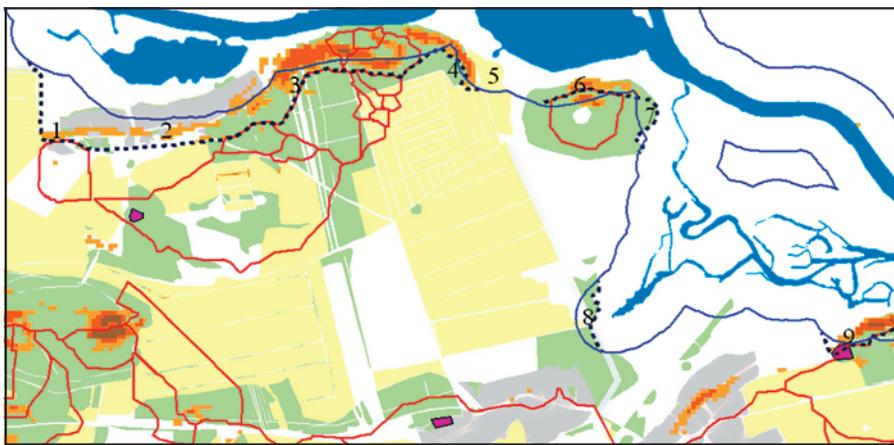


Рисунок 8 – Корректировка границ водоохранной зоны с учетом влияющих факторов

(промышленные предприятия, животноводческие комплексы, свалки, кладбища и др.) получены в результате их выделения из базы геоданных ЗИС (рисунок 6б).

Для задач исследования использовался также уже упоминавшийся слой «леса высокой природоохранной ценности».

3. Пространственный анализ слоев, их совмещение друг с другом и космоснимком с целью учета природных и антропогенных факторов.

Пространственный анализ осуществляется при помощи оверлейных операций ГИС. В ходе «наложения» тематических слоев (построенных зон, водосборов, уклонов рельефа, почв, растительности, лесов высокой природоохранной ценности, застроенных территорий, потенциально опасных объектов) друг на друга и параллельного использования необходимой документации и экспертных оценок осуществляется комплексный учет природных факторов территории, позволяющий наиболее рационально сформировать водоохранные зоны. Одновременно для целей

актуализации (проверки) пространственных данных осуществляется дешифрирование космоснимка, результаты которого сравниваются с данными тематических слоев. Процедура пространственного анализа, кроме учета природных факторов при формировании водоохранных зон, позволяет выявить конфликтные экологические зоны (наличие в водоохранных зонах массивов интенсивно используемых сельскохозяйственных земель, промышленных и других опасных объектов) и предложить мероприятия по их устранению.

4. Ручная либо автоматическая (после реклассификации растровых слоев) корректировка размеров и формы водоохранных зон.

5. Оформление результатов в цифровом и «бумажном» (М 1:10 000) виде.

На рисунке 7 представлена концептуальная модель формирования водоохранных зон (модуль Model Builder ArcGIS 9.2), позволяющая автоматизировать процесс пространственной обработки при наличии/подготовке необходимых пространственных слоев.

Последовательное выполнение описанных выше действий позволило сформировать слой водоохранных зон исследуемой территории с учетом влияния природных и антропогенных факторов (рисунок 8). На рисунке сравнивается водоохранная зона, построенная на основе характеристик гидрографических объектов, и водоохранная зона с откорректированной границей, полученная с учетом перечисленных выше факторов. В данном случае производилась ручная корректировка размеров и формы водоохранной зоны.

Причины изменения границ и конфликтные зоны (нумерация на рисунке):

1. Участок с уклоном рельефа более $2,5^0$. Граница водоохранной зоны проводится по границе водосбора.

2. Включение в водоохранную зону населенного пункта как потенциального источника загрязнения водного объекта.

3. Несмотря на наличие лесного массива, преобладающее значение на этом участке отводится уклону рельефа ($>3^0$). В дополнение к этому лес здесь представлен сосняком производственного значения (вырубки в сочетании с фактором уклона могут отрицательно сказаться на состоянии водного объекта). В данном случае границу водоохранной зоны целесообразно проводить по границе водосбора.

4. Исключение из водоохранной зоны части лесного участка и включение участка с большими уклонами рельефа.

5. Конфликтная зона: попадание в прибрежную полосу участка многолетних насаждений (садов), что запрещено по существующему законодательству.

6. Несмотря на наличие лесного массива, преобладающее значение отводится уклону рельефа ($> 2,5^0$). Граница водоохранной зоны проводится по границе водосбора.

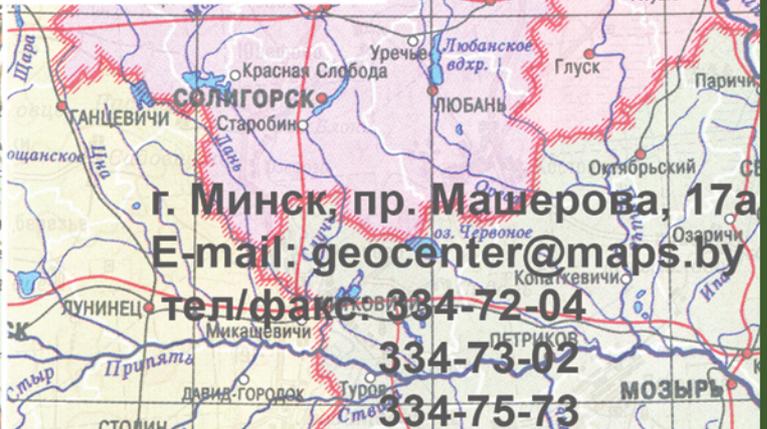
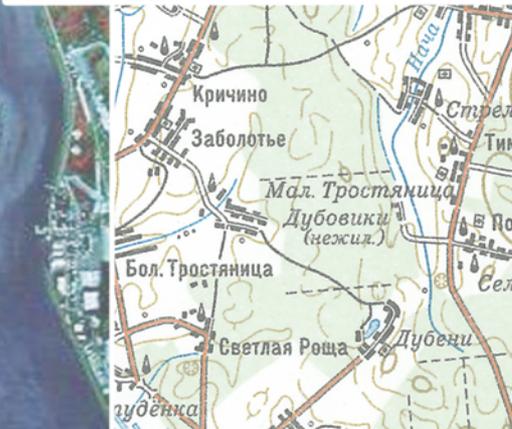
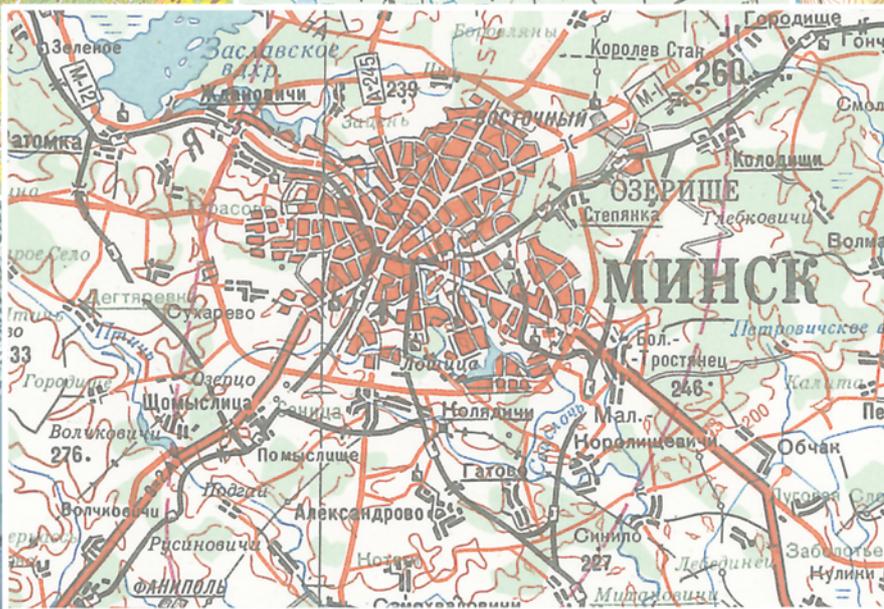
7, 8. Исключение из водоохранной зоны части лесных участков.

9. Граница водоохранной зоны проводится по границе водосбора, что обусловлено большими уклонами рельефа ($>2,5^0$). На этом участке существует конфликтная экологическая ситуация (наличие потенциально опасного объекта (кладбища) в непосредственной близости от водоохранной зоны, расположенного, к тому же, на самой границе водосбора).

Продолжение следует

Учреждение «Госкартгеоцентр»

Геодезические данные, материалы
топографо-геодезических, аэрофотосъемочных,
нивелирных и картографических работ,
топографические и справочные карты
планы городов, цифровые карты местности



г. Минск, пр. Машерова, 17а

E-mail: geocenter@maps.by

тел/факс: 334-72-04

334-73-02

334-75-73



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ



§ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь

§ Эталонный банк данных правовой информации

§ Свод законов Республики Беларусь

§ Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь

§ Тематические банки данных правовой информации

§ Законодательство России

§ Кодексы и иные издания правовой тематики

§ Тематические подборки по законодательству Республики Беларусь и других стран



ЭТАЛОННАЯ ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ – ВАШ КЛЮЧ К УСПЕХУ!

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

220701, г. Минск, ул. Берсона, 1а. Тел./факс (017) 222-70-69, 222-70-64 E-mail: sales@ncpi.gov.by
Интернет: www.pravo.by, www.ncpi.gov.by