



ежеквартальный научно-практический журнал

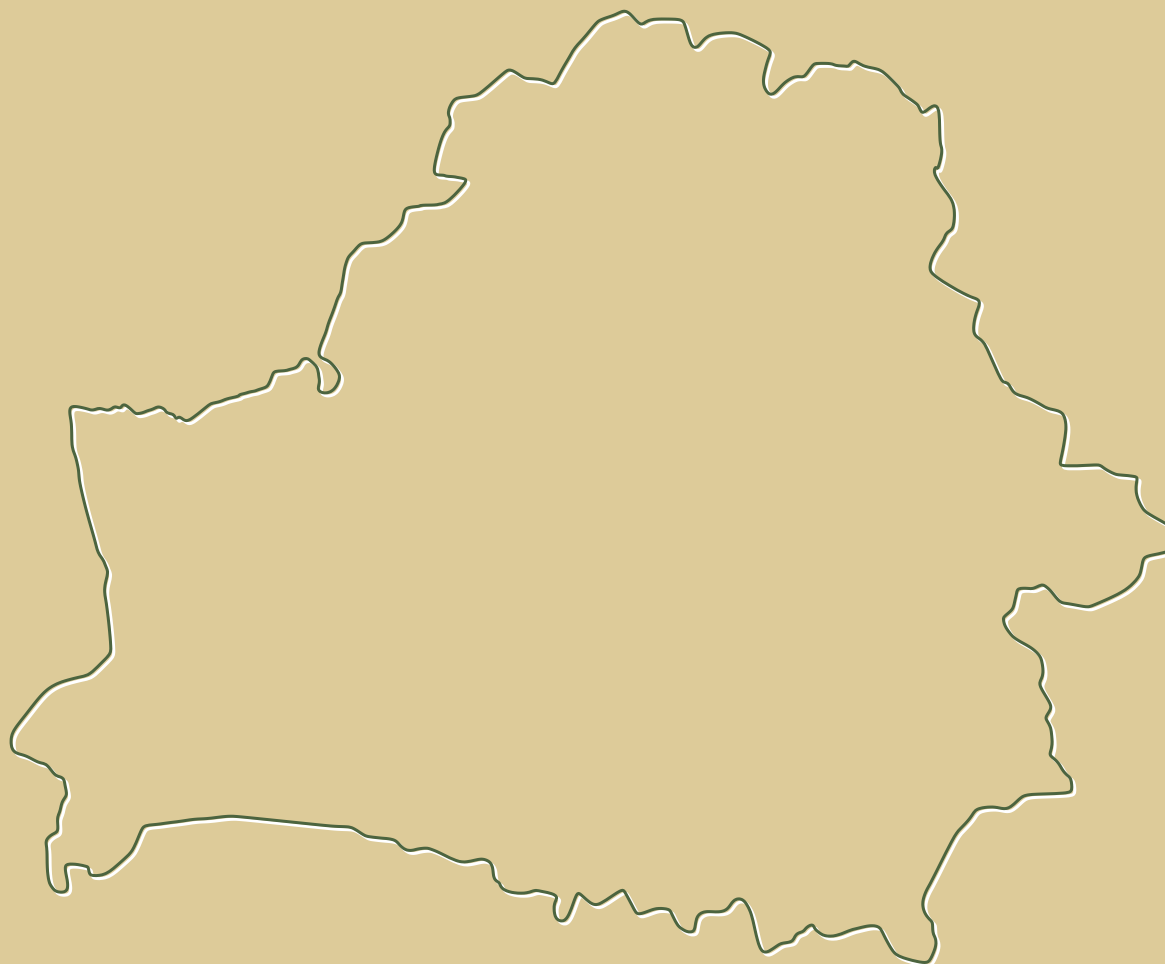
ISSN 2070-9072

ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

земельно-имущественные отношения

апрель — июнь
2022
№ 2

Land of Belarus
land and property relations



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

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

00740 – для индивидуальных подписчиков,

007402 – для ведомственных подписчиков

Журнал включен в Перечень научных изданий Республики Беларусь для опубликования результатов диссертационных исследований в 2022 году (приложение к приказу Высшей аттестационной комиссии Республики Беларусь от 01.04.2014 № 94 в редакции приказа от 28.01.2022 № 14)

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

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

Материалы публикуются на русском, белорусском и английском языках

Мнения авторов статей могут не совпадать с точкой зрения редакции.

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

Публикуемые материалы рецензируются.

All materials submitted for publication are subject to review.

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

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

Рукописи не возвращаются.

No return of manuscripts excepted.

*Храм-памятник в честь Всех святых и в память о жертвах,
спасению Отечества нашего послуживших в г. Минске*





ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

апрель–июнь

№ 2 • 2022

Основан в 2003 г.

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

Главный редактор

Светлана Дробыш

Редакционная коллегия:

С. В. Дробыш (председатель), Н. В. Клебанович (заместитель председателя),
Н. П. Бобер, А. А. Васильев, В. Г. Гусаков, А. В. Колмыков, С. В. Костров,
П. В. Кривецкая, Д. Ф. Матусевич, А. С. Мееровский, Ю. М. Обуховский,
В. П. Подшивалов, А. Н. Савин, Л. Г. Саяпина, М. А. Хиль, В. С. Хомич,
С. А. Шавров, В. В. Шалыпин

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

республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем»

220108, г. Минск, ул. Казинца, д. 86, корп. 3

тел./факс: +375 17 2799599, +375 17 2799597

e-mail: info@belzeminfo.by

<http://www.belzeminfo.by>

Минск

В номере:

В ГОСКОМИМУЩЕСТВЕ

6



В. В. Верина,
заместитель начальника
главного управления –
начальник отдела
регулирования земельных
отношений главного
управления регулирования
земельных отношений,
землеустройства и земельного
кадастра Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь

**Практические аспекты применения
Указа Президента Республики Беларусь № 116
«Об отчуждении жилых домов в сельской
местности и совершенствовании работы
с пустующими домами»**

11



П. В. Синельников,
консультант юридического
управления Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь

**О сроках выплаты денежной компенсации
собственнику сносимого жилого дома
в г. Минске при изъятии у него земельного
участка для государственных нужд**

В КОМИТЕТАХ ГОСИМУЩЕСТВА

13



А. И. Семенкевич,
начальник управления
имущественных отношений
и реестров государственного
имущества комитета
государственного имущества
Минского облисполкома

**О продаже арендуемого имущества
добросовестным арендаторам
в Минской области**

ГЕОДЕЗИЯ И КАРТОГРАФИЯ

18



**По пути цифровой трансформации геодезической
и картографической отрасли**



А. Ф. Беглюк,
начальник отдела
геоинформационных
систем и технической
защиты информации
Государственного
предприятия «Проектный
институт «Гомельгипрозем»

**Государственный контроль за использованием
и охраной земель. Автоматизация процесса**



Т. В. Шимко,
заместитель директора
РУП «Минское
областное агентство
по государственной
регистрации и земельному
кадастру»

**Медиация как способ разрешения споров
в сфере регистрации недвижимого имущества**



И. В. Орловская,
исполнительный директор
ОО «Белорусский
республиканский союз
юристов», руководитель
УПУ «Центр «Медиация
и право»



О. В. Игнатенко,
начальник управления
«Кадастр»
РУП «Витебское агентство
по государственной
регистрации и земельному
кадастру»

**К вопросу вычленения изолированных
помещений из капитальных строений (зданий)**



В. М. Яцухно,
ведущий научный сотрудник
НИЛ экологии ландшафтов БГУ,
кандидат сельскохозяйственных
наук, доцент

**Об аналитико-рекомендательном обзоре
«Устойчивое управление почвенными
ресурсами в Евразийском регионе»**

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

37



О. А. Арабина,
ведущий оценщик
недвижимости
ГУП «Национальное
кадастровое агентство»

**Моделирование кадастровой стоимости земель
общественно-делового назначения в городах
с неразвитым рынком недвижимости**



В. А. Соловьева,
начальник управления
кадастровой оценки
ГУП «Национальное
кадастровое агентство»



Д. Д. Спонякова,
начальник отдела кадастровой
оценки ГУП «Национальное
кадастровое агентство»

ГОД ИСТОРИЧЕСКОЙ ПАМЯТИ

50



С.А. Кизима,
профессор кафедры
международных отношений
Академии управления при
Президенте Республики
Беларусь, доктор
политических наук

**Историческая память белорусского народа
как фактор успеха**

ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ

54



**Храм-памнік у гонар Усіх Святых і ў памяць
аб ахвярах, выратаванню Айчыны нашай,
якія паслужылі**

КОНКУРС

57



**О проведении конкурса по разработке
эскизного проекта объекта «Памятник
землеустроителю»**



Уважаемые читатели!

Представляю Вашему вниманию очередной выпуск научно-практического журнала «Земля Беларуси». Благодарю наших авторов за интересные, актуальные статьи и приглашаю к сотрудничеству новых авторов.

Несколько слов о содержании июньского номера.

С тем или иным проявлением конфликтов в отношениях с окружающими сталкивается каждый из нас. В некоторых случаях, например, при наличии споров в сфере недвижимости, земельных отношений едва ли не единственным способом их разрешения является обращение в суд. Однако решение спора с вынесением вердикта в пользу одного из участни-

ков зачастую не прекращает конфликт между ними. Медиация является альтернативой директивным методам разрешения споров, поскольку ориентирована на реализацию интересов обеих сторон. О возможностях и перспективах использования медиации при урегулировании споров в сфере регистрации недвижимого имущества рассказывают авторы.

В число приоритетных направлений в глобальной повестке дня неизменно входит обеспечение продовольственной безопасности в связи с чем не теряют своей актуальности вопросы эффективного использования и охраны земельных ресурсов. О внедрении геоинформационных технологий, автоматизации рабочих процессов при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель читайте на страницах издания.

Как известно, геодезическая и картографическая отрасль стратегически важна, поскольку обеспечивает соответствующей информацией различные сферы жизнедеятельности. В этом году празднует юбилей одна из старейших организаций отрасли – государственному предприятию «Белгеодезия» исполнилось 75 лет. Чем сегодня живет предприятие, задачах и планах на будущее узнаем у его руководителя.

История страны, нации сложна и многогранна. Сохранение исторической памяти, понимание, какие ключевые события должны быть основой в развитии государства, влияют на дальнейшую судьбу страны и нации. Вспоминается фраза героя из фильма: «Мы не можем изменить то, откуда мы пришли. Но мы можем выбрать, куда идти дальше». Своим мнением о важности правильного выбора, позволяющего сохранить белорусскую государственность и суверенитет, делится автор.

Интересного чтения и теплого лета!

Главный редактор

Светлана Дробыш



ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРИМЕНЕНИЯ УКАЗА ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ № 116 «ОБ ОТЧУЖДЕНИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ РАБОТЫ С ПУСТУЮЩИМИ ДОМАМИ»

ВИКТОРИЯ ВАЛЕРЬЕВНА ВЕРИНА

Работа с пустующими и ветхими домами в Республике Беларусь регулируется на уровне Главы государства начиная с 1 апреля 2006 г.

Справочно. 1 апреля 2006 г. вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 3 февраля 2006 г. № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности». Порядок работы с такими домами трижды дорабатывался Указами № 100 от 23 февраля 2012 г., № 357 от 4 сентября 2018 г. и № 116 от 24 марта 2021 г.

Указ Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116 «Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами» (далее – Указ № 116) направлен на вовлечение в оборот неиспользуемых жилых домов и земельных участков, а также на упрощение порядка приобретения гражданами жилых домов в сельской местности.

Данным нормативным актом предусматривается, в том числе возможность:

- отчуждения эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. жилых домов в сельских населенных пунктах и городах районного подчинения без наличия пра-

воудостоверяющих документов на дома и земельные участки, на которых они расположены;

- регистрации сделок купли-продажи, мены и дарения жилых домов в сельском (поселковом), районном, городском (города районного подчинения) исполнительном комитете без взимания платы;

- последующего оформления правоудостоверяющих документов на дом и земельный участок приобретателем;

- понижения цены продажи пустующих домов на аукционе либо без его проведения до одной базовой величины;

- сноса непригодных для использования пустующих домов без разработки проектной документации на снос;

- восстановления (реконструкции либо капитального ремонта) приобретенного подлежащего сносу пустующего жилого дома в течение одного года его новым собственником.

В целях автоматизации работы исполкомов, повышения информированности граждан, обеспечения защиты их прав и законных интересов Указом № 116 предусматривается формирование с 1 января 2023 г. на базе государственной инфор-



мационной системы «Единый реестр имущества» государственного информационного ресурса «Единый реестр пустующих домов», доступ к которому будет обеспечен всем желающим посредством глобальной компьютерной сети Интернет на безвозмездной основе.

Вместе с тем при практическом применении норм Указа № 116 возникает ряд вопросов, ответы на некоторые из них представлены в данной публикации.

– Как принимаются решения о включении (исключении) пустующих жилых домов в (из) реестр(а) пустующих жилых домов / Единого реестра пустующих домов?

При принятии решений о признании жилого дома пустующим одним из пунктов такого решения должно быть указание на его включение в реестр пустующих жилых домов (с 1 января 2023 г. – в Единый реестр пустующих домов).

Согласно пункту 13 Указа № 116 в случае, если до подачи заявления в суд правообладателем подано уведомление и приняты меры по приведению жилого дома и земельного участка в пригодное состояние либо жилой дом отчужден, решение о признании его пустующим подлежит отмене. Такой объект исключается из реестра пустующих домов, Единого реестра пустующих домов.

В силу пункта 17 Указа № 116 не позднее 30 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда о признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы Минский городской, районный, городской (городов областного, районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты вправе принять одно из следующих решений о дальнейшем использовании пустующего жилого дома:

– об оставлении в собственности соответствующей административно-территориальной единицы с закреплением либо без закрепления за коммунальным юридическим лицом;

– о его продаже на аукционе, в том числе путем проведения электронных торгов;

– о его продаже без проведения аукциона;

– о сносе пустующего жилого дома.

Кроме того, в соответствии с пунктом 24 Указа № 116 в случае отмены в пределах общего срока исковой давности решения суда о признании пустующего или ветхого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы бывший собственник может потребовать возврата жилого дома, если такой дом находится в государственной собственности.

В связи с изложенным, до 1 января 2023 г. местным исполнительным комитетом может быть принято решение об исключении пустующего жилого дома из реестра пустующих жилых домов:

в случае, указанном в пункте 13 Указа № 116;

при принятии решения о дальнейшем использовании пустующего жилого дома;

после вступления в силу соответствующего решения суда об отмене решения о признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы.

Отмечаем также, что с 1 января 2023 г. будет создан государственный информационный ресурс «Единый реестр пустующих домов», сведения в который будут вноситься на стадии выявления жилых домов, соответствующих критериям пустующих, еще до принятия решения о признании их таковыми.

В связи с этим перечень оснований для исключения сведений из этого реестра является расширенным и содержится в пункте 12 Положения о порядке формирования и актуализации государственного информационного ресурса «Единый реестр пустующих домов», утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 667 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168».

– В каких случаях покупателем пустующего жилого дома возмещаются затраты на органи-



зацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости пустующего жилого дома, с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения?

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23 сентября 2021 г. № 547 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116» внесены изменения в Положение о порядке проведения электронных торгов, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 608 (далее – Положение об электронных торгах), а также утверждено Положение о порядке продажи без проведения аукционов пустующих жилых домов, организации и проведения аукционов по их продаже (далее – Положение о порядке продажи).

В соответствии с пунктом 62⁶ Положения об электронных торгах в течение десяти рабочих дней со дня утверждения протокола победитель электронных торгов (претендент на покупку) обязан:

возместить затраты на организацию и проведение электронных торгов, в том числе расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости пустующего жилого дома;

внести плату за предмет торгов (часть платы в случае подачи письменного заявления на предоставление рассрочки).

Согласно пункту 31 Положения о порядке продажи затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости пустующего жилого дома, с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, возмещаются победителем аукциона, единственным участником несостоявшегося аукциона.

Размер такого возмещения не должен превышать суммы фактических затрат на организацию и проведение аукциона, изготовление документации, необходимой для его проведения, а также

включать затраты по ранее проведенным нерезультативным, несостоявшимся аукционам в случае повторного выставления пустующего жилого дома на аукцион.

По вопросу прямой продажи пустующих жилых домов.

Не позднее пяти рабочих дней со дня принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о дальнейшем использовании пустующего жилого дома путем его прямой продажи местный исполнительный и распорядительный орган подает заявление с приложением необходимых документов в территориальную организацию по государственной регистрации о проведении оценки рыночной стоимости такого дома в соответствии с Указом № 116, за исключением прямой продажи пустующего жилого дома за одну базовую величину (пункт 39 Положения о порядке продажи).

Опубликование информации о прямой продаже пустующего жилого дома осуществляется в периодических печатных средствах массовой информации и (или) в иных средствах массовой информации, определяемых областными и Минским городским исполнительными комитетами, в Едином реестре пустующих домов (с 1 января 2023 г.), а также на официальных сайтах соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов в глобальной компьютерной сети Интернет и при необходимости в иных средствах массовой информации не позднее 15 рабочих дней после получения документа территориальной организации по государственной регистрации об оценке рыночной стоимости пустующего жилого дома, а в случае прямой продажи пустующего жилого дома за одну базовую величину – после принятия решения о такой продаже (пункт 41 Положения о порядке продажи).

Таким образом, при принятии местным исполнительным и распорядительным органом решения о дальнейшем использовании пустующего жилого дома путем его прямой продажи местный



исполнительный и распорядительный орган может предусмотреть в названном решении обязанность покупателя возместить расходы названного органа, связанные с проведением оценки рыночной стоимости пустующего жилого дома, за исключением прямой продажи пустующего жилого дома за одну базовую величину (в связи с тем, что в таких случаях оценка не проводится). Информация об этом также должна быть в обязательном порядке опубликована в указанном выше порядке.

– Могут ли работы по сносу пустующих жилых домов выполняться организациями, не являющимися специализированными коммунальными унитарными предприятиями?

В соответствии с частью первой пункта 23 Указа № 116 в случаях, предусмотренных в пунктах 14, 17, 21 (при финансировании сноса землепользователем) и пункта 22 Указа № 116, снос пустующего жилого дома не выше двух этажей и (или) хозяйственных построек, являющихся его принадлежностями, может осуществляться:

специализированными коммунальными унитарными предприятиями, определенными решениями Минского городского, районного, городского (города областного подчинения) исполнительных комитетов;

без разработки проектной документации на снос и без предоставления земельного участка, на котором расположен пустующий жилой дом и (или) хозяйственные постройки.

В связи с изложенным, Минскому городскому, районным, городским (городов областного подчинения) исполнительным комитетам необходимо принять решения, определяющие организации, являющиеся коммунальными унитарными предприятиями, уполномоченными выполнять на территории соответствующей административно-территориальной единицы работы по сносу пустующих жилых домов не выше двух этажей и (или) хозяйственных построек, являющихся их принадлежностями.

Эти коммунальные унитарные предприятия должны иметь право в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществлять определенные виды строительной деятельности (ее составляющие) в отношении соответствующего класса сложности объектов строительства.

Таким образом, осуществление сноса «в упрощенном порядке», предусмотренном частью первой пункта 23 Указа № 116, может быть осуществлено на основании договора, заключенного соответствующими исполнительными комитетами со специализированными коммунальными унитарными предприятиями в результате закупки работ из одного источника.

Справочно. Согласно пункту 4 Перечня случаев осуществления государственных закупок с применением процедуры закупки из одного источника, прилагаемых к Закону Республики Беларусь от 13 июля 2012 г. № 419-З «О государственных закупках товаров (работ, услуг)», приобретение товаров (работ, услуг) у конкретного лица, определенного законодательными актами, а также приобретение товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых может осуществляться исключительно органами исполнительной власти в соответствии с их полномочиями или подведомственными им государственными учреждениями, государственными унитарными предприятиями, юридическими лицами, сто процентов простых (обыкновенных) или иных голосующих акций (долей участия) которых принадлежит государству, соответствующие полномочия которых устанавливаются законодательными актами.

Заключение договоров с иными лицами, не являющимися специализированными коммунальными унитарными предприятиями, определенными решениями Минского городского, районного, городского (города областного подчинения) исполнительных комитетов, по мнению Госком-



имущества, может быть осуществлено «в общем порядке» (включает необходимость разработки проектной документации на снос) с проведением в установленном порядке процедур закупки выполнения работ по сносу пустующих жилых домов за счет бюджетных средств на основании конкурса или аукциона.

– На основании каких документов осуществляется государственная регистрация создания жилого дома и возникновения прав на него, в случае если земельный участок, на котором расположен пустующий жилой дом, подлежащий сносу, предоставлен местным исполнительным комитетом новому землепользователю с условием сноса либо финансирования сноса пустующего жилого дома, а этим землепользователем принято решение сохранить этот дом и провести его реконструкцию либо капитальный ремонт?

В силу пунктов 21 и 22 Указа № 116 в случае предоставления местным исполнительным комитетом земельного участка, на котором расположен пустующий жилой дом, подлежащий сносу, новому землепользователю с условием сноса либо финансирования сноса пустующего жилого дома этим землепользователем, такой дом и (или) хозяйственные и иные постройки могут быть сохранены землепользователем с проведением их реконструкции либо капитального ремонта не позднее одного года со дня оформления правоудостоверяющих документов на земельный участок.

В такой ситуации государственную регистрацию создания жилого дома и возникновения прав

на него следует осуществлять после его реконструкции либо капитального ремонта по заявлению землепользователя.

При этом полагаем возможным в рассматриваемой ситуации применить подпункт 22.2.2 пункта 22.2 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200, и пункт 21 перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Госкомимуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан, приведенного в приложении к постановлению Госкомимущества от 9 ноября 2010 г. № 63.

Государственная регистрация не зарегистрированного в установленном порядке создания реконструированного дома и возникновения права собственности на него осуществляется на основании технического паспорта, решения (приказа, постановления, распоряжения) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию или решения местного исполнительного и распорядительного комитета о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке, копии решения суда о признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единице.



О СРОКАХ ВЫПЛАТЫ ДЕНЕЖНОЙ КОМПЕНСАЦИИ СОБСТВЕННИКУ СНОСИМОГО ЖИЛОГО ДОМА В Г. МИНСКЕ ПРИ ИЗЪЯТИИ У НЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

Павел Владимирович Синельников

Законодательством Республики Беларусь предусмотрена возможность изъятия у землепользователей земельных участков для государственных нужд и снос расположенных на них объектов недвижимого имущества. При этом государством гарантирована защита имущественных прав таких землепользователей.

Наибольшее количество вопросов, связанных с изъятием у землепользователей земельных участков для государственных нужд и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, возникает в г. Минске. Один из них – определение срока выплаты денежной компенсации собственнику сносимого жилого дома в г. Минске в случае выбора им права на получение земельного участка в ином населенном пункте страны.

Давайте разберемся в данном вопросе.

Согласно положениям Указа Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» (далее – Указ № 58) местный исполнительный комитет либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, обязаны до принятия решения об изъятии

земельного участка для государственных нужд предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома (доли в праве общей собственности на жилое помещение) (далее – собственник) реализацию одного из его прав, предусмотренных пунктом 4 и частью первой пункта 5 Указа № 58.

Минский городской исполнительный комитет (далее – Мингорисполком) до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд обязан предложить собственнику сносимого жилого дома, находящегося на земельном участке в г. Минске, дополнительно к правам, перечисленным в названных выше пунктах Указа № 58, реализацию права на предоставление ему вне очереди и без проведения аукциона земельного участка на вещных правах, предусмотренных законодательством, для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации, предусмотренной в абзаце третьем пункта 4 Указа № 58 (часть третья пункта 5 Указа № 58).

Справочно. В соответствии с абзацем третьим пункта 4 Указа № 58 выплата денежной компенсации за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них



(за прекращение права собственности на долю в общей собственности) осуществляется в размере их рыночной стоимости, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценных жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Согласно части второй пункта 7 Положения о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утвержденного Указом № 58 (далее – Положение), Мингорисполком при получении заявления собственника о выборе права, предусмотренного в части третьей пункта 5 Указа № 58, в течение семи рабочих дней направляет в адрес местного исполнительного комитета (местных исполнительных комитетов), в компетенцию которого (которых) входит принятие решения о предоставлении земельного участка в населенном пункте, выбранном собственником сносимого объекта недвижимого имущества, ходатайство о предоставлении такому собственнику вне очереди и без проведения аукциона земельного участка.

Местный исполнительный комитет в течение десяти рабочих дней рассматривает ходатайство Мингорисполкома и информирует его о возможности (невозможности) предоставления земельного участка, в том числе подтвержденной генеральными планами соответствующего населенного пункта, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством. В случае наличия такого участка указывается его местонахождение, примерная площадь и возможные вещные права на него.

Мингорисполком в течение семи рабочих дней (часть четвертая пункта 7 Положения) после получения информации из местного исполнительного комитета сообщает о его решении

собственнику сносимого жилого дома. После этого собственник такого жилого дома в течение месяца со дня получения информации из Мингорисполкома обязан в установленном законодательством порядке обратиться с заявлением о предоставлении выбранного им земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в местный исполнительный комитет, в компетенцию которого входит принятие решения о предоставлении земельного участка, а также подать в Мингорисполком заявление о предоставлении ему денежной компенсации.

Исходя из содержания данных норм, обращение собственника сносимого жилого дома после получения информации из Мингорисполкома о возможности предоставления ему выбранного земельного участка, взамен изымаемого для государственных нужд, с заявлением о предоставлении выбранного им земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в местный исполнительный комитет, в компетенцию которого входит принятие решения о предоставлении земельного участка, свидетельствует что его право, предусмотренное частью третьей пункта 5 Указа № 58, будет реализовано.

Таким образом, предусмотренная абзацем третьим пункта 4 Указа № 58 выплата денежной компенсации собственнику сносимого объекта недвижимого имущества может быть проведена в любое время после подачи им в Мингорисполком заявления о предоставлении ему денежной компенсации и на основании сведений об обращении собственника в соответствующий местный исполнительный комитет с заявлением о предоставлении выбранного им земельного участка, взамен изымаемого для государственных нужд, или на основании сведений о предоставлении ему земельного участка, взамен изымаемого.



О ПРОДАЖЕ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА ДОБРОСОВЕСТНЫМ АРЕНДАТОРАМ В МИНСКОЙ ОБЛАСТИ

АЛЕКСАНДР ИВАНОВИЧ СЕМЕНКЕВИЧ

Развитие института частной собственности является важным фактором экономического роста страны. Частная собственность стимулирует экономическую активность, способствует эффективному распределению ресурсов, поощряет разумное управление имуществом, мотивирует людей увеличивать свое состояние.

В целях дальнейшей либерализации белорусской экономики, повышения ее конкурентоспособности и создания благоприятных условий для динамичного и устойчивого развития Директивой Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 4 «О развитии предпринимательской инициативы и стимулировании деловой активности в Республике Беларусь» предусмотрено введение права преимущественного приобретения находящегося в государственной собственности имущества (кроме земельных участков) субъектами предпринимательской деятельности, арендуемыми его не менее трех лет. Приобрести такое имущество можно с рассрочкой платежа на пять лет.

Данная норма получила свою практическую реализацию в Указах Главы государства от 4 июля 2012 г. № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом» (утратил силу 15 ноября 2019 г.) и от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом», а также принятых в их развитие решениях местных Советов депутатов.

В Минской области уже длительное время наблюдается устойчивая тенденция сокращения площадей, сданных в аренду: с 389 тыс. м² в 2014 г. до 342 тыс. м² в 2021 г. Одним из факторов, влияющих на снижение данного показателя, стала предоставленная арендаторам возможность выкупа арендуемого имущества.

В данной публикации представлен анализ проведенной работы по реализации арендованного недвижимого имущества, находящегося в собственности Минской области и ее административно-территориальных единиц, добросовестным арендаторам за прошедшие 9 лет.

Впервые норма о преимущественном праве приобретения арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности, была реализована в Минской области в 2013 г. Первым собственником арендуемого изолированного помещения площадью 46,9 м² в мае 2013 г. стало частное унитарное предприятие по оказанию услуг в г. Жодино. В том же году еще 24 субъекта хозяйствования приобрели арендованное ими имущество, расположенное на территории 8 районов Минской области и в г. Жодино.

За истекший период добросовестными арендаторами приобретено 95 объектов недвижимости, общая площадь которых составила 20,8 тыс. м², сумма сделок – практически 5,5 млн рублей (рисунок 1).



Рисунок 1 – Количество проданных объектов недвижимости

Следует отметить, что основная часть приобретенного в период с 2013 по 2021 г. имущества – 84 объекта (88 %) используется покупателями; отчуждено 11 объектов недвижимости (12 % от общего количества проданных объектов), из которых 7 (64 %) – проданы, 1 (9 %) – передан и 3 (27 %) – подарены (рисунок 2).

Незначительное количество сделок по отчуждению арендаторами выкупленного недвижимого имущества коммунальной собственности свидетельствует об эффективности данной нормы законодательства в качестве меры поддержки предпринимателей и стимулирования внутренних инвестиций.



Рисунок 2 – Использование проданных арендаторам объектов недвижимости



Рисунок 3 – Примеры использования приобретенных арендаторами объектов недвижимости

Изучение видов деятельности, осуществляемых на проданных объектах, показывает, что в основном они используются для осуществления торговли и оказания услуг населению – под магазины, аптеки, кафе, парикмахерские.

Например, в г. Молодечно продолжают работать на базе выкупленных арендаторами в 2015–2017 гг. объектов: магазин канцелярских товаров, аптека, пиццерия и др. (рисунок 3). За это время в их развитие было инвестировано порядка 220 тыс. рублей, создано 17 рабочих мест.

Продолжает функционировать предприятие по оказанию парикмахерских услуг на базе первого проданного в 2013 г. объекта в г. Жодино. Организация оказывает услуги, в том числе социально уязвимым категориям населения (пенсионеры, физически ослабленные лица). В его развитие инвестировано более 50 тыс. рублей, создано 10 рабочих мест.

Можно приводить и другие примеры успешно работающих субъектов предпринимательской деятельности на базе выкупленного государственного имущества.

В результате таких сделок государственное предприятие не только избавляется от расходов по содержанию неэффективно используемых объектов недвижимости, но и получает 50 % от их стоимости. Эти средства в дальнейшем используются на реконструкцию или модернизацию производственной базы предприятия. В отдельных случаях по решению местного Совета депутатов в распоряжении продавца может остаться вся сумма полученных средств.

В свою очередь субъект предпринимательской деятельности получает возможность самостоятельно, без согласования с арендодателем, решать вопросы ремонта, реконструкции, а также определять направления использования приобретенного



имущества. Таким образом реализуется принцип невмешательства государственных органов в деятельность субъектов хозяйствования.

В пользу указанного способа реализации неэффективно используемого государственного имущества можно привести еще один аргумент.

При продаже государственного недвижимого имущества на аукционах, в том числе с начальной ценой, равной одной базовой величине, устанавливаются условия продажи, которые в ряде случаев недобросовестными покупателями не исполняются. Причиной подобного поведения зачастую является правовая неграмотность, незнание о последствиях несоблюдения условий договора (штрафных санкциях), а также неправильная оценка своих сил и средств, необходимых для инвестирования в приобретенный объект.

Как правило, добросовестный арендатор, который более трех лет осуществляет деятельность на арендуемом объекте, осознает ответственность за ведение своего бизнеса и в последующем реализует намеченные планы в отношении приобретенного объекта.

Однако не всегда такой арендатор может выкупить арендуемое им имущество. Проблема заключается в том, что значительная часть помещений не является изолированными, а на осуществление процедуры вычленения и регистрации изолированных помещений требуются значительные материальные затраты. Более того, ряд арендуемых помещений является исключительной собственностью государства либо арендуются помещения, вычленение которых не представляется возможным в силу требований законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (например, места общего пользования, части изолированных помещений и т. п.).

Анализ сведений о заключенных договорах аренды показал, что из общего количества сданных в аренду площадей 28 % приходится на капитальные строения, 4 % – на зарегистрированные изолированные помещения и 68 % – на части недвижимого имущества (рисунок 4).

Таким образом, в отношении 68 % арендуемых площадей, при наличии заинтересованности в их приобретении добросовестных арендаторов, по-



Рисунок 4 – Сведения о государственной регистрации объектов недвижимости, сданных в аренду



требуется проведение дополнительных работ по их вычленению в качестве изолированных помещений (по возможности).

Необходимо отметить, что при значительном количестве обращений добросовестных арендаторов о выкупе объектов недвижимости, случаи отказа носят единичный характер. Для рассмотрения таких случаев в облисполкоме создана рабочая группа под руководством заместителя председателя, в ее состав входят представители заинтересованных служб и бизнес-сообщества. По результатам работы указанной группы в настоящее время нескольким арендаторам, которым ранее было отказано в выкупе, объекты уже проданы.

В заключение хотелось бы обратить внимание арендаторов, планирующих в дальнейшем выкуп арендуемого имущества, на вопрос определения его выкупной цены. Нормами законодательства предусмотрен выкуп арендуемого имущества по рыночной стоимости. При этом в случае если арендатором произведены за счет собственных средств в установленном порядке и с письменного согласия арендодателя неотделимые улучшения объекта аренды, то при его продаже этому арендатору рыночная стоимость уменьшается на отнесенную на увеличение стоимости имущества

сумму затрат, понесенных на указанные улучшения, при условии их невозмещения.

Как показывает практика, многие работы проводятся арендаторами собственными силами, без последующей постановки неотделимых улучшений на бухгалтерский учет и без наличия документов, подтверждающих затраты на их проведение. Указанное обстоятельство в дальнейшем делает невозможным определение суммы затрат на неотделимые улучшения при проведении рыночной оценки объекта и соответственно влечет для арендатора значительное увеличение его стоимости.

В связи с изложенным, настоятельно рекомендуем арендаторам объектов недвижимого имущества производить неотделимые улучшения арендуемых объектов в соответствии с действующим законодательством.

В целом можно отметить положительные тенденции в работе по продаже добросовестным арендаторам арендуемого государственного имущества его собственниками.

В Минской области наиболее активно осуществляется продажа арендуемых объектов недвижимости, принадлежащих г. Жодино, Молодечненскому, Слуцкому и Минскому районам. В текущем году уже реализовано 5 объектов.

ПО ПУТИ ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ

75 лет топографо-геодезическое республиканское унитарное предприятие «Белгеодезия» является неизменным лидером в области геодезии и картографии в нашей стране. О значении этой отрасли в жизни государства и общества, задачах и перспективах развития предприятия побеседовали с его руководителем Сергеем Александровичем Забагонским.



Работа геодезистов и картографов стратегически важна для всех сфер жизнедеятельности. Нет ни одной отрасли, в которой бы не использовались геодезические данные и картографические материалы. Они необходимы для решения государственных задач в сфере обороны и безопасности страны, строительства и инженерных изысканий, образования, управления природными ресурсами, экологии, навигационной деятельности, территориального планирования, сельского хозяйства.

В соответствии с Законом Республики Беларусь «О геодезической и картографической деятельности» государственное регулирование в области геодезической и картографической деятельности в Республике Беларусь в пределах их компетенций осуществляется Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь и Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Основным заказчиком геодезических и картографических работ государственного назначения, финансируемых за счет средств республиканского бюджета, выступает Госкомимущество.

В прошедшем году была осуществлена корректировка Закона Республики Беларусь «О геодезической и картографической деятельности» – Закон Республики Беларусь от 13 декабря 2021 г. № 132-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «О геодезической и картографической деятельности» (далее – Закон). Одной из главных целей внесения изменений в законодательный акт является обеспечение правового регулирования создания, функционирования и развития Национальной инфраструктуры пространственных данных (далее – НИПД).

НИПД – это взаимосвязанная совокупность организационной структуры, технических и программных средств, базовых и тематических наборов пространственных данных, метаданных, сервисов, соглашений о доступе, об обмене и использовании наборов пространственных данных, обеспечивающих посредством информационно-коммуникационных технологий доступ поставщиков и пользователей к распределенным



информационным ресурсам, содержащим наборы пространственных данных Республики Беларусь, а также распространение и обмен наборами пространственных данных в глобальной компьютерной сети Интернет. Основным ядром НИПД станет ее типовой компонент – Национальный геопортал.

В соответствии с новой редакцией Закона создание, ведение, программно-техническое сопровождение и модернизация комплекса программно-технических средств Национального геопортала будет относиться к геодезическим и картографическим работам государственного назначения и осуществляться его оператором, определяемым Госкомимуществом.

Документом также предусмотрена разработка Положения о Национальном геопортале, которым устанавливается порядок его создания, ведения и развития, а также перечень услуг, предоставляемых оператором Национального геопортала.

Высокая востребованность пространственных данных в различных сферах экономики предъявляет к ним все новые требования, в частности, к обеспеченности отдельных территорий более детальными наборами пространственных данных, их достоверности и актуальности.

В этой связи возрастает роль и значимость выполняемых предприятием работ государственного и специального назначения, таких как:

1. Приведение государственной геодезической инфраструктуры в соответствие с международными стандартами:

- установление новых национальных систем отсчета координат и высот;
- модернизация геодезических, нивелирных и гравиметрических сетей;
- создание национальной модели высот квазигеоида;
- создание базы геодезических данных на территорию Беларуси;
- развитие и поддержание в рабочем состоянии локальных геодезических сетей, реализующих местные системы координат.

2. Создание и обновление государственных топографических карт и планов населенных пунктов в цифровом и аналоговом видах всего масштабного ряда.

3. Создание и обновление государственных навигационных карт.

4. Обработка материалов дистанционного зондирования Земли, а также изготовление на их основе картографической продукции.

5. Геодезическое и картографическое обеспечение делимитации, демаркации и проверки прохождения линии Государственной границы Республики Беларусь, границ административно-территориальных и территориальных единиц страны.

6. Формирование и ведение государственного картографо-геодезического фонда Республики Беларусь и предоставление потребителям хранящейся в нем информации.

7. Ведение дежурной справочной карты Республики Беларусь.

8. Ведение государственного каталога наименований географических объектов. Нормализация наименований географических объектов.

9. Предоставление услуг спутниковой системы точного позиционирования Республики Беларусь (далее – ССТП РБ) и поддержание ее устойчивой работы.

10. Предоставление услуг в области законодательной метрологии по ремонту и поверке геодезических средств измерений.

Право предприятия на выполнение картографо-геодезических работ и оказания услуг подтверждено соответствующими сертификатами, специальными разрешениями, свидетельствами, аттестатами соответствия и аккредитации.

На предприятии внедрена и сертифицирована система менеджмента качества топографо-геодезической деятельности в отношении разработки, производства и реализации топографо-геодезических работ и картографической продукции с учетом требований СТБ ISO 9001–2015. Она охватывает все стадии производства основной продукции,



включая маркетинг, планирование, постановку на производство, выпуск и поставку продукции, а также сопровождение готовой продукции в процессе ее использования заказчиками.

– Одним из важных направлений развития геодезии в Беларуси является создание национальной системы отсчета геодезических координат. Расскажите о ее преимуществах и перспективах использования.

За последние годы выполнены работы по созданию качественно новой государственной геодезической сети с использованием спутниковых технологий, что позволило реализовать в Республике Беларусь новую национальную систему отсчета геодезических координат СК-95 Республики Беларусь, которая значительно превосходит по точности ранее применявшуюся систему координат 1942 г.

СК-95 введена на территории нашего государства в соответствии с межгосударственными договоренностями с Российской Федерацией о сохранении единого координатного пространства. Однако на территории Республики Беларусь СК-95 реализована как производная от Между-

народной Земной системы отсчета, являющейся международным стандартом. Такой подход обеспечивает эффективное применение спутниковых технологий в геодезической и картографической деятельности, примером чему является созданная ССТП РБ.

ССТП РБ включает 98 постоянно-действующих пунктов, которые интегрированы в единую систему координатного обеспечения страны. Она обеспечивает практически 100 % покрытие территории Республики Беларусь корректирующими поправками, позволяя определять пространственные координаты в режиме реального времени на уровне точности первых сантиметров.

ССТП РБ также является элементом подсистемы формирования и контроля навигационных полей Единой системы навигационно-временного обеспечения и функционально дополняет глобальные навигационные спутниковые системы: ГЛОНАСС, GPS, GALILEO и BEIDOU.

Она служит технологической основой для перехода на новые методы координатных определений при выполнении геодезических работ и топографических съемок для целей геодезии, картографии, землеустройства, кадастра, изысканий, строительства, сельского хозяйства, навигации, других специальных задач, решение которых требует знания точных координат.

Уместно подчеркнуть, что в 2018 г. коллектив авторов Госкомимущества и нашего предприятия представил на конкурсе Центрального правления Межрегиональной общественной организации «Российское общество





геодезии, картографии и землеустройства» работу «Разработка, создание и внедрение спутниковой системы точного позиционирования Республики Беларусь», за которую был удостоен премии имени Ф. Н. Красовского в номинации «Лучшие научно-технические разработки в геодезии и картографии».

Предприятием завершена реконструкция Главной высотной основы государства, которая в дальнейшем будет использована для установления новой системы отсчета высот, основанной на совершенно новых принципах.

С 2019 г. мы работаем над созданием современной государственной гравиметрической сети. Ее внедрение обеспечит решение фундаментальных научных задач геодезии, а также позволит реализовать современные технологии определения с высокой точностью высот над уровнем моря в режиме реального времени. Для этих целей в 2018 г. были приобретены три относительных гравиметра последнего поколения, специалисты предприятия прошли обучение теоретической и практической направленности по основам физической геодезии и использования гравиметрических данных в Московском государственном университете геодезии и картографии.

Отделом формирования и ведения базы геодезических данных выполнена научно-исследовательская работа, включающая в себя теоретические и численные исследования по переходу на геоцентрическую систему отсчета координат и установлению новой системы отсчета высот на современных принципах.

Предприятием также выполнен большой объем работ по инвентаризации местных (локальных) систем координат, которые

широко используются в разных отраслях народного хозяйства. С целью внедрения новых технологий для геодезического обеспечения различных проектов проведены оценка качества сетей и анализ отсутствия (наличия) их деформаций. Часть локальных геодезических сетей, в которых обнаружены деформации, находится в стадии реконструкции.

– *Какие новации внедряются в области картографии?*

В настоящее время основной упор в этой сфере деятельности направлен на автоматизацию процессов создания различного рода картографической продукции.

Особое внимание уделяется разработкам, касающимся составления топографических карт, главное назначение которых – отражать актуальное состояние местности с наибольшей степенью достоверности и полноты.

Для обеспечения оперативного обновления топографических карт всего масштабного ряда по заказу Госкомимущества в 2009–2012 гг. Объединенным институтом проблем информатики Национальной академии наук Беларуси совместно со



Авторский коллектив, награжденный премией имени Ф. Н. Красовского

специалистами Белгеодезии был разработан программно-информационный комплекс автоматизированного составления цифровых топографических карт (далее – ПИК «Составление-Ц»).

Данный комплекс обеспечивает решение задач по созданию цифровых топографических карт производных масштабов: 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000, 1:200 000, 1:500 000 и 1:1 000 000 на основе цифровой топографической карты (далее – ЦТК) базового масштаба (1:10 000).

Процесс прохождения всех процедур автоматизированного составления для создания одного номенклатурного листа ЦТК масштабов 1:25 000 – 1:200 000 средней категории сложности занимает от 2 до 8 часов в зависимости от масштаба и «сложности» карты. За это время формируется ее основное содержание (прототип карты), которое не требует дополнительного редактирования, т. е. карта создается практически в автоматическом режиме.

ПИК «Составление-Ц» был модернизирован и находится в производственной эксплуатации с 2018 г. Уровень автоматизации создания ЦТК производных масштабов составляет в среднем 60 %, поэтому в настоящее время основной задачей является создание и поддержание в актуальном состоянии ЦТК базового масштаба.

Еще один пример успешного сотрудничества с Национальной академией наук Беларуси – разработка программно-инструментального комплекса «Издание» (далее – ПИК «Издание»), который эксплуатируется и в настоящее время.

ПИК «Издание» позволяет переводить цифровую картографическую информацию в векторный формат. При этом сохраняется точность карты, а все объекты местности передаются в соответствующих масштабу условных знаках.

Для производства картографических работ предприятием с 2013 г. осуществляется непрерывный прием материалов дистанционного зондирования Земли от Национального оператора белорусской космической системы дистанционного зондирования Земли, полученных с белорусского космиче-

ского аппарата и с российского космического аппарата «Конопус».

По данным дистанционного зондирования Земли выполняются работы по монтажу ортофотопланов, которые используются для создания (обновления) ЦТК и ведения дежурной справочной карты.

При создании топографических карт используются данные государственного каталога наименований географических объектов и дежурной справочной карты Республики Беларусь, ведение и актуализацию которых осуществляет Белгеодезия.

Систематический учет изменений, происходящих на местности, обеспечивается путем ведения дежурной справочной карты в цифровом виде.

В соответствии с постановлением Госкомимущества от 23 августа 2012 г. № 26 «О создании оператора навигационных услуг» государственное предприятие «Белгеодезия» определено оператором по картографическому обеспечению потребителей навигационных услуг на территории республики.

В настоящее время созданы государственные навигационные карты на территорию страны в масштабе 1:100 000 и 116 населенных пунктов в масштабе 1:10 000.

Государственная навигационная карта предназначена для обеспечения пользователей актуальной информацией об объектах местности, адресах капитальных строений, условиях и особенностях организации дорожного движения.

– Предприятие выполняет большой спектр картографо-геодезических и фотограмметрических работ специального назначения. Расскажите о наиболее значимых из них.

К наиболее значимым прикладным картографо-геодезическим и фотограмметрическим работам специального назначения можно отнести:

– создание плано-высотного геодезического обоснования для обеспечения строительства третьей линии Минского метрополитена;



- создание строительной сетки и определение на местности устья геологоразведочных скважин на Петриковском горно-обогатительном комбинате;
- выполнение геодезической съемки аэронавигационных объектов на аэродромах г. Минска, областных центров и воздушных трасс в системе отсчета WGS-84;
- разработку и внедрение технологии сбора и оценки данных о местности и препятствиях аэродромов с целью создания цифровых моделей рельефа и картографической базы данных аэродромов;
- разработку технологического решения по внедрению стереотопографического метода дешифрирования в технологию создания цифровых топографических карт;
- разработку технологии внедрения фотограмметрических методов в процессы лесотаксации и дешифрирования лесов;
- создание экспериментальной цифровой модели рельефа для точного земледелия на тестовых участках и др.

– *Поделитесь планами на будущее.*

Как уже было отмечено, помимо выполнения геодезических и картографических работ государственного назначения, мы разрабатываем и внедряем новые технологии и методы в сфере геодезии и картографии, автоматизируем производственные процессы.

Решая задачи ближайшего периода, планируем:

- в соответствии с государственной программой «Цифровое развитие Беларуси» на 2021–2025 годы в текущем году начать работу по созданию основного компонента НИПД Республики Беларусь – Национального геопортала;
- завершить комплекс мероприятий по переходу к применению геоцентрической системы отсчета координат и новой системы отсчета нормальных высот;

- завершить создание государственной гравиметрической сети Республики Беларусь;
- завершить создание национальной высокоточной модели высот квазигеоида с целью замены традиционного нивелирования (более затратного) спутниковыми методами;
- создать открытую мультимасштабную топографическую карту;
- продвигать и развивать web-сервис по предоставлению пользователям государственной навигационной карты;
- освоить технологию создания топографических планов крупных масштабов с применением беспилотных летательных аппаратов;
- расширить области аккредитации в сфере законодательной метрологии.

– *Сергей Александрович, Ваши пожелания коллективу предприятия в юбилейный год.*

Мы по праву гордимся яркими страницами истории, именами и трудовыми свершениями сотрудников предприятия, стоящих у истоков его создания и теми, кто сегодня обеспечивает его развитие и успешную деятельность.

Время идет, изменились условия и способы выполнения геодезических и картографических работ. На производстве используются цифровые и спутниковые технологии, позволяющие выполнять работы любого уровня сложности. Мы уверенно движемся по пути цифровой трансформации всех производственных процессов.

Благодарю коллектив предприятия за добросовестный труд, энергию и самоотдачу! Уверен, что слаженным взаимодействием мы достигнем поставленных целей и новых высот в нашей профессиональной деятельности!

Поздравляю от всей души ветеранов и работников предприятия с 75-летием со дня его образования! Желаю сотрудникам крепкого здоровья и благополучия, творческих и трудовых успехов, процветания и дальнейшего развития нашему предприятию!

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ. АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА

АЛЕКСАНДР ФЕДОРОВИЧ БЕГЛЮК

Республика Беларусь имеет значительный земельно-ресурсный потенциал. Однако вследствие несоблюдения установленных законодательством экологических требований и ограничений землепользования наблюдаются процессы деградации земель различных видов. Продолжается интенсивное использование в сельскохозяйственном производстве осушенных торфяно-болотных почв и, как результат, их минерализация, не снижаются масштабы водной и ветровой эрозии. Имеют место случаи загрязнения сельскохозяйственных земель животноводческими стоками с ферм, на которых отсутствуют или не работают очистные сооружения, нерационального использования и даже хищения плодородного слоя почвы, создания несанкционированных свалок и карьеров, бессистемного размещения объектов различного функционального назначения, самовольного занятия, нецелевого и бесхозяйственного использования земельных участков, появления пустующих заброшенных земель.

Обеспечить исполнение земельного законодательства, соблюдение физическими, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями установленного порядка охраны и использования земель призван государственный контроль за использованием и охраной земель.

В соответствии со статьей 1 Кодекса Республики Беларусь о земле государственный

контроль за использованием и охраной земель рассматривается как деятельность государственных органов, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об охране и использовании земель, осуществляемая в соответствии законодательными актами.

В Гомельской области эту деятельность осуществляют главное управление землеустройства Гомельского областного исполнительного комитета, управления (отделы) землеустройства районных и городских исполнительных комитетов.

Современные условия деятельности структурных подразделений землеустройства местных исполнительных комитетов Гомельской области характеризуются небольшой численностью специалистов, недостатком транспортных средств и лимитом на их использование. В среднем на одного сотрудника в Гомельской области приходится около 187 км² земель (без учета земель лесного фонда), более 12 тыс. человек, проживающих на территории области, более двух сельсоветов и двадцати населенных пунктов.

В сложившихся условиях внедрение новых подходов, позволяющих эффективно управлять земельными ресурсами, автоматизация рабочих процессов в сфере земельных отношений – единственная возможность оперативно выполнять поставленные задачи.



По инициативе главного управления землеустройства Гомельского областного исполнительного комитета республиканским унитарным предприятием «Проектный институт Белгипрозем» и его дочерним предприятием «Проектный институт Гомельгипрозем» на платформе Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС) была разработана подсистема «Госконтроль».

Подсистема Геопортала ЗИС «Госконтроль» предназначена для автоматизации процесса подготовки, хранения, поиска и анализа документов, учета сведений, формируемых в процессе осуществления специалистами подразделений землеустройства функций государственного контроля за использованием и охраной земель.

Работы по ее созданию велись предприятиями за счет собственных средств с 2017 по 2020 г. в рамках развития Геопортала ЗИС. Они включали три основных этапа:

- 1) создание базовых положений и принципов работы подсистемы;
- 2) разработку автоматизированной отчетности и аналитики;
- 3) создание и внедрение подсистемы «Вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земель».

В настоящее время подсистема «Госконтроль» обеспечивает возможность:

- графического отображения земельных участков, в отношении которых структурные подразделения землеустройства исполнительных комитетов осуществляют функции государственного контроля за использованием и охраной земель;
- формирования и ведения журналов регистрации предписаний и административных правонарушений;
- вычисления площади таких земельных участков;

- аналитической обработки информации;
- составления соответствующих отчетов на установленную дату или за определенный период времени, в том числе и отчета о контроле за использованием земель (1-зем).

В результате каждый административный протокол вносится в Геопортал ЗИС, формируется электронный журнал учета правонарушений, ведомственная отчетность. По истечении срока устранения нарушения выполняется повторное обследование и сведения об устранении нарушения вносятся в базу данных подсистемы. После завершения календарного года создается архивный слой базы данных подсистемы, содержащий сведения о выявленных и устраненных нарушениях. Таким образом, процесс реализации функций государственного контроля за использованием земель стал намного прозрачнее, необходимо лишь следовать разработанному алгоритму.

Начиная с 2020 г., специалисты структурных подразделений землеустройства Гомельской области наполняют подсистему «Госконтроль» информацией о выявленных нарушениях в использовании земель.

За 2020–2021 гг. внесены сведения о 14 247 земельных участках на общей площади 75 тыс. га, которые сопровождаются соответствующей историей устранения нарушений (фотоснимки, протоколы предписания и иные документы). В текущем году (по состоянию на 1 мая 2022 г.) в подсистему «Госконтроль» внесено 4124 земельных участка.

Посредством внедрения системы учета выявленных и вовлеченных в хозяйственный оборот неиспользуемых земель, в том числе участков, требующих расчистки от древесно-кустарниковой растительности, удалось создать единый банк данных неиспользуемых земель, реализована возможность отслеживать судьбу каждого неиспользуемого земельного участка от момента его выявления до момента наведения на нем



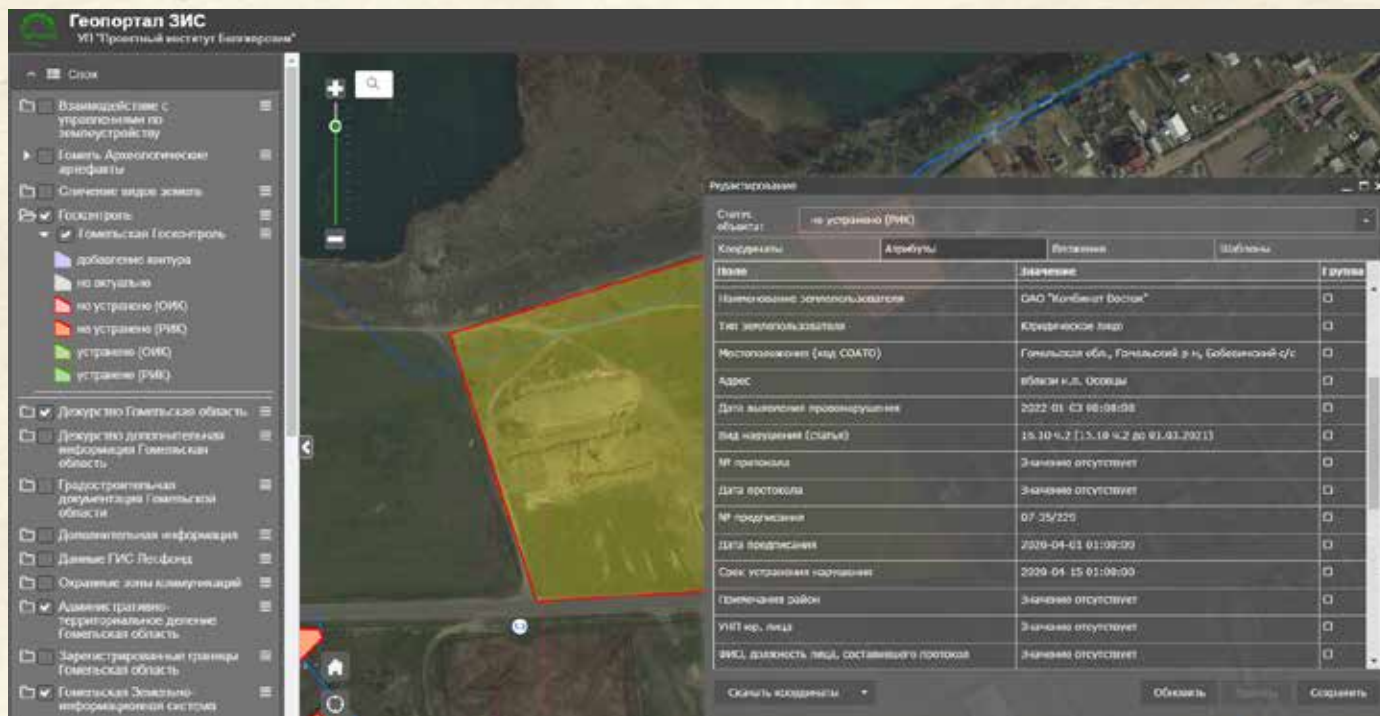
Примеры вовлечения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот

должного порядка, с учетом принятия соответствующих мер реагирования.

Подсистема «Госконтроль» также позволяет в автоматическом режиме формировать данные, на основе которых можно оценивать эффективность работы специалистов исхо-

дя из количества составленных протоколов и выданных предписаний (отчет 1-зем), видеть количество и площадь земельных участков, на которых наведен порядок.

По мнению главного управления землеустройства Гомельского областного исполни-



Интерфейс подсистемы «Госконтроль» (просмотр местоположения объектов на карте и связанной с ними информации)

тельного комитета, создание и использование специалистами подсистемы «Госконтроль» стало значительным шагом в развитии государственного контроля за использованием и охраной земель.

Вместе с тем важно продолжать работы по развитию и совершенствованию данной подсистемы. Например, необходимо решить вопросы по автоматическому заполнению определенных сведений о земельном участке, на котором выявлены нарушения, в том числе о наименовании землепользователя, местоположении земельного участка, реализовать воз-

можность взаимодействия подсистемы с базами данных других информационных ресурсов.

В заключение следует отметить, что информатизация сферы земельно-имущественных отношений, внедрение новых технологий является жизненно важной необходимостью.

Конечная цель работы в данном направлении – это комплексная автоматизация функций, осуществляемых структурными подразделениями землеустройства, с использованием Геопортала ЗИС и других информационных ресурсов Государственного комитета по имуществу.

МЕДИАЦИЯ КАК СПОСОБ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ В СФЕРЕ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Татьяна Владимировна Шимко
Ирина Владимировна Орловская

Медиация становится все более распространенным инструментом разрешения споров во всем мире. В Республике Беларусь она развивается по собственному сценарию, с учетом правовых, экономических особенностей и исторических реалий нашей страны.

Что же представляет собой медиация? Это способ разрешения конфликта, возникшего между сторонами спора, путем проведения переговоров с участием нейтрального лица – медиатора, результатом которых является заключение между сторонами медиативного соглашения, обязательного для исполнения этими сторонами.

Развитие медиации в нашей стране началось с реализации в 2007 г. судебными органами республики в партнерстве с Германским правовым фондом проекта, направленного на распространение знаний о медиации среди белорусских юристов. В 2011–2012 гг. в системе хозяйственного суда проведен пилотный проект по продвижению медиации как средства разрешения экономических и иных правовых споров.

Первоначальной целью проводимых мероприятий было внедрение процедуры медиации в разрешение споров между юридическими лицами. С учетом положительного опыта применения такого инструмента в разрешении конфликтных ситуаций в 2014 г. был принят Закон «О медиации».

С этого времени Министерство юстиции и учреждения по подготовке медиаторов важной зада-

чей считали популяризацию института медиации. Основной упор был сделан на проведение в судах пилотных проектов по разрешению бизнес-конфликтов и конфликтов, возникающих в брачно-семейных отношениях.

Процедура медиации становится все более востребованной с 2015 г. после начала УПУ «Центр «Медиация и право» проекта по внедрению медиации в работу учреждений образования путем создания школьных служб медиации. Именно использование медиации для разрешения конфликтов, возникающих в образовательной среде, где сторонами выступают все участники учебного процесса, помогло максимально расширить применение этого правового института.

В настоящее время УПУ «Центр «Медиация и право» реализовывается ряд проектов, которые позволят в будущем включить медиацию в различные сферы деятельности.

Накопленный опыт показывает, что медиация относится к правомерным средствам разрешения споров, в развитии которых заинтересованы государство и общество в целом. Считается, что медиация, по сравнению с другими механизмами разрешения конфликтов, в большей степени соответствует идеям гражданского общества, поскольку ее основными принципами являются ответственность и самоопределение, согласие и выработка конструктивного подхода к конфликту.



Необходимо отметить, что в системе предприятий, подведомственных Госкомимуществу, такая процедура наиболее востребована в сфере регистрации недвижимого имущества, поскольку регистраторы недвижимости по роду своей деятельности постоянно сталкиваются с конфликтными ситуациями. Они нередко отказывают в совершении регистрационных действий, когда правообладатели либо кандидаты в правообладатели не предвидели необходимость разрешения каких-либо юридически значимых вопросов, например, получения обязательного согласия другой стороны при разделе или вычленении объектов недвижимого имущества; изменения состава домовладения; отказа одной из сторон от подписания заявления и др. Это в свою очередь может приводить к необоснованным жалобам в адрес территориальной организации.

Практика становления и развития системы государственной регистрации недвижимого имущества показывает, что в рамках гражданского и земельного законодательства регистраторы недвижимости могут взять на себя определенные функции, направленные на снижение числа конфликтных ситуаций, связанных с недвижимым имуществом, используя медиацию. Данная процедура позволяет разрешать правовые споры не интуитивно, а осознанно, применяя определенные технологии. Не секрет, что в силу своих обязанностей и благодаря профессиональным знаниям и опыту, регистраторам удается приводить различные интересы сторон к единому знаменателю. Такой подход очень удобен, особенно в специфических ситуациях, например, при удостоверении и (или) регистрации соглашений о разделе недвижимого имущества в рамках прекращения общего долевого права либо прекращения совместной собственности супругов и т. д. Наличие медиатора, разбирающегося в узконаправленной области, позволяет осуществлять процедуру медиации без привле-

чения сторонних организаций и экспертов, экономя при этом и деньги, и время.

Следует отметить, что все характерные для медиации и медиаторов черты, такие как независимость, нейтральность и др., присущи и регистраторам недвижимости. По сути государство использует институт регистрации недвижимости и медиации для решения двух взаимосвязанных задач, которые отражают требования современного общества: юридическая безопасность и социальная гармония.

Таким образом, медиация может присутствовать в деятельности территориальных организаций по государственной регистрации и земельному кадастру с целью оказания помощи гражданам и юридическим лицам.

В результате вместо того, чтобы отказывать субъектам в совершении отдельных процедур, рассматривать обращения и направлять стороны в суд, например, в случаях изменения границ смежных земельных участков в рамках землепользования, регистраторы недвижимости смогут предлагать процедуру медиации. Выступая в роли медиатора на профессиональной основе, регистратор недвижимости соблюдает все формальности, предусмотренные Законом «О медиации», а не просто применяет медиативный подход в своей деятельности, что предполагает лишь использование медиативного арсенала техник и инструментов при возникновении конфликтных ситуаций. Он ориентирует стороны на разрешение возникающих вопросов и предоставляет дополнительные возможности для поиска ими оптимального решения. Как итог – стороны находят консенсус, предотвратив тем самым многомесячные, а иногда и многолетние судебные разбирательства. Представляется, что такой подход выгоден как для правообладателей недвижимого имущества, так и регистраторов недвижимости.

Исходя из изложенного, можно отметить, что регистратор недвижимости, имеющий специальное образование и практический



опыт, пользующийся авторитетом, является желательным участником медиации в спорах, касающихся недвижимого имущества.

По нашему мнению, медиативное соглашение, предметом которого является недвижимое имущество, должно подлежать государственной регистрации. С одной стороны, это придаст медиативному соглашению публично-правовую силу, а с другой – позволит сторонам избежать отказов в регистрации недвижимого имущества и быть уверенным в его реальности и исполнимости, т. е. обеспечить границы возможного и допустимого.

Очевидно, что процедура медиации для территориальных организаций по государственной регистрации и земельному кадастру должна носить факультативный характер. Вместе с тем ее внедрение в деятельность регистраторов недвижимости позволит не только расширить перечень их компетенций, но и станет дополнительным источником доходов для территориальных организаций.

Безусловно институт медиации будет эффективно работать лишь тогда, когда получит широкую известность и понимание в обществе. В данном случае система регистрации может популяризировать такой вид правовой помощи. Медиация поможет не только разрешать споры, но и снизить накал противостояний, а также упростит понимание своих истинных интересов, которые, как правило, всегда направлены не на конфронтацию, а на согласие. В отличие от директивных подходов, которые ведут к неустойчивым результатам, медиация – это основа для долгосрочного мира.

Говоря о потенциале развития процедуры медиации в системе государственной регистрации недвижимого имущества необходимо отметить, что преимущество медиации не только в ее возможностях по разрешению уже назревших конфликтов, но и в создании условий по их предотвращению. Поэтому во многих странах, где медиация достаточно широко используется, в до-

говорах, предметом которых является недвижимое имущество, в обязательном порядке вносятся «медиативные оговорки». Это направлено на предупреждение имущественных споров путем применения превентивной медиации.

В настоящее время на фоне развития электронной коммерции, цифровой экономики все более востребованной становится онлайн-медиация. Такая медиация осуществляется с помощью технических средств и сегодня находит все больше сторонников. Например, такие крупнейшие площадки, как Amazon, Aliexpress, Ozon, используют системы автоматического разрешения споров, в которые заложены алгоритмы, основанные на принципах медиации. Однако говорить о регистрации недвижимого имущества в онлайн-формате, на наш взгляд, пока еще рано. Для реализации названных выше предложений необходимо внесение изменений в законодательство, а также разработка детальной регламентации процедуры медиации в области недвижимости.

Учитывая, что стоимость объектов недвижимости высока и они ограничено используются в гражданском обороте, внедрение процедуры медиации в деятельность территориальных организаций по государственной регистрации и земельному кадастру позволит:

- повысить доверие лиц к органам государственной власти;
- оперативно и с минимальными затратами для граждан и юридических лиц разрешать споры и конфликты;
- сократить число обращений в суд по спорам с недвижимостью;
- создать конструктивный диалог между правообладателями и кандидатами в правообладатели при непосредственном участии регистраторов недвижимости;
- изменить правовую культуру, привнося в общественное сознание элементы ответственности сторон за собственный конфликт и ориентацию на его мирное разрешение.



К ВОПРОСУ ВЫЧЛЕНЕНИЯ ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИЗ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ)

Ольга Владимировна Игнатенко

Техническая инвентаризация представляет собой систему сбора, обработки, хранения и выдачи сведений о наличии, составе, местоположении и техническом состоянии объектов недвижимого имущества на основе результатов их обследования. Данная информация необходима для совершения любых операций с недвижимостью. Именно в ходе технической инвентаризации и учета устанавливаются и получают официальное закрепление характеристики капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, позволяющие выделить его из числа других. По результатам работ составляется инвентарное дело, содержащее технические, оценочные и правоустанавливающие сведения об объекте недвижимости и историю его изменений (в случае проведения последующих обследований).

В настоящее время одним из наиболее частых вопросов, с которым граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели обращаются к специалистам РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»: каким образом возможно прекратить право общей долевой собственности на капитальное строение, чтобы в дальнейшем существовала возможность распоряжения частями имущества самостоятельно? Он может быть решен путем создания изолированных по-

мещений в результате их вычленения из капитального строения.

В большинстве случаев для урегулирования вопросов, возникающих между сособственниками при вычленении изолированных помещений из капитального строения (например, квартиры из блокированного жилого дома, нежилых изолированных помещений из нежилого здания), требуется квалифицированная помощь специалистов по технической инвентаризации, чтобы не допустить ошибок и учесть интересы каждой стороны при оформлении технической части документации.

Порядок вычленения изолированных помещений из капитального строения регулируется Законом Республики Беларусь № 133-З от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), Инструкцией об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11) и техническим кодексом установившейся практики ТКП 255-2010 (03150) «Проекты раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), вычленение изолированных помещений из капитальных строений (зданий, сооружений). Требования к составле-



нию», утвержденным и введенным в действие приказом Госкомимущества от 6 сентября 2010 г. № 300 (далее – ТКП 255-2010).

Важно различать понятия «помещение» и «изолированное помещение». Согласно подпункту 2.52 пункта 2 Инструкции № 11 «помещение – замкнутое пространство внутри капитального строения (здания, сооружения), имеющее определенное функциональное назначение, ограниченное строительными конструкциями и архитектурно-художественным оформлением».

Согласно статье 1 Закона о государственной регистрации «изолированное помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – регистр недвижимости).

Следовательно, согласно законодательству, изолированное помещение является объектом недвижимого имущества, а помещение – нет.

Цель процедуры вычленения изолированных помещений из капитального строения состоит в том, что в зарегистрированном здании в качестве отдельных объектов недвижимости в результате вычленения создаются отдельные изолированные помещения. В итоге фактически обособленная используемая часть здания приобретает статус объекта недвижимого имущества с переносом актуальных прав и ограничений (обременений) прав на него (рисунок).

При вычленении изолированных помещений из капитального строения необходимо учитывать ряд правил и условий. Так, в соответствии со статьей 52 Закона о государственной регистрации и подпунктом 4.3 пункта 4 ТКП 255-2010:

- при вычленении изолированных помещений не изменяются его характеристики, при этом капитальное строение сохраняется;
- в состав изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения, не включаются помещения капитального строения, которые в результате наличия (возникновения) в капитальном строении совместного домовладения будут относиться к общему имуществу;
- не допускается вычленение изолированного помещения из капитального строения, состоящего из одного изолированного помещения;

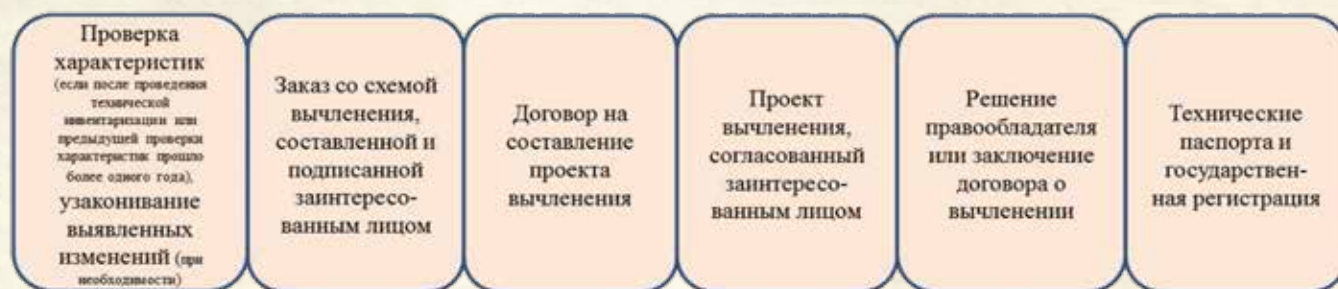


Рисунок – Порядок работ по вычленению изолированного помещения



- в результате вычленения не может быть создано изолированное помещение, целиком состоящее из вспомогательных помещений;

- если при вычленении изолированного помещения из капитального строения возможно вычленение еще, по меньшей мере, одного изолированного помещения, то они должны быть вычленены одновременно;

- из блокированного жилого дома возможно вычленение изолированных помещений, представляющих собой квартиры в блокированном жилом доме, вход в которые должен осуществляться непосредственно с земельного участка (придомовой территории);

- если в состав вычленяемого изолированного помещения входит несколько помещений, то эти помещения должны быть смежными и вычленяемое изолированное помещение должно соответствовать определению «изолированное помещение», приведенному в Законе о государственной регистрации;

- не осуществляется вычленение изолированных помещений из садовых домиков, дач и машино-мест из индивидуальных гаражей;

- не допускается вычленение из капитального строения изолированного помещения, если в результате вычленения создается только одно изолированное помещение и вспомогательные помещения. Из чего следует, что при осуществлении вычленения изолированных помещений из капитального строения вспомогательные помещения капитального строения либо включаются в состав вычленяемых изолированных помещений, либо относятся к общему имуществу совместного домовладения.

Справочно. Согласно Инструкции № 11 вспомогательное помещение – это помещение, расположенное внутри блокированного либо многоквартирного жилого дома вне квартир, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши и площадки, лифтовые хол-

лы и другие помещения), а также помещения, расположенные в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях).

Как указано выше, отдельное вспомогательное помещение не может быть создано в качестве изолированного помещения, однако оно может быть указано как принадлежность к нему.

Вычленение изолированных помещений из капитального строения осуществляется на основании соответствующего проекта вычленения из капитального строения (далее – проект), который составляется на основании представленной заказчиком схемы. В нем содержится текстовое описание характеристик и графическое изображение капитального строения, а также изолированных помещений, создаваемых в результате вычленения. Проект составляется только в отношении зарегистрированных в регистре недвижимости капитальных строений. При этом если после проведения технической инвентаризации или предыдущей проверки характеристик капитального строения, из которого в дальнейшем принято решение вычленять изолированные помещения, прошло более одного года, то перед составлением проекта должна быть осуществлена проверка характеристик здания. В таких случаях у заказчиков часто возникает вопрос: зачем проводить проверку характеристик, если капитальное строение зарегистрировано в регистре недвижимости и на него имеется технический паспорт? Данная процедура необходима для подтверждения соответствия данным регистра недвижимости фактического состояния капитального строения, из которого будут вычленять изолированные помещения.

Следует учитывать, что если капитальное строение претерпело изменение (наличие самовольных построек, иные изменения, не являющиеся незначительными), то для составления проекта вычленения изолированных помещений и изготовления технических паспортов на



вновь образованные изолированные помещения вначале необходимо в установленном порядке узаконить все выявленные при проверке характеристик изменения. С этой целью местным исполнительным и распорядительным органом должно быть принято соответствующее решение, после чего осуществлена государственная регистрация изменения капитального строения.

В случае если капитальное строение принадлежит одному правообладателю, вычленение изолированных помещений из капитального строения производится по решению собственника капитального строения или лица, которому оно принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления. Если капитальное строение зарегистрировано на общем долевом праве, то необходим соответствующий договор.

При обращении в территориальные организации по государственной регистрации для вычленения изолированных помещений из капитального строения важно понимать, что такие работы могут быть выполнены только при наличии согласия всех заинтересованных лиц. Однако не всегда получается договориться с другими сособственниками. В таких ситуациях вопрос вычленения изолированных помещений из капитального строения возможно решить в судебном порядке.

Заключительным этапом процесса вычленения является получение правообладателями технических паспортов на изолированные помещения и последующая государственная регистрация данных объектов. При этом, в случае если капитальное строение было зарегистрировано на общем долевом праве, в результате вычленения прекращается общее долевое право на капитальное строение, переносятся актуальные права, ограничения (обременения) прав на вновь создаваемые изолированные помещения с возникновением в капитальном строении совместного домовладения.

В последнее десятилетие на международном, межрегиональном и страновом уровнях наблюдается заметный рост и расширение масштабов научных исследований, аналитических обобщений и практико-ориентированных разработок, посвященных сохранению и устойчивому использованию почв.

Почвы, являясь ключевым компонентом окружающей среды, рассматриваются не только с позиций обеспечения ими продовольственной, но и экологической безопасности, выступающего в качестве регулятора многочисленных природных процессов и источником экосистемных услуг в виде как материальных, так нематериальных выгод и благ. Незаменимая роль почвенных ресурсов в природопользовании и жизнедеятельности людей, а также их значение как многофункционального природного компонента закрепились в недавно принятой ФАО ООН Всемирной хартии почв, а также в специальных международных документах «Добровольные руководящие принципы рационального использования почвенных ресурсов» (2016 г.) и аналитическом докладе «Состояние мировых почвенных ресурсов: основной отчет» (2015 г.).

Значимым событием является принятие Европейской комиссией Европейского союза 17 ноября 2021 г. Почвенной стратегии до 2030 года.

О востребованности почвенных ресурсов и их устойчивом использовании подчеркивается в Стратегии, одобренной ООН в 2015 г., включающей 17 основных целей и связанных с ними 169 задач устойчивого развития. Следует отметить, что 12 из 17 целей направлены на охрану и рациональное использование почвенных ресурсов.

Известно, что почвы отличаются заметным территориальным разнообразием и неоднородностью, обусловленные зональными, региональными и локальными условиями почвообразования, характером и интенсивностью их хозяйственного использования, а также влиянием климатических изменений, проявления процессов деграда-



ОБ АНАЛИТИКО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНОМ ОБЗОРЕ «УСТОЙЧИВОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПОЧВЕННЫМИ РЕСУРСАМИ В ЕВРАЗИЙСКОМ РЕГИОНЕ»

Валентин Минович Яцухно

ции и др. Поэтому обмен знаниями, практическим опытом в области устойчивого землепользования, мониторинга, кадастра, паспортизации, инвентаризации, информационно-методического и аналитического обеспечения почв и принятие решений по их рациональному использованию в различных странах и регионах являются весьма востребованными и полезными для широкого круга ученых и специалистов.

В данном контексте представляет интерес изданный под эгидой ФАО ООН аналитико-рекомендательный обзор «Устойчивое управление почвенными ресурсами в Евразийском регионе». В его подготовке приняли участие более 50 ученых и специалистов в области почвоведения и смежных с ним научных направлений. Ряд из них являются членами Евразийского отделения Глобального почвенного партнерства – международного научно-консультационного органа, объединяющего 13 стран региона (Армения, Азербайджан, Беларусь, Грузия, Казахстан, Кыргызстан, Молдова, Российская Федерация, Таджикистан, Туркменистан, Турция, Узбекистан, Украина).

По мнению авторов издания, безотлагательная

необходимость применения системы устойчивого управления почвенными ресурсами в Евразийском регионе вызвана ростом угроз природного и антропогенного характера, абсолютизацией потребительских интересов и нередко пренебрежением значимости экологических и социальных функций почв в процессе землепользования. Это неизбежно ведет к развитию деградационных процессов, для предотвращения которых требуются научно обоснованные взвешенные решения.

До настоящего времени в Евразийском регионе основной упор сделан на управление почвенным плодородием с целью решения задач тактического порядка в растениеводческой отрасли: применение почвозащитных агротехнологий и мелиоративных приемов, оптимизация применения удобрений, формирование ландшафтно-адаптив-



Устойчивое управление почвенными ресурсами в Евразийском регионе / под ред. С. А. Балюка, Г. М. Хасанхановой, П. В. Красильникова // ФАО «Евразийский центр по продовольственной безопасности». – Рим, 2021. – 140 с.



ных систем земледелия. Что касается управления почвенными ресурсами, то оно представляется как комплекс стратегических задач по охране и рациональному использованию почвенного покрова во времени и пространстве во всех сферах хозяйственной деятельности. Указанное управление должно быть устойчивым при условии «...если поддерживающие, обеспечивающие, регулирующие и культурные услуги, предоставляемые почвой, поддерживаются или расширяются без существенного ухудшения функций почвы, которые обеспечивают эти услуги...» (с. VIII обзора).

Важнейшей задачей управления почвенными ресурсами в регионе является предотвращение проявления процессов деградации почв, которые за последние десятилетия ускорились, что привело к ухудшению состояния почвенного покрова. Для повышения эффективности подобного управления предлагается использовать комплексную оценку деградации почв, разработанную Европейским агентством по окружающей среде. Она включает определение:

- основных внешних факторов, определяющих деградацию почв;
- процессов и механизмов ее развития;
- воздействий и последствий влияния деградации почв на среду жизнедеятельности людей;
- мер государственного регулирования, научного обеспечения вопросов предотвращения деградации почв и практики их осуществления.

Этот принцип положен в основу структурного содержания обзора, в четырех главах которого излагаются движущие силы, процессы и механизмы деградации почв Евразийского региона (главы 1, 2), воздействие деградации на общество (глава 3), ответы общества (глава 4).

Наибольший интерес для ученых, специалистов и практиков вызовет последняя глава обзора, в которой достаточно полно и всесторонне анализируется опыт правового, инсти-

туционального, методического, информационного обеспечения мероприятий устойчивого управления почвенными ресурсами, осуществляемых через реализацию национальных, региональных программ и планы действий по борьбе с деградацией земель в каждой из 13 стран региона. Однако представленные сведения и материалы, характеризующие указанные выше направления в Беларуси, к сожалению, отражены недостаточно и не дают полного представления о проблемах и достигнутых результатах в сфере рационального землепользования.

Вместе с тем, несмотря на различие географических, хозяйственных условий, сложившихся систем земледелия региона, многие вопросы устойчивого управления почвенными ресурсами остаются близкими или носят общепринятый характер. Это касается вопросов формирования баз данных почвенных и земельных ресурсов, ведения мониторинга, разработки некоторых технологических и организационно-территориальных приемов и методов предотвращения деградации почв и восстановления деградированных почв, эколого-экономической оценки ущерба при деградации почв и др. В качестве универсального механизма, который может применяться во всех странах для информационно-методического обеспечения адаптивных систем земледелия, является автоматизированная система агроэкологической оценки почв и земель, содержание и алгоритм которой представлены в обзоре.

В целом материал информационно-аналитического обзора, по нашему мнению, вызывает интерес и может быть использован не только в сфере управленческой, научной, планировочной и проектной деятельности, но и в учебном процессе учреждений образования сельскохозяйственного, экологического, географического и экономического профилей.



МОДЕЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГОРОДАХ С НЕРАЗВИТЫМ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ

MODELLING OF CADASTRAL LAND VALUE IN URBAN AREAS WITH UNDEVELOPED COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

О. А. АРАБИНА

A. ARABINA

e-mail: arabina.oksana@nca.by

В. А. СОЛОВЬЕВА

V. SALAUYOVA

e-mail: solver@nca.by

Д. Д. СПОНЯКОВА

D. SPONYAKOVA

e-mail: sponyakova@nca.by

УДК 332.72:332.63

*Поступила в редакцию /
received 25.05.2022*

Аннотация. В статье предложен подход к совершенствованию модели расчета кадастровой стоимости земель в городах и поселках городского типа (далее – город) путем моделирования среднего уровня стоимости коммерческой недвижимости на территориях с неразвитым рынком недвижимости на основании социально-экономических показателей.

Ключевые слова: кадастровая стоимость земель, рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, город, поселок городского типа, уровень стоимости объектов недвижимости, балл развития, кластер, фактор, множественная регрессионная модель.

Annotation. The article considers the improvement of cadastral land value in cities and towns (hereinafter – city) methodology based on the approach of modelling of commercial real estate value level in areas with undeveloped real estate market based on social and economic factors.

Keywords: cadastral land value, real estate market, commercial real estate, city, urban settlement, real estate value level, development rating score, cluster, factor, multiple regression model.

Введение

Рынок недвижимости является ключевым элементом экономики, а недвижимое имущество – главной составляющей национального богатства государства. Развитие рынка недвижимости на-

прямую зависит от принятых его участниками решений. Информационной основой для принятия управленческих решений служат достоверные и объективные рыночные данные и результаты их анализа.

Эти сведения также используются для расчета кадастровой стоимости земель и земельных участков.

Под кадастровой стоимостью понимают расчетную денежную сумму, отражающую ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению на дату оценки и включенную в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра [1].

На развитых рынках недвижимости, где активно совершаются сделки купли-продажи, большое количество предложений по продаже и аренде объектов недвижимости, исходных данных для проведения оценки, а также анализа и принятия обоснованных решений всеми участниками рынка достаточно.

При недостаточном количестве рыночных данных кадастровая стоимость определяется путем моделирования на основании зависимости уровня стоимости объектов недвижимости (далее – уровень стоимости) от факторов, оказывающих влияние на формирование стоимостей на региональном уровне [2].

Впервые моделирование кадастровых стоимостей было применено при проведении массовой оценки земель городов в 2004 г. [3]. С тех пор масштаб моделирования расширился: от прогнозирования стоимости жилой недвижимости в городах до выявления зависимостей, описывающих поведение разных сегментов рынка недвижимости во всех населенных пунктах страны. Понятие уровня развития рынка недвижимости в кадастровой оценке земель впервые было применено в 2017 г. для оценки земель по виду функционального использования «общественно-деловая зона». Был установлен перечень факторов, сочетание которых определяло уровень развития рынка. Недостатком примененного подхода было использование в качестве факторов показателей, изменение которых может носить случайный характер (например, темп прироста/убыли населения). Кроме

того, факторы нормировались по отношению к максимальному значению (г. Минск). Не учитывалась большая разница между значениями ряда факторов г. Минска и остальных городов, обусловленная его уникальностью.

При проведении исследования изучены научные работы специалистов в смежных областях, стран ближнего зарубежья. В частности, проанализирован опыт ранжирования городов, их выстраивания в порядке инвестиционной привлекательности, человеческого потенциала [4, 5].

В данной работе предложен вариант расчета комплексного числового показателя, отражающего уровень развития рынка коммерческой недвижимости, для всех городов на основании значимых факторов, а также вариант группировки (кластеризации) городов со схожим уровнем развития рынка коммерческой недвижимости. Рассмотрены практические аспекты применения такой группировки и моделирования кадастровой стоимости от комплексного показателя.

Анализ количества совершаемых в стране сделок купли-продажи с коммерческими объектами за 2017–2021 гг. показал, что в 58 % городов их количество не превышает 10, что делает исследование особенно актуальным при кадастровой оценке земель по виду функционального использования «общественно-деловая зона» (рисунок 1).

Основная часть

Целью исследования является моделирование кадастровой стоимости земель общественно-делового назначения в городах с неразвитым рынком недвижимости на основании комплексного показателя, отражающего уровень развития рынка коммерческой недвижимости, его расчет, а также выделение групп населенных пунктов, схожих по уровню развития рынка коммерческой недвижимости.

Объект исследования: города и поселки городского типа Республики Беларусь.

Предмет исследования: уровень стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения в городах.

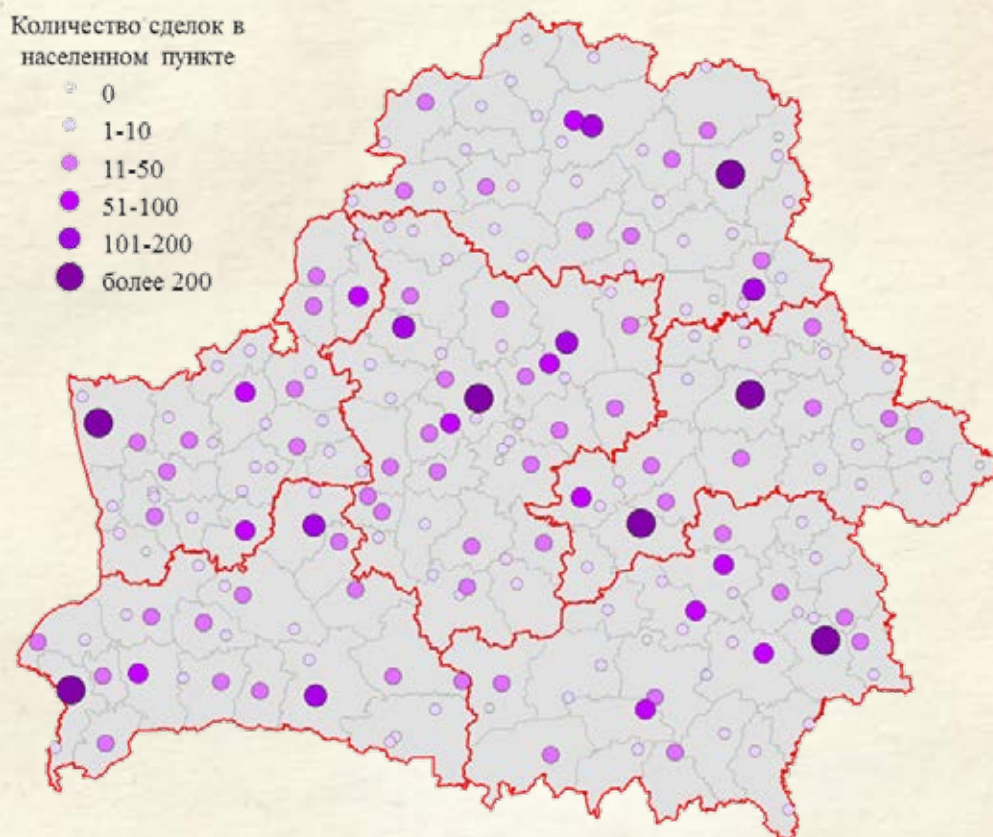


Рисунок 1 – Количество сделок в населенных пунктах

1. Определение балла развития

Для выявления схожих по уровню развития рынка коммерческой недвижимости территорий, а также для моделирования кадастровой стоимости земель может быть использован балл развития населенного пункта.

Балл развития населенного пункта (далее – балл развития) – комплексный показатель, который определяется на основании характеристик (экономических, социальных, юридических, административных, физических и др.) населенного пункта и отражает уровень развития рынка недвижимости и уровень стоимости типичного объекта недвижимости в населенном пункте [2].

Города с похожими экономическими, социальными, юридическими, административными,

физическими и другими характеристиками, а соответственно, и уровнем развития рынка коммерческой недвижимости формируют группу, называемую кластером.

Исходные данные

В качестве исходных данных для расчета балла развития использованы сведения о ценах сделок купли-продажи коммерческих объектов за период с 1 января 2012 г. по 1 июля 2021 г., сведения об актуальных предложениях продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости в городах по состоянию на 1 июля 2021 г. (далее – рыночная информация) и сведения о факторах оценки [6, 7].

Для определения балла развития и сравнения уровня стоимости коммерческих объектов

в городах (далее – уровень стоимости) выбран типичный объект недвижимости, поскольку он наиболее объективно отражает рыночную стоимость одинакового объекта в разных городах страны.

В результате анализа зарегистрированных коммерческих объектов наиболее типичным объектом стал небольшой по площади магазин (200 м²) 2000 г. постройки, отдельно стоящий или расположенный на первых этажах жилых домов, зданий общественного назначения или в пристроенных, отдельно стоящих зданиях, – магазин шаговой доступности или универсам.

Для определения уровня стоимости рыночная информация приведена к характеристикам типичного объекта с использованием корректировок на общую площадь, возраст, материал стен, этажность. Уровень стоимости определялся путем усреднения рыночной информации в городе. Проанализировано около 8000 сделок и предложений коммерческих объектов. По городам с количеством рыночной информации 5 и более сделок и предложений сформирована обучающая выборка для построения модели и оптимизации ее параметров объемом 84 города [3].

Сбор сведений о факторах оценки предполагал формирование перечня показателей, связанных с рынком недвижимости, сбор статистических данных, расчет геопространственных показателей. Джозеф К. Эккерт выделяет следующие четыре категории основных факторов, влияющих на стоимость земли [8]:

- 1) экономические;
- 2) социальные;
- 3) юридические, административные и политические;
- 4) физические факторы, окружающая среда и характеристики местоположения.

На основании информации из ресурсов государственного земельного кадастра [9, ст. 84], статистической информации, находящейся в открытом доступе, были выбраны 13 факторов, потенциально

влияющих на формирование рынка коммерческой недвижимости, отраженных в таблице 1.

Фактор наличия туристической привлекательности был присвоен городам, в которых расположены историко-культурные ценности (далее – ИКЦ) категории 0 [12, 14], а также городам, расположенным на территории национальных парков [13]. Последовательное итерационное включение в корреляционный анализ городов с ИКЦ разных категорий на этапе выбора факторов показало, что наличие ИКЦ категорий 1–3 не оказывают существенного влияния на уровень стоимости.

Выбор факторов

После сбора исходных данных проведен корреляционный анализ связи уровня стоимости с факторами и факторов между собой (таблица 2).

В соответствии со шкалой качественной оценки показателей тесноты связи (шкалой Чеддока) заметная связь между показателями наблюдается при значении коэффициента корреляции $\geq 0,3$ (без учета направления связи) [15]. Факторы, имеющие заметную связь с уровнем стоимости, были проверены на мультиколлинеарность. Такие факторы, как площадь объектов, площадь введенных объектов, количество сделок, мультиколлинеарны с фактором численности населения, поэтому из дальнейшего анализа исключены. В результате анализа установлено, что наибольшее влияние на рынок коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- численность населения;
- расстояние до крупного города;
- заработная плата;
- выручка;
- туристическая привлекательность.

Выбор вида модели

Для расчета уровня стоимости в городе производилось построение нелинейной *многофакторной* регрессионной модели, которая делится на два типа [15]:



Таблица 1 – Факторы, потенциально влияющие на рынок коммерческой недвижимости

Фактор	Источник информации
1. Численность населения городов	Национальный статистический комитет Республики Беларусь [10, 11]
2. Выручка от реализации товаров/услуг (далее – выручка)	
3. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата (далее – заработная плата)	
4. Чистая прибыль (убыток) организаций (далее – чистая прибыль)	
5. Удельный вес убыточных организаций в общем количестве организаций	
6. Уровень зарегистрированной безработицы	
7. Средний темп прироста/убыли численности населения за 5 лет (далее – темп прироста населения)	Расчетный показатель (на основании сведений Национального статистического комитета Республики Беларусь)
8. Туристическая привлекательность	Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь [12], список заповедников и национальных парков Республики Беларусь [13]
9. Расстояние от городов до г. Минска, областных центров и городов с численностью населения свыше 100 тыс. человек	Измеренные показатели (с использованием программного продукта ArcGIS)
10. Расстояние от городов до автодорог международного значения (далее – расстояние до автодорог)	
11. Общая площадь зарегистрированных объектов общественно-делового назначения (далее – площадь объектов) (в том числе в расчете на одного человека)	Расчетные показатели (на основании сведений, содержащихся в ресурсах государственного земельного кадастра Республики Беларусь)
12. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых объектов за последние 5 лет (далее – площадь введенных) (в том числе в расчете на одного человека)	
13. Среднее количество сделок с объектами общественно-делового назначения за последние 5 лет (далее – количество сделок) (в том числе в расчете на одного человека)	

– аддитивная модель вида

$$Y = a_0 + a_1 \times x_1 + \dots + a_n \times x_n;$$

– мультипликативная модель вида

$$Y = f(x_1) \times a_1 \times a_2 \times \dots \times a_n.$$

Построение аддитивной модели

Реализован прямой пошаговый метод построения аддитивной регрессионной модели, который предполагает последовательное добавление в модель переменных по одной, пока в нее не войдут

Таблица 2 – Корреляция уровня стоимости и рассматриваемых факторов оценки

Фактор оценки	Уровень стоимости	Численность населения
Численность населения	0,78	1
Расстояние до крупного города	-0,45	-0,22
Заработная плата	0,71	0,40
Чистая прибыль	0,06	0,02
Выручка	0,56	0,25
Расстояние до автодорог	-0,22	-0,14
Темп прироста населения	0,05	0,01
Туристическая привлекательность	0,30	0,14
Площадь объектов	0,75	0,99
Площадь объектов на одного человека	-0,25	-0,03
Площадь введенных объектов	0,76	0,97
Площадь введенных объектов на одного человека	0,02	0,06
Количество сделок	0,69	0,97
Количество сделок на одного человека	-0,09	0,03
Доля убыточных предприятий	-0,12	-0,02
Уровень зарегистрированной безработицы	-0,07	-0,12

все значимые для прогноза переменные. Порядок включения переменных определялся по коэффициенту корреляции между результирующей переменной и каждым из факторов [15].

Исходные данные были прологарифмированы для приведения зависимостей результирующей переменной от каждого фактора в линейный вид. Итеративным методом (рассмотрено порядка 18 вариантов сочетаний факторов) подобран вариант построения множественной регрессии, наилучшим образом описывающий исходные данные. При сравнении вариантов построения модели проанализированы следующие параметры:

- нормированный R-квадрат;
- стандартная ошибка;
- F-значимость модели;
- средняя ошибка аппроксимации;
- общий уровень оценки;
- коэффициент разброса.

В результате получена аддитивная модель вида (1):

$$Y = \exp(0,3087 \times x_1 - 0,5053 \times x_2 - 0,1109 \times x_3 - 0,0052 \times x_4 + 0,3006 \times x_5 + 0,0597 \times x_6 + 0,2132 \times x_7), \quad (1)$$

где x_1 – логарифм значения численности населения;
 x_2 – логарифм значения расстояния до г. Минска;
 x_3 – логарифм значения расстояния до областных центров;
 x_4 – логарифм значения расстояния до городов с численностью населения более 100 тыс. чел.;
 x_5 – логарифм значения заработной платы;
 x_6 – логарифм значения выручки;
 x_7 – туристическая привлекательность.

Построение мультипликативной модели

В основу построения мультипликативной регрессионной модели легла идея корректировки стоимости объекта с базовыми параметрами (уровень стоимости в городе с заданной числен-



ностью населения) в зависимости от значений факторов оценки для исследуемого объекта.

Определение зависимости уровня стоимости от численности населения выполнено методом последовательного снятия корректировок на остальные факторы оценки. Последовательность расчета и снятия влияния факторов оценки определена на основании анализа коэффициентов корреляции. Определен следующий порядок влияния факторов оценки (за исключением численности населения):

- 1) расстояние до крупного города;
- 2) заработная плата;
- 3) выручка;
- 4) туристическая привлекательность.

Расчет коэффициентов влияния факторов оценки выполнен индексным методом, который основан на взаимосвязи результирующего показателя с факторами, выраженными через индексы их изменений [16].

Факторы – расстояние до крупного города, заработная плата, выручка – были выражены диапазонами чисел. Коэффициенты влияния факторов на уровень стоимости рассчитаны для каждой группы путем соотношения усредненных в рамках диапазонов уровней стоимости. При этом значения уровней стоимости последовательно корректировались на указанные факторы перед расчетом коэффициентов влияния следующего фактора (рисунки 2–4).

Фактор туристической привлекательности был

выражен бинарным признаком «да/нет». Расчет коэффициентов влияния фактора проводился методом парного сравнения. Для городов с наличием рыночной информации коэффициенты рассчитывались путем соотношения скорректированного уровня стоимости в городах с сопоставимой численностью населения.

В случае если в городах отсутствовала рыночная информация для расчета (г. Мядель, к.п. Нарочь, г.п. Свирь), коэффициенты влияния фактора туристической привлекательности были определены на основании соотношения среднего уровня цен жилой усадебной недвижимости в сопоставимых городах, определенной в рамках работ по кадастровой оценке земель, по состоянию на 1 июля 2020 г. (таблица 3).

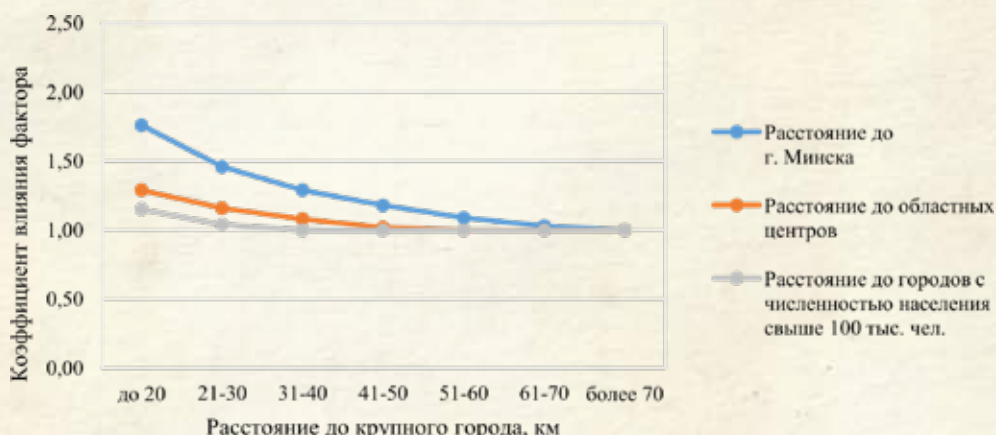


Рисунок 2 – Коэффициенты влияния расстояния до крупного города

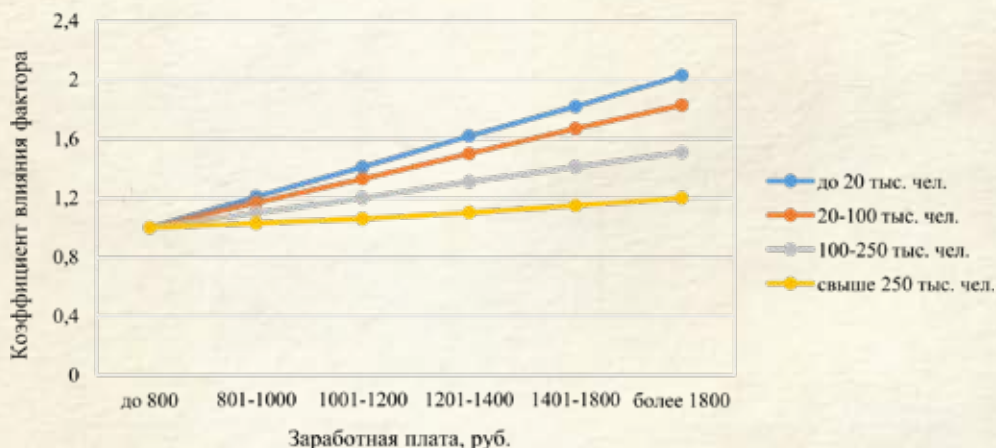


Рисунок 3 – Коэффициенты влияния заработной платы

После снятия влияния факторов оценки получена зависимость уровня стоимости от численности населения для определения стоимости объекта с базовыми характеристиками (рисунок 5). Объектом с базовыми характеристиками является город с заданной численностью населения, не расположенный в зоне влияния крупного города, которому соответствует заработная плата менее 800 руб., выручка менее 5 тыс. руб./чел. и отсутствует туристическая привлекательность.

Построенная мультипликативная модель определения уровня стоимости в городе имеет следующий вид (2):

$$Y = 1,7855572 \times x^{0,4278411} \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4, \quad (2)$$

где x – численность населения;

a_1 – коэффициент влияния расстояния до крупного города;

a_2 – коэффициент влияния заработной платы;

a_3 – коэффициент влияния выручки;

a_4 – коэффициент влияния туристической привлекательности.

Сравнение результатов и выбор оптимального варианта множественной регрессионной модели

Для определения оптимального варианта построения модели произведено сравнение и статистическая оценка точности результатов, полученных по аддитивной и мультипликативной моделям (таблица 4). Проанализированы наиболее часто используемые показатели качества множественной регрессионной модели [15], а также критерии анализа качества моделей оценки по международным стандартам [17].

Рассмотренные показатели свидетельствуют о том, что обе построенные модели статистически значимы с удовлетворительной точностью и допустимыми значениями общего уровня оценки и коэффициента разброса. Однако по всем шести сравниваемым показателям лучший результат имеет построенная модель аддитивного вида. Итоговым принят результат определения уровня стоимости в городе по аддитивной регрессионной модели.

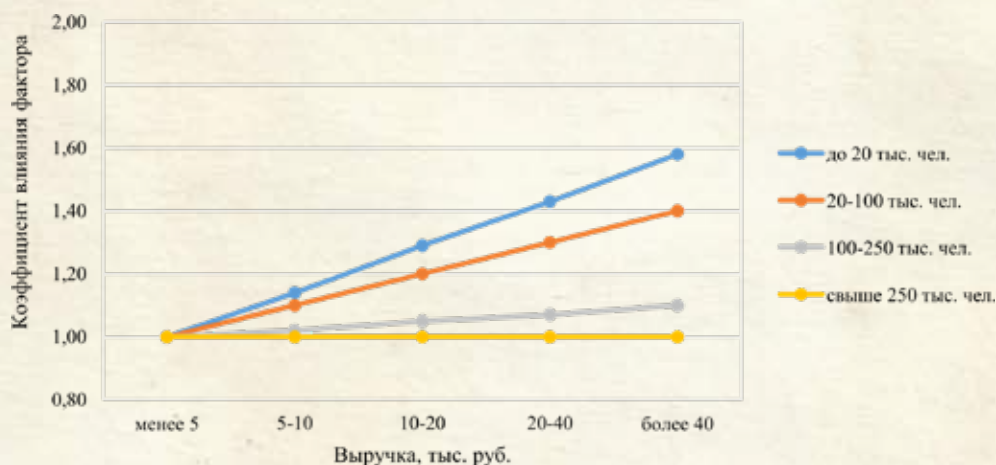


Рисунок 4 – Коэффициенты влияния выручки

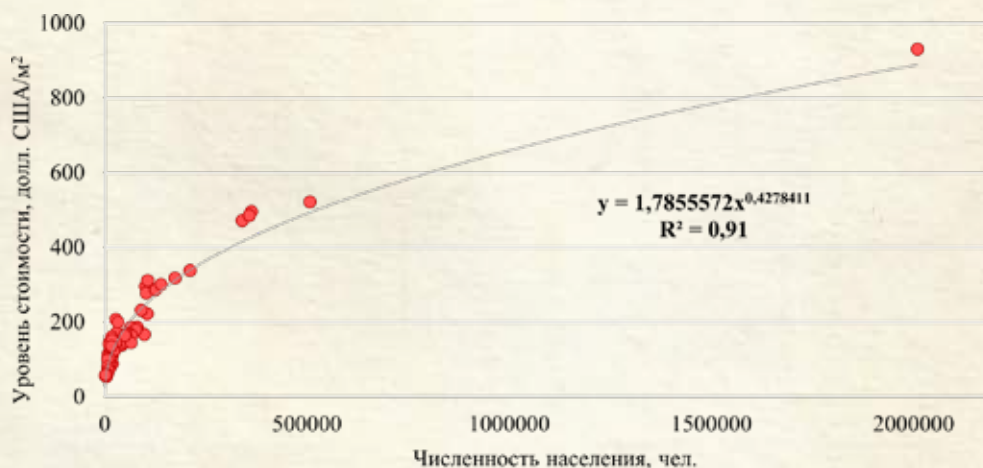


Рисунок 5 – Зависимость уровня стоимости от численности населения



Таблица 3 – Коэффициенты влияния фактора туристической привлекательности

Населенный пункт	Численность населения, чел.	Туристический объект	Сегмент рынка недвижимости, по которому рассчитан коэффициент	Туристическая привлекательность	Коэффициент	
г. Несвиж	15732	Дворцово-парковый ансамбль в г. Несвиже	Общественно-деловая недвижимость	ИКЦ, включенные в Список всемирного наследия ЮНЕСКО	1,47	
г.п. Мир	2098	Замковый комплекс «Мир»			2,21	
г. Гомель	507795	Дворцово-парковый ансамбль в г. Гомеле			ИКЦ, предложенные для включения в Список всемирного наследия ЮНЕСКО	1,06
г. Брест	340318	Комплекс фортификационных сооружений Брестской крепости				1,06
г. Гродно	357510	Борисоглебская (Каложская) церковь		1,06		
г. Полоцк	80795	Софийский собор		1,18		
г. Каменец	8349	Каменецкая вежа		1,20		
г. Браслав	9390	Национальный парк «Браславские озера»		1,20		
г. Мядель	7146	Национальный парк «Нарочанский»		Жилая усадебная недвижимость	Расположение на территории национальных парков	1,34
к.п. Нарочь	4053	Национальный парк «Нарочанский»				1,61
г.п. Свирь	1013	Национальный парк «Нарочанский»	1,63			

Таблица 4 – Показатели качества построенных аддитивной и мультипликативной регрессионных моделей

Показатель качества	Мультипликативная модель	Аддитивная модель	Требование к показателю качества
Стандартное отклонение ошибки	45,92	36,82	–
Коэффициент вариации	17,7 %	14,3 %	< 33 %
Средняя ошибка аппроксимации	14,30 %	11,57 %	< 15 %
Коэффициент детерминации	0,9159	0,9436	> 0,5
F-критерий значимости	169,89 > 2,33	3,77986E-116 < 0,05	$F_{набл} > F_{крит}$ или F-критерий < 0,05
Общий уровень оценки	1,01	1,003	0,90...1,10
Коэффициент разброса	13,31 %	11,95 %	< 20 %

По рыночным данным, а также с использованием построенной множественной регрессионной модели определен уровень стоимости для всех городов. При наличии достаточного количества рыночной информации принимался фактический уровень стоимости (84 города), при отсутствии достаточного количества рыночной информации принимался смоделированный уровень стоимости (116 городов) (рисунок 6).

Определение балла развития

По мнению специалистов рынка недвижимости, существующие методики кадастровой оценки земель не являются совершенными, так как рассчитаны на развитый рынок недвижимости. Для исключения недоборов в бюджет (при существенном снижении кадастровой стоимости), а также социального напряжения среди налогоплательщиков (при увеличении кадастровой стоимости) специалистами предлагается подход, основанный на использовании результатов предшествующей кадастровой оценки [18].

С целью обеспечения преемственности результатов кадастровой оценки разных туров, а также с целью исключения существенного изменения кадастровой стоимости земель городов, моделируемой от балла развития, при определении балла развития принято решение опираться

на результаты определения балла развития по состоянию на 1 июля 2017 г.

Балл развития определен на основании двух показателей: уровня стоимости и балла развития, рассчитанного в рамках предыдущего тура кадастровой оценки. Каждому показателю присвоен равный весовой коэффициент (3).

$$БР = УС \times k_1 + БР_{2017} \times k_2, \quad (3)$$

где БР – балл развития;

УС – уровень стоимости;

$БР_{2017}$ – балл развития, определенный по результатам предыдущего тура кадастровой оценки;

k_1 – весовой коэффициент влияния уровня стоимости (0,5);

k_2 – весовой коэффициент влияния балла развития, определенного в рамках предыдущего тура кадастровой оценки (0,5).

2. Кластеризация

Для рынка недвижимости городов Беларуси характерна высокая степень дифференциации и экономической неоднородности. При отслеживании тенденций рынка недвижимости каждого города, особенно в условиях недостаточного количества рыночной информации, рациональным является подход объединения городов в однородные группы со схожими экономическими, социальными, юридическими, административными, физическими

и другими характеристиками – кластеры. Анализ показывает, что рынок недвижимости в городах одного кластера реагирует на изменения экономической ситуации одинаково.

В рамках кадастровой оценки земель объединение множества городов в кластеры позволяет рассчитывать и применять корректировки на состояние рынка недвижимости, корректировки на

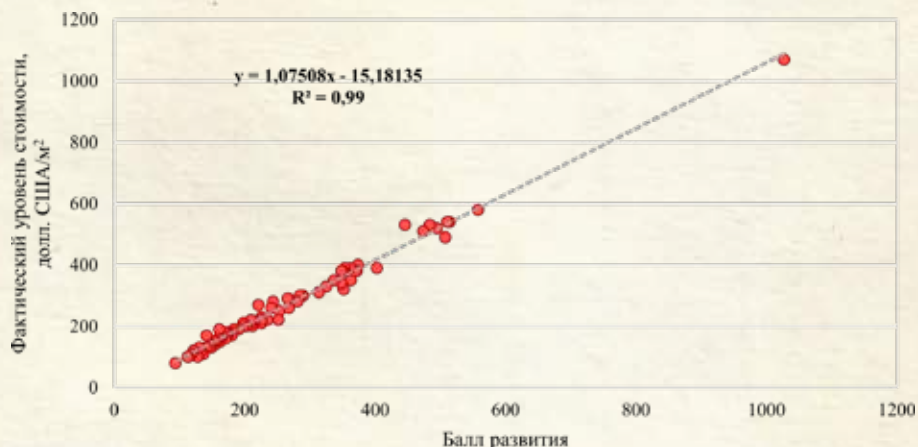


Рисунок 6 – Зависимость фактического уровня стоимости в городе от балла развития

Для реализации была выбрана итерационная группа методов кластерного анализа, поскольку при начальном задании количества кластеров, на которые разбиваются наблюдения, эта группа методов является более общеупотребительной. Из группы итерационных методов был реализован метод, который предусматривает сравнение каждого объекта с заранее выбранным центром кластера и итерационное их изменение.

Количественное распределение городов по кластерам неравномерное: наиболее многочисленными являются кластеры Е и F, малочисленным – кластер А, в который входит только г. Минск.

3. Моделирование кадастровой стоимости

Результатом кадастровой оценки городов с достаточным количеством рыночных данных стали построенные зависимости базовой стоимости земель населенных пунктов от балла развития: для городов кластеров В, С, D и E, F (рисунок 8). Значения множественных коэффициентов детерминации свидетельствуют о том, что построенные зависимости описывают 94 % и 72 % наблюдений соответственно. Результатом моделирования стали базовые стоимости земель 105 городов с неразвитым рынком ком-

мерческой недвижимости, что позволило рассчитать кадастровые стоимости оценочных зон их земель.

Заключение

Рассчитанный по предлагаемой методике балл развития позволил получить показатель, помогающий участникам рынка принимать решения даже в условиях неразвитого рынка коммерческой недвижимости. Объединение городов в кластеры дает возможность оценить инвестиционную привлекательность территорий, выявить города, имеющие схожий уровень цен, сопоставимые условия для функционирования рынка коммерческой недвижимости.

Такой подход к моделированию балла развития от значимых факторов делает модель расчета устойчивой: только изменение уровня жизни населения, состояния экономики в городе приведет к изменению параметров модели и, соответственно, к корректировке балла развития.

В кадастровой оценке, когда требуется получить значение стоимости для всех земель, включая территории без рыночной информации, расчет показателя, отражающего уровень развития рынка недвижимости, является особенно актуальным.

Помимо моделирования стоимостных показателей результаты расчета балла развития и кластеризации используются при:

- определении зон влияния центров притяжения при оценке земель сельских населенных пунктов;
- расчете корректировок на характеристики объектов недвижимости;
- поиске объектов-аналогов при проведении индивидуальной оценки объектов недвижимости и др.

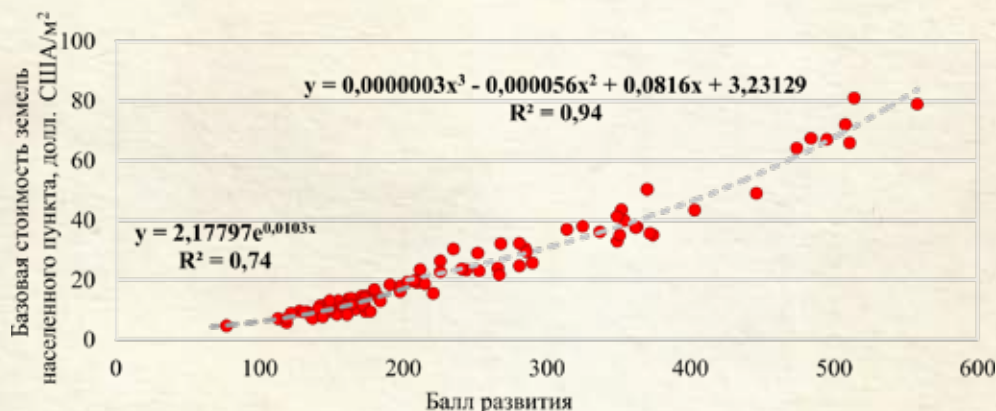


Рисунок 8 – Зависимость базовой стоимости земель населенного пункта от балла развития



СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці зямельных участкаў : ТКП 52.2.07-2018 (33520). – Введ. 07.02.2018. – Минск : Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, 2018. – 24 с.
2. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «общественно-деловая зона» = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Парадак кадастравай ацэнкі зямель, зямельных участкаў па відзе функцыянальнага выкарыстання зямель «грамадска-дзелавая зона» : ТКП 52.2.06-2017 (33520). – Введ. 21.12.2017. – Минск : Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, 2017. – 35 с.
3. Математические и экспертные методы анализа информации при определении базовых стоимостей земель населенных пунктов / В. А. Соловьева / Земля Беларуси. – 2014. – Вып. 2 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://belzeminfo.by/images/archive/2004/ZB_2004_2.pdf. – Дата доступа: 10.02.2021.
4. Рэйтынг гарадоў Беларусі: умовы развіцця чалавечага капіталу / У. Валетка, М. Дуткоўскі, Дз. Бабіцкі, М. Залескі. – Мінск : Медысонт, 2009. – 52 с.
5. Метод ранжирования для оценки инвестиционной привлекательности регионов и городов Республики Беларусь / А. Королева // Земля Беларуси. – 2015. – Вып. 1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://belzeminfo.by/images/archive/2015/ZB_2015_1.pdf. – Дата доступа: 20.02.2021.
6. Реестр цен на земельные участки [Электронный ресурс] / Государственный земельный кадастр Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://pr.nca.by/>. – Дата доступа: 01.07.2021.
7. Мультилистинговая система [Электронный ресурс]. – Режим доступа: mls.realt.by. – Дата доступа: 01.07.2021.
8. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Д. К. Эккерт // Российское общество оценщиков, Академия оценки СТАР ИНТЕР. – М., 1997. – Т. 1.
9. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-3 [Электронный ресурс] / Национальный правовой портал Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=Nk0800425>. – Дата доступа: 26.04.2021.
10. Половозрастная структура населения Республики Беларусь на 1 января 2021 г. и среднегодовая численность населения за 2020 год : стат. бюл. / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Минск, 2021.
11. Социально-экономические статистические показатели [Электронный ресурс] / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/makroekonomika-i-okruzhayushchaya-sreda/okruzhayushchaya-sreda/pokazateli-zelenogo-rosta/sotsialno-ekonomicheskie-pokazateli/index.php>. – Дата доступа: 05.04.2021.
12. Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь [Электронный ресурс] / М-во культуры Респ. Беларусь. – Режим доступа: <http://gosspisok.gov.by/Home/Index>. – Дата доступа: 15.04.2021.
13. Заповедные территории Республики Беларусь [Электронный ресурс] / ГНПО «НПЦ НАН Беларуси по биоресурсам». – Режим доступа: <http://zapovednytur.by/>. – Дата доступа: 15.04.2021.
14. Кодекс Республікі Беларусь аб культуры ад 20.07.2016 № 413-3 [Электронный ресурс] / Национальный правовой портал Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=Nk1600413>. – Дата доступа: 15.04.2021.
15. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества / С. В. Грибовский, С. А. Сивец. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
16. Анализ производственно-хозяйственной деятельности. Ч. 1: Теоретические основы экономического анализа / Д. А. Лапченко, Е. И. Тымкуль / Курс лекций БНТУ, Кафедра экономики и организации энергетики. – Минск, 2013. – 43 с.
17. Стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО) / пер. с англ. НП «Российская коллегия оценщиков». – М. : Маросейка, 2013. – 472 с.
18. Некоторые вопросы совершенствования методики кадастровой оценки земли / Б. И. Дубовик, Е. Б. Павлова / Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. Вып. 8 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-voprosy-sovershenstvovaniya-metodiki-kadastrovoy-otsenki-zemli/viewer>. – Дата доступа: 24.05.2021.



ИСТОРИЧЕСКАЯ ПАМЯТЬ БЕЛОРУССКОГО НАРОДА КАК ФАКТОР УСПЕХА

СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ КИЗИМА

УДК 94(476):930

Одним из ключевых вопросов в формировании любой европейской нации является поиск корней. Беларусь в этом плане не является исключением. Постоянно появляются призывы пересмотреть основы существующей концепции обретения белорусской нацией своего суверенитета, делающей акцент именно на БССР как ключевом моменте. В качестве альтернативы предлагается Полоцкое княжество, Великое княжество Литовское, Речь Посполитая или Белорусская народная республика.

Между тем самым важным моментом является не конкретная дата, с которой мы связываем обретение своего суверенного статуса, а выгоды и преимущества, риски и проблемы для существования белорусского государства в XXI в. Не секрет, что среди экспертов в сфере изучения вопросов нации и суверенитета очень сильны позиции теории, рассматривающей процесс формирования нации как конструирования, создания, постоянного изменения. С этой точки зрения важен не поиск некой объективной истинной даты, а сознательный выбор даты, которая будет объединять нацию, иметь наибольшее значение как для народа, так и для правящих элит.

Обратимся к истории нашей соседки Польши. Всем, кому интересна история Польши, известно, что уже в X в. Польское государство мощно присутствовало в центре Европы, включая большую часть тех территорий, которые есть и в современной Польше. Наверное, самой значимой датой того времени можно назвать 999 г., в котором Болеслав Храбрый объединил Великую Польшу с Малой, отобрав ее у Чехии. Между тем в списке

современных польских праздников важнейшее значение имеет дата 11 ноября 1918 г., отмечаемая как День независимости.

Закономерен вопрос, почему в ноябре 2021 г. поляки предпочли отметить 103 года своей независимости, вместо того чтобы на очень веских основаниях отмечать 1022 года реинтеграции польских земель? Произошло это потому, что в процессе конструирования польской нации элиты сознательно подчеркивают главный с их точки зрения нацеленности на интеграцию Польши в западные структуры от НАТО до Европейского союза факт – отделение от России в 1918 г. Они сознательно выстраивают польскую нацию, исходя не из великого прошлого многовековой давности, а из своих текущих интересов – максимизации контактов с Вашингтоном и Брюсселем и минимизации контактов с Москвой. Им нужна именно такая нация, именно с такими нюансами развития и формирования. В Польше есть еще один праздник, 3 мая – День Конституции. Отмечают первую в истории страны (и вторую в мире) письменную конституцию, принятую парламентом страны 3 мая 1791 г. Углубляясь дальше в историческое прошлое, и он имеет конкретный внешнеполитический контекст, напоминая о безуспешной, но важной попытке сохранить Речь Посполитую от дальнейших разделов со стороны России, Австрии и Пруссии.

По аналогичному пути пошла и Украина. День независимости Украины отмечается 24 августа и связан с датой принятия Акта провозглашения независимости Украины в 1991 г. Однако всем известен тот факт, что в средневековой Европе существовало такое мощное государство, как Киевская



Русь, включающее в себя значительно большую территорию, чем территория нынешней Украины. С точки зрения логики и стремления к исторической правде понять отказ привязать главный праздник к многовековой истории государственности трудно. Если не учесть стремление украинских элит всячески откеститься от сотрудничества с Россией и подчеркнуть это в ключевой дате своего главного праздника. Тогда такой подход становится понятен, как и направления конструирования украинской нации и государства, прокладываемые украинскими элитами.

В Киеве только в 2021 г. осознали последствия того, что сознательно лишили себя огромного пласта исторического наследия, по праву принадлежащего украинскому народу, учредив новый праздник – День украинской государственности, привязав его к дате Крещения Руси – 28 июля. В то же время главной политической целью по-прежнему было не сохранить историческую память, а дистанцироваться от России и «за столбить» важную дату за собой.

А в рамках нарастающего напряжения в связи с событиями февраля 2022 г. 16 февраля появился новый праздник – День единения. К сожалению, слишком поздно...

Между тем именно путем единения, а не раскола нации Киеву нужно было идти с начала 1990-х гг. вместо стремления всячески дистанцироваться от России, Беларуси и советского периода своей государственности. В советский период, в особенности в 1960–1980-х, украинцы переживали период наибольшего расцвета своей нации. Для этого времени характерна высокая рождаемость, стремительный рост благополучия населения, цветущая экономика. Более того, этнические украинцы Хрущев и Брежнев на протяжении 29 лет руководили Советским Союзом на пике его могущества! Именно при них был запущен первый спутник в истории человечества и совершен первый выход человека в космос, а СССР стал сверхдержавой, на равных конкуриру-

ющей с США. В Украинской ССР было возведено 19 блоков атомных станций, что обеспечило экономикой доступом к дешевой электроэнергии, построено множество крупных, ориентированных на экспорт, высокотехнологичных предприятий, создано десятки миллионов рабочих мест. Достаточно сказать, что после краха СССР суверенная Украина так и не смогла за три десятка лет государственности вернуть себе тот уровень валового внутреннего продукта на душу населения (далее – ВВП), который она имела, будучи в его составе [1].

Отказ от достижений этого периода, провозглашение советского этапа в истории Украины «кровавым кошмаром», сделал историю украинской нации неполноценной в XXI в., вызвал закономерный раскол населения, поскольку многие граждане суверенной Украины не были готовы идти по такому «странному» пути. Выкручивание рук тем, кто не был согласен с идеей вступления Украины в НАТО, не привело к желаемым результатам.

Если бы украинские элиты поступили иначе, несомненно, мы бы не увидели событий ни 2014 г., ни 2022 г. Возможно, сегодня Украина оставалась бы столь же экономически развитым государством, каким она была раньше. В 1992 г. Украина была той частью мировой экономики, а по итогам 2014 г. стала трехсотой. В то время как Беларусь была шестисотой частью мировой экономики в 1992 г., и по итогам 2014 г. осталась в том же статусе [2].

Важно отметить, что стартовые условия для Беларуси и Украины на момент обретения независимости были неравны. Не имея собственной атомной энергетики, Беларусь была вынуждена взять большой кредит на строительство атомной станции. В нашей стране есть два месторождения каменного угля, но он настолько низкого качества, что концессию на его разработку никто не приобретает. Украина же выходила из состава СССР с сотнями шахт по добыче высококалорийного угля в районе Донбасса, а к 2013 г. сократила его добычу в два раза по сравнению с советским периодом. Беларусь, в отличие от Украины, находится



в зоне рискованного земледелия, продуктивность почв ниже в два раза. Количество солнечных дней, так важных для успешного ведения растениеводства, меньше в несколько раз. Условия для туризма также не в нашу пользу. Будучи отрезанной от Мирового океана Беларусь не могла предложить туристам так любимых ими морских пляжей, в то время как Украина располагала сотнями километров таких. Нет у нас и горнолыжных курортов. Что касается промышленности, то, например, для функционирования Белорусского металлургического завода необходимо было закупать руду за рубежом за валюту, а металлургические предприятия Украины располагали собственной рудой с обширных месторождений, инфраструктура к которым была выстроена в советские годы.

Литва отнеслась к вопросу исторической памяти несколько иначе. Литовские политики, мучаясь в сомнениях (ибо также очень хотелось обязательно подчеркнуть отказ от интеграции с Россией, но и позволить всем забыть о многовековой истории Великого княжества Литовского, намного более могущественного государства, чем нынешняя небольшая Литва, также было нельзя), решили учредить целых три праздника в честь независимости и суверенитета. 16 февраля – День восстановления государственности Литвы, был учрежден 16 февраля 1918 г., напоминая о попытке восстановления независимого государства Литвы на территории, оккупированной немецкими войсками; 11 марта – День восстановления независимости Литвы, связан с подписанием декларации о суверенитете в 1990 г., и 6 июля – День государства (День коронации короля Литвы Миндаугаса). Таким образом, дважды подчеркнута независимость от России, но одновременно есть и напоминание о богатой истории средневековья.

Латвия пошла по другому пути, возможно, не найдя в средневековой истории твердых оснований для празднования сотен лет латвийской государственности. 4 мая в Латвии отмечают День восстановления независимости Латвийской Ре-

спублики, связанный с принятием Декларации о восстановлении независимости Латвийской Республики в 1990 г. от Москвы, и 18 ноября – День провозглашения Латвийской Республики (Народным советом Латвии в 1918 г.).

Российская Федерация День России связывает с 12 июня 1991 г., когда российский Парламент официально провозгласил суверенитет России от Советского Союза. С 4 ноября 2005 г. появился новый праздник – День народного единства, отмечаемый в ознаменование народного восстания во главе с Кузьмой Мининым и Дмитрием Пожарским, которое изгнало польских захватчиков из Москвы в ноябре 1612 г. В этих праздниках видна определенная динамика: первый фактически связан с добровольным отказом от сверхдержавности в 1990 г., второй – с необходимостью поиска связующей народы России в одно целое даты на фоне бродящих по российским регионам идей сепаратизма и необходимости развиваться в бурных водах XXI в. единой нацией. Очевидно, что события 1612 г. оказались вне конкуренции по полезности. Интересно отметить, что в нем есть и скрытое значение: если польские элиты подбирали праздники с целью подчеркнуть независимость от Москвы, то празднование Дня народного единства в России также является и ликованием по поводу освобождения от польской оккупации.

Таким образом, мы отчетливо видим, что поиск некой исторической правды даты обретения нацией суверенитета вторичен на фоне необходимости у элит формирования нации в желательном направлении.

С этой точки зрения у белорусского государства в XXI в. есть не меньшее право определять направления своих усилий в данной сфере, чем у соседей. Главная задача – усилить белорусскую нацию в текущем и последующих десятилетиях в Европе и мире.

Именно поэтому в Беларуси было принято важное решение праздновать День Независимости 3 июля – в день освобождения в 1944 г. горо-



да Минска от немецко-фашистских захватчиков вместо 27 июля, в день принятия Декларации о государственном суверенитете Белорусской ССР в 1990 г. Сам способ принятия этой важнейшей даты – посредством референдума – показал ориентацию белорусских элит на мнение народа страны в поиске объединяющих нацию идей. Процент проголосовавших в поддержку предложения (более 88 %) продемонстрировал, что население очень позитивно относится к своему прошлому в составе БССР, рассматривая именно этот период формирования белорусской нации как важнейший.

Значимость решения развивать белорусскую нацию в XXI в. на основе именно позитивного рассмотрения советского периода ее формирования заключается в поиске идей консолидации населения страны, а не разделения. Взять за основу, к примеру, период Полоцкого княжества, значит вызвать вопросы у населения тех частей территории страны, которые в Полоцкое княжество не входили. Опора на Великое княжество Литовское включает спор с Украиной и Литвой за доминирование в этом государственном образовании; на Речь Посполитую – вызовет удивление у Польши, а БНР – напомнит о провалившейся попытке создания суверенного государства на оккупированной немцами территории и об оказавшейся бесполезной верноподданнической телеграмме немецкому кайзеру. Опора на период БССР в процессах формирования белорусской нации важна и в рамках евразийской интеграции, протекающей на просторах бывшего СССР. По сути положительное отношение к советскому периоду жизни белорусского народа стало ключевым при выборе евразийского направления участия в интеграционных процессах в середине 1990-х гг. Созданное Союзное государство является главным ориентиром внешней политики Беларуси.

От выбора, сделанного в 1994 г., очень многое зависело. В отличие от Украины, не сумевшей вернуть себе даже уровень жизни времен союза, Беларусь смогла удвоить ВВП на душу населения за

три десятка лет суверенитета [3]. Сохранены крупнейшие предприятия страны: МТЗ, БелАЗ, МАЗ, БМЗ, Беларуськалий. Достигнутый уровень жизни позволяет реализовывать социальные программы для населения, включая бесплатную медицинскую помощь, низкие тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства, общественного транспорта, декретный отпуск продолжительностью три года. Мы полностью сохранили свою территорию, в отличие от Украины, Грузии и Молдовы, которые в начале 1990-х выбрали другой путь развития с ориентацией на евроинтеграцию и вступление в НАТО.

Таким образом, можно заключить, что правильное отношение к исторической памяти, способность элиты осознать, на каких ключевых событиях необходимо делать акцент в развитии нации и государства, имеет огромное влияние на его судьбу. В случае когда выбор сделан неудачно, он может нивелировать все преимущества, которыми государство располагало. Принятие решений, учитывающих в первую очередь интересы своего населения, дает возможность стране развиваться, даже если она не обладает значимыми природными ресурсами.

В Республике Беларусь, несмотря на сомнения в начале 1990-х, когда евроинтеграция казалась достойной и реальной альтернативой, смогли сделать тот выбор, который позволил сплотить население. Элиты учли, что историческая память белорусского народа акцентирована именно на периоде БССР как самом успешном для нашей нации. На этой основе была выстроена внешняя политика, позволившая Беларуси стать полноправным членом ЕАЭС и Союзного государства вместо мечтаний об евроинтеграции по образцу Грузии, Украины и Молдовы.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Ukraine. IMF data. Date by country [Electronic resource] // Ukraine. – Mode of access: data.imf.org. – Date of access: 04.03.2022.
2. О нашей безопасности. Беларусь сегодня [Электронный ресурс] : 2015. – 21 мая. - Режим доступа: <https://www.sb.by/articles/o-nashey-bezopasnosti-22052015.html/>. – Дата доступа: 04.03.2022.
3. Быть или не быть: 100 миллиардов долларов ВВП Беларуси / Sputnik Беларусь. – 2018. – 2 мая. – Режим доступа: <https://sputnik.by/20180502/byt-ili-ne-byt-100-milliardov-dollarov-vvp-belarusi-1035158192.html/>. – Дата доступа: 04.03.2022.



ХРАМ-ПОМНИК У ГОНАР УСІХ СВЯТЫХ І Ё ПАМЯЦЬ АБ АХВЯРАХ, ВЫРАТАВАННЮ АЙЧЫНЫ НАШАЙ, ЯКІЯ ПАСЛУЖЫЛІ

УДК 726:271.22-523.4(476-25)

З цягам часу многія рэчы, акрамя свайго першапачатковага значэння, пачынаюць набываць гістарычную каштоўнасць. Па іх дазнаюцца, што адбывалася ў час стварэння, якія фактары паўплывалі на іх знешні выгляд і функцыі.

Аднак славетасць, пра якую будзе ісці гаворка, – унікальны выпадак, бо з самага пачатку яна стваралася адначасова як рэлігійны аб’ект і як мемарыяльны помнік з мэтай увекавечвання памяці многіх пакаленняў беларусаў, якія аддалі жыццё за Айчыну. Гэта – Храм-помнік у гонар Усіх Святых у Мінску.

Гісторыя яго стварэння пачалася ў 90-я гады мінулага стагоддзя. Рашэнне аб узвядзенні храма было прынята на пасяджэнні Сінода Беларускай Праваслаўнай Царквы.

Месца для яго будаўніцтва было абрана невыпадкова. Побач знаходзяцца Маскоўскія (Усходнія) могілкі, дзе пахаваны беларусы, што ў свой час здабывалі гонар і славу для сваёй краіны.

У 1991 г. Свяцейшы Патрыярх Маскоўскі і Усея Русі Алексій II асвяціў закладны камень будучага храма-помніка. У 1996 г. быў закладзены падмурак будынка. 14 кастрычніка 1996 г., у свята Покрыва Божай Маці, Прэзідэнт Рэспублікі Беларусь з Мітрапалітам Мінскім і Слуцкім Філарэтам Патрыяршым Экзархам Усея Беларусі заклалі ў падмурак храма памятную грамату з заклікам да нашчадкаў.

Праект «Храм-помнік у гонар Усіх Святых і ў памяць бязвінна забітых у Айчыне нашай»,

распрацаваны беларускім архітэктарам Львом Мікалаевічам Пагарэлавым, быў зацверджаны ў 2005 г., а ўлетку 2006 г. пачалося яго будаўніцтва.

Каля будучага храма, як часовае месца для правядзення богаслужэнняў, была пабудавана драўляная царква ў імя Святой Жываначальнай Троіцы. Яна створана згодна з традыцыямі паўночнага драўлянага дойлідства (без адзінага цвіка).

У верасні 2006 г. адбылося асвячэнне Троіцкай царквы і пад’ём на званіцу храма-помніка трох вялікіх званоў ад імя Кіраўніка дзяржавы, Свяцейшага Патрыярха Алексія II і Мітрапаліта Мінскага і Слуцкага Філарэта.

Новая назва храма, якая найбольш поўна адпавядала ідэі мемарыяла, – Храм-помнік у гонар Усіх Святых і ў памяць аб ахвярах, выратаванню Айчыны нашай, якія паслужылі – была зацверджана ў 2008 г.

Урачыстае адкрыццё храма-помніка адбылося 2 ліпеня 2010 г., напярэдадні Дня Незалежнасці Рэспублікі Беларусь. У гэты дзень была праведзена цырымонія пахавання ў крыпце астанкаў неведомых салдат – воінаў Айчыннай вайны 1812 г., Першай ды Другой сусветных войнаў.

У 2012 г. каля ўваходу ў храм быў устаноўлены помнік Свяцейшаму Патрыярху Алексію II, які стаяў ля вытокаў яго стварэння.

Храм быў асвечаны ў 2018 г., з гэтага часу ён стаў дзеючым для прыхаджан.



Храм пабудаваны ў форме шатра – як сімвал Багародзіцы, якая ўкрывае вернікаў і Хрыста. Яго вышыня з крыжам складае 74 м. У аснове галоўнай часткі будынка ляжыць васьмівугольнік: восем граней у падмурку і адна у вяршыні ўтвараюць сакральную для хрысціян лічбу – дзевяць. Вяршыні прыдзелаў і ўваход увенчаны купаламі з пазалотай. Пяць купалаў храма-помніка ўстаноўлены ў гонар Усіх Святых Беларусі, у памяць загінуўшых за Айчыну воінаў, без віны закатаваных у турмах і лагерах і забітых дзяцей.

Пры дэкараванні фасаду храма была выкарыстана амаль забытая традыцыя размяшчэння лікаў святых на знешніх сценах, быццам яны назіраюць за наведвальнікамі. Кожная з выяў зроблена ў выглядзе мазаікі і апраўлена пазалочанымі дэкаратыўнымі элементамі, якія сваёй формай нагадваюць узоры традыцыйнага беларускага ручніка. Разам яны ўтвараюць кампазіцыю, якая працягваецца праз усе сцены царквы і замыкаецца на ўсходнім фасадзе выявай «Пакроў Прысвятой Багародзіцы».

Над галоўным уваходам знаходзіцца вялікае мазаічнае палатно «Хрыстос у славе з маючымі адбыццям ў малітве Багародзіцай і Іаанам Прадцечам ў асяродзі сонму Анёлскіх сіл».

Да храма вядзе шырокая парадная лесвіца. Збоку ад яе знаходзіцца фантан з скульптурай прарока Майсея. Дзякуючы размяшчэнню фігуры святога на невялікім узвышэнні, складваецца ўражанне нібыта патокі вады разыходзяцца перад ім у розныя бакі. Фантан выконвае не толькі дэкаратыўную функцыю, але і выкарыстоўваецца як купель у час свята Хрышчэння.

Унутры храму знаходзяцца тры прыдзелы: галоўны (цэнтральны) – асвечаны ў гонар Усіх Святых, ніжні паўночны – у гонар Адсячэння галавы Іаана Прадцечы і верхні паўночны – у гонар іконы Багародзіцы «Здаволь мой смутак». Кожны прыдзел выкананы ў пэўнай каляровай гамме, так, напрыклад, верхні паўночны вызначаецца багаццем нябесна-блакітнага, белага ды вішнёва-чырвонага колераў.

Унікальныя іканастансы, распіс выкананыя палехскімі майстрамі, царкоўныя рэчы, драўляныя



панэлі і ўбранне зроблены ўручную і з'яўляюцца творамі сучаснага мастацтва.

Мемарыяльную частку храма-помніка складае крыпта і музей. Яны ствараліся як сімвал нацыянальнай памяці аб тых, хто загінуў дзеля сваёй Радзімы.

На ўваходзе ў крыпту ўсталяваны бронзавыя дзверы, на іх размешчаны шэсць барэльефаў з выявамі трагічных падзей гісторыі. Два барэльефы прысвечаны падзеям Вялікай Айчыннай вайны: Хатыні – вёсцы, спаленай разам з яе жыхарамі, і буйнейшаму канцэнтрацыйнаму лагеру смерці ў Беларусі – Трасцянецу. На іншых адлюстраваны Грунвальдская бітва, абарона Смаргоні, якая падчас Першай сусветнай вайны працягвалася 810 дзён, і Салавецкі лагер асаблівага прызначэння. Апошні барэльеф сведчыць аб жудаснай тэхнагеннай катастрофе – аварыі на Чарнобыльскай АЭС.

Вага дзвярэй у крыпту перавышае 1000 кг, яны сімвалізуюць цяжар гора, якое перажыў наш народ, – «Слёзы Беларусі».

Крыпта складаецца з трох памяшканняў, якія аздоблены мармурам, оніксам, кварцытам, смальтай і гранітам. Тут заўсёды гарыць Нязгасная Лампада, запаленая ад агню з Іерусаліма.

Першае памяшканне – пахавальня, дзе захоўваюцца саркафагі з астанкамі салдат трох войн – Айчыннай вайны 1812 г., Першай ды Другой сусветных войн і ўрна з астанкамі праху вязняў Трасцянца.

У авальнай зале, прымыкаючай да пахавальні, размешчаны мемарыяльныя дошкі, прысвечаныя трагедыям сучаснага перыяду: загінуўшым на станцыі метро Няміга і падчас тэракту на станцыі метро Кастрычніцкая, у перыяд вайны ў Аўганістане, а таксама ахвярам Чарнобыльскай катастрофы.

У цэнтральным памяшканні крыпты знаходзяцца 504 нішы. Частка іх запоўнена, у нішах захоўваюцца капсулы з зямлёй з месцаў гістарычных бітваў, канцэнтрацыйных лагераў, паха-

ванняў салдат і мірных грамадзян, якія загінулі падчас войнаў, рэпрэсій, катастроф. Тут размешчаны капсулы з Грунвальда, Салаўкоў, Хатыні, Трасцянца, Чарнобыля, Курскай дугі, Аўганістана, з кожнага раёна Беларусі, шэрагу еўрапейскіх краін, Расіі; фрагмент абшыўкі падводнай лодкі «Курск», сярод экіпажу якой былі беларусы.

У трэцяй частцы крыпты да 75-годдзя Перамогі ў Вялікай Айчыннай вайне быў адчынены Музей Памяці. У ім размешчаны дыярамы-мініяцюры на гістарычныя сюжэты з батальнымі сценамі розных эпох, дакументы, іншыя артэфакты.

Па перыметры залы знаходзяцца сцэлажы з экспанатамі, кожная секцыя прысвечана пэўным падзеям: бітве на Нямізе, вайне Вялікага Княства Літоўскага і Рэчы Паспалітай на ўсходніх рубяжах, Паўночнай і Савецка-фінляндскай войнам. Асобная экспазіцыя прысвечана перыяду Вялікай Айчыннай вайны, сабраны прадметы таго часу – архіўныя дакументы, асабістыя рэчы салдат, фотаздымкі. На сценах размешчаны карты, на якіх адлюстраваны сведкі аб вайне: помнікі і брацкія магілы ў кожным раёне Беларусі, месцазнаходжанні канцэнтрацыйных лагераў на тэрыторыі Еўропы, іншыя звесткі.

З моманту свайго адкрыцця Усехсвяцкі храм-помнік актыўна выконвае сваю рэлігійную, гістарычную і культурную функцыі. У ім здзяйсняюцца царкоўныя службы, праводзяцца канферэнцыі і семінары, прысвечаныя духоўным, гісторыка-патрыятычным і грамадска важным падзеям.

Штогод у крыпце праводзіцца Боская літургія, прымеркаваная да святкавання Дня Перамогі.

Храм не толькі ўпрыгожвае нашу сталіцу, але і выяўляе прыклад мужнасці і стойкасці продкаў, выходзіць культуру памяці ў наступных пакаленняў.



О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА ПО РАЗРАБОТКЕ ЭСКИЗНОГО ПРОЕКТА ОБЪЕКТА «ПАМЯТНИК ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЮ»

В 2023 г. землеустроительному факультету учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» исполнится 100 лет.

В рамках торжественных мероприятий, посвященных юбилею землеустроительного факультета, на территории академии запланировано открытие Памятника землеустроителю.

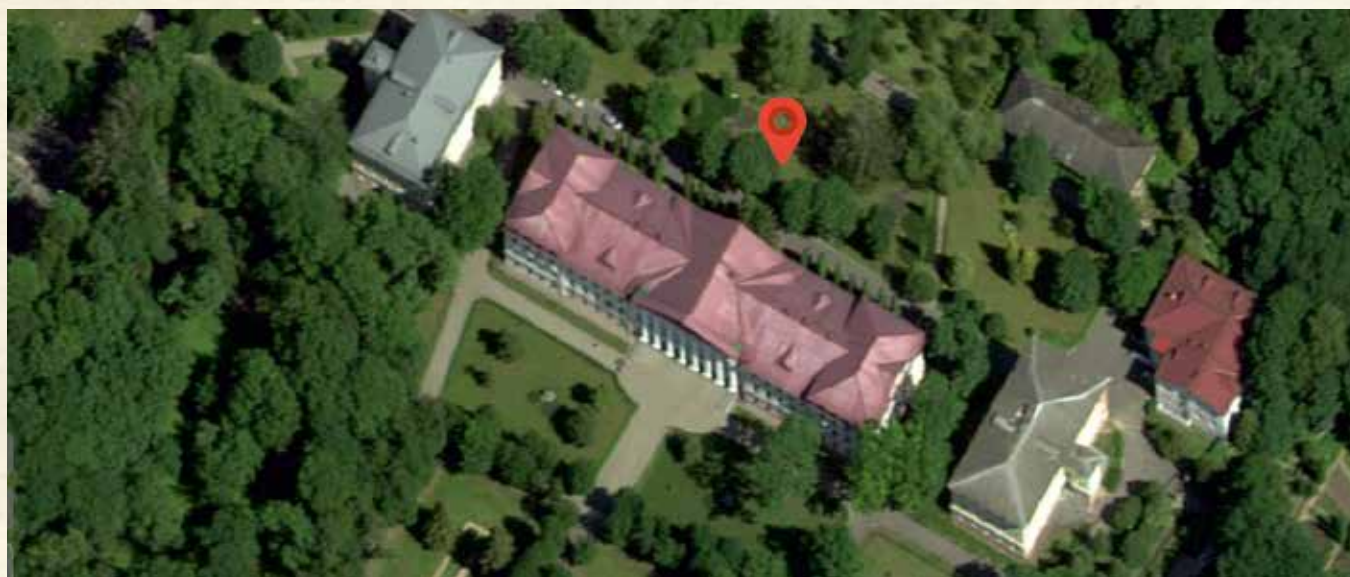
Объявлен конкурс предложений по разработке оригинального авторского эскизного проекта объекта «Памятник землеустроителю».

Организаторами конкурса выступают ректорат учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (далее – УО БГСХА), Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь и деканат землеустроительного факультета.

Конкурс по проектированию и устройству объекта проводится со 2 мая 2022 г. по 4 сентября 2022 г.

К участию в конкурсе принимаются заявки от студентов факультетов очной и заочной форм получения образования на I и II ступенях, аспирантов, работников и преподавателей УО БГСХА (как действующих, так и бывших), сотрудников предприятий, подчиненных Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь.

Порядок и требования к участию в конкурсе представлены в Положении «О проведении конкурса предложений по проектированию и устройству объекта благоустройства «Памятник землеустроителю» в связи со 100-летием землеустроительного факультета учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия», утвержденном ректором УО БГСХА В. В. Великановым 5 мая 2022 г.



Место установки Памятника землеустроителю



ПОЛОЖЕНИЕ от 5 мая 2022 г. № 654

О проведении конкурса предложений по проектированию и устройству объекта благоустройства «Памятник землеустроителю» в связи со 100-летием землеустроительного факультета учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия»

1. Цель и задачи конкурса предложений

Разработка проектных решений облика объекта благоустройства «Памятник землеустроителю» (далее – объект) учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (далее – УО БГСХА), в соответствии с общей концепцией юбилейных мероприятий, посвященных 100-летию землеустроительного факультета УО БГСХА, градостроительной документацией (проект детального планирования, проект зон охраны г. Горки).

Задачами конкурса предложений являются:

- разработка эскизного решения объекта;
- формирование творческого потенциала личности студентов;
- воспитание уважения к истории землеустроительного факультета академии, к его культурному и историческому прошлому и настоящему.

2. Организатор конкурса предложений

Организаторами конкурса предложений (далее – конкурс) является ректорат учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия», Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь и деканат факультета УО БГСХА (далее – организаторы), при содействии профсоюзного комитета сотрудников и преподавателей УО БГСХА, профсоюзного комитета студентов УО БГСХА, ПО/РК ОО «БРСМ» УО БГСХА.

Соорганизаторами конкурса являются предприятия, подчиненные Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь.

3. Сроки проведения конкурса

Конкурс по проектированию и устройству объекта проводится в период со 2 мая 2022 г. по 4 сентября 2022 г.

4. Участники и порядок проведения конкурса

Участвуют студенты факультетов очной и заочной форм получения образования на I и II ступенях, аспиранты, работники и преподаватели УО БГСХА (как действующие, так и бывшие), сотрудники предприятий, подчиненных Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь.

Конкурс проводится на безвозмездной инициативной основе.

Участникам предлагается разработать оригинальный авторский эскизный проект объекта.

Проекты-победители конкурса будут рекомендованы к реализации.

Участникам конкурса выдается подоснова территории академии и необходимая информация для разработки конкурсной документации.

Участникам необходимо в срок до 1 августа 2022 г. предоставить в конкурсную комиссию предложения в графическом исполнении с краткой пояснительной запиской.

5. Общее руководство

Общую координацию конкурса осуществляет деканат землеустроительного факультета УО БГСХА.

Оргкомитет конкурса:

Великанов Виталий Викторович, ректор УО БГСХА, кандидат ветеринарных наук, доцент – председатель;



Бобер Николай Павлович, заместитель Председателя Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь – председатель;

Колмыков Андрей Васильевич, первый проректор УО БГСХА, доктор экономических наук, доцент – заместитель председателя;

Шалыпин Владимир Вячеславович, генеральный директор УП «Проектный институт Белгипрозем» – заместитель председателя;

Копытовский Виктор Владимирович, проректор по административно-хозяйственной работе УО БГСХА – заместитель председателя;

Писецкая Ольга Николаевна, декан земельного факультета УО БГСХА, кандидат технических наук, доцент – заместитель председателя;

члены: Дуброва Юрий Николаевич, декан мелиоративно-строительного факультета УО БГСХА, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент;

Кольчевский Дмитрий Владимирович, заведующий кафедрой сельского строительства и обустройства территорий мелиоративно-строительного факультета УО БГСХА, кандидат архитектуры, доцент, руководитель проектов;

Орешков Александр Николаевич, председатель профкома сотрудников и преподавателей УО БГСХА;

Борель Константин Викторович, председатель профкома студентов УО БГСХА;

Хомец Владислав Николаевич, секретарь ПО/РК ОО «БРСМ» УО БГСХА.

6. Техническое оформление работ

Участникам необходимо придерживаться требований технических нормативных правовых актов.

На территории академического городка необходимо обеспечить сохранение исторических объектов архитектуры, раскрытие темы землеустроительной науки, аспекты единения студенчества, патриотизма. Оформление объекта должно органично дополнять восприятие находя-

щихся на территории академии монументальных объектов. Эмоциональное усиление идеи по мере приближения к месту главного торжества. Ориентиры: классицизм, ренессанс, ампи́р, строгость, лаконичность, патриотизм.

Не допускается изменение архитектуры и строительных конструкций существующих зданий и сооружений.

Технические требования, учитываемые при разработке эскиза (макета) объекта:

- материал изготовления памятника – бронза;
- высота скульптуры – до 2 метров;
- высота постамента – до 0,5 метров.

Представленные на конкурс работы могут быть выполнены в виде 3D-макетов, рисунков или в иных графических изображениях.

Приветствуется, если участник может подготовить 2 файла:

- JPEG-файл с общим видом работы, 700 px по длинной стороне, не более 700 px по короткой стороне;
- PDF-файл формата A2, содержащий: 3 проекции объекта, описание (не более 1000 знаков), общий вид (не менее одного изображения), другие иллюстрации по усмотрению автора.

Название каждого файла должно содержать выбранную категорию объекта, фамилию и имя участника, название предприятия, факультета или подразделения, из которого прислана заявка. Например: monument_ivanov_ivan_zemfak.

7. Критерии оценки работ

Конкурсная комиссия:

Великанов Виталий Викторович, ректор УО БГСХА, кандидат ветеринарных наук, доцент – председатель;

Бобер Николай Павлович, заместитель Председателя Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь – председатель;

Колмыков Андрей Васильевич, первый проректор УО БГСХА, доктор экономических наук, доцент – заместитель председателя;



Шальпин Владимир Вячеславович, генеральный директор УП «Проектный институт Белгипрозем» – заместитель председателя;

Копытовский Виктор Владимирович, проректор по административно-хозяйственной работе УО БГСХА, управляющий проектами – заместитель председателя;

Писецкая Ольга Николаевна, декан землеустроительного факультета, кандидат технических наук, доцент – заместитель председателя;

члены: Дуброва Юрий Николаевич, декан мелиоративно-строительного факультета УО БГСХА, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент;

Кольчевский Дмитрий Владимирович, заведующий кафедрой сельского строительства и обустройства территорий мелиоративно-строительного факультета УО БГСХА, кандидат архитектуры, доцент, руководитель проектов;

Орешков Александр Николаевич, председатель профкома сотрудников и преподавателей УО БГСХА;

Борель Константин Викторович, председатель профкома студентов УО БГСХА;

Хомец Владислав Николаевич, секретарь ПО/РК ОО «БРСМ» УО БГСХА.

Конкурсная комиссия оценивает представленные работы в соответствии со следующими критериями:

- соответствие работы тематике конкурса;
- эстетическое качество работы;
- использование различных приемов визуальной передачи (анимация, компьютерная графика, спецэффекты);
- творческая самостоятельность и нестандартный подход автора (-ов);
- актуальность, композиционное решение и информативность работ;

- техническое мастерство создания работ, их художественная и композиционная ценность и оригинальность;

- качество, образная выразительность, новаторство в подаче материала;

- качество исполнения работы (композиция, грамотность и аккуратность оформления).

8. Подведение итогов и награждение победителей

Итоги подводятся 5–10 сентября 2022 г. Победитель открытого конкурса определяется на заседании оргкомитета. Заседание проводится в открытом формате. Решение принимается открытым голосованием простым большинством голосов. В случае равенства голосов право решающего голоса принадлежит председателю оргкомитета. О времени и месте проведения заседания организационного комитета сообщается ректоратом. Итоги оформляются протоколом.

Принимая участие в конкурсе, авторы конкурсной работы передают на безвозмездной основе исключительные права на ее неограниченное использование. Авторские права победителя конкурса на проект передаются организаторам конкурса для последующей реализации.

9. Финансирование

Расходы по награждению победителей и призеров конкурса несут ректорат УО БГСХА, профсоюзный комитет сотрудников и преподавателей УО БГСХА, профсоюзный комитет студентов УО БГСХА, ПО/РК ОО «БРСМ» УО БГСХА.

Победитель (победители) и призеры конкурса награждаются дипломами и поощряются материально в размере:

I место – 15 базовых величин;

II место – 10 базовых величин;

III место – 5 базовых величин.



Приложение
Образец заявки

ЗАЯВКА

на участие в конкурсе предложений по проектированию и устройству объекта благоустройства «Памятник землестроителю», посвященного 100-летию землеустроительного факультета учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия»

Ф.И.О участника (участников) _____

Предприятие _____

(Факультет _____ курс _____ группа _____)

Описание предложения (описать форму, место размещения, идею, смысловую нагрузку и прочее не более 1 стр.)

К заявке прилагается эскиз формы.

Заявки высылать по электронной почте на адрес: zemdekan@baa.by (zemdekan@mail.ru) с пометкой «На конкурс объекта благоустройства» с прикрепленными файлами предложения. Название каждого файла должно содержать категорию объекта, имя автора, предприятие (факультет).

Пример: monument_ivanov_ivan_zemfak.

Земля Беларуси № 2 • 2022 г.

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

Дизайн журнала – И. Н. Снопкова

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

Подписано в печать 16.06.2022. Зак. № 173.

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

Тираж 900 экз.

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

© Редакция журнала «ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ», 2022 г.

