

СЕНТЯБРЬ 2009



научно-производственный журнал

ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ



№ 3

Земельные отношения и управление собственностью

2 стр. *О совершенствовании имущественных отношений*

7 стр. *Приватизация государственного имущества и экономическая безопасность государства*

8 стр. *Регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь*

13 стр. *Практика применения земельного законодательства*

Экспериментальная схема землеустройства

39 стр. *Браславского района: стратегия устойчивого землепользования*

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

Республиканское унитарное предприятие «БелНИЦзем»

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

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА:

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



ТЕЛЕФОН: (8-017) 284-60-21

GSM VELCOM: (8-044) 708-82-04

e-mail: belocenka@mail.ru

Республиканское унитарное предприятие «Информационный центр земельно-кадастровых данных

и мониторинга земель»



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



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

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

Землеустройство

- Геодезическая и картографическая деятельность

- Консультирование по аппаратным средствам вычислительной техники

- Разработка программного обеспечения и консультирование в этой области

- Деятельность, связанная с базами данных

- Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук



Земельные отношения и управление собственностью

Содержание

- 2 О совершенствовании имущественных отношений и работе Фонда государственного имущества в первом полугодии 2009 г.
- 7 Приватизация государственного имущества и экономическая безопасность государства. Некоторые аспекты вопроса
- 8 Регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь
- 13 Об изменении целевого назначения земельного участка, приобретенного по результатам аукциона на право заключения договора аренды этого участка
- 14 О проблемах бухгалтерского учета при акционировании государственных предприятий
- 15 Анализ рынка квартир в г. Минске по состоянию на 1 июля 2009 г.
- 18 О некоторых вопросах влияния приватизации на состояние экономической безопасности государства. (Продолжение. Начало в № 2, 2009)
- 20 Мировая практика оценки стоимости бренда
- 29 Проблема правового соотношения землепользования и недропользования при строительстве подземных линейных инженерных сооружений
- 35 Использование геоинформационных web-технологий для совместного принятия решений при планировании землепользования
- 39 Экспериментальная Схема землеустройства Браславского района: стратегия устойчивого землепользования

Ежеквартальный научно-производственный журнал

ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

№ 3, 2009 г.

Зарегистрирован в Министерстве информации Республики Беларусь.

Регистрационное удостоверение № 632.

Включен в Перечень научных изданий

Республики Беларусь для опубликования результатов диссертационных исследований, утвержденных приказом Высшей аттестационной комиссии Республики Беларусь от 15 июля 2009 г. № 128

Учредитель:

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

Распространение: Республика Беларусь

Редакционная коллегия:

В.С. Аношко, С.А. Балашенко, Н.П. Бобер, А.А. Гаев, В.Г. Гусаков, А.М. Долженков, Н.К. Жерносек, Е.В. Капчан, Г.И. Кузнецов, А.В. Литреев, А.С. Мееровский, В.И. Мицкевич, И.И. Пирожник, В.П. Подшивалов, А.С. Помелов, С.А. Пятков, Л.А. Русьянов, Л.Г. Саяпина, А.А. Филипенко, О.С. Шимова, Ю.М. Ясинский

Редакция:

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

Адрес редакции:

220108, Минск, ул. Казинца, 86, кор. 3, офис 812, телефон/факс: 278-86-88. E-mail: info@belzeminfo.by

Материалы публикуются на русском, белорусском и английском языках. За достоверность информации, опубликованной в рекламных материалах, редакция ответственности не несет. Мнения авторов могут не совпадать с точкой зрения редакции. Перепечатка или тиражирование любым способом оригинальных материалов, опубликованных в настоящем журнале, допускается только с разрешения редакции.

Рукописи не возвращаются.

Фотография на обложке Геннадия Дудко.

Подписан в печать 27.10.2009. Заказ № 2528.

Отпечатано в типографии РУП «Минсктиппроект», г. Минск, ул. В. Хоружей, 13/61.

Лицензия ЛП № 02330/0494102 от 11.03.2009.

Тираж 850 экз. Цена свободная.

© «ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ», 2009 г.



Наталья ЖЕРНОСЕК,
директор Фонда государственного имущества

О совершенствовании имущественных отношений и работе Фонда государственного имущества в первом полугодии 2009 г.

Реформирование отношений собственности в Республике Беларусь осуществляется при активном участии государства в формировании рыночной инфраструктуры, поддержке им важных отраслей народного хозяйства путем прямого субсидирования и налогового стимулирования.

В связи с этим невысокие темпы реформ нельзя оценивать однозначно как негативный фактор. Медленные преобразования в нашей экономике имеют положительные последствия. Отсутствие глобальной приватизации при некотором ужесточении контрольно-административных функций государства и поддержании высокого внутреннего спроса, создаваемого кредитно-денежной эмиссией Национального банка Республики Беларусь, позволило удержать на плаву большинство предприятий при одновременном росте ВВП и объема промышленного производства. Принятые меры позволили обеспечить самый низкий в постсоциалистических странах уровень безработицы (1%), сохранить социальную стабильность

в стране, ограничить резкое расслоение населения по уровню доходов.

При этом Правительство исходит из необходимости обеспечения интересов государства как в части государственного имущества, так и имущества, не являющегося государственным, но в отношении которого государству целесообразно сохранить функции регулирования. В этих целях планируется осуществление практических мероприятий по указанным направлениям, а также подготовка необходимых проектов нормативных правовых актов.

За период рыночных преобразований с 1991 по 2008 гг. в республике реформировано свыше 4 тыс. объектов государственной собственности, или около 50% числа всех предприятий. Общая численность работающих на реформированных предприятиях составила более 1 млн человек (рисунок 1).

На базе реформированных государственных предприятий создано более 2 тыс. открытых акционерных обществ, свыше 1 400 государственных объектов продано по конкурсу и на аукционе, более 700 объектов выкуплено трудовыми коллективами.

В последние годы государством принят ряд значимых актов законодательства, направленных на активизацию приватизационных процессов и фондового рынка (рисунок 2). Отменено особое право государства «золотая акция» на участие в управлении хозяйственными обществами, а также запрет на отчуждение физическими лицами акций акционерных обществ, приобретенных на льготных условиях. В настоящее время снят мораторий на акции 1 100 акционерных обществ, в которых доля государства отсутствует либо со-



Рисунок 1 – Итоги приватизации государственной собственности с 1991 по 2008 гг.



- **Отмена права «золотая акция».**
- **Поэтапная отмена моратория на отчуждение акций.**
- **Разработка 3-летних планов приватизации, включая перечни открытых акционерных обществ, акции которых предлагаются к продаже.**
- **Усовершенствование порядка предоставления земельных участков.**
- **Сокращение административных процедур по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**
- **Упрощение порядка регистрации и ликвидации субъектов предпринимательской деятельности в течение последних двух лет.**

Рисунок 2 – Меры, принятые в Республике Беларусь для создания благоприятного бизнес-климата

ставляет свыше 50 %. С 1 января 2011 г. мораторий будет отменен во всех акционерных обществах. Сделки по отчуждению таких акций будут осуществляться только на биржевых торгах.

Приватизация осуществляется на плановой основе. В соответствии с разработанным и утвержденным Правительством 3-летним планом приватизации в 2008–2010 гг. предусмотрена приватизация более 500 государственных предприятий. Аналогичные решения, предусматривающие приватизацию коммунальных предприятий, утвержденные областными и Минским городским исполнительными комитетами, включают более 400 предприятий.

В соответствии с данными планами акционированию подлежат ряд крупнейших предприятий машиностроительной и приборостроительной отраслей. В процессе акционирования указанных предприятий и последующей их приватизации могут участвовать и иностранные инвесторы.

Законодательством предусматривается создание на базе государственных предприятий открытых акционерных обществ с участием инвесторов. Инвестор может стать участником создаваемого открытого акционерного общества путем внесения денежного или неденежного вклада в уставный фонд общества либо приобретения пакета акций уже созданного акционерного общества.

В 2008 г. в Республике Беларусь реформировано 156 объектов республиканской собственности и 37 объектов коммунальной собственности с численностью работающих более 90,0 тыс. человек, создано 141 ОАО, в том числе одно (ОАО «Мотекс») – с участием иностранного инвестора, продано на торгах 3 предприятия.

Создание открытых акционерных обществ осуществлялось как на базе одного унитарного предприятия, так и на основе имущественных комплексов нескольких предприятий, исходя из целесообразности развития отраслей, не-

обходимости создания оптимальной и эффективной структуры управления.

В ходе приватизации преобразованы в открытые акционерные общества:

крупные предприятия промышленного комплекса, хорошо известные за пределами нашей страны, такие как Минский автомобильный завод, Минский механический завод имени С.И. Вавилова, Минский моторный завод;

автотранспортные организации, осуществляющие внутренние и междугородные автоперевозки – на базе Республиканского унитарного предприятия «Могилевское автотранспортное предприятие «Обла-

тотранс» и его 20 дочерних предприятий создано одно открытое акционерное общество. Аналогичные подходы были применены при преобразовании в ОАО Республиканского унитарного транспортного предприятия «Брест-грузавтосервис» совместно с 11 дочерними предприятиями.

Кроме того, приватизированы предприятия агропромышленного комплекса, легкой промышленности, жилищно-коммунального хозяйства, обслуживающие лифтовые хозяйства, предприятия бытового обслуживания и предприятия других отраслей.

В уставные фонды преобразованных в открытые акционерные общества предприятий включено государственное имущество на сумму более 4 трлн. руб.

Процесс преобразования является основой для поиска эффективных иностранных и отечественных инвесторов. При этом национальное законодательство предусматривает различные формы вложения инвестиций (рисунок 3).

Кроме традиционных методов – приобретение акций, участие в создании ОАО – возможно приобретение убыточных предприятий по льготным ценам, в том числе и за символическую цену в размере одной базовой величины.

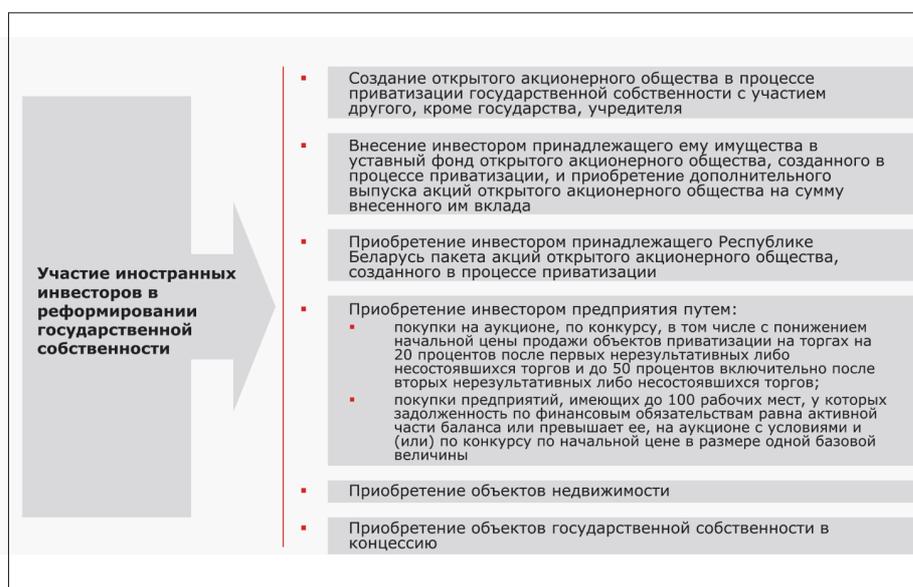


Рисунок 3 – Возможности вложения инвестиций

В целях создания на базе белорусских предприятий в перспективе корпоративных структур, предотвращения распыления акций ОАО среди миноритарных акционеров, повышения инвестиционной привлекательности создаваемых в процессе приватизации структур принят Указ Президента Республики Беларусь от 10 ноября 2008 г. № 605 «О некоторых вопросах приватизации республиканских унитарных предприятий». Согласно документу на первоначальном этапе сохраняется в собственности государства 100 % акций созданного общества, а в дальнейшем контрольные пакеты акций ОАО будут предложены для продажи стратегическим инвесторам.

Законодательством предусмотрена возможность продажи на аукционах и конкурсах акций и в случае поступления заявления на участие в торгах только от одного лица. Надеемся, что это нововведение значительно повысит результативность проводимых аукционов и конкурсов.

При подготовке предложений о продаже принадлежащих государству акций применяется принцип «точечного» подхода в рамках действующего законодательства и механизма продажи государственной собственности. Предложения о реализации принадлежащих государству акций рассматриваются индивидуально по каждому акционерному обществу с учетом конкретных предложений инвесторов, перспектив развития общества и отрасли.

Условия конкурса, в том числе и в части объемов и форм инвестиций, определяются исходя из реальных, экономически обоснованных потребностей в инвестициях в соответствии с бизнес-планами развития акционерных обществ.

При продаже акций конкретному покупателю с учетом предложенных инвестором форм и методов оздоровления предприятий предусматривается инвестиционная программа для каждого из предприятий с закреплением за государством контроля ее исполнения.

В настоящее время приняты распоряжения об отчуждении акций трех акционерных обществ: на аукционе – 535 акций (50,05 % уставного фонда) ОАО «Инженерно-технический центр», по конкурсу – 5 765 акций (45,9 % уставного фонда) ОАО «Таксомоторный парк», г. Брест, и 96 732 акций (96,8 % уставного фонда) ОАО «Трест «Спецсельстрой», г. Минск, с установлением начальной цены акций указанных обществ по их рыночной стоимости.

В октябре 2009 г. Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) организованы повторные торги по их продаже (объявленные в августе текущего года конкурсы не состоялись по причине отсутствия покупателей).

С информацией по открытым акционерным обществам, акции которых намечены к продаже, можно ознакомиться на сайте Госкомимущества (www.gki.gov.by).

С 1 января 2008 г. существенно изменены условия продажи объектов недвижимости. При продаже на территории Республики Беларусь недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, в том числе путем проведения аукциона, одновременно осуществляется продажа права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества, если иное не установлено законами или решениями Президента Республики Беларусь. Если продажа недвижимого имущества, расположенного на зе-

мельном участке, находящемся в постоянном или временном пользовании, осуществляется без проведения аукциона, земельный участок изымается и предоставляется покупателю этого имущества в аренду без проведения аукциона. Плата за право заключения договора аренды земельного участка определяется на основании его кадастровой стоимости в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. Следует отметить, что с 1 января 2009 г. коэффициенты, применяемые к кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от срока его аренды, уменьшены в два раза. Срок аренды земельных участков может устанавливаться до 99 лет в зависимости от срока службы объекта недвижимого имущества.

В 2008 г. было вовлечено в хозяйственный оборот около 7 тыс. объектов государственной собственности, в том числе более 1,5 тыс. объектов республиканской собственности и более 5,3 тыс. – коммунальной. Из указанного количества вовлеченных объектов более 1 тыс. объектов государственной собственности было продано, в том числе 147 объектов республиканской собственности и 948 – коммунальной.

В сфере совершенствования законодательства в области распоряжения государственным имуществом Главой государства подписан Указ от 7 мая 2009 г. № 238 «О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросам распоряжения государственным имуществом», предусматривающий:

- возможность принятия решения о продаже государственного имущества без документов, удостоверяющих государственную регистрацию прав на это имущество;

- возможность продажи имущества на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, не только в малых и средних городах и сельской местности, но и во всех регионах республики, за исключением г. Минска и областных центров;

- возможность продажи не завершенных строительством объектов на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, вне зависимости от степени их готовности (в настоящее время на указанном аукционе могут продаваться не завершенные строительством объекты, степень готовности которых не превышает 60 %).

Определенное значение в части либерализации законодательства в сфере имущественных отношений имеет и Декрет Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24, которым установлен минимальный срок заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений не менее трех лет. Заключение таких договоров на срок менее трех лет допускается только с согласия арендаторов. Кроме того, договоры аренды недвижимого имущества независимо от срока, на который они заключены, не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания сторонами.

Указанные нормы, мы полагаем, дадут импульс принятию оперативных решений по вовлечению неиспользуемого имущества в хозяйственный оборот посредством продажи, передачи в безвозмездное пользование или собственность.

На ближайший период целью государственной политики в области имущественных отношений остается повышение эффективности функционирования госу-



дарственных и приватизированных организаций, улучшение показателей их финансово-экономической деятельности за счет более результативного использования имущества, создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в эти организации. На решение этих задач была направлена работа Фонда государственного имущества (далее – Фонд) в первом полугодии текущего года.

Для обеспечения оперативного и комплексного рассмотрения вопросов распоряжения государственным имуществом, привлечения инвестиций в реформируемые организации, а также подготовки предложений о совершенствовании нормативной правовой базы в этой сфере распоряжением Премьер-министра Республики Беларусь от 20 февраля 2009 г. № 18р создана межведомственная рабочая группа и утвержден План мероприятий по либерализации отношений в сфере распоряжения государственным имуществом и приватизации.

Среди первоочередных задач – совершенствование правовой базы.

На заседаниях межведомственной рабочей группы были рассмотрены два законопроекта, направленные на совершенствование и дальнейшее развитие приватизационных процессов в республике.

Проект Закона «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Республики Беларусь по вопросам приватизации государственного имущества» предусматривает:

- расширение числа объектов приватизации;
- выработку новых способов приватизации;
- совершенствование условий заключения приватизационных сделок;
- планирование приватизационных процессов на среднесрочный период;
- исключительно возмездный характер отчуждения государственного имущества в собственность субъектов приватизации и пр.

Значительной переработке был подвергнут Закон «Об объектах, находящихся только в собственности государства». Напомним, что этим законодательным актом определялись виды имущества и виды деятельности, которые должны находиться в собственности государства либо эта деятельность должна осуществляться исключительно государственными организациями. В силу такой значимости и исключительности данные объекты не подлежат приватизации.

С момента принятия Закона (май 1998 г.) кардинально изменилась ситуация во многих сферах экономики, в связи с чем возникла необходимость пересмотра положений Закона и установления приоритетов в данной сфере правоотношений. Предлагаемые изменения направлены на оптимизацию структуры государственной собственности, прежде всего в отношении имущества, имеющего функциональное и целевое назначение и используемого для выполнения государством своих функций по обеспечению обороны и безопасности стран, охраны окружающей среды и восстановления природных ресурсов, функционирования предприятий естественных монополий, а также предприятий социальной инфраструктуры и коммунального хозяйства.

Новые подходы, заложенные в проектах законов, направлены на дальнейшую либерализацию в сфере имущественных отношений и создание благоприятных условий для инвесторов.

Основой эффективной работы с государственным имуществом является организация его достоверного учета, в том числе в актуальном режиме времени.

Фонд совместно с НПГРУП «Национальное кадастровое агентство» приступил к поэтапному внедрению общереспубликанской системы учета государственного имущества, разработанной в рамках Государственной программы информатизации Республики Беларусь на 2003–2005 гг. и на перспективу до 2010 г. «Электронная Беларусь».

Система предназначается прежде всего для автоматизации работ по централизованному учету имущества государственной формы собственности, анализа его использования, а также принятия необходимых управленческих решений.

По состоянию на 27 июля 2009 г. в АИС ГИ внесена и актуализирована информация о 5 270 субъектах.

До конца 2009 г. будет завершена работа по внесению и актуализации в реестре учетных записей сведений обо всех республиканских и коммунальных юридических лицах (в том числе находящихся за рубежом). Это касается также всех органов государственного управления, включая местные исполнительные и распорядительные органы, хозяйственных обществ, созданных на базе имущества государственной собственности, эмитентов принадлежащих государству ценных бумаг, обособленных структурных подразделений республиканских и коммунальных унитарных предприятий и т. д. В IV квартале 2009 г. территориальные фонды смогут приступить к постепенному наполнению информационной базы данных ЕРГИ АИС ГИ сведениями о юридических лицах и закрепленном за ними имуществе, а также о государственном имуществе, переданном в аренду и безвозмездное пользование.

Фондом организован сбор информации о структуре и балансовой стоимости находящегося в собственности Республики Беларусь имущества, переданного хозяйственным обществам по договорам безвозмездного пользования. По состоянию на 1 июля 2009 г. рассмотрена и обработана информация о структуре и стоимости имущества, поступившая от 529 обществ, что составляет 91,8 % их общего количества. В безвозмездном пользовании находится около 200 тыс. единиц имущества, остаточная стоимость которого составила на 1 января 2009 г. около 1,2 трлн руб.

В первом полугодии 2009 г. одним из направлений работы являлась реализация планов по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества.

По результатам анализа государственной статистической отчетности 4-аренда в республике по состоянию на 1 июля 2009 г. не использовалось и неэффективно использовалось 1,58 млн кв. м площадей (2,3 % общей площади 71,04 млн кв. м зданий и сооружений) и сдавалось в аренду 2,53 млн кв. м (3,6 %) площадей республиканской собственности. Поступления от арендной платы за I полугодие 2009 г. республиканским юридическим лицам составили 131,5 млрд руб.

На начало 2009 г. в республике оставалось около 7,5 тыс. неиспользуемых объектов производственного и социально-культурного назначения.

В 2009 г. запланировано вовлечь в хозяйственный оборот около 6 тыс. объектов государственной собственности, в том числе более 1,2 тыс. объектов республиканской собственности и более 4,6 тыс. – коммунальной. Из указанного количества объектов запланировано продать



более 2,2 тыс. объектов (571 объект республиканской собственности и 1 705 – коммунальной).

Фондом государственного имущества установлена система взаимодействия с государственными органами и организациями по подготовке ежемесячных сводных проектов решений Главы государства и Правительства по распоряжению государственным имуществом.

На основании предложений отраслевых органов государственного управления подготовлены и внесены в Правительство сводные проекты решений Главы государства (11) и Правительства (20) по распоряжению более 1 200 объектов недвижимого имущества, в том числе о продаже около 500 объектов.

В 2009 г. территориальными фондами государственного имущества проведено более 230 аукционов, на которые было выставлено около 1300 объектов недвижимого имущества. Продано 182 объекта, цена продажи недвижимого имущества составила 7,1 млрд руб., цена продажи права аренды на заключение договора аренды земельного участка – около 1 млрд руб.

Следует отметить, что наряду с приобретением недвижимого имущества на обычных аукционах инвесторы могут приобрести недвижимость на аукционах с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 апреля 2009 г. № 476 утверждён Перечень неиспользуемого имущества, находящегося в республиканской собственности, подлежащего продаже на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине. В Перечень включено 120 объектов, расположенных на территории республики. Аналогичные перечни утверждены и облисполкомами, которые насчитывают 511 объектов недвижимости коммунальной собственности.

На указанных аукционах было продано:

в 2007 г. – 16 объектов республиканской собственности и 64 объекта коммунальной собственности;

в 2008 г. – 7 объектов республиканской собственности и 435 объектов коммунальной собственности;

в 2009 г. – 98 объектов государственной собственности.

В целях завершения в срок работ по акционированию разработан и утверждён приказом Госкомимущества от 10 февраля 2009 г. № 21 График представления проектов приватизации государственной собственности на 2009 г.

В соответствии с Планом приватизации объектов, находящихся в республиканской собственности, на 2008–2010 гг., утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 июля 2008 г. № 1021, планировалось в 2009 г. преобразовать 208 объектов.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июля 2009 г. № 897 «О внесении изменений и дополнений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 июля 2008 г. № 1021» из плана приватизации на 2009 г. исключено 30 предприятий, перенесен срок приватизации с 2009 г. на 2010 г. по 5 предприятиям, дополнительно включены в план приватизации на 2009 г. 3 предприятия.

С учетом изложенного в 2009 г. должно быть приватизировано 176 предприятий республиканской собственности.

По состоянию на 1 июля 2009 г. проведены собрания

(конференции) коллективов работников на 168 предприятиях, из них на 163 созданы и работают комиссии по приватизации.

На 115 предприятиях проведены инвентаризации объектов недвижимости. Ревизии финансово-хозяйственной деятельности и проверки правильности исчисления полноты и своевременности уплаты налогов и неналоговых платежей осуществлены соответственно на 130 и 140 предприятиях.

Проведены конкурсы по выбору другого, кроме государства, учредителя ОАО, создаваемого в процессе приватизации НПРДУП «РЕМИД» и РУПП «Мебельная фабрика «Восход».

Фактически в I полугодии 2009 г. преобразованы в открытые акционерные общества:

– Республиканское унитарное предприятие «Новоельнянский комбинат хлебопродуктов», г. п. Новоельня, Дятловский район, Гродненская область;

– Проектное и научно-исследовательское республиканское унитарное предприятие «Гипросвязь», г. Минск.

В соответствии с Планами приватизации объектов, находящихся в коммунальной собственности на 2008–2010 гг., утвержденными решениями областных, городских и районных исполкомов, планируется в 2009 г. преобразовать 158 объектов. В I полугодии 2009 г. реформировано 3 предприятия в Могилевской области, из них одно – областная («Областная хозрасчетная стоматологическая поликлиника», г. Могилев), и два – районной собственности (Унитарное коммунальное сельскохозяйственное предприятие «Совхоз «Искра», д. Староселье, Быховский район, Могилевская область; Унитарное коммунальное агроторговое предприятие «Фирма «Днепр», д. Кадино, Могилевский район, Могилевская обл.).

Фондом осуществляется контроль за выполнением обязательств по ранее заключенным сделкам.

Контролируется выполнение обязательств по договорам купли-продажи:

1) акций ОАО «Орбита-сервис»;

2) акций ОАО «Березовский КСИ»;

3) акций ОАО «Красный Октябрь»;

4) акций ОАО «Экспериментальный завод им. Н. Гастелло»;

5) акций ЗАО «Белорусская сеть телекоммуникаций»;

6) акций ОАО «Белтрансгаз».

По результатам работы за I полугодие 2009 г. обеспечены поступления в республиканский бюджет доходов от использования и реализации имущества, находящегося в республиканской собственности, в размере 2 125,3 млрд руб., что составило 59,1 % к плану поступлений, в том числе:

от перечисления части прибыли унитарных предприятий, государственных объединений – 96,7 млрд руб.;

дивиденды на доли (акции), находящиеся в государственной собственности – 279,9 млрд руб., что в 2 раза больше соответствующего плана поступлений в бюджет;

поступления от сдачи в аренду – 26,8 млрд руб.;

от реализации государственного имущества – 1 721,9 млрд рублей, в том числе от реализации принадлежащих государству акций – 0,8 млрд руб.; от реализации принадлежащего государству другого имущества – 1,1 млрд руб.; от продажи акций ОАО и имущественных комплексов, направляемые в государственный целевой бюджетный фонд национального развития, – 1 720 млрд руб. ►



Олег МЕЛЬНИКОВ,
заместитель Министра экономики Республики Беларусь,
кандидат экономических наук

Приватизация государственного имущества и экономическая безопасность государства.

Некоторые аспекты вопроса

В Беларуси приватизация государственного имущества рассматривается как структурный элемент единой государственной политики в сфере управления государственным имуществом.

Стратегическими направлениями деятельности Правительства Республики Беларусь, республиканских органов государственного управления по данному вопросу в настоящее время являются:

обеспечение высоких темпов экономического роста и повышение результативности работы народного хозяйства путем формирования условий эффективного функционирования государственных предприятий, хозяйственных обществ и других субъектов предпринимательской деятельности;

дальнейшее совершенствование законодательства в области управления государственным имуществом, его приватизации, оценки государственного имущества, предлагаемого к приватизации;

осуществление приватизации государственного имущества на основе планов на среднесрочную (трехлетний период) перспективу;

обеспечение постоянного контроля за деятельностью приватизированных объектов и соблюдением условий, на которых осуществлена их приватизация.

Реализация данных стратегических направлений обеспечивается общими мерами, осуществляемыми в экономической сфере, а также мерами по де бюрократизации и дальнейшей либерализации экономических отношений, совершенствованием законодательства.

Либерализация экономических отношений в целом невозможна без либерализации приватизационных процессов. В этих целях принято решение о поэтапном снятии ограничений на отчуждение гражданами страны акций, приобретенных ими у государства на льготных условиях, отменен институт особого права («золотой акции») государства на участие в управлении хозяйственными обществами, снижена с 40 до 24 % ставка налогообложения доходов юридических лиц по операциям с ценными бумагами. Приватизации государственного имущества с 2008 г. придан системный, плановый характер.

Дальнейшую работу в области приватизации и регулирования иных имущественных отношений в Республике Беларусь планируется осуществлять с учетом необходимости совершенствования системы управления государственным имуществом, организации системного контроля за его использованием, последовательных действий, направленных на более полное обеспечение учета интересов государства, перспективных планов развития конкретных предприятий, отраслей, регионов.

При этом прогнозированию возможных последствий приватизации, оценке влияния приватизационных процессов на состояние экономической безопасности государства постоянно уделяется должное внимание. Особую актуальность данные вопросы приобретают в настоящее время, когда в условиях глобализации экономики ни одна страна, включая, конечно же, и Беларусь, не является

изолированной от мировой экономики, происходящих в ней процессов.

Поэтому проводимая в Беларуси четкая, системная работа по управлению государственным имуществом, его приватизации, совершенствованию законодательства в этой сфере осуществляются по известному рабочему принципу «не навреди» экономической безопасности государства. И в этом плане, по моему мнению, необходимо отметить некоторые наиболее принципиальные аспекты.

Ключевым звеном системы управления государственным имуществом является Указ Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом», другие решения Главы государства, согласно которым определена четкая система распоряжения государственным имуществом. Практика применения данного Указа в течение почти трех лет выявила отдельные вопросы, правовое регулирование которых нуждалось в совершенствовании. Эти задачи решены в результате принятия Указа Президента Республики Беларусь от 7 мая 2009 г. № 238 «О внесении изменений и дополнений в некоторые Указы Президента Республики Беларусь по вопросам распоряжения государственным имуществом».

С принятием Декрета Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2008 г. № 7 «О внесении изменений и дополнений в Декрет Президента Республики Беларусь от 20 марта 1998 г. № 3» (далее – Декрет № 7), других нормативных правовых актов

приватизации государственного имущества придан плановый характер. В результате исключена возможность стихийности приватизационных процессов, проведения бесконтрольной приватизации. При этом процесс преобразования является только основой для последующего поиска потенциальных инвесторов, способных обеспечить модернизацию и инновационное развитие производства. Продажа конкретных пакетов акций осуществляется в установленном порядке по решению Президента Республики Беларусь. При подготовке, согласовании проекта соответствующего распоряжения Главы государства осуществляется детальное изучение предлагаемого решения во всех его аспектах.

Декретом № 7 предусмотрено поэтапное снятие ограничений на распоряжение гражданами Республики Беларусь акциями, приобретенными ими у государства на льготных условиях или полученными в обмен на именные приватизационные чеки «Имущество». Перечень акционерных обществ, обеспечивающих функционирование стратегически значимых отраслей экономики и (или) иные важные государственные потребности, на которые до 2011 г. не будут распространяться нормы Декрета № 7 в части снятия ограничений на распоряжение акциями, утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 декабря 2008 г. № 1927. До подписания Правительством проект Перечня был рассмотрен рядом государственных органов и согласован Президентом Республики Беларусь.

В соответствии с Планом подготовки законопроектов в 2009 г. разрабатывается проект Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Республики Беларусь по вопросам приватизации государственного имущества». В данный проект включен ряд принципиально новых положений по усилению контроля государства за дополнительным выпуском акций хозяйственными обществами, созданными в процессе приватизации, совершенствованию оценки объектов приватизации, закреплению норм о недопустимости перепрофилирования значимых для общественных целей приватизируемых предприятий, по реализации соответствующего механизма защиты госу-

дарственных интересов и контролю за деятельностью приватизированных объектов в постприватизационный период и др.

Проект Закона Республики Беларусь «Об объектах, находящихся в собственности государства», также находящийся в стадии разработки, предусматривает оптимизацию государственного имущества, не подлежащего приватизации.

В целях урегулирования отношений по управлению объектами, находящимися в государственной собственности, необходимыми для осуществления важнейших функций государства, связанных с обороноспособностью, продовольственной безопасностью, социальными и другими вопросами, ведется работа над проектом Концепции управления государственным имуществом в Республике Беларусь на 2009–2015 годы.

В Беларуси законодательно закреплено требование о согласовании проектов нормативных правовых актов по вопросам приватизации государственного имущества с Комитетом государственной безопасности, Министерством внутренних дел, Генеральной прокуратурой Республики Беларусь и другими государственными органами, осуществляющими обеспечение экономической безопасности государства. Данные государственные органы рассматривают и дают оценку проектам нормативных правовых актов через призму решаемых ими задач в соответствующих сферах деятельности.

Развитие процесса преобразования отношений в сфере государственной собственности, построение полноценного фондового рынка способствуют повышению инвестиционной привлекательности как одного из источников развития экономики Беларуси. Поэтому процесс приватизации будет продолжаться.

При этом необходимо учитывать, что Республика Беларусь всегда отличалась высокой степенью государственного регулирования экономики. Нет секрета в том, что за это нас многие годы критиковали многочисленные аналитики и эксперты международных финансовых организаций. Однако в силу данной особенности белорусской экономической модели обеспечивается относительная стабильность и устойчивость экономического роста. Это обуславливает необходимость и в дальнейшем осуществлять приватизационные процессы с учетом необходимости обеспечения экономической безопасности государства. ►



Недвижимое имущество может сыграть значительную роль в экономике Беларуси в том случае, если будет существовать эффективный рынок для сделок с ним.

Крупнейшим собственником в Республике Беларусь является государство, которое определяет государственную политику в сфере экономики, управления государственным имуществом, активизации инвестиционных процессов, принимает решения по развитию отраслей народного хозяйства, формирует рынок потребительских услуг. Недвижимое имущество составляет существенную долю богатства республики, поэтому оценочная деятельность является одним из главных направлений государственной политики.

Собственность на недвижимость и операции с ней, такие как купля-продажа, ипотека, налогообложение, обуславливают необходимость определения стоимости недвижимого имущества. И оценочная деятельность при этом является одним из основных аспектов обслуживания рынка недвижимости.

Важнейшее место в оценочной деятельности занимают организационные проблемы, охватывая регулирование оценочной деятельности, стандарты оценки, договорные отношения, профессиональное образование оценщиков и этику профессиональной оценочной деятельности.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Республике Беларусь, только начинает развиваться, хотя потребность в оценке имущества рыночными методами возникла еще 1993–1997 гг. В нормативных актах понятие «рыночная



Александр ДОЛЖЕНКОВ,
начальник Управления учета земель и оценки недвижимости
Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь,
Нина МИЛОШЕВИЧ,
начальник Управления экспертизы оценки государственного
имущества Фонда государственного имущества

Регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь



стоимость» появилось значительно позже. Методические рекомендации по оценке недвижимости и имущественных прав на нее были утверждены коллегией Министерства по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь (протокол от 27 ноября 2000 г. № 26).

В 2002 г. Правительством Республики Беларусь приняты постановления о проведении оценки земель населенных пунктов и о порядке проведения оценки, переоценки земель, земельных участков.

В 2004 г. введены в действие Инструкции по оценке рыночной стоимости предприятий и об оценке и порядке продажи предприятия и иного имущества должника, находящегося в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), утвержденные постановлениями Министерства экономики Республики Беларусь. Указанные инструкции базировались на оценке имущества рыночным методом, что позволяло оценщикам при оценке имущества определять как рыночную стоимость, так и другие виды стоимости в зависимости от цели оценки.

Важнейшим шагом в развитии оценочной деятельности стало принятие Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 615). Указом определены компетенция Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) и других органов государственного управления в области оценочной деятельности, утверждено Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

Данным Положением установлены объекты гражданских прав, подлежащие оценке, определены методы оценки, основания оценки, перечень документов, предоставляемых заказчику по результатам оценки, требования к содержанию этих документов, установлены случаи обязательного проведения оценки, права и обязанности исполнителя оценки, его ответственность за убытки, причиненные в результате осуществления оценочной деятельности, требования к оценщикам.

В развитие Указа № 615 Правительством Республики Беларусь приняты постановления о методах оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий; нормах для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей; некоторых вопросах применения Указа № 615; об утверждении Положения о порядке проведения аттестаций оценщиков и Положения о порядке ведения государственного реестра оценщиков.

Указанные нормативные правовые акты устанавливают порядок аттестации физических лиц на право проведения независимой оценки объектов оценки, выдачи им свидетельства об аттестации оценщика, его дубликата, внесения изменений в свидетельство, продления и прекращения действия свидетельства, а также методы оценки объектов гражданских прав при совершении с ними определенных видов сделок, нормы для

оценки жилых домов, садовых домиков, дач, иных построек.

Указом № 615 предусмотрены разработка и утверждение государственных стандартов Республики Беларусь по оценке объектов гражданских прав. Поэтому в 2007 г. Госкомимуществом были разработаны, а Государственным комитетом по стандартизации утверждены государственные стандарты оценки объектов гражданских прав:

СТБ 52.0.01 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения»;

СТБ 52.1.01 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка предприятий как имущественных комплексов (бизнеса)»;

СТБ 52.2.01 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков»;

СТБ 52.3.01 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества»;

СТБ 52.4.01 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка машин, оборудования, инвентаря, материалов»;

СТБ 52.6.01-2007 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка транспортных средств».

Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.5.01-2007 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка объектов интеллектуальной собственности» был разработан Государственным комитетом по науке и технологиям и утвержден постановлением Государственного комитета по стандартизации.

В 2007–2008 гг. постановлениями Госкомимущества утверждены инструкции по оценке капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества; оценке предприятий как имущественных комплексов (бизнеса); о порядке проведения оценки имущества, находящегося в государственной собственности; по кадастровой оценке земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

В 2009 г. по поручению Госкомимущества Научно-исследовательским республиканским унитарным предприятием по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем» подготовлены и утверждены Методические рекомендации по оценке дорожных транспортных средств, оценке водных судов и оценке воздушных судов. Кроме того, этой организацией подготовлены и утверждены примерные формы документов (заключений и отчетов по оценке), составляемых по результатам независимой оценки капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений. Указанные Методические рекомендации и примерные формы документов, составляемых по результатам оценки, рекомендованы оценщикам для применения при проведении оценки.

В целях повышения качества оценочных работ Госкомимуществом в декабре 2008 г. создан Интернет-ресурс «Цены на недвижимость в Беларуси» (<http://pr.nca.by>), предназначенный для предоставления на безвозмездной основе оценщикам недвижимости сведений о ценах купли-продажи объектов недвижимости из договоров купли-продажи, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Интернет-ресурс создан в увязке с реестром цен, регистром стоимости государственного земельного кадастра, единым государственным регистром недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Имеющаяся в Интернет-ресурсе информация позволяет оценщикам в полной мере использовать сравнительный метод при оценке недвижимости и опираться в своих расчетах на информацию обо всех зарегистрированных сделках с недвижимостью на соответствующей территории.

Для регулирования и совершенствования оценочной деятельности,

обеспечения прав и законных интересов граждан и юридических лиц при проведении оценки недвижимого имущества, для предотвращения подделок и махинаций с заключениями об оценке, обеспечения прозрачности и публичности рынка недвижимости, повышения качества оценочных услуг в 2009 г. начато создание Автоматизированной информационной системы государственной регистрации заключений об оценке недвижимого имущества и ведения единого цифрового архива оценочных документов в Республике Беларусь.

Система позволит обеспечить государственную регистрацию заключений об оценке недвижимости; сбор и хранение заключений об оценке и основных показателей, использованных при оценке; анализ оценочной деятельности в республике; предоставление информации о произведенных оценках и оценочных показателях участникам рынка недвижимости.

Таким образом, за короткий период в республике создана нормативная правовая и техническая база, позволяющая аттестованным оценщикам (по всем видам объектов оценки в республике аттестовано более 800 человек), проводить оценку на должном уровне.

Несмотря на проделанную работу, в последнее время в средствах массовой информации стали появляться материалы, негативно оценивающие деятельность государственных органов, в том числе Госкомимущества, в области оценки.

В связи с этим появилась необходимость прокомментировать широко растиражированное отдельными СМИ мнение председателя Белорусского общества оценщиков (далее – БОО) Н.Ю. Трифонова о состоянии оценочной деятельности в Республике Беларусь после вступления в силу Указа № 615.

1. Н.Ю. Трифонов утверждает, что в Беларуси имеет место кризис оценочной деятельности.

Вывод о существовании в стране кризиса оценочной деятельности является надуманным и необоснованным, поскольку в Республике Беларусь за короткий период не только сформирована нормативная правовая база по оценке, но и аттестовано достаточное количество оценщиков. Необходимо отметить, что большинство из них занимались оценочной деятельностью и до вступления в действие Указа № 615.

Информация о том, что впервые о кризисе оценочной деятельности заговорили на заседаниях рабочей

группы Межведомственной комиссии по вопросам судебно-экспертной деятельности при Совете Безопасности Республики Беларусь, не соответствует действительности, так как в заседаниях данной рабочей группы принимали участие специалисты Госкомимущества, и можно авторитетно заявить, что тема кризиса на заседаниях данной рабочей группы не поднималась.

Но это не означает, что созданная нормативная правовая база по вопросам оценки сформирована раз и навсегда и является догмой. Напротив, практика применения принятых стандартов по оценке объектов гражданских прав и других нормативных правовых актов выявила нерешенные вопросы, которые нуждаются в доработке и совершенствовании.

В 2009 г. предусмотрено внесение изменений и дополнений в действующие стандарты.

2. По вопросу отсутствия гармонии наших стандартов оценки с международными необходимо отметить, что в мире существуют следующие виды стандартов оценки: Международные стандарты оценки (далее – МСО), Европейские стандарты оценки (далее – ЕСО) и другие национальные стандарты оценки.

МСО разрабатываются Международным комитетом по стандартам оценки (далее – МКСО), международной организацией, объединяющей профессиональные организации оценщиков более 50 стран мира.

МСО имеют некоторую единую основу, прочный фундамент, отражающий единство экономических принципов, не зависящих от политических границ. Многолетняя деятельность МКСО по разработке МСО привела к осознанию того факта, что сама стандартизация на международном уровне существенно отличается от процесса создания национальных стандартов.

Во многих странах торговое право и соответствующий комплекс законодательных регулирующих процедур предопределяют некоторое направление, иногда весьма специфическое, для стандартизации оценочной деятельности. Фонд оценки США, различные организации в рамках ЕСО и регулирующие учреждения стран Центральной и Восточной Европы, стран бывшего СССР – вот далеко неполный перечень национальных организаций и властных структур, которые на национальном уровне закладывают фундамент практической оценки.

ЕСО рекомендуются для применения в странах ЕЭС как представляющие лучший опыт, разработанный для



включения в соответствующие нормативные акты Европейского союза и дающие импульс к принятию соответствующих национальных стандартов.

Национальные стандарты отражают:

внутреннюю политику и установленные принципы практической деятельности;

национальные политические и общественные цели;

влияние национальных особенностей, в том числе законодательного и социально-экономического развития, сложившейся роли государства в регулировании процессов, происходящих в экономике, практической востребованности тех или иных операций на рынке недвижимости, а также обычаев.

С учетом сказанного можно смело утверждать, что гармония наших стандартов оценки с международными не нарушена, так как они разрабатывались на основе МСО с учетом национальных особенностей.

Кроме того, следует сказать, что в состав рабочей группы по разработке проектов стандартов оценки в Республике Беларусь были включены ведущие оценщики Республики Беларусь, в том числе работающие в частных оценочных организациях, прошедшие обучение по курсу оценки в России, Швеции и других государствах. В группу были включены и представители от БОО, в том числе и председатель БОО Н.Ю. Трифонов.

Данные стандарты в соответствии с законодательством Республики Беларусь о техническом нормировании и стандартизации размещались на сайте Госстандарта и в течение двух месяцев были доступны для всеобщего обсуждения и внесения предложений по их доработке. Необходимо отметить, что нынешние критики государственного регулирования оценочной деятельности не приняли участия в обсуждении и не дали никаких предложений по доработке проектов стандартов.

3. В свете того что в Республике Беларусь в соответствии с Указом № 615 уже приняты стандарты оценки объектов гражданских прав, не совсем понятной является роль БОО в ведении секретариата Национального технического комитета по стандартизации «Оценка стоимости», созданного приказом Госстандарта в декабре 2002 г.

Следует отметить, что в Российской Федерации после принятия Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в 1998 г. вступило в действие более 30 стан-

дартов по оценке, разработанных Российским обществом оценщиков (далее – РОО). Кроме того, РОО была создана методическая база для проведения работ по оценке, а также система профессиональной подготовки оценщиков в сотрудничестве с аккредитованными учебными заведениями. Использование разработанных РОО стандартов обеспечивало процесс оценки имущества и проведения сертификации оценочных услуг.

Почему же БОО за столь длительный срок (с 2002 по 2007 гг.), возглавляя секретариат Национального технического комитета по стандартизации «Оценка стоимости», не создало национальных стандартов оценки? Не хватило квалификации у членов БОО? Или БОО просто было выгодно, чтобы никаких правил в оценочной деятельности не было установлено?

Остается только гадать и недоумевать, почему БОО не представило своих наработок при подготовке стандартов оценки объектов гражданских прав в Республике Беларусь в соответствии с Указом № 615. Также не понятно, почему БОО конструктивно не участвует в доработке принятых стандартов по оценке, учитывая то, что Национальный технический комитет по стандартизации «Оценка стоимости» создан в качестве рабочего органа для разработки государственных стандартов по оценке.

4. Также хотелось бы прокомментировать мнение председателя БОО Н.Ю. Трифоновой по поводу «смелого вмешательства государства в «тонкую сферу» оценочной деятельности» и скорейшего перехода Республики Беларусь от государственного регулирования оценочной деятельности к саморегулированию, то есть регулированию с помощью отраслевых общественных организаций, как это осуществляется, к примеру, в России.

Безусловно, Республика Беларусь не является первопроходцем в урегулировании оценочной деятельности на государственном уровне. По этому пути прошли и идут многие государства. Например, Россия, прежде чем в 2007 г. отменить лицензирование и ввести саморегулирование оценочной деятельности, прошла почти 10-летний период лицензирования, а созданная система саморегулирования оценочной деятельности намного жестче, чем существовавшее ранее государственное регулирование. Однако законом саморегулирование оценочной деятельности отдано в руки не одной общественной органи-

зации, как это пытается представить председатель БОО. У государства также остается значительная роль.

Согласно статье 18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 27 июля 2007 г. № 157-ФЗ) государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется уполномоченными правительством федеральными органами исполнительной власти, регулирование оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки осуществляется Национальным советом по оценочной деятельности, а саморегулируемыми организациями оценщиков – в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности. Последние также контролируют осуществление членами саморегулируемой организации оценщиков оценочной деятельности.

С учетом практики государственного регулирования оценочной деятельности за рубежом необходимо сказать, что в странах с развитыми традициями рыночных отношений и достаточно стабильными социально-экономическими условиями роль государственного регулирования уменьшается и основные рычаги регулирующих воздействий сосредоточиваются в негосударственных (общественных, саморегулируемых) профессиональных структурах. В реформируемых же экономиках (к которым относится и экономика Республики Беларусь), в условиях, близких к кризисным, регулирующая роль государства объективно и заметно возрастает. Таковыми были сменяющие друг друга волны национализации и приватизации в послевоенной Европе и Европе 1980–90-х гг. Кризис рынка недвижимости конца 1980-х гг. привел к введению государственного лицензирования оценочной деятельности в США. О том, каким образом в различных государствах скажется на регулировании оценочной деятельности мировой финансово-экономический кризис, начавшийся в 2008 г., толчком которого явился кризис недвижимости в США, нам предстоит еще узнать.

Но абсолютно очевидно, что в нашей стране передача полномочий (например, по аналогии с Россией) по регулированию оценочной деятельности профессиональным саморегулируемым общественным организациям в

части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности произойдет не тогда, когда «государству станет понятно, насколько это для него выгодно, а заинтересованным государственным чиновникам – насколько им невыгодна нынешняя ситуация», как считает председатель БОО, а тогда, когда оценочная деятельность в стране будет полностью налажена, когда будет сформирована критическая масса грамотных опытных оценщиков и гарантировано их активное участие в доработке действующих нормативных правовых и технических документов.

Необходимо подчеркнуть важность формирования и функционирования в республике общественных объединений оценщиков, которые взяли бы на себя работы по регулированию оценочной деятельности в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности. Хотелось бы также, чтобы в Беларуси, как и в других странах, была не одна общественная организация, объединяющая профессионалов в области оценки, а несколько. Каким образом они будут организовываться – по видам оценки (недвижимое имущество, транспортные средства, оборудование, бизнес, объекты интеллектуальной собственности), по территориальному или иному признаку, оценщики республики решат самостоятельно. Также хотелось бы, чтобы сотрудничество по разработке и утверждению стандартов и правил оценочной деятельности данными организациями велось не формально – путем создания структур типа секретариата Национального технического комитета по стандартизации «Оценка стоимости», а на деле, с выдчей конкретных предложений.

5. С учетом изложенного вызывает недоумение высказывание Н.Ю. Трифонова о том, что партнерство между БОО и Госкомимуществом не стало полноценным.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, как уже говорилось, приглашал всех желающих, в том числе и Н.Ю. Трифонова, принять участие в создании нормативной правовой базы по оценке объектов гражданских прав в составе рабочей группы по разработке стандартов оценки. Поэтому считаем, что сотрудничество между органом государственной власти, в лице Госкомимущества, регулирующим в республике отдельные вопросы оценочной деятельности, и БОО не стало полноценным исключительно по вине БОО.

Госкомимущество неоднократно обращался к оценщикам с просьбой дать предложения по совершенствованию законодательства в области оценочной деятельности, и многие из них вносили конструктивные предложения, а также сами участвовали в разработке нормативных правовых актов. Нынешние же критики оценочной деятельности оставляли просьбы без ответа.

6. Также целесообразно остановиться на некоторых аспектах деятельности БОО в связи со следующим.

Согласно Указу № 615 Президент Республики Беларусь определяет государственную политику в области оценочной деятельности в Республике Беларусь. Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденным этим Указом, не предусмотрено регулирование оценочной деятельности саморегулирующими организациями, которые везде и всюду рекламирует БОО. Возможно, таким образом БОО пытается взять нагрузку по регулированию оценочной деятельности в государстве на себя.

Однако данное общество за тринадцать лет деятельности, до введения государственного регулирования оценочной деятельности, не смогло создать ни систему национальных стандартов, ни методическую базу для проведения работ по оценке, ни систему профессиональной подготовки оценщиков в сотрудничестве с аккредитованными учебными заведениями, как это было сделано в России РОО. Так почему же БОО предъявляет сейчас всевозможные претензии по поводу государственного регулирования оценочной деятельности?

БОО рекламирует свою деятельность в средствах массовой информации, организует семинары, конференции, проводит обучение, заключает договоры о сотрудничестве с различными государственными организациями, проводит переоценку имущества.

Можно усомниться в эффективности осуществления БОО такого вида деятельности, как проведение обучения оценщиков, поскольку БОО не является аккредитованным учебным заведением. Гораздо эффективнее для улучшения качества обучения оценщиков было бы направить свои усилия на создание системы профессиональной подготовки оценщиков в сотрудничестве с аккредитованными учебными заведениями.

Вызывает также сомнение правомерность проводимой БОО работы по оценке имущества как вида хозяйственной деятельности и заключения от имени БОО договоров на оценку

имущества. Этот вид деятельности в Республике Беларусь в соответствии с Указом № 615 должен осуществляться аттестованными оценщиками. Данным Указом также установлено, что юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы. Однако в государственном реестре оценщиков не зарегистрировано аттестованных оценщиков с указанием места их работы – БОО.

Н.Ю. Трифонов, рекламируя деятельность БОО, заявляет, что «**БОО обеспечивает от имени профессиональных оценщиков Республики Беларусь свое представительство в международных оценочных организациях**». Представительство такой общественной организации в международных сообществах от имени всех профессиональных оценщиков Республики Беларусь противоречит действующему законодательству, поскольку такое право Указом № 615 предоставлено Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь. При этом Госкомимущество данных прав никому не передавал.

7. Н.Ю. Трифонов также высказывал мнение, что оценщики в республике имеют низкую квалификацию.

Тогда возникает законный вопрос, а когда же они имели высокую квалификацию? При отсутствии нормативной правовой базы и стандартов оценки? Или принятие Указа № 615, в соответствии с которым введена обязательная государственная аттестация оценщиков, способствовало снижению их квалификации?

Здесь необходимо отметить, что программа аттестации оценщиков, принятая в Республике Беларусь, соответствует программам, имеющимся в России и других странах СНГ.

Можно согласиться, что в оценочной деятельности республики есть проблемы. В первую очередь они связаны с вопросами подготовки специалистов с высшим специальным образованием, отсутствием достаточного количества специалистов, способных готовить оценщиков, невозможностью законодательно наладить стажировку оценщиков. Но проблемы постепенно решаются и, надеемся, в перспективе будут решены.

Готовятся изменения и дополнения в Указ № 615 по обеспечению взаимодействия и координации действий республиканских органов государственного управления в области оценочной дея-



тельности. Подготовлены предложения о создании при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь Экспертного совета по оценке.

В целях повышения квалификации оценщиков в ГУО «Учебный центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров землеустроительной и картографо-геодезической службы» Госкомимущества организованы курсы повышения квалификации по оценке объектов гражданских прав, тематические семинары, на которых с практиками-оценщиками рассматриваются ошибки, допускаемые оценщиками, разбираются конкретные ситуации, возникающие у них при проведении оценки. Все это дает положительные результаты.

Оценка давно стала одним из эффективных рычагов экономики. Поле ее применения велико: сделки купли-продажи, выдача кредитов, внесение неденежного вклада в уставный фонд юридического лица, судебные споры. Тут без независимого оценщика не обойтись. Он должен вызывать доверие и осуществлять деятельность по оценке объектов гражданских прав в соответствии с техническими и иными нормативными правовыми актами.

Вместе с тем на отдельных оценщиков пытаются оказывать давление заказчики, преследуя корыстные интересы. В этих случаях контроль со стороны соответствующих органов за неукоснительным соблюдением оценщиками стандартов оценки и нормативных правовых актов по вопросам оценки позволит максимально снивелировать влияние заказчика на оценку. Незаменимую роль в данной работе могут сыграть профессиональные общественные организации оценщиков, не только помогая государственным органам осуществлять возложенные на них функции, но и повышая таким образом свой авторитет в бизнес-сообществе в целом и авторитет членов организации в частности.

Подводя черту под сказанным, уместно подчеркнуть, что законодательство в области оценочной деятельности урегулировано, но, как и любое другое, нуждается в постоянном совершенствовании, что без конструктивного участия оценщиков-практиков в данном процессе невозможно.

В настоящее время готовятся изменения и дополнения к стандартам оценки объектов гражданских прав. Приглашаем специалистов по оценке принять активное участие в доработке действующих нормативных правовых и технических документов в области оценки. ►

Евгений КАПЧАН,
начальник Управления землеустройства
и государственного контроля за использованием
и охраной земель Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

Об изменении целевого назначения земельного участка, приобретенного по результатам аукциона на право заключения договора аренды этого участка

В ряде случаев победители аукциона на право заключения договора аренды земельного участка после предоставления им земельного участка для строительства объекта и регистрации в установленном порядке права аренды этого участка обращаются в местные исполнительные комитеты с просьбой об изменении целевого назначения этого земельного участка. Например, просят изменить право заключения договора аренды земельных участков для строительства детского кафе, на строительство магазина детских товаров с офисными помещениями.

При рассмотрении таких вопросов необходимо руководствоваться следующим.

Исходя из того что в данном случае победитель аукциона в установленном порядке оформляет свое землепользование, то на него, как арендатора земельного участка, распространяются права и обязанности, предусмотренные Кодексом Республики Беларусь о земле.

Согласно требованиям абзаца второго части первой статьи 70 Кодекса Республики Беларусь о земле землепользователи, землевладельцы, собственники и арендаторы обязаны предоставленные им земельные участки, а также расположенные на них строения использовать в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода. ►

Целевое назначение участка и условия его отвода указываются в решении местного исполкома.

В силу требований Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» использование земель населенных пунктов должно осуществляться в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Исходя из этого определяется целевое назначение земельного участка, выставляемого на аукцион.

Учитывая, что вышеназванная просьба арендатора участка влечет нарушение генплана застройки соответствующего населенного пункта, утвержденного в установленном порядке, она не может быть удовлетворена.

Кроме того, согласно условиям проведения аукциона на право заключения договора аренды целевое назначение использования земельного участка является одним из существенных условий для участия в нем соответствующих субъектов хозяйствования. Поэтому какие-либо изменения данного условия аукциона повлекут за собой не только нарушение регламента застройки территории, но и вызовут возражение других претендентов на этот участок, принимавших участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для строительства детского кафе. ►



Леонид РУСЬЯНОВ,
генеральный директор
РУП «Институт недвижимости и оценки»

О проблемах бухгалтерского учета при акционировании государственных предприятий

Комплекс работ по акционированию позволяет создать хорошую базу для правильного ведения бухгалтерского учета основных средств в дальнейшем, когда предприятие уже станет акционерным обществом.

РУП «Институт недвижимости и оценки» (далее – институт) начиная с прошлого года активно включился в работу по подготовке предприятий как республиканской, так и коммунальной собственности к акционированию. В 2008 г. специалистами института подготовлены материалы по акционированию таких предприятий, как РУП «Минский автомобильный завод», РУП «Кузнечный завод тяжелых штамповок», РУП «Борисовский завод медицинских препаратов», РУП «Борисовский завод агрегатов» и др. В настоящее время завершаются работы по подготовке документов для акционирования РУП «Белорусский автомобильный завод», РУП «Дорожно-строительный трест № 5», РУП «Дорожно-строительный трест № 6» и РУП «Дорожно-строительный трест № 7», РУП «Борисовский завод «Автогидроусилитель», УП «ДОРОРС» Белорусской железной дороги и др.

Следует отметить, что в процессе реформирования предприятия сталкиваются с рядом проблем, которые в абсолютном большинстве связаны с издержками бухгалтерского учета, накопившимися за многие годы.

К примеру, несмотря на то что законодательством предусмотрено ежегодное проведение инвентаризаций активов и обязательств, как правило, это носит на предприятиях формальный характер. Инвентаризационные комиссии в основном занимаются сравнением инвентаризаци-

онных ведомостей с наличием материальных ценностей во избежание недостачи.

Однако еще одной целью инвентаризации, о которой, как правило, забывают, является выявление излишков. Не всегда правильно учитываются, а иногда и не учитываются в бухгалтерском учете вообще нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения и др. Так, не всегда учитываются в бухгалтерском учете зарегистрированные объекты интеллектуальной собственности (товарные знаки, патенты). Много вопросов возникает по непрофильным активам.

В связи с вышесказанным при проведении инвентаризации в ходе подготовки предприятий к акционированию объекты, создаваемые и не учитываемые в бухгалтерском учете предприятий годами, выявляются, оцениваются и восстанавливаются в учете. Много проблем возникает с правильностью применения шифров, а следовательно, и норм амортизационных отчислений. Допускаются ошибки при переоценке основных средств, часто в первичных учетных документах отсутствуют предусмотренные законодательством данные, указываются недостоверные сведения. В инвентарных карточках учета основных средств зачастую отсутствует первоначальная стоимость (указывается восстановительная стоимость с учетом переоценок), нет сведений о произведенных капитальных вложениях (модернизациях, реконструкциях), наименования объектов недвижимости и годы ввода не совпадают с аналогичной информацией в технических паспортах, отсутствуют характеристики объекта.

Еще одной проблемой является отсутствие у предприятий правоудостоверяющих документов на земельные участки, копии которых необходимо представлять для первого тома проекта преобразования. Несмотря на то что Закон Республики Беларусь «О регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» действует более 5 лет, предприятия не спешат оформлять свои имущественные права на объекты недвижимости.

Все эти ошибки, выявленные при подготовке предприятий к акционированию, отражаются на результатах их финансово-хозяйственной деятельности. Кроме того, исправление ошибок, оценка выявленных излишков тормозят процесс преобразования.

Также замедляет процесс преобразования и получение ответов согласующих организаций. В соответствии с нормативными правовыми актами при преобразовании предприятия необходимо получить согласования ряда государственных органов и организаций: гор- и райисполкомов, организаций Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, организаций водопроводно-канализационного хозяйства, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и иных, которые должны подтвердить наличие или отсутствие у приватизируемых предприятий объектов общего пользования. К сожалению, не всегда письма, полученные предприятиями при согласовании, носят конструктивный характер и отвечают на поставленные вопросы.

Как правило, на предприятиях всю работу по акционированию вы-



полняет бухгалтерия. Нередко руководители предприятий считают, что если они заключили договор с институтом на проведение подготовительных работ, то все проблемы за них будут решены. Но следует помнить, что акционирование предприятия – это труд огромного коллектива (работники предприятий, института, фондов государственного имущества, органов управления и др.). При оформлении документов специалисты института основываются на первичных данных, представляемых предприятиями. Без них проект создания акционерного общества будет сочинением на вольную тему. К сожалению, иногда мы получаем от различных служб приватизируемых организаций противоречивую информацию, которую невозможно использовать.

Предприятия, включенные в План приватизации объектов, находящихся в республиканской собственности, на 2010 г., утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 июля 2008 г. № 1021, имеют сейчас хорошую возможность провести подготовительные работы для предстоящего акционирования.

К сожалению, нет единого подхода к оценке имущества, оформлению документов проекта преобразования со стороны работников фондов и отраслевых комиссий.

Примерная форма проекта создания ОАО (постановление Госкомимущества от 19 декабря 2006 г. № 60) предполагает наличие определенного перечня документов. Однако истребуется значительно больше документов, чем это предусмотрено указанным постановлением.

На ранних этапах акционирования законодательством было предусмотрено включение в комиссию по преобразованию работников налоговых органов, фондов госимущества. Возможно, имеет смысл в настоящее время внести изменения в законодательство и включать в комиссию по преобразованию работников налоговых органов, Комитета государственного контроля, прокуратуры, органов управления. Это позволит исключить необходимость пересмотра в дальнейшем сформированного уставного фонда (работники контрольных органов проведут проверки на стадии подготовки материалов), а следовательно, сделать создаваемые ОАО более привлекательными для инвестиций (доля изменяться не будет). ►

Оксана СОЛЯНКО,
оценщик I категории
ГУП «Национальное кадастровое агентство»

Анализ рынка квартир в г. Минске по состоянию на 1 июля 2009 г.

В качестве источника информации для обзора ситуации на рынке квартир г. Минска с 1 января 2007 г. по 1 июля 2009 г. были использованы сведения о ценах сделок купли-продажи, содержащиеся в реестре цен государственного земельного кадастра.

Первичный рынок

Первичный рынок квартир в большинстве своем представлен квартирами в панельных домах типовых серий. До 70 % квартир в таких домах строятся с государственной поддержкой и предоставляются лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Стоимость таких квартир определяется политикой Мингорисполкома. Основным заказчиком массового жилья является УКС Мингорисполкома, а крупнейшими застройщиками (до 90 %) – ОАО «Мапид» и ОАО «МДК».

Остальные 30 % жилья на первичном рынке составляют квартиры в домах с повышенной степенью комфортности, возводимых различными строительными организациями по договорам долевого участия в строительстве.

Следует отметить, что ценовая динамика на рынке долевого строительства коммерческого жилья сегодня практически не отслеживается, и о том, как меняются цены на квартиры, можно судить лишь по вторичному рынку.

Вторичный рынок

Жилые помещения, представленные на вторичном рынке г. Минска, можно разделить на несколько категорий – в зависимости от времени застройки и степени комфортности. Большая часть жилых помещений города построена во времена СССР по типовым проектам. Выделяются следующие основные категории жилья:

– «сталинки». Квартиры послевоенной постройки конца 1940-х – на-

чала 1950-х гг. Планировка свободная, комнаты как совмещенные, так и изолированные. Стены кирпичные, перекрытия деревянные, высота потолков около 3,00–3,30 м. Этажность – 4 этажа. В настоящее время строительство домов подобного типа не ведется;

– «хрущевки». Квартиры постройки конца 1950-х – начала 1960-х гг. Планировка сжатая, комнаты совмещенные, проходные, прихожие и кухни маленькие – 5 кв. м, санузел совмещенный. Стены кирпичные, перекрытия железобетонные, высота потолков 2,5 м. Этажность – 5 этажей. В настоящее время строительство домов подобного типа не ведется;

– «брежневки». Застройка конца 1960-х – начала 70-х гг. Планировка сжатая, комнаты смежные проходные (более поздней застройки – раздельные), прихожие и кухни маленькие (около 6 кв. м), санузел совмещенный (более поздней застройки – раздельный). Стены из кирпича или железобетонных панелей, перекрытия железобетонные, высота потолков 2,5–2,7 м. Этажность – 5 или 9 этажей. В настоящее время строительство домов подобного типа не ведется;

– улучшенная планировка. Строительство домов данного класса началось в середине 1970-х гг. Планировка квартир: комнаты раздельные от 8 до 20 кв. м, прихожие небольшие, кухни около 8 кв. м, санузел раздельный, лоджии, высота потолков 2,7 м. Этажность таких домов – 9 этажей. Застройка ведется и в настоящее время. Территориально дома данной категории

строятся в основном на окраинах города;

– жилье повышенной комфортности. Дома по мелкосерийным или индивидуальным проектам. Планировка свободная, комнаты раздельные – от 12 до 20 кв. м, прихожая не менее 6 кв. м, кухня не менее 10–15 кв. м, санузел раздельный, лоджии (часто застекленные), высота потолков 2,70 м. Таким образом, характеристики данных квартир лучше, чем квартир улучшенной планировки, однако не намного. Исправлены самые основные недостатки: малая площадь кухни и прихожей. Строительство домов данной категории ведется в г. Минске с начала 1990-х гг. и по настоящее время. Территориально дома данной категории строятся в средней части города;

– элитное жилье. Дома по индивидуальным проектам. Планировка свободная. Комнаты не менее 14 кв. м. Кухни не менее 12 кв. м. Материал стен – кирпич, высота потолков не менее 3,0 м. Как правило, такие дома имеют подземные автостоянки, автономное отопление и горячее водоснабжение, огороженную придомовую территорию с детскими площадками, газонами и клумбами. Строительство домов, которые можно по праву отнести к данному классу, началось в конце 1990-х гг. Строится элитное жилье в наиболее престижных районах, в основном ближе к центру города.

На основании проанализированной информации в жилом фонде г. Минска (исключая индивидуальные дома) можно выделить три основных типа строений в зависимости от технологии постройки:

- 1) сборно-панельные строения (блочные и панельные дома);
- 2) кирпичные строения;
- 3) монолитно-каркасные строения.

Количество сделок купли-продажи квартир и диапазон цен 1 кв. м общей площади квартир за анализируемый период в целом по г. Минску представлен на рисунке 1.

Как видно из графика, на протяжении всего 2007 г. наблюдался постоянный рост средней (медианы) цены 1 кв. м общей площади квартир в сделке, за исключением конца 2007 г., когда ситуация на рынке квартир несколько изменилась, цена 1 кв. м не только перестала расти, но и немного снизилась. В 2008 г. цена 1 кв. м. общей площади квартир в сделках купли-продажи стабилизиро-

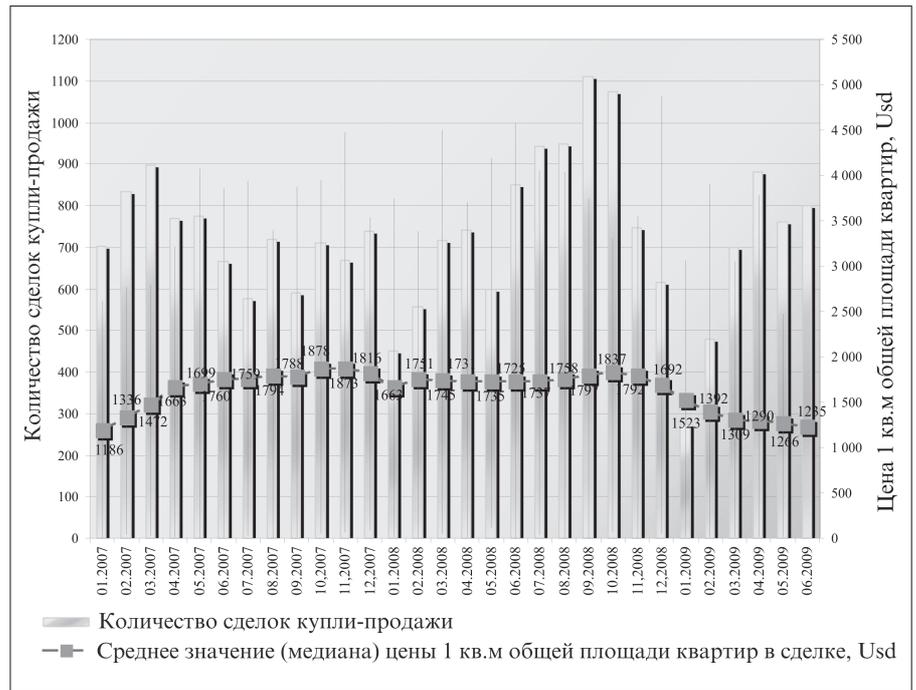


Рисунок 1 – Динамика цен сделок купли-продажи с квартирами в г. Минске с 01.01.2007 по 30.06.2009

валась, а с октября 2008 г. наметилась тенденция ее снижения.

За первое полугодие 2009 г. падение цен на рынке квартир в долларовом эквиваленте по отношению к декабрю 2008 г. составило 27 %, в белорусских рублях снижение цены за указанный период составило лишь 7 %.

Также следует отметить, что в течение периода стабилизации цен на жилье (2008 г.) количество совершаемых сделок с квартирами постоянно возрастало. Со снижением уровня цен в 2009 г. снизилось количество совершаемых сделок с квартирами, что обусловлено несколькими причинами: снижением покупательской способности населения вследствие

одномоментной девальвации национальной валюты, повышением процентных ставок по кредитам, а также выжиданием потенциальных покупателей, планирующих приобретение квартиры и максимальным снижением уровня цен на данном сегменте рынка.

Для упрощения дальнейшего анализа существующий рынок квартир был поделен на два сегмента:

- квартиры в домах, введенных в эксплуатацию до 01.01.2008 (I тип);
- квартиры в домах, введенных в эксплуатацию после 01.01.2008 (II тип).

Динамика изменения цены 1 кв. м общей площади квартир в г. Минске с 01.01.2007 по 30.06.2009 с сегментацией

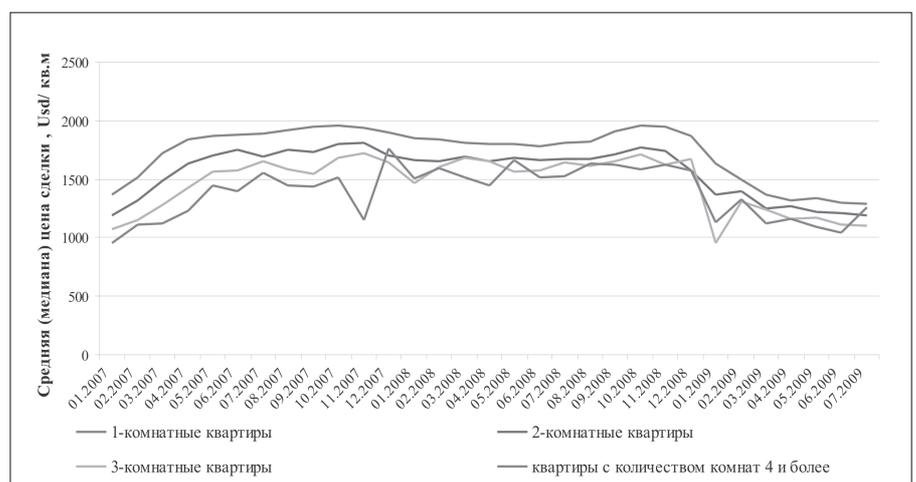


Рисунок 2 – Динамика изменения цены общей площади квартир в г. Минске с 01.01.2007 по 30.06.2009 с сегментацией по количеству комнат



цией по количеству комнат представлена на рисунке 2.

Уровень цен 1 кв. м общей площади квартир в г. Минске по выделенным типам с сегментацией по количеству жилых комнат по состоянию на 01.07.2009 представлен на рисунках 3, 4.

Анализ цен 1 кв. м общей площади квартир I и II типов позволяет сделать вывод, что цена 1 кв. м общей площади новой квартиры ниже цены 1 кв. м общей площади квартиры, бывшей в эксплуатации. Этот факт обусловлен несколькими причинами: квартиры II типа продаются без отделки, большая часть квартир II типа расположена в домах с высокими показателями комфортности, и общая площадь такой квартиры, как правило, значительно превышает площадь аналогичной квартиры I типа за счет общего количества комнат.

Исключение составляют квартиры II типа с количеством комнат 4 и более, так как они относятся к элитному жилью.

В результате анализа сведений о сделках купли-продажи установлено, что наибольшим спросом на рынке жилья как в 2008 г., так и в 2009 г. пользуются двухкомнатные квартиры, однако следует отметить, что в сравнении с аналогичным периодом 2008 г. структура спроса несколько изменилась: доля однокомнатных квартир в общем объеме продаваемого жилья уменьшилась, а доля двух-, трехкомнатных, а также квартир с количеством комнат 4 и более возросла.

Информация о сегментации вторичного рынка квартир в г. Минске по количеству жилых комнат представлена на рисунках 5, 6.

В результате выборочного исследования цен сделок и предложений квартир¹ в различных районах города (Фрунзенский район (ул. Одинцова), Центральный район (ул. Интернациональная) и Первомайский район (ул. Руссиянова) по состоянию на июль 2009 г. было установлено, что разница между заявленной ценой предложения и фактической ценой 1 кв. м общей площади в сделке купли-продажи составляет в среднем 180–220 Usd. Таким образом, цена сделки ниже цены предложения на 8–15 % в зависимости от района города, в котором расположена квартира. ►



Рисунок 3 – Среднее значение (медиана) цены 1 кв. м общей площади квартир I типа в г. Минске по состоянию на 01.07.2009, Usd/кв. м

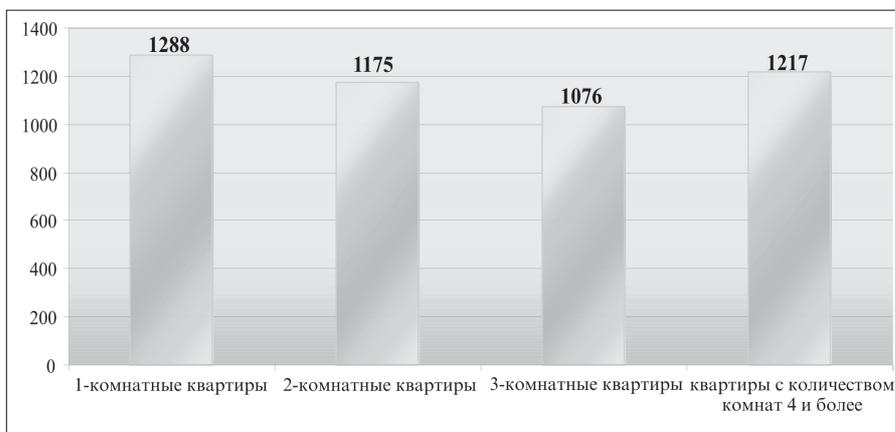


Рисунок 4 – Среднее значение (медиана) цены 1 кв. м общей площади квартир II типа в г. Минске по состоянию на 01.07.2009, Usd/кв. м

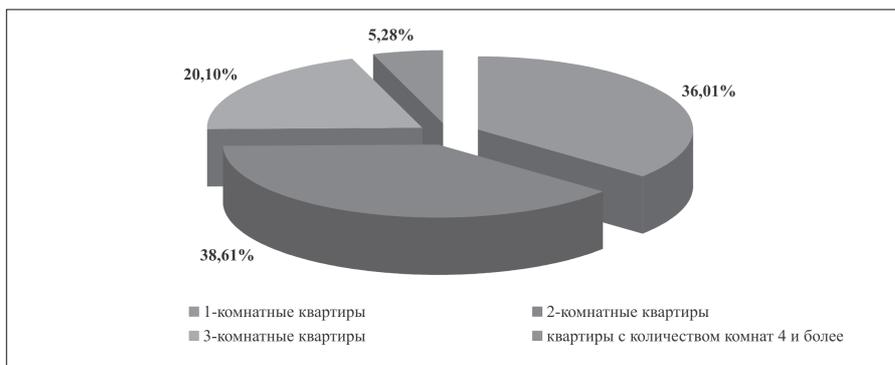


Рисунок 5 – Сегментация вторичного рынка квартир по количеству жилых комнат за первое полугодие 2008 г.

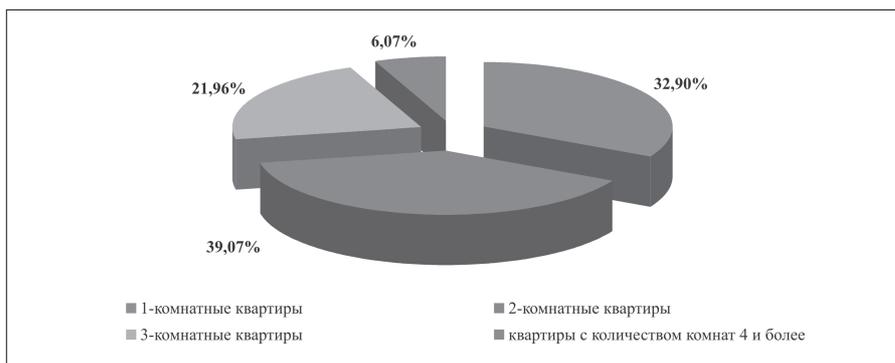


Рисунок 6 – Сегментация вторичного рынка квартир по количеству жилых комнат за первое полугодие 2009 г.

¹ Источником информации о ценах предложений является сайт www.realt.by



Мария ОСИПОВА,
начальник отдела информационно-аналитического обеспечения
РУП «БелНИЦзем»

О некоторых вопросах влияния приватизации на состояние экономической безопасности государства

(Продолжение. Начало в № 2, 2009)

Прежде чем ознакомиться с тем, как на практике работают «Методические рекомендации по прогнозированию последствий влияния на состояние экономической безопасности государства приватизации некоторых категорий предприятий», о которой шла речь в предыдущем номере, рассмотрим историю, связанную с очередной попыткой приватизации стратегического актива Украины – ОАО «Одесский припортовый завод» (далее – ОПЗ).

Справочно: ОПЗ – одно из крупнейших предприятий химической отрасли Украины. Введен в эксплуатацию в 1978 г., 16 июня 2004 г. преобразован в ОАО. Уставный фонд – 798,544 млн грн. ОПЗ занимает второе место в Украине по объему производства аммиака (22–24 %), третье – по объему производства азотных удобрений (14–18 %). До 90 % произведенной заводом продукции экспортируется.

Главное преимущество ОПЗ по сравнению с другими предприятиями химической отрасли – наличие в его составе перевалочных мощностей (для приема и перегрузки в морские суда предназначенной для экспорта химической продукции других предприятий Украины и России). Так, завод является монополистом на отечественном рынке услуг по приему, охлаждению и перегрузке аммиака. Мощности по его перевалке составляют около 4 млн т в год. Эта особенность делает ОПЗ особенно привлекательным, учитывая, что завод является конечным пунктом аммиакопровода «Тольятти–Горловка–Одесса», который соединяет с ОПЗ «Тольяттиазот» (РФ) и украинский

«Стирол» (Горловка, Донецкая область).

О приватизации ОПЗ впервые заговорили в 1993 г. Однако наибольший интерес представляют события последних пяти лет (2004–2009).

11 августа 2004 г. Фонд государственного имущества Украины (далее – ФГИ) назначил конкурс по продаже 94,54 % акций ОПЗ на 20 августа. Однако за день до торгов Президент Украины (далее – Президент) отменил его, а в ноябре ФГИ заявил, что конкурс будет разблокирован сразу после президентских выборов.

В августе 2005 г. Кабинет Министров Украины (далее – Кабмин) поручил ФГИ вновь провести конкурс по продаже ОПЗ 5 декабря. Однако 31 октября 2005 г. Президент наложил вето на закон «О приватизации ОПЗ».

11 января 2006 г. Верховная рада Украины (далее – Верховная рада) преодолела вето Президента, но уже 15 марта 2006 г. Президент запретил приватизацию предприятия.

29 ноября 2006 г. Президент потребовал от Верховной рады внести ОПЗ в список приватизируемых предприятий. 5 декабря 2006 г. его

поддержал профильный парламентский комитет, а днем позже Верховная рада утвердила Закон «О перечне объектов, подлежащих приватизации в 2007 г.», включив в него ОПЗ. Однако в конце декабря 2006 г. Глава государства возвратил закон на доработку.

11 января 2007 г. депутаты Верховной рады приняли закон с президентскими поправками, после чего 2 апреля 2007 г. Кабмин утвердил продажу 99,52 % акций ОПЗ.

Но против продажи ОПЗ вновь выступил Президент, посчитавший, что при условиях конкурса, одобренных правительством, она представляет угрозу экономической безопасности страны. При этом он выступил с резкой критикой условий приватизации ОПЗ. По его словам, предлагаемая модель продажи позволяла заранее назвать того, кто станет собственником предприятия. Президент опасался, что продажа ОПЗ приведет к созданию частной монополии и повлечет за собой подорожание услуг по перевалке аммиака, предоставляемых заводом.

Незадолго до этого произошла утечка информации из Секретариата

Таблица 1
Основные показатели хозяйственной деятельности общества
за последние три года и последний отчетный период

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	I квартал 2009 г.
Объем реализации продукции, тыс. грн.	1 878 533,0	2 228 862,0	3 538 854,0	404 155,0
Балансовая прибыль, тыс. грн.	358 258,0	426 694,0	1 151 052,0	нет
Дебиторская задолженность, тыс. грн.	199 215,0	173 869,0	380 029,0	296 883,0
Кредиторская задолженность, тыс. грн.	11 827,0	15 973,0	69 537,0	55 500
Рентабельность (чистая) деятельности предприятия, %	12,6	13,9	22,5	–
Стоимость активов, тыс. грн.	1 521 803,0	1 680 039,0	2 345 827,0	2 245 022



Президента, в которой решение о приватизации привязывалось к разработке документа, позволяющего государству влиять на установление ОПЗ тарифной политики по перевалке продукции. «Если проблему урегулировать не удастся, будет принят Указ Президента, запрещающий приватизацию ОПЗ», – утверждал источник.

На вопрос: «Действительно ли это было истинной причиной отказа от приватизации ОПЗ в 2007 г.?» – вряд ли кто-то сможет ответить. Попытка продать ОПЗ в 2007 г. вызывает много вопросов и сегодня. Но большинство экспертов считает, что запрет приватизации был прежде всего связан с предстоящими президентскими выборами, и после их завершения к вопросу обязательно вернуться.

Справочно: 2006 г. ОПЗ закончил с прибылью 236,7 млн грн., увеличив чистый доход на 6,31 % – до 1,878 млрд грн. При этом стартовая цена его продажи была оценена в 2,5 млрд грн. в то время как аналитики Millenium Capital оценивали его стоимость не менее 700–800 млн долл.

В феврале 2008 г. ФГИ снова объявил о продаже ОПЗ, назначив торги на май. Была заявлена стартовая цена продажи 99,52 % акций предприятия – 3 млрд грн., что на тот момент соответствовало примерно 588 млн долл.

Условия аукциона изначально у многих вызвали сомнение, так как победитель аукциона обязан был в течение пяти лет вложить в модернизацию предприятия около 1,3 млрд грн. по уже утвержденной схеме. Кроме того, инвестор должен был поделиться с государством частью прибыли предприятия за 2008 г. и в течение пяти лет обеспечивать ежегодный рост выручки предприятия примерно на 6–7 %. В случае невыполнения этих условий ФГИ имел право расторгнуть договор купли-продажи ОПЗ.

Не менее серьезно выглядели и социальные обязательства. В течение десяти лет новый владелец обязан был сохранять нынешнюю численность работников завода (4 тыс. чел.), а за три года поднять среднюю зарплату на заводе до уровня аналогичных производств стран Евросоюза, после чего повышать ее ежегодно не менее чем на индекс инфляции.

Справочно: В 2007 г. средняя зарплата на заводе составляла 300–400 долл. (200–270 евро). Даже чтобы увеличить ее до 1 000 тыс. евро (что соответствует уровню оплаты,

к примеру, в Польше), покупателю завода понадобилось бы дополнительно найти 50–55 млн долл., что превышало чистую прибыль предприятия за 2006 г. (47 млн долл.). Кроме того, покупатель обязан был содержать объекты социальной сферы и продолжать строительство не менее 3 тыс. кв. м жилья в год для сотрудников завода.

По мнению аналитика Юрия Волова, условия конкурса 2007 г. были выгодны претендентам, имевшим возможность контролировать политические риски на Украине. «Социальные требования к покупателю имели широкие возможности трактовки, – пояснял он. – Уровень зарплат не был зафиксирован, что позволяло в любой момент придаться к этому пункту и расторгнуть договор». Между тем, по словам эксперта, инвестиционные требования конкурса были вполне выполнимы.

Предложенные условия, а также вероятность снижения цен на минеральные удобрения, предполагаемый рост цен на газ в 2009 г, способный сделать предприятие убыточным, существенно сократили число желающих побороться за ОПЗ. И если в 2007 г. интерес к приобретению ОПЗ проявляли норвежская Yara, украинские «Азот», «Черниговское химволокно» и «Днепроазот», а также российские «Акрон», «Еврохим», «Ренова», «Сибур» и другие компании, то при предложенных условиях вероятность участия в борьбе украинских компаний была сведена до минимума.

Помимо этого, потенциальных покупателей отпугнуло условие, в соответствии с которым из-за бессрочности ряда обязательств (в социальной и природоохранной деятельности) новый владелец ОПЗ мог лишиться предприятия даже через 10 лет.

По мнению гендиректора «Сибур-Минудобрения» Андрея Тетеркина, который не отрицал того, что ОПЗ – актив, безусловно, интересный, по сути, покупателю предлагалось «приобрести временное право пользования предприятием с высоким риском последующего изъятия». Но попытка продать ОПЗ в 2008 г. опять была заблокирована Президентом. Позднее Глава государства снял свои претензии, и предприятие вновь начали готовить к продаже.

Не менее интересно развивались события после объявления ФГИ в июле 2009 г. о проведении нового конкурса по продаже акций ОПЗ.

Конкурс назначили на 29 сентября 2009 г., определив стартовую стоимость 99,657 % акций – 4 млрд грн. (500 млн долл.). Однако 17 сентября 2009 г. Президент неожиданно приостановил приватизацию ОПЗ.

Одновременно с приостановкой приватизации ОПЗ со стороны Президента в суды были направлены два иска в отношении конкурса, объявленного ФГИ, – бывшего руководителя ФГИ Валентины Семенюк-Самсоненко и компании «Азот» (Черкасы), касающиеся нарушения процедуры подготовки конкурса. Впоследствии компания «Азот» отзывал свой иск к ФГИ.

Следом очередной иск к ФГИ подала компания «ДнепрАзот», находящаяся под контролем украинского бизнесмена Игоря Коломойского. «ДнепрАзот» потребовал отстранить от участия в конкурсе российскую компанию «Азот-Сервис», поскольку более 25 % в уставном капитале компании контролируется иностранным государством (Россией), что противоречит украинскому законодательству.

Вечером 28 сентября 2009 г. Конституционный суд Украины отказал Президенту в открытии производства по делу, касающегося приостановки приватизации ОПЗ. В связи с чем ФГИ подтвердил проведение конкурса 29 сентября 2009 г.

Первоначально о намерении принять участие в конкурсе заявили около 20 компаний, в том числе европейские. Но судебные тяжбы и Указ Президента, приостановивший продажу ОПЗ, отпугнули многих потенциальных покупателей. В итоге среди претендентов остались российская компания «Азот-Сервис», связанная с российской компанией «Сибур» (аффилированное лицо ОАО «Газпром»), «Фрунзе-Флора» – структура Константина Григоришина – российского бизнесмена с широкими интересами на Украине, и компания «Нортима», контролируемая украинским бизнесменом Игорем Коломойским.

Справочно: Игорь Коломойский – украинский бизнесмен, совладелец группы «Приват». Сфера деятельности: ферросплавы, финансы, нефтепродукты, масс-медиа. Входит в тройку самых богатых людей Украины. Гражданин Израиля.

Группа «Приват» известна тем, что конце 2007 г. продала российской Evraz Group пакеты акций пяти предприятий Украины в сталелитейной, горнорудной и коксохимической

отрасли: 99,25 % акций ОАО «Горно-обогатительный комбинат «Сухая балка» (производственная мощность – 3,75 млн т аглоруды в год); 95,57 % акций ОАО «Днепропетровский металлургический завод Петровского» (производственная мощность – 1,8 млн т чугуна и 1,23 млн т стали в год); 93,74 % акций ОАО «Коксохимический завод «Баглейкоккс»; 98,65 % ОАО «Днепрококкс»; 93,83 % акций ОАО «Днепродзержинский коксохимический завод (производственная мощность – 3,52 млн т металлургического кокса в год).

Общая стоимость сделки около 3 млрд долл. была частично оплачена акциями Evraz Group, причем, исходя из данных группы «Приват», с дисконтом в 50 % к рыночной цене. В результате группа «Приват» получила около 10 % акций Evraz Group.

Основным акционером российской компании Evraz Group является Роман Абрамович.

Конкурс по продаже ОПЗ состоялся 29 сентября 2009 года. Он прошел, с одной стороны, в условиях беспрецедентной открытости, с другой – с принятием мер особой безопасности: улица, на которой расположено здание ФГИ, была перекрыта тройным кордоном милиции. За милицейский кордон пустили только журналистов, но наблюдали за конкурсом они на улице, для чего была организована трансляция на установленный снаружи экран. Конкурс также транслировался Первым национальным каналом Украины в прямом эфире.

Участников конкурса приветствовал и.о. Главы ФГИ Дмитрий Парфененко, который отметил, что история приватизации ОПЗ длится 16 лет, и все эти годы имелись какие-то препятствия. По его словам, нынешние условия – лучшие для приватизации завода, включая, к примеру, социальный пакет с сохранением рабочих мест. При этом Д. Парфененко отметил, что в случае невыполнения покупателем условий ФГИ может отказаться от приватизации ОПЗ. Он также предупредил, что если будет выявлен факт сговора участников относительно снижения цены реализации ОПЗ или другие недобросовестные действия, конкурс будет остановлен.

В итоге 99,657 % акций ОПЗ купила украинская компания «Нортима» за 5 млрд грн. (634,2 млн долл.).

Однако ФГИ отказался утверждать результаты конкурса на том основании, что ОПЗ был продан по

заниженной цене, не соответствующей рыночной, и признал конкурс несостоявшимся. Как пояснил журналистам председатель конкурсной комиссии, члены комиссии посчитали цену заниженной и выразили сомнение в полезности такой продажи. «Позорной» назвал цену продажи Президент, заявивший, что продажа ОПЗ не соответствует национальным интересам Украины.

В ответ представитель «Нортим» Игорь Коломийский заявил, что будет добиваться признания итогов конкурса через суд.

На сегодняшний день существуют три причины произошедшего: 1) сговор участников по снижению цены ОПЗ; 2) сговор Премьер-министра Украины и ОАО «Газпром»; 3) сговор всех – как участников конкурса, так и иных заинтересованных лиц.

Обсуждение существующих версий, причин их возникновения и возможных последствий произошедшего для Украины – предмет отдельного разговора.

Для нас важнее другое.

К сожалению, последняя попытка приватизации ОПЗ свидетельствует о том, что разгосударствление собственности в отдельных случаях может зависеть от быстроменяющейся политической конъюнктуры, интересов отдельных групп и уровня коррупции в государстве.

Возникающие вследствие этого скандалы, связанные с приватизацией государственных активов, резко снижают инвестиционную привлекательность страны, подрывают доверие к государству и его институтам.

По мнению украинских аналитиков, в истории с продажей ОПЗ явно не обошлось без корыстного интереса. По их мнению, Президенту стоит поручить компетентным органам, в частности Службе безопасности и Генпрокуратуре, установить все обстоятельства этого сомнительного дела. Только четкие публичные выводы Главы государства о том, что на самом деле стоит за аукционом по продаже ОПЗ, и наказание виновных могут возродить интерес инвесторов к приватизации на Украине.

Произойдет ли это – прогнозировать сложно.

...Существует мнение, что г-ну Коломийскому, после того как страсти улягутся, удастся в тиши судебных кабинетов добиться признания законности приобретения ОПЗ. ►

(Окончание следует)



Введение

Структура современного рынка постоянно меняется. Глобализация, революционное развитие технологий, электронная коммерция приводят к перераспределению ролей между его участниками и многократно усиливают конкуренцию. Различия между товарами и услугами, между производителями и дистрибьюторами стираются. Обладание уникальным конкурентным преимуществом в большинстве случаев становится единственной возможностью получать экономическую прибыль в долгосрочном периоде. К таким незаменимым конкурентным преимуществам относится бренд. Поддерживая дифференциацию, создавая особые качества товара и формируя устойчивую привязанность потребителя, бренд на многих рынках стал одним из главных факторов роста и стабильности компании.

Оценка стоимости бренда является насущной проблемой корпораций, которая возникает и во взаимоотношениях с внешними контрагентами, и в процессе внутреннего управления. Недооценка бренда может грозить враждебным поглощением, а переоценка – неэффективностью расходования ресурсов компании и уменьшением ее стоимости.

Серьезное внимание оценке стоимости бренда стали уделять не так давно, около 15 лет назад. С тех пор было разработано множество концепций, однако мировое значение в практике оценки приобрели лишь немногие: метод рыночной оценки, метод «освобождения от роялти» и др. Самой известной стала методика компании Interbrand, которая еже-



Анна ЗЕНЬКОВА,
экономист РУП «БелНИЦзем»

Мировая практика оценки стоимости бренда

Начиная с 80-х гг. в XX в., бренд стал одним из значимых источников богатства компаний. Повышая эффективность применения стержневых способностей компании, воздействуя на всех экономических контрагентов компании, бренд помогает увеличивать ее стоимость. Гарантии качества, стиль, традиции, имидж, которые несет в себе бренд, позволяют компании-владельцу назначать повышенную ценовую премию, использовать эффект масштаба, снижать издержки, расширять ассортимент, быстрее вводить новые марки на рынок, гарантировать заинтересованным лицам (например, кредиторам) стабильность и прибыльность бизнеса.

годно публикует рейтинг самых дорогих брендов мира.

В Республике Беларусь практика оценки стоимости брендов только начинает развиваться. Пока ни одна из концепций оценки не стала универсальной.

Бренд является нематериальным активом, поэтому достаточно трудно идентифицировать и оценить ту часть стоимости, которую он создает. Вопрос о корректности и объективности методик стоит очень остро. Все без исключения методики подвергаются серьезной обоснованной критике, поэтому процесс их совершенствования проходит непрерывно.

Несмотря на популярность темы оценки стоимости бренда, серьезные теоретические исследования вопроса представляют большую редкость и ценность. Владельцы и разработчики методик держат основные решения в секрете, представляя для обсуждения лишь общие положения и результаты. Отсутствие прозрачности связано с реализацией авторских прав компаний-разработчиков: рынок оценки нематериальных активов развивается очень динамично, поэтому лидерам необходимо вести агрессивную политику, чтобы в жесткой конкурентной борьбе сохранить свои позиции. Оценка стоимости бренда по сей день является прерогативой специалистов в области профессиональной оценки и маркетинга. Недостаток внимания к оценке стоимости бренда со стороны финансового менеджмента компании лишает ее одного из значимых источников увеличения стоимости.

Основная часть

Современная компания вынуждена функционировать в жестких условиях. Наиболее сильное давление она

испытывает со стороны финансовых и товарных рынков. Конкуренция за капитал вынуждает менеджеров максимально эффективно распределять ограниченные ресурсы для того, чтобы получить доступ к дополнительным инвестициям. В большинстве отраслей производители давно подчинились диктату условий потребителей и дистрибьюторов. Скорость изменений внешней среды увеличивается нарастающими темпами. При этом сложные структуры современных корпораций порождают немало внутренних проблем. Менеджерам компании необходимо чутко реагировать на внешние и внутренние сигналы и при этом стараться удовлетворить интересы всех участников бизнес-процесса.

Этот далеко не полный перечень сложностей современного корпоративного управления требует особого подхода. Концепция управления стоимостью компании предлагает лучший на сегодняшний день подход к решению проблем менеджмента компании. Принципы, на основе которых строится концепция, позволяют оптимально соотносить текущие и будущие выгоды компании, устранить конфликт интересов сторон и наладить отношения с финансовым рынком.

Главный принцип управления стоимостью компании состоит в увеличении дисконтированного денежного потока в интересах собственников компании. Собственники являются остаточными претендентами на денежные потоки компании, поэтому они имеют самый мощный стимул управлять всеми ресурсами так, чтобы в долгосрочной перспективе одержать победу над другими компания-

ми в конкурентной борьбе. Фокусирование внимания на свободных денежных потоках обеспечивает поддержание ликвидности операций. Способность компании создавать объем ликвидных ресурсов, достаточный для решения стратегических задач, повышает ее маневренность в быстро изменяющейся деловой среде. Заинтересованные стороны имеют возможность получать доход в наиболее удобной форме, что стимулирует приток ресурсов в компанию.

Другой основополагающий принцип управления стоимостью компании называется принципом экономической прибыли, то есть оценки результата с позиции альтернативных издержек или упущенной выгоды, утраченной в альтернативных вариантах вложения капитала. Учет альтернативных издержек позволяет наиболее выгодно использовать ограниченные ресурсы компании и максимизировать отдачу от вложенного капитала.

Анализ альтернативной доходности (упущенной выгоды) выявляет важный элемент в модели создания стоимости компании – минимальной ставки доходности инвестиций, которую должен обеспечивать менеджмент компании. Превышение этой барьерной ставки является показателем конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности бизнеса компании. Если же заработанная доходность окажется меньше барьерной ставки, то владельцы инвестиционных ресурсов будут искать им более выгодное применение. Соблюдение обоих принципов построения стоимостной модели управления компанией требует анализа не только внутренних данных, но и данных, на-

ходящихся далеко за пределами компании. Это является еще одним фактором в пользу концепции: результаты ее применения могут считаться вполне объективными, поскольку она требует обработки максимума релевантной информации.

Процедуры управления стоимостью образуют систему стратегических и оперативных решений, в которой все устремления и действия направлены на максимизацию стоимости компании. Базой принятия решений по управлению стоимостью служат анализ ключевых факторов, влияющих на стоимость. В век информационных технологий ведущую роль среди ключевых факторов стоимости играют нематериальные активы. Именно они генерируют значительные денежные потоки. Согласно господствующей на данный момент ресурсной теории фирмы в распоряжении компании могут находиться следующие виды нематериальных активов:

- технологические активы: собственная технология в форме патентов, авторских прав и производственных секретов, специальных ноу-хау;
- стратегические активы: лицензии, позиция естественной монополии и другие преимущественные права, ограничивающие конкуренцию;
- репутационные активы: название компании и ее торговые марки (репутация ее товаров, услуг и честных отношений с потребителями, поставщиками, государством и обществом);
- человеческие ресурсы: умения, навыки и способности сотрудников фирмы;
- организация и культура: ценности и принятые в фирме социальные нормы, способствующие формированию лояльности сотрудников.

Чтобы понять, какой вклад вносит каждый из видов нематериальных активов в компанию, необходимо оценить их стоимость. Это, однако, является серьезной проблемой. Активный рост доли нематериальных активов в стоимости компании начался лишь в 80-х гг. XX в. 15 лет потребовалось на то, чтобы была полностью осознана проблема существования нематериальных источников богатства компаний, не говоря уже об инструментах оценки и эффективного управления ими. Происхождение и сущность нематериальных активов значительно осложняют их изучение. Зачастую невозможно не только выделить ту часть стоимости, которую создает отдельный нематериальный

актив, но и определить, участвует ли нематериальный актив (или активы) в создании этой стоимости. Например, корректная оценка стоимости бренда затруднена в том числе и из-за того, что в ее создании могут участвовать несколько видов нематериальных активов: собственно бренд, компетенции менеджеров, управляющих брендом, организационная поддержка реализации стратегии развития бренда, преимущество в доступе к эффективным средствам маркетинговых коммуникаций и другие.

Если ранжировать нематериальные активы по степени их изученности, то в настоящее время наилучшим образом разработаны методики оценки технологических активов и лицензий. Менее изученными являются репутационные активы, в том числе и бренд. Самыми малоизученными остаются человеческие ресурсы и организационные ресурсы компании.

Бренд является одним из наиболее значимых нематериальных активов компании. В ежегодном рейтинге 100 самых дорогих брендов мира в 2009 г. на стоимость каждого 36-го бренда приходилось более 30 % рыночной капитализации компаний-владельцев, из них на стоимость каждого 14-го бренда – более 60 %. Самую высокую долю в рыночной капитализации компании-владельца составляли бренды *Херох* и *Pizza Hut* – по 93 %.

Единого определения бренда не существует. Специалисты из разных отраслей науки ставят во главу различные свойства бренда, между собой спорят коллеги в одной и той же отрасли. Некоторые считают употребление этого термина недопустимым и используют термин «торговая марка».

Бренд – это совокупность устойчивых представлений и ожиданий экономического агента в отношении отдельной торговой марки или отдельной компании. Бренд является успешным тогда, когда экономический агент видит в нем особую ценность, которая наиболее полно отвечает его нуждам и желаниям.

В отличие от бренда торговой маркой называют отдельные элементы или их комплексы, позволяющие потребителю быстро идентифицировать товар в ряду ему подобных. Торговые марки бывают вербальными (слово *Audi*) и невербальными (четыре кольца). К виду невербальных марок относится торговый знак. Бренд (совокупность представлений)

и марку (отличительный знак) связывает особая психологическая реакция непроизвольного припоминания: когда потребитель сталкивается с маркой, «запускается» процесс «активизации» представлений потребителя о товаре, заложенный его предшествующим опытом [1]. Торговая марка может быть брендом, а может и не быть им.

Иногда бренд отождествляют с репутацией. Такое отождествление правомерно, когда брендом является название компании, например, *Microsoft* или *Heineken*. Однако когда брендами являются отдельные марки однородных товаров (например, стиральные порошки *Ariel*, *Tide*, «*Миф*», принадлежащие компании *Procter&Gamble*) или разнородных товаров (например, чай *Lipton* и майонез *Calve*, принадлежащие компании *Unilever*), то говорить о бренде как о репутации компании становится неуместным.

Благодаря своим свойствам бренд может быть эффективным инструментом воздействия на всех контрагентов компании. Неся в себе информацию о качестве, уникальности (дифференцированности) товара, его необходимых (*rational*) или желательных (*emotional*) свойствах, бренд сигнализирует потребителю о приобретении дополнительной ценности в случае покупки. Для поставщиков и дистрибьюторов наличие бренда говорит о гарантиях сбыта или возможности получения повышенной маржи. Работа в компании, владеющей известными брендами, развивает гордость сотрудников за свою причастность к бренду и повышает их мотивацию.

Бренд это не только средство наилучшего соответствия действий компании требованиям рынка. Бренд является уникальным долгосрочным конкурентным преимуществом. Создание бренда может требовать колоссальных капитальных и интеллектуальных инвестиций, в то же время бренд является активом с неограниченным сроком использования. Лояльность экономических агентов, которую бренд создает по отношению к себе, является устойчивой. Она может существовать, постепенно уменьшаясь, в течение достаточно долгого времени, даже если компания не проводит никаких поддерживающих мероприятий. Исключением являются случаи шокового воздействия на репутацию бренда: грубые ошибки менеджмента, злой умысел, резкое снижение качества продукции. Приме-



ром практически полного уничтожения сильного бренда может служить несоблюдение технологии производства продуктов детского питания на заводе компании Numana. Отсутствие необходимых витаминов в продукции повлекло за собой трагические события, которые резко снизили доверие потребителя к бренду.

Вопрос о значимости бренда среди остальных видов нематериальных активов не является праздным. Решение о реализации брендинга как долгосрочной стратегии роста компании часто принимается потому, что «сейчас все так поступают», делается копия со стратегий развития более успешных конкурентов. Другой крайностью является игнорирование создания приверженности потребителей к торговой марке, которое объясняется реализацией компанией стратегии конкурирования по цене и нежеланием менеджмента рисковать крупными вложениями в бренды. Однако жесткая конкуренция в конце концов вынуждает компании, которые не обладают безусловным конкурентным преимуществом в цене, но хотят получить положительную экономическую прибыль, переориентироваться на стратегию создания дополнительной качественной ценности для потребителя.

Сложности с применением брендинга в долгосрочной стратегии компании связаны с причинами как субъективного, так и объективного характера. Объективная причина кроется в сравнительной молодости теории и практики брендинга. Субъективная сторона вопроса состоит в том, что бренды пока входят только в компетенцию маркетинговых служб компании. Последние если и оценивают экономическую эффективность своей деятельности, то делают это традиционно по показателям роста объема продаж и выручки. Использование таких краткосрочных критериев противоречит стратегическому подходу к управлению компанией. В крайних случаях значимость бренда в создании дополнительных денежных потоков либо недооценивается, либо происходит экономически неэффективная трата средств компании.

Повышение эффективности

Бренд является одним из ресурсов, повышающих эффективность применения основных возможностей компании и увеличивающих ее стоимость. Стоимость компании равна приведенной стоимости денежных потоков, вычисляемых как стоимость

основной деятельности за вычетом долговых обязательств и других требований инвесторов, обладающих приоритетом перед обыкновенными акциями.

$$\text{Enterprise Value} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \sum_{p=n+1}^{\infty} \frac{CF_p}{(1+r)^p},$$

где $\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$ – приведенная стоимость компании в течение прогнозного периода;

$\sum_{p=n+1}^{\infty} \frac{CF_p}{(1+r)^p}$ – приведенная стоимость компании в течение постпрогнозного периода;

CF – объем денежного потока;

r – ставка дисконтирования, отражающая риск денежных потоков.

Таким образом, позитивное влияние бренда базируется как минимум на четырех столпах: увеличении денежных потоков в прогнозном периоде, увеличении денежных потоков в постпрогножном периоде, ускорении денежных потоков и снижении ставки дисконтирования.

Необходимость оценки стоимости бренда в корпоративных финансах трудно переоценить. Помимо сделок слияний и поглощений, стоимость бренда служит сигналом для привлечения инвестиций. Например, основу деятельности компании L'Oreal составляет формирование портфеля брендов, т. е. без оценки стоимости брендов компании невозможно оценить инвестиционную привлекательность ее ценных бумаг. Также бренд может служить обоснованием заявки на получение кредита. Корпорация Walt Disney дважды прибегала к использованию своего бренда в качестве обеспечения облигационного займа. Показательно, что в обоих случаях фондовый рынок демонстрировал полную уверенность в надежности ценных бумаг корпорации.

Оценка стоимости бренда в целях учета до сих пор является камнем преткновения для владельцев компании, инвесторов и бухгалтеров.

По-видимому, бухгалтерский учет и стандарты финансовой отчетности станут последними областями финансов, которые начнут полноценно признавать и учитывать нематериальные активы, в том числе бренды. Получается, что финансовая отчетность – один из основных ориентиров для всех заинтересованных сторон: инвесторов, аналитиков, менеджеров, государства и т. п. – предоставляет некорректную информацию об активах и результатах деятельности компании.

Пока разница между рыночной капитализацией и балансовой сто-

имостью компании была невелика, ее относили на так называемый «гудвилл». Когда превышение стало составлять более половины суммы сделок между компаниями, «гудвилл» начали декомпозировать. Значительную долю в нем составляет стоимость приобретаемых (продаваемых) брендов.

В настоящий момент международный стандарт учета и финансовой отчетности № 38 обязывает компании капитализировать приобретенные «гудвилл» и нематериальные активы, в том числе бренды. При этом созданные внутри компании нематериальные активы не подлежат капитализации. Более того, международным законодательством предусмотрено постепенное списание стоимости НМА в виде амортизации, однако переоценка стоимости в сторону повышения запрещена. Эти нормы способствуют еще большему расхождению теории с действительностью. Бренд – это актив, а средства, которые направляются для покупки, роста, поддержания бренда – инвестиции. Инвестиции должны приносить доход, а не списываться.

Американское законодательство оказалось более совершенным. Стандарт US GAAP № 141 обязывает компании при покупке отделять бренд от других нематериальных активов. В американском стандарте US GAAP № 142 описывается возможность сохранения силы бренда за счет постоянного контроля и поддержания.

Нежелание разработчиков стандартов международной и национальных систем учета и отчетности делать нематериальные активы полноправной строкой баланса объясняется следующим образом. Пока не существует общепризнанного метода оценки, полагают они, величина стоимости бренда может подвергаться сомнению, а недостоверным данным не место в балансе.

Разрешение отражать стоимость бренда в балансе революционно повлияет на экономику компаний. Оно существенно снизит транзакционные издержки, поскольку сократится время принятия решений, произойдет перераспределение инвестиций на международном рынке: они покинут переоцененные рынком компании в пользу недооцененных. Положительный эффект ощутят и сами компании: у многих из них резко возрастет рыночная капитализация.

Во многих странах налоговые органы требуют от компаний взимания роялти с зарубежных филиалов

за использование их торговых марок. Это связано с тем, что зачастую размещение филиалов связано не с сообщениями расширения доли рынка, а с целями оптимизации налогообложения. Для того чтобы компания не стала объектом взимания штрафа за недополучение роялти, как это произошло с крупной американской почтовой компанией, или, наоборот, за слишком высокий размер роялти, необходима корректная оценка стоимости бренда. Также она требуется для исчисления размера платы за использование бренда третьими сторонами при лицензировании и франчайзинге.

Помимо концепции оценки стоимости бренда (Brand Valuation) существует еще один подход к оценке бренда – оценка так называемого капитала бренда (Brand Equity). Неискушенный исследователь может спутать эти две концепции, ориентируясь на их названия. На самом деле концепции имеют разное происхождение, суть и сферу применения. Они представляют как бы две оси координат в системе оценки бренда.

Капиталом бренда называют его потенциал, силу и способность генерировать доходы. Капитал бренда является системой показателей, раскрывающих дескриптивные аспекты бренда. Пол Фелдвик, один из известных сторонников этого направления в Великобритании, выделяет три группы параметров, характеризующих силу бренда:

- позиции бренда на рынке;
- ожидания, ассоциации и отношение потребителей к бренду;
- возможности бренда создавать доходы в будущем.

Эти параметры регистрируют различные уровни потребительского отношения к бренду, готовности совершить покупку; на каждом из уровней выявляется тренд развития и устойчивости бренда по сравнению с конкурирующими с ним брендами. Фактически теория капитала бренда является маркетинговым инструментом, который измеряет такие параметры бренда, как, например, степень дифференциации и восприимчивости продукта, осведомленности и лояльности потребителей.

Параметры, измеряемые концепцией Brand Equity, составляют основу ценности бренда как актива. Теоретически вложения в каждый из этих параметров положительно скажутся на продажах и в конечном счете – на доходах бренда. Многими методиками предусмотрено исследова-

ние зависимости объема продаж от уровня различных показателей отношения потребителя к бренду. Однако ни одна из концепций не предусматривает анализа эффективности вложений в эти показатели. Например, в них нет ответа на вопрос, стоит ли тратить 5 млн долл. на повышение известности на 10 % или лучше вообще в текущем периоде не тратить ни копейки, даже если известность снизится на 2 %.

Отсутствие стройности и стандартизованности методик Brand Equity выражается в другом недостатке – отсутствии интегрального показателя силы бренда. Например, нельзя определить, какой бренд «сильнее»: у которого известность 10 %, а лояльность – 5 %, или тот, у которого известность 8 %, а лояльность – 7 %. Вывод интегрального показателя требует взвешивания влияния различных параметров силы бренда, однако спор о значимости каждого из них и их количестве продолжается по сей день.

Современные методики оценки капитала бренда практически не используют финансовые показатели. Концепция капитала бренда очерчивает круг параметров, на которые необходимо воздействовать, чтобы увеличить силу бренда. Однако она не переводит эти абстрактные показатели в денежную оценку. Знание источников стоимости на самом первоначальном уровне не может помочь определению и управлению стоимостью бренда, а значит, и стоимости компании.

Между тем концепция капитала бренда обладает некоторыми преимуществами даже по сравнению с отдельными концепциями оценки стоимости бренда (например, концепцией оценки компании Interbrand). Brand Equity отталкивается от понимания сути бренда, которая находится «в головах людей, а не на этикетках товара».

Из большого количества современных публикаций может сложиться впечатление, что бренд является некой панацеей успеха в жесткой конкурентной борьбе. Однако это далеко не так. Область существования эффективного брендинга ограничена.

Как правило, наибольшую отдачу по сравнению с другими материальными и нематериальными активами бренд приносит в отраслях производства и продажи товаров роскоши. В быстрорастущих и традиционных секторах экономики (коммунальное хозяйство, фармацевтика) бренды играют незначительную роль.

По данным британского Института защиты торговых знаков, с 2001 по 2008 гг. в Великобритании и США отношение балансовой стоимости компаний к их рыночной стоимости уменьшилось в пять раз. Например, в Англии сейчас только 30 % рыночной стоимости компании отражается в балансе, все остальное приходится на нематериальные активы: ноу-хау, патенты, деловую репутацию, авторские права и, естественно, важнейший нематериальный актив – бренд. Так, в British Petroleum соотношение материальных и нематериальных активов оценивается как 29 : 71, в Coca-Cola – 4 : 96. О значительной цене нематериальных активов свидетельствуют сделки по покупке компаний, владеющих известными брендами. Например, в 1988 г. Nestle приобрела Rowntre за 5 млн фунтов стерлингов, когда материальные активы последней оценивались всего в миллион. В середине 1980-х отделение Schweppees компании Cadbury заплатило 220 млн долл. за фирмы Hires и Crush. При этом стоимость купленных производственных мощностей составляла лишь 9 % от суммы сделки, остальные деньги уплачены за нематериальные активы, и прежде всего за бренды. Можно привести примеры сделок, когда компания платила только за бренд. Одна из крупнейших сделок по покупке брендов – приобретение у Seagram Company семи алкогольных брендов за 371,2 млн долл. компанией American Brands Inc. Компания Grand Met за 1,2 млрд долл. приобрела у компании Heublein право на использование бренда Smirnoff на территории США. В 2008 г. итальянский концерн Aprilia купил бренд Moto Guzzi за 68 млн долл.

При покупке завода холодильников «Стинол», контролирующего более половины внутреннего рынка России, стоимость бренда не оценивалась, что, безусловно, снизило доходы продавца от сделки. Многие известные отечественные компании могли бы уже сегодня получать колоссальные доходы, если бы отнеслись к стоимости такого нематериального актива, как бренд, серьезно.

Эти финансовые операции указывают на впечатляющий рост важности брендов в структуре компаний. При этом вопрос «как торгующиеся стороны определяют стоимость брендов» также становится все более актуальным. Существует множество ответов на этот вопрос, но единственно правильного до сих пор не найдено.



Таким образом, оценка бренда необходима любой компании, поскольку она позволяет не только принять решение о покупке или продаже бренда, но и упорядочить учет в компаниях и эффективнее распределять имеющиеся ресурсы по следующим направлениям:

– распределение бюджета. Более точная оценка стоимости бренда позволяет разумно распределить бюджет компании и предсказать, где будут получены наибольшие прибыли. Оценка стоимости каждого бренда чрезвычайно важна для управления портфелем брендов, распределения бюджета продвижения между брендами и распределения бюджета региональных представительств;

– развитие нового бренда. Технологии оценки бренда могут быть использованы для моделирования альтернативных стратегий продвижения нового бренда с целью максимизации его стоимости в долгосрочном периоде, возможной прибыли и потери от растягивания бренда на новые товарные линии;

– внутреннее управление маркетингом. Отчеты о стоимости бренда позволяют директору по маркетингу оценить успех стратегии маркетинга и делать выводы об эффективности работы отдельных команд;

– контроль рекламного агентства. Оценка бренда позволяет провести оценку эффективности работы рекламного агентства, с которым работает компания-владелец бренда.

Бренд-менеджер может контролировать развитие вверенного ему бренда, используя также такие показатели, как частота покупок данного бренда, легкость переключаемости потребителей с одного бренда на другой, степень знакомства с брендом, легкость элементов узнавания бренда или рост рыночной доли за определенный период, однако все эти характеристики носят, скорее, внутренний характер.

Важнейшим показателем оценки бренда является его стоимость, измеряемая в денежном эквиваленте. В ряде стран стоимость бренда может быть включена в бухгалтерский баланс как актив компании наряду с производственным оборудованием или недвижимостью. Например, в декабре 1997 г. Совет по бухгалтерским стандартам Великобритании утвердил формы финансовой отчетности 10 и 11, в которых компании должны оценивать свои бренды по единой методике. Целью этих новых форм финансовой отчетности было

показать, что нематериальные активы, включая бренды, имеют прямое влияние на доходы и расходы компании.

Существуют три фундаментальных подхода к оценке всех видов имущества: доходный, затратный и сравнительный. При оценке нематериальных активов, а именно товарных знаков, основным является доходный подход, так как на стоимость объектов интеллектуальной собственности влияет в первую очередь их способность генерировать доходы.

Затратный подход показывает стоимость объекта оценки с позиций прошлых или настоящих затрат на воссоздание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности или приобретение альтернативного объекта или стоимость бренда, которая определяется как сумма затрат на его создание, рекламу и развитие по ценам сегодняшнего дня. Проблема данного метода состоит в том, что прошлые затраты могут не быть напрямую связаны с сегодняшним статусом бренда.

Формальная методика применения подхода к оценке объектов интеллектуальной собственности практически ничем не отличается от той же методики, применяемой при оценке материального имущества. Важнейшим необходимым условием здесь является наличие развитого рынка продаж объектов интеллектуальной собственности (далее – ОИС). Стоимость торговой марки оценивается на основе информации о продажах сопоставимых марок на рынке. Сложность данного метода в том, что необходим прозрачно и активно функционирующий рынок по купле-продаже марок для объективного определения стоимости. Такого рынка нет ни в Беларуси, ни в России, ни в Европе. Каждый участник держит подобную информацию в секрете.

Определение стоимости бренда – это обычно сочетание прямых и непрямых оценок. Прямые оценки делаются на основе денег, потраченных на коммуникационные вложения в развитие бренда. Непрямые – на том, что может бренд добавить к стоимости небрендируемого товара из той же категории.

Прямые методы оценки стоимости бренда

Один из методов – метод суммарных издержек. Он состоит в подсчете всех издержек по созданию и продвижению бренда: расходов на исследование и разработку, художественное

решение и упаковку, юридическую регистрацию и защиту, вложений в рекламу, продвижение и связи с общественностью. Метод хорош тем, что доступен каждому производителю – свои собственные издержки может посчитать каждый.

Другой, более интересный, но менее часто используемый метод прямого измерения – оценка известности (*Awareness Valuation*) и оценка франшизы (*Franchise Valuation*). Бренд-менеджеры, планируя будущий объем продаж, обычно используют уравнения, которые позволяют переводить рекламный бюджет в известность, известность – в пробы, а пробы – в результирующий объем потребления. Оценочный механизм использует такой же путь рассуждений, но только в обратном направлении. Преимущества этого метода состоят в том, что его легко использовать, и он требует меньше исследований по сравнению с предыдущим.

Непрямые методы оценки стоимости бренда

Непрямые оценочные методы пользуются популярностью у финансистов, хотя проблем с такими методами, как правило, больше, чем с другими.

Один, известный как метод избыточных накоплений (*Excess-Earnings Method*), помогает определить, насколько возрастает доход от того, что его приносит определенный бренд. Сначала определяется поток денег (*cash flow*), которые обеспечивают обычный товар в течение 10 лет (стандартный жизненный цикл товара), после чего проводится *Discounted Cash Flow*-анализ. Этот анализ заключается в том, что для каждого года рассчитывается поток денег из расчета рисков инвестиций в бренд и их реализаций на тот момент. Сумма этих потоков для каждого года суммируется с остаточной стоимостью бренда на сегодняшний день и дает оценку стоимости бренда за весь промежуток времени.

Метод, который используется финансовыми аналитиками для оценки стоимости бренда, называется «освобождение от отчислений» (*Relief-from-Royalty*). Он основан на предположении, что если компания не использует свой бренд самостоятельно, она может отдать его в пользование другим фирмам за определенную сумму (*royalty*). Эти отчисления обычно рассчитываются на основе объема продаж. С помощью этого метода рассчитывается сумма таких отчислений за год, которая потом

продолжается на предполагаемый период жизни бренда.

Самый популярный метод носит название «дополнительный доход» (*Premium profit*). Предполагается, что брендированный товар можно продать дороже, чем небрендированный. Например, исследование, проведенное в Москве, показало, что пакет брендированного молока дороже пакета небрендированного в среднем на пять рублей. Разница в цене умножается на прогнозируемые объемы продаж молока (в натуральном выражении) под брендом за время жизненного цикла товара. Полученная цифра и будет составлять стоимость бренда. С помощью метода *Premium profit* английский Институт защиты торговых знаков оценивал стоимость бренда Coca-Cola в Великобритании, выяснив в процессе исследования, что в английской рознице банка небрендированного напитка типа «кола» продается в среднем на 15 пенсов дешевле. Воспользовавшись этим методом российский концерн «Калина», получив, например, для бренда «Маленькая фея» цену в 5 млн долл., а для бренда «Черный жемчуг» – 25 млн долл. В том редком случае, когда брендированный и небрендированный товары продаются по одной цене, стоимость бренда определяется на основе разницы в объемах продаж этих товаров в денежном выражении. Главный недостаток *Premium profit* – сложность нахождения небрендированного аналога, а также вариации цен в разных регионах, сезонные изменения и т. п.

Например, в 2005 г. сигареты «Ява Золотая» продавались в розницу по цене около 40–45 центов за пачку, в то время как аналогичные по качеству российские сигареты стоили всего 20–25 центов. Таким образом, каждая пачка приносила владельцам данного бренда дополнительно по 20 центов. Допустим, дополнительные издержки по созданию и продвижению этого бренда составляют 10 центов в расчете на пачку. Чистая добавленная брендом стоимость – 10 центов с пачки. Владельцы бренда полагают, что «Ява Золотая» продержится на российском рынке 7–8 лет при стабильном уровне сбыта в 600–800 млн пачек в год. За это время суммарная дисконтированная добавленная брендом стоимость составит 420–640 млн долл. Этот расчет или похожий на этот, по-видимому, и дал основание представителю владельца бренда на конференции «Создание, продвижение и защита брендов в

России» оценить стоимость бренда «Ява Золотая» в 500 млн долл.

К методу «поступлений» (*Earnings basis*) чаще всего прибегают для подтверждения суммы, полученной первыми методами. Прежде всего определяют, за какую часть дохода компании ответственны материальные, а за какую – нематериальные активы. Затем (с учетом данных, полученных первыми двумя методами) оценивается та часть нематериального дохода, за которую ответственен именно бренд. Эту величину, в свою очередь, умножают на P/E-ratio (отношение рыночной цены акции компании к чистой прибыли в расчете на одну акцию), а результат, по мнению аналитиков, должен с высокой точностью соответствовать рыночной цене бренда. Недостаток метода *Earnings basis* заключается в крайней сложности вычисления той доли дохода компании, которая обеспечивается нематериальными активами, и той части этих активов, которая приходится на бренд. Поэтому «метод поступлений» не применим без ориентиров, заданных первыми двумя методами.

Поскольку все эти финансовые оценки являются более-менее точными догадками о стоимости бренда, невозможно положиться ни на один из них полностью. Поэтому в ходе оценки стоимости бренда пользуются несколькими методами одновременно.

В Республике Беларусь организации и предприятия столкнулись с необходимостью оценки своих или заимствованных ОИС в связи с созданием совместных предприятий с иностранным участием. Иногда такую работу выполняли юридические или иные фирмы либо сами предприятия. Лицензия на данный вид работ не требовалась. При этом до выхода постановления Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 1998 г. № 435 «О порядке оценки и учета объектов интеллектуальной собственности в составе нематериальных активов» (далее – Постановление № 435) экспертизу достоверности оценки стоимости интеллектуальных ценностей в виде изобретений, промышленных образцов, товарных знаков и ноу-хау осуществлял Белгоспатент, интеллектуальных ценностей в виде селекционных достижений, генетических конструкций, программного обеспечения и баз данных – Национальная академия наук Беларуси, а научно-технической продукции в виде научно-технической, конструкторской и технологической докумен-

тации – Белорусская инженерная технологическая академия.

При расчетах стоимости некоторых ОИС в качестве нормативного документа использовалась «Рекомендательная методика расчета стоимости документации, содержащей изобретения и ноу-хау», разработанная в 1987 г. В/О «Лицензингторг».

Эта методика предусматривала расчет стоимости ОИС как доли дополнительной прибыли сверх средненормативной, существующей в отрасли, которую получает лицензиат от коммерческого использования приобретенной технологии за срок соглашения. В мировой практике лицензионной торговли эта доля, как правило, находится в пределах 10–30 % дополнительной прибыли, получаемой пользователем технологии. Однако практика показала, что определить дополнительную прибыль покупателя технологии из-за различий в условиях производства бывает весьма трудно. Лицензиару, например, трудно было оценить стоимость основных и вспомогательных материалов, энергозатрат, административных расходов и других издержек производства и реализации продукции лицензиатом. В связи с этим стоимость ОИС определялась исходя из сложившихся в мировой практике ставок роялти от стоимости реализуемой лицензиатом продукции по лицензии.

Практика оценочной деятельности интеллектуальной собственности в Беларуси пока небогата, однако еще до принятия Постановления № 435 в стране был накоплен определенный опыт в этой области. Она показывает, что для правового закрепления факта создания нематериального актива предприятие обязано иметь договор на выполнение НИОКР, договор с автором о создании и передаче ОИС, договор на переуступку права на патент автором предприятию, договор об уступке права на получение патента на служебное изобретение и т. п. Приобретение же ранее созданного ОИС другими лицами осуществляется на основании авторского договора об использовании ОИС, договора об уступке патента или свидетельства, лицензионного договора, договора о передаче ноу-хау, а также на основе учредительного договора.

Субъектам хозяйствования следует быть особенно внимательными при создании совместных предприятий с участием иностранного капитала, когда в качестве вклада одного из участников используется ОИС. В бе-



лорусской практике создания СП были случаи отсутствия у зарубежных партнеров доказательств о принадлежности им технологий и ноу-хау, вносимых в качестве вклада в уставный капитал таких предприятий. В настоящее время отсутствие документов, удостоверяющих права на ОИС и свидетельствующих о подлинности и законности возникновения и осуществления этих прав является основанием для того, чтобы оценка была отложена или вовсе не проводилась.

Особую трудность для оценщиков ОИС представляет оценка стоимости товарных знаков, поскольку ранее в советской внешнеторговой практике особой популярностью эта работа не имела.

К расчету стоимости товарного знака применяются две следующие формулы.

Первая формула используется при определении цены ОИС как рыночной стоимости:

$$C_5^1 = [(C_1 + C_2 + C_3) \times K_1 \times K_2 + (A_r \times p \times T)] \times R,$$

где p – среднестатистическая ставка роялти;

C_1 – приведенные затраты на создание ОИС, т. е. затраты на дизайн; руб.;

C_2 – приведенные затраты на правовую охрану ОИС, руб. (оформление заявочных материалов на получение свидетельства, переписка по заявке, оплата пошлин за подачу заявки, за проведение экспертизы, за получение свидетельства и поддержание в силе и т. п.);

C_3 – приведенные затраты на маркетинговые исследования, руб.;

A_r – годовой объем использования (продаж ОИС) в приведенном стоимостном выражении, руб.;

T – срок полезного использования ОИС (при невозможности его определения – до 10 лет, но не более срока деятельности предприятия);

R – коэффициент риска, учитывающий степень освоения ОИС и наличие конкурирующих товаров на рынке, определяется экспертным путем в пределах 0,7–1,0 (0,7 – нижняя граница надежности прогнозных оценок);

K_1 – коэффициент длительности использования и эстетического восприятия, численные значения которого определяются экспертным путем;

K_2 – коэффициент, учитывающий степень морального старения ОИС, определяется по формуле:

$$K_2 = 1 + T_n,$$

где T_n – номинальный срок действия свидетельства, лет.

Вторая формула используется при определении цены ОИС по прибыли (доходу), которую получит предприятие, покупая данный объект:

$$C_5^{II} = K_3 \times P_{p.n.} \times R,$$

где C_5^{II} – доля приведенной прибыли (дохода) от использования товарного знака, знака обслуживания за срок полезного использования, руб.;

K_3 – коэффициент, учитывающий характер производства продукции, маркированной товарным знаком;

$P_{p.n.}$ – будущая приведенная прибыль от реализации продукции, защищенной товарным знаком, руб.:

$$P_{p.n.} = \sum_{i=1} V_i Z_i$$

V_i – планируемый объем выпуска продукции, маркированной товарным знаком, в i -м году в натуральном выражении, шт.;

Z_i – приведенная вероятная цена единицы продукции, маркированной товарным знаком, в i -м году, руб.

На практике белорусские оценщики попытались применить комбинированную формулу расчета, воплотившую в себе элементы обеих формул:

$$C_5 = P_{p.n.} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times R.$$

Такая «экономическая волюность» позволила отстоять для белорусского производственного предприятия более 300 тыс. долл. США в финансовом споре с ранее головным по отрасли российским институтом, сумевшим зарегистрировать в Беларуси на свое имя товарные знаки, которыми белорусский производитель маркирует свою химическую продукцию.

Рассуждая об оценке товарных знаков, было бы неверным считать, что в этом случае оцениваются изобразительные (зигзаг «Опеля», окна «Майкрософт Корпорейшн», бобер ТД «Декорум», ладья ВАЗа и т. д.) или словесные (DAEWOO, Gallina Blanca, «КРЫНЦА», ComputerLand, «ДЕКОРУМ» и т. д.) обозначения. В этих товарных знаках нельзя оценивать абстрактно только графику или фонетику, хотя и они имеют свой удельный вес в стоимости того продукта или услуги, которые подразумеваются под этим товарным знаком. В качестве объекта оценки в данном случае следует рассматривать бренд.

Оценка бренда в отличие от оценки товарного знака является более комплексной и многогранной. Что касается реальной рыночной стоимости

некоторых известных брендов, то по оценке консалтинговой компании Interbrand и журнала Business Week эта стоимость для десятки самых дорогих брендов мира в 2003 г. составляла, млрд долл.: Coca-Cola – 70,45; Microsoft – 65,17; IBM – 51,77; GE – 42,34; Intel – 31,11; Nokia – 29,44; Disney – 28,04; McDonalds – 24,70; Marlboro – 22,18; Mercedes – 21,37.

Важным для оценщиков брендов и товарных знаков является прием, предложенный А.Г. Санниковым, который необходимо использовать перед началом денежной оценки. Этот прием заключается в проведении трех тестов на наличие рыночной стоимости у этих ОИС.

Первый тест – ответ на вопрос, идентифицирует ли бренд или товарный знак товар или услугу, с которой он связан? Различаются ли они распознавательно или образно, отражая содержание продукта или услуги? Если ответ положителен, то первый шаг к количественной оценке сделан.

Второй тест – установление факта ценности бренда или товарного знака для кого-либо. Имеется ли у какого-то субъекта хозяйствования, конечно, кроме обладателя или пользователя бренда или товарного знака, собственный интерес к ним? Если на этот вопрос можно ответить утвердительно, то знак, несомненно, обладает ценностью для третьей стороны.

Третий тест – ответ на вопрос, обладает ли товарный знак рыночной стоимостью. Речь идет об установлении того, заплатит ли третья сторона (лицензиат, франшизиат или правопреемник) за право пользования или обладания товарным знаком. Если и на третий вопрос можно ответить положительно, то все три шага в сторону количественной оценки сделаны.

Ввиду того что товарные знаки отечественных предприятий являются достаточно новыми, легче использовать затратный подход. Ведь чем моложе товарный знак, тем проще использовать этот подход. Для примера отметим, что при определении в стоимости товарного знака расходов на рекламу надо учитывать не только абсолютные затраты в рублях, но и относительные, так называемые «качественные затраты». В данном случае имеется в виду то, что эффективность рекламы товарного знака предприятия зависит от таких показателей, как источник рекламной ин-

формации, характер ее представления, а для ТВ – и канал, и время.

Говоря о затратном подходе в определении стоимости ОИС, хочется добавить, что практика оценки некоторых из них (изобретения, полезные модели, промышленные образцы, защищаемые патентами, и товарные знаки, защищаемые свидетельствами) требует расширения перечня отдельных затрат, учитываемых при использовании метода исторической стоимости. Как представляется, в состав затрат, связанных с патентованием собственных разработок, охраной товарных знаков и поддержанием своих охраняемых документов в силе или продлением их срока действия, должны быть включены такие, которые связаны с подачей удовлетворенных возражений против выдачи мешающих патентов или регистрации товарных знаков конкурентов, а также расходы, связанные с судебными спорами по нарушению исключительных прав и по недобросовестной конкуренции (патентные и судебные пошлины и услуги патентных поверенных и юристов).

При определении стоимости ОИС с использованием затратного подхода следует помнить, что затраты не обязательно соответствуют стоимости объекта. Покупатель нематериального актива заплатит за него в действительности ту сумму, которая в состоянии обеспечить ему обоснованный возврат средств за счет ожидаемой прибыли и затрат от использования нематериального актива. Ведь покупатель редко оценивает стоимость товара на основании затрат продавца. Аналогично и продавец ищет возврата на свои инвестиции, а не просто возмещения расходов. Этот подход полезен обеим сторонам для выявления минимальной стоимости ОИС, а также в тех случаях, когда рыночную стоимость объекта определить очень трудно.

Как отмечают специалисты по брендингу, надежных, точных и объективных методик оценки стоимости бренда пока не существует.

Но, несмотря на это, можно предложить еще ряд методов в добавление к предыдущим.

Метод оценки стоимости брендов с помощью баллов похож на работу жюри: авторитетная, признанная всеми комиссия присуждает бренду баллы по различным категориям: рыночная доля и рейтинг, стабильность бренда, история бренда, стабильность товарной категории, интерна-

циональность, рыночные тенденции, рекламная поддержка и программы продвижения товара, юридическая защита.

Сумма этих условных баллов, каждый из которых выставляется в определенном диапазоне значений (который может быть как меньше, так и больше единицы), умножается на годовой объем продаж бренда.

Метод прост и удобен в обращении, сложность заключается в том, что необходимо наличие такой авторитетной комиссии, чьему мнению можно было бы доверять. (В Европе, например, эту роль выполняет независимое международное консалтинговое агентство Interbrand.)

Однако мнение даже такого авторитетного агентства порою оспаривается, другие консалтинговые компании предлагают свои собственные, альтернативные оценки, претендуя на истину. Так, один из упреков, выдвигаемых методу компании Interbrand, заключается в том, что этот метод не включает в себя измерение степени осведомленности о бренде и отношение к бренду, поэтому уменьшает стоимость бренда, который в настоящий момент не продвигается, но по-прежнему имеет хорошую репутацию у потребителей.

Разновидностью данного метода являются рейтинги брендов, оперирующие не абсолютной стоимостью брендов в долларах, а их положением друг относительно друга.

Очевидно, что при всей простоте и удобстве использования данный метод в Республике Беларусь пока неприменим из-за отсутствия авторитетного агентства, на чью оценку могли бы ориентироваться крупнейшие компании.

Метод вычисления учетной стоимости бренда вычисляет стоимость бренда как стоимость его замещения абстрактным эквивалентом – аналогичным продуктом или услугой, которые по своим товарным, физическим характеристикам соответствуют бренду, однако пока не обладают известным именем. Для того чтобы вычислить стоимость бренда по этому методу, необходимо представить себе, какие затраты придется понести тому, кто решит создать аналогичный бренд.

Так, например, компания-производитель молочной продукции, желая оценить стоимость своего бренда, может предположить, сколько средств на продвижение (рекламу,

презентации, семинары для специалистов молочной промышленности, получение сертификатов экологической безопасности и т. д.) и регистрацию потребуется, чтобы этот гипотетический бренд стал равным конкурентом ее продукции. Для этого достаточно просто сложить затраты по этим статьям.

Метод достаточно универсален и подходит как для товарных, так и для корпоративных брендов, причем для большинства рынков. Однако его основная сложность в том, что нет никакой возможности проверить, насколько тот, гипотетический бренд соответствует реальному, – методов оценки воображаемых брендов пока не существует. Это означает, что специалисту по бренду во многом приходится полагаться на опыт и интуицию, и оценок, как и мнений, может быть несколько.

Метод оценки по предполагаемой стоимости рекламы является упрощенным частным случаем оценки методом замещения, поскольку опирается на предположение, что реклама – это ключевой инструмент, с помощью которого развивается сила бренда, а остальными средствами продвижения можно пренебречь. Данный метод оценки ценности бренда предполагает оценку стоимости рекламы, которую пришлось бы разместить для того, чтобы достигнуть нынешнего уровня известности бренда. Достоинства и недостатки метода очевидны – более простой в применении метод дает менее точную оценку стоимости бренда и подходит далеко не для всех брендов.

По методу оценки стоимости бренда с помощью рыночных транзакций ценность бренда определяется стоимостью аналогичных покупок. Суммы, уплаченные при этих рыночных транзакциях, приравниваются к стоимости покупаемых или продаваемых брендов. Это спорный метод, которым стоит пользоваться как дополнительным средством оценки либо в случае отсутствия возможности использовать другие методы.

По методу оценки стоимости бренда по дисконтированной стоимости будущих доходов ценность бренда определяется дисконтированием прогнозов будущих доходов от бренда и добавлением к этой сумме тех издержек, которые придется понести конкурентам в том случае, если они решат создать аналогичный бренд. ►

(Окончание следует)



УДК 349.4(476)

Наталья ЛУКЪЯНЦЕВА,
заведующая сектором договорной работы
РУП «Минское областное агентство
по государственной регистрации и земельному кадастру»

Проблема правового соотношения землепользования и недропользования при строительстве подземных линейных инженерных сооружений

Рассматривается мало исследованная в научной литературе проблема правового соотношения использования земельных участков и участков недр в случае строительства подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых. Определяются основы научно-теоретического анализа этого вопроса с точки зрения права. Доказывается необходимость разработки и принятия правовой нормы, ограничивающей глубину землепользования с целью повышения эффективности государственного управления земельными ресурсами и недрами.

Введение

Современная земельная реформа берет начало с постановления Верховного Совета Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. № 612 «О проведении земельной реформы в республике», которым определены задачи земельных преобразований и пути их осуществления. Земельная реформа рассматривается как составная часть экономической реформы, целью которой является развитие социально ориентированной рыночной экономики [1, с. 80]. Система новых экономических отношений, в том числе и приватизационных, потребовала новых правовых решений, которые позволяли бы эффективно вовлечь землю в гражданский оборот.

Советское земельное законодательство рассматривало и регулировало земельные отношения в привязке к одному собственнику земельных участков и иной недвижимости – государству. Пережитки такого подхода были в некоторой степени «законсервированы» и в белорусском законодательстве. Но в 2008 г. принят новый Кодекс Республики Беларусь

о земле, вступивший в силу с 1 января 2009 г. Как представляется, основной стратегической целью Кодекса о земле выступает формирование рыночных земельных отношений [2, с. 20].

Идеальная модель рыночных земельных отношений – это такой способ организации экономической жизни, при котором вся территория Республики Беларусь согласно кадастровой карте распределена между физическими и юридическими лицами на правах собственности или аренды, которые, в свою очередь, принимают все хозяйственные решения, касающиеся ее использования, в соответствии с законодательством, а земельные отношения выстраиваются по законам свободного рынка и формирования стоимости земли на основе спроса и предложения. В этом случае уполномоченные государственные органы выступают не в качестве субъекта хозяйствования, а только в качестве координатора, контролера, арбитра и сборщика платежей за использование земельного ресурса. Поскольку земля является основ-

ным и ограниченным ресурсом, в государстве должна быть создана эффективная система использования этого ресурса.

В настоящее время земельные отношения в Республике Беларусь строятся на следующих основных принципах:

- государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель;
- обязательности государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;
- единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений);
- использования земельных участков по целевому назначению;
- платности землепользования;
- защиты прав землепользователей.

Ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь относит к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть

объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Вещи являются объектами гражданских прав и могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте согласно законодательству. Земельные участки в качестве объекта вещных прав, как и другие природные ресурсы, могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством о земле и других природных ресурсах.

С точки зрения привлечения инвестиций в сферу недвижимых вещей и увеличения бюджетных поступлений от использования имеющихся ресурсов, очень важны нормы, регулирующие использование земельных участков и объектов недвижимого имущества как единого комплекса, так как ценность земель во многом зависит от характера и назначения расположенных на них объектов недвижимости [3, с. 8]. Однако на практике, при анализе существующего положения дел в отношении строительства и эксплуатации подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, выявляются пробелы в правовом регулировании в области законодательства о земле и недрах, снижающие экономическую эффективность использования земельных участков и участков недр. Это не соответствует стратегии развития в нашей стране полноценных рыночных отношений в экономике, наносит ущерб государственным интересам, ведет к снижению градостроительной дисциплины.

Пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. Формами платы за пользование земельными участками служат земельный налог и арендная плата [4, ст. 32]. В то же время не требуется изъятие и предоставление земельных участков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) подземных линейных сооружений, осуществляемого в границах охранных зон (контролируе-

мых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубki древесно-кустарниковой растительности (насаждений). Строительство таких сооружений осуществляется на основании земельно-кадастровой документации, акта выбора места размещения земельного участка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией с возмещением убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (если они имеются) [4, ст. 46]. Из этого следует, что физические и юридические лица, владельцы подземных линейных сооружений, не являются одновременно владельцами земельных участков, используемых ими в качестве пространственного операционного базиса для размещения своих сооружений.

Целесообразно в данном случае рассмотреть вопрос, имеет ли место недропользование при строительстве подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых. В связи с этим необходимо отметить, что основные принципы недропользования в Республике Беларусь в своей сути схожи с таковыми в области землепользования, и оно также осуществляется на основе платности пользования недрами [5, ст. 7].

Хотя ст. 17 Кодекса Республики Беларусь о недрах дает право собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам земельных участков осуществлять строительство и (или) эксплуатацию подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, в границах предоставленных им земельных участков на глубину до пяти метров, в случаях строительства подземных линейных инженерных сооружений существует ряд проблем в реализации этого права. Во-первых, как указано выше, для строительства подземных линейных инженерных сооружений отвод земельных участков в установленном порядке не производится; во-вторых, особенностью подземных линейных инженерных сооружений является их пространственная протяженность, вследствие которой эти объекты часто пересекают не только границы соседних земельных участков, но и границы административно-территориальных и территориальных районов; в-третьих, иные основания для возникновения права поль-

зования недрами отсутствуют [5, ст.30].

Значит, несмотря на то что земельные участки или участки недр служат пространственным операционным базисом для размещения подземных линейных инженерных сооружений различного хозяйственного назначения и, безусловно, осуществляется использование их ресурса и извлечение благодаря этому прибыли, владельцы подобных сооружений в силу особенностей действующего законодательства не производят уплату платежей за землю, а также платежей за пользование участками недр в соответствующие бюджеты и не участвуют в социальном развитии территорий.

Прежде всего это объясняется отсутствием комплексных научных исследований на стыке различных наук: юриспруденции и экономики, геологии и землеустройства, архитектуры и строительства, что крайне необходимо при формировании нормативной правовой базы в такой специфической сфере. В результате существующее законодательство не способствует созданию экономически эффективной системы государственного управления функционированием таких объектов. Однако по мере развития либерализации и рыночных отношений в экономике страны придется уделить особое внимание повышению роли земельного и градостроительного законодательства, а также законодательства о недрах в качестве правовой основы для стабильного наполнения бюджетов всех уровней.

Представляется, что для решения проблемы правового регулирования в случаях строительства и эксплуатации подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, необходимо начинать с правового соотношения землепользования и недропользования, чтобы добиться понимания, как в принципе будет осуществляться правовое регулирование – опираясь на законодательство о недрах или на земельное законодательство. Существующие правовые режимы использования земли и недр в Республике Беларусь значительно различаются, поэтому постановка вопроса о правовом регулировании соотношения использования земельных участков и участков недр в случаях строительства и эксплуатации подземных линейных инженерных



сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, является правомерной и весьма актуальной. Очевидно, что решение этой проблемы будет иметь далеко идущие правовые и экономические последствия как для субъектов хозяйствования, занимающихся созданием и эксплуатацией таких объектов, так и для государства в целом.

Основная часть

Проведенный обзор юридической, экономической и научно-технической литературы показывает, что вопрос правового соотношения использования земли и недр при создании и эксплуатации различных подземных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, практически не исследован.

Предлагается рассмотрение проблемы правового регулирования соотношения землепользования и недропользования начинать с выведения методологически точного определения подземного линейного инженерного сооружения, не связанного с добычей полезных ископаемых, учитывающего все особенности такого рода индустриальных объектов, а также исследования понятийно-категоральных и сущностно-содержательных аспектов земельных участков и участков недр, пригодных для их создания. В свою очередь для этого необходимо проанализировать все существующие как в законодательстве, так и в юридической и научно-технической литературе подходы к уяснению состава, разновидностей и направлений использования таких объектов недвижимого имущества.

Согласно ст. 7 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» на территориях, используемых для проживания населения и осуществления хозяйственной и иной деятельности, создаются системы инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий с учетом типа населенного пункта, характеристики территорий и застройки, вида хозяйственной деятельности. Объем затрат на развитие систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий во многом определяет эффективность капитальных вложений, поскольку на их строительство расходуется около одной трети всех средств,

вкладываемых в застройку и реконструкцию городов [6, с. 71].

В литературе по градостроительству подземные линейные инженерные сооружения, не связанные с добычей полезных ископаемых, подразделяются на кабельные, трубопроводные и тоннельные. К кабельным сооружениям относят кабели высокого напряжения (для энергоснабжения и освещения) и низкого напряжения (телефон, телеграф, радио, телевидение, кабели различных ведомств). Трубопроводы используют для водопровода, канализации, теплофикации, газоснабжения, водостока и т. д. Коллекторы (тоннели, каналы, галереи) предназначаются для раздельной или совместной прокладки отдельных подземных коммуникаций. Коллекторами именуют также основные (магистральные) трубопроводы ливневой и фекальной канализации [7, с. 409].

В нормативных правовых актах Республики Беларусь отсутствует юридическое определение понятия подземного линейного инженерного сооружения, не связанного с добычей полезных ископаемых, но в Методических указаниях по формированию и государственной регистрации инженерных сетей, утвержденных приказом ГУП «Национальное кадастровое агентство» от 26 июня 2007 г. № 285, дается понятие инженерной сети как инженерно-строительного объекта с технологическими устройствами, составляющими с ним единое целое или законченное функциональное единство, предназначенного для транспортирования жидкостей, газов, передачи энергии, сигнала. К инженерным сетям относятся:

- водопроводные сети;
- канализационные сети;
- тепловые сети;
- сети наружного освещения;
- кабельные линии;
- газопроводные сети;
- продуктопроводы;
- магистральные трубопроводы.

Кроме того, в Инструкции о порядке проведения технической инвентаризации и проверке характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от

28 июля 2004 г. № 39, под сооружением понимается объемная плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная строительная система, смонтированная на фундаменте или под землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и т. д.

Под капитальными строениями понимается любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано законченным в соответствии с законодательством, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [1, с. 105]. Поэтому к подземным линейным инженерным сооружениям, не связанным с добычей полезных ископаемых, можно отнести и иные элементы подземной инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий: пешеходные переходы, метрополитен, хранилища и парковки, тоннели и пр.

Проведем далее анализ информации, содержащейся в строительных нормах и правилах, на предмет глубины заложения под поверхность земельного участка строительных конструкций в случае строительства подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых. Глубина заложения подземных линейных инженерных сооружений определяется при разработке проектной документации на строительство таких сооружений и зависит от их типа, возможных механических воздействий и глубины промерзания грунтов [7, с. 409]. Например, КУП «Минск-инжпроект» глубина промерзания грунта в зимний период для г. Минска принимается в расчетах равной 1,1 м.

СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» предписывает обеспечить наименьшую глубину заложения канализационных трубопроводов на 0,3–0,5 м

ниже большей глубины проникания в грунт нулевой температуры, но не менее 0,7 м до верха трубы, считая от отметок поверхности земли или планировки. Минимальную глубину заложения коллекторов, прокладываемых щитовой проходкой, необходимо принимать не менее 3 м от отметок поверхности земли или планировки до верха щита.

СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» также предписывает при проектировании водоводов и сетей предусматривать предохранение транспортируемой воды от замерзания.

СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети» и СНиП 3.05.02-88 «Газоснабжение» требований к глубине залегания соответствующих подземных сооружений не предъявляют. Однако в технической литературе газопроводы также рекомендуется прокладывать ниже уровня промерзания грунта [6, с. 86].

РД РБ 02140.15-2002 «Инструкция по проектированию линейно-кабельных сооружений связи» предписывает обеспечить глубину прокладки подземных электрических и оптических кабелей от 0,7 до 1,2 м в зависимости от целевого назначения кабеля. При строительстве связанной канализации минимально допустимое заглубление трубопроводов для кабелей связи должно быть не менее:

- 0,4 м – под пешеходной частью улицы;
- 0,6 м – под проезжей частью улицы;
- 1 м – под рельсовыми путями трамвая;
- 2 м – под рельсовыми путями железных дорог;
- 1,4 м – под автомобильными дорогами.

Правила устройства электроустановок предписывают обеспечивать глубину заложения кабельных линий от планировочной отметки не менее:

- 0,7 м – для линий электропередач до 20 кВ;
- 1 м – для линий 35 кВ; при пересечении улиц и площадей независимо от напряжения – 1 м. Кабельные маслонаполненные линии 110–220 кВ должны иметь глубину заложения от планировочной отметки не менее 1 м.

СНБ 3.03.02-97 «Улицы и дороги городов, поселков и сельских населенных пунктов» не указывает глубину заложения искусственных под-

земных сооружений (подземных пешеходных переходов, тоннелей и пр.), но оговаривает, что проектирование городских искусственных сооружений должно быть подчинено плану и профилю городских дорог и улиц, т. е. их глубина заложения может быть совершенно различной.

Глубина заложения метрополитена, гидросооружений и других подобных объектов подземного недвижимого имущества выбирается при разработке проектной документации на их строительство исходя из санитарных и природоохранных норм и правил, имеющихся технологий, оптимальных технико-экономических показателей строительства и т. д.

Здесь важно пояснить, что речь ведется исключительно о наружных инженерных сооружениях, так как инженерные сооружения, будучи смонтированы в здании для обслуживания расположенных в нем помещений, находятся в прочной физической связи с элементами строительных конструкций здания. Отделение таких инженерных сооружений от здания технически невозможно без нарушения их целостности. Факт неотделимости инженерных сооружений от здания свидетельствует о том, что они представляют собой элемент здания в отличие от наружных инженерных сооружений, создаваемых в соответствии с техническими условиями на инженерно-техническое обеспечение объекта, которые по своей сути являются элементами развития (реконструкции) уже существующей инженерной инфраструктуры общего пользования, находящейся в собственности государства [8].

При рассмотрении вопроса правового регулирования соотношения землепользования и недропользования при создании и эксплуатации подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, целесообразно произвести анализ существующих правовых дефиниций «земельный участок» и «участок недр», определить возможный критерий разграничения недр и земной поверхности, а также осмыслить имеющуюся информацию из области геологии и землеустройства.

В законодательстве под земельным участком понимается часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматрива-

емая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а термин «земля» юридически определяется как земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности [4, ст. 1]. Однако наш мир как минимум трехмерен, поэтому подобная дефиниция является не вполне адекватной существующему положению дел. Более точно дефиницию «земельный участок» следовало бы изложить в следующей редакции: «Земельный участок – объект земельных отношений, представляющий собой часть пространства земли, сверху ограниченный земной поверхностью, по сторонам – установленными границами, а снизу – глубиной почвенного слоя, имеющий целевое назначение и неразрывную связь с капитальными строениями (зданиями, сооружениями), расположенными внутри и над этим пространством».

Под термином «участок недр» понимается часть недр с определенными пространственными границами, имеющая характеристики, отражаемые в государственном кадастре недр и акте, удостоверяющем геологический или горный отвод, а термин «недра» юридически определяется как часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности, дна водоемов, водотоков [5, ст. 1].

Из приведенных законодательных дефиниций можно заключить: земельный участок – это поверхность земли, включая почвенный слой, а недр – это часть земной коры, которая находится ниже почвенного слоя, то есть верхняя граница недр является нижней границей почвенного слоя. В случае отсутствия почвенного слоя верхней границей недр и соответственно нижней границей земли выступает земная поверхность или дно водоемов и водотоков.

В юридической литературе Балашенко С.А. и Демичевым Д.М. изложена точка зрения, согласно которой под термином «земля» понимается земная поверхность на глубину ее почвенного слоя [9, с. 44]. Профессор Петров В.В. определяет землю как поверхность, охватывающую плодо-



родный слой почвы [10, с. 106]. Шингель Н.А. предлагает рассматривать землю как сложный природный компонент, представляющий собой поверхностный земной слой, обладающий плодородием и другими полезными свойствами, подлежащий правовому регулированию в экологических, экономических и социальных целях [11, с. 8]. Таким образом, критерием разграничения землепользования и недропользования могло бы выступить установление пространственно-качественных границ почвенного слоя, позволяющее разграничить сферу действия земельного законодательства и сферу действия законодательства о недрах.

Сложность использования нижней границы почвенного слоя в качестве критерия разграничения поверхности земли и недр заключается в том, что нормативное определение понятия «почва» на данный момент отсутствует. Поэтому невозможно однозначно определить, где оканчивается нижняя граница земной поверхности и начинаются недра. Специалисты-почвоведы характеризуют земную поверхность различным образом, используя для этого разные отправные моменты. Например, Костычев П.А. дает определение почвы как верхнего слоя земли до той глубины, до которой доходит главная масса корней. Болдышев В.С. определяет почву как поверхностный слой суши, измененный под воздействием внешних условий почвообразования (климата, растительности, живых организмов, особенно микроорганизмов, рельефа) и обладающий плодородием, который состоит из твердой (минералы, органо-минеральные и органические соединения, образующие гумус), жидкой (почвенный раствор), газообразной (почвенный воздух) и живой (почвенная фауна и флора) частей, представляя собой совокупность генетически связанных почвенных горизонтов (слоев), образующих почвенный профиль [12, с. 75]. Принято различать почвы по механическому и агрегатному составу, структуре, водно-физическим, тепловым, агрохимическим свойствам и биологической активности [13].

Вопрос о нижней границе почвы является одним из наиболее дискуссионных в почвоведении. Максимум бактерий, грибов, актиномицетов приурочен к верхнему гумусовому слою и подстилке. Ослабление поч-

вообразовательного процесса с увеличением глубины приводит к переходу почвы в материнскую породу, поэтому в этом случае происходит резкое уменьшение живой материи и почвообразования [14]. Докучаев В.В. мощность почв в условиях умеренного климата предлагает принимать равной 1–1,5 м [15].

Положением о снятии, использовании и сохранении плодородного слоя почвы при производстве работ, связанных с нарушением земель, утвержденным приказом Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 24 мая 1999 г. № 01-4/78, и Положением о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ, утвержденным приказом Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 25 апреля 1997 г. № 22, устанавливается, что глубина плодородного слоя почвы, рекомендуемого к снятию и сохранению, должна составлять не менее 15–40 см в зависимости от группы почв.

Как следует из проведенного анализа Строительных норм и правил, глубина залегания большинства подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, находится на границе раздела сред в области перехода почвенного слоя земли в материнскую породу, т. е. фактически на границе землепользования и недропользования. В связи с существующей неопределенностью в отношении нормативного определения почвенного слоя и технической сложности его оперативного метрологического контроля с точки зрения практики, а также различной глубиной заложения в землю строительных конструкций в зависимости от требований норм, правил и условий строительства, предлагается разработать и принять на законодательном уровне норму толщины земной поверхности, другими словами – глубину почвенного слоя, начиная с которой в Республике Беларусь заканчивается землепользование и начинается недропользование.

Введение такого нормирования позволит выработать критерий оценки и на практике однозначно соотносить использование земельных участ-

ков и участков недр при создании и эксплуатации подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых. Подобное нормирование можно осуществить в рамках введения соответствующего дополнения в Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» или путем разработки соответствующих норм и правил в области строительства. Это будет правомерно, поскольку в Кодексе Республики Беларусь о недрах особо оговаривается, что отношения в области строительства подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, не урегулированные настоящим Кодексом и иными актами законодательства о недрах, регулируются законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности [5, ст. 2].

Заключение

Введение в законодательство правовой нормы, позволяющей однозначно разграничить землепользование и недропользование, урегулирует оформление прав при использовании одного и того же участка территории Республики Беларусь независимо друг от друга в различных целях. Кроме того, это позволит провести кадастровую оценку стоимости участков недр, находящихся вблизи нормируемой границы раздела сред для случаев подземного строительства, не связанного с добычей полезных ископаемых, наподобие кадастровой оценки земельных участков, что является весьма перспективным, учитывая бурное развитие современных строительных технологий и рост стоимости земельных участков в крупных городах страны.

В случае если будет признано, что подземные линейные инженерные сооружения залегают согласно проектной документации ниже нормируемой глубины землепользования и имеет место недропользование, то у владельца такого сооружения возникнет необходимость обязательного заключения договора аренды на занимаемый подземным сооружением участок недр с последующим осуществлением арендных платежей собственнику недр – государству. В отличие от земли, недра – это неделимое богатство общегосударственного значения.

Создается правовая основа для ограничения права частной собственности на объекты подземного строительства, которые смогут находиться в распоряжении субъектов хозяйствования только на правах оперативного управления (хозяйственного ведения) или аренды ввиду их расположения на участках недр, являющихся согласно Конституции Республики Беларусь исключительно государственной собственностью.

В случае если подземные линейные инженерные сооружения залегают согласно проектной документации выше нормируемой глубины границы землепользования, то однозначно имеет место землепользование, предполагающее обязательное установление владельцем такого сооружения земельного сервитута со всеми владельцами земельных участков, по территории которых проходит трасса прокладки сооружения с целью приобретения вещного права пользования чужими земельными участками и, в свою очередь, подразумевается право требования соразмерной платы за такого рода пользование земельными участками.

Учитывая, что обычно трассы прокладки подземных линейных инженерных сооружений проходят по земельным участкам, находящимся в государственной собственности, это также подразумевает осуществление платежей владельцами таких сооружений собственнику земельных участков – государству.

Механизм определения арендной платы за пользование участками недр и соразмерной платы при установлении земельных сервитутов в случаях строительства подземных линейных инженерных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, законодательством пока не установлен, поэтому его разработка еще только предстоит.

Предлагаемый порядок расширит перечень субъектов, обязанных осуществлять платежи в государственный бюджет за пользование общегосударственной собственностью – земельными участками и участками недр, внесет ясность в оформление вещных прав на объекты подземного недвижимого имущества, повысит обеспечение прав землепользователей в целом, усилит соблюдение законодательства о земле и недрах.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Словарь-справочник землеустроителя / А.С. Помелов [и др.]; под ред. А.С. Помелова. – Минск: Учеб. центр подгот., повышения квалификации и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геодез. службы, 2004. – 271 с.
2. Задиран, С. Кодекс Республики Беларусь о земле 2008 г.: новые подходы к регулированию земельных отношений / С. Задиран // Юстиция Беларуси. – 2008. – № 11. – С. 19-23.
3. Лисина, Н.Л. Правовой режим земель поселений / Н.Л. Лисина. – М.: Дело, 2004. – 256 с.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-З: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом. Респ. 28 июня 2008: с изменениями и дополнениями, внесенными Законом Респ. Беларусь от 6 ноября 2008 г.: текст Кодекса по состоянию на 2 февраля 2009 г. – Минск: Амалфея, 2009. – 121 с.
5. Кодекс Республики Беларусь о недрах: Закон Респ. Беларусь, 14 июля 2008 г., № 406-З: принят Палатой представителей 10 июня 2008 г.: одобр. Советом. Респ. 20 июня 2008: вступил в силу с 1 января 2009 г. – Минск: Амалфея, 2009. – 135 с.
6. Музалевская, Г.Н. Инженерные сети городов и населенных пунктов: учебное пособие / Г.Н. Музалевская. – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2006. – 148 с.
7. Бейербах, В.А. Инженерные сети, инженерная подготовка и оборудование территорий, зданий и стройплощадок: учеб. пособие / В.А. Бейербах. – 2-е изд., перераб. – Ростов н/Д: Феникс, 2005. – 576 с.
8. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Респ. Беларусь, 5 мая 1998 г., № 156-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 06.01.2009 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009.
9. Балащенко, С.А. Экологическое право: учеб. пособие / С.А. Балащенко, Д.М. Демичев. – 2-е изд. – Минск: Ураджай, 2000. – 398 с.
10. Петров, В.В. Экологическое право России: учеб. для вузов / В.В. Петров. – М.: БЕК, 1995. – 557 с.
11. Шингель, Н.А. Правовой режим земель в Республике Беларусь: курс лекций / Н.А. Шингель. – Минск: ГИУСТ БГУ, 2006. – 135 с.
12. Болдышев, В.С. Охрана почв: словарь-справочник / В.С. Балдышев. – 2-е изд., перераб. и доп. – Минск: Университетское, 1989. – 159 с.
13. Оценка плодородия почв Белоруссии / Н.И. Смян [и др.]; под общ. ред. Н.И. Смян. – Минск: Ураджай, 1989. – 359 с.
14. Никитин, Е.Д. Шагреновая кожа Земли / Е.Д. Никитин, Э.В. Гирусов. – М.: Наука, 1993. – 111 с.
15. Докучаев, В.В. Избранные сочинения. Т.3. – М.: Сельхозгиз, 1949. – 446 с.

Дата поступления в редакцию 5.08.09.

N.V. LUKYANTSEVA

THE PROBLEM OF LEGAL RATIO TO THE LANDS AND BOWELS USING IN CASE OF UNDERGROUND LINEAR ENGINEERING STRUCTURES BUILDING

The problem a little investigated in the scientific literature of ratio to the land and bowels using in case of underground linear engineering structures building not connected with mining operations is studied. Bases of the scientific-theoretical analysis of this question from the justice point of view are defined. Necessity of working out and acceptance of legal norm limiting depth of ground tenure for the purpose of increasing the efficiency of state management with lands and bowels is proved. ►



УДК 332.3+528.4

Алексей ОЛЬШЕВСКИЙ,
младший научный сотрудник
НИЛ экологии ландшафтов БГУ

Использование геоинформационных web-технологий для совместного принятия решений при планировании землепользования

В статье описаны возможности применения геоинформационных web-технологий для совместного принятия решений при планировании землепользования. Раскрыты цели, задачи, функции, структура и содержание геопортала, обеспечивающего пользователям доступ к необходимым пространственным данным через использование распределенных геосервисов и позволяющего принимать совместные решения при планировании землепользования.

Введение

Важнейшей функцией государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель является планирование землепользования. Под системой планирования землепользования понимается совокупность прогнозов и программ использования и охраны земель, схем и проектов землеустройства, иной землеустроительной документации, рассматриваемая в неразрывной связи с методами и средствами их разработки, обоснования и осуществления [1, с. 208].

Документы планирования землепользования являются результатом комплексной оценки множества факторов (инженерно-геологических, почвенно-растительных, экологических, ландшафтно-эстетических, планировочно-экономических, функциональных), что требует наличия качественных пространственных данных. Кроме того, планированием землепользования занимаются специалисты многих специальностей (землеустроители, географы, архитекторы, почвоведы, экологи, экономисты и др.), по-разному интерпретирующие данные, имеющие различный опыт,

мотивацию и взгляды на решаемую проблему.

Как показывает мировой опыт, планирование землепользования эффективно только при *совместном* принятии решений, участии всех заинтересованных сторон, в том числе местных органов власти и управления, общественных организаций и граждан, в обсуждении конечных документов. В современных условиях эффективное информационное обеспечение планирования землепользования возможно только на базе геоинформационных технологий, обеспечивающих хранение, поиск и анализ необходимых пространственных данных.

Характерной тенденцией последних лет является использование в процессах планирования web-технологий, предоставляющих широкие возможности для доступа и интерпретации пространственных данных. При этом отпадает необходимость приобретения дорогостоящих ГИС-приложений и создаются дополнительные возможности для совместного принятия решений.

В Республике Беларусь существует ряд проблем, связанных с созданием и использованием пространственных данных, главными из которых являются отсутствие необходимых сведений, устаревание картографических материалов, несогласованность форматов, сроков и технологий обновления пространственной информации, низкое качество геоданных, режимные ограничения.

Как показывает мировая практика, решением этих проблем является создание инфраструктуры пространственных данных (ИПД). В качестве примера можно привести работы по

созданию ИПД США, Канады, Австралии, инициативу государств ЕС INSPIRE [2] и т. д. Главным плюсом создания ИПД в этих странах стало преодоление ограниченности ресурсов (времени, данных, связи), а также значительное повышение эффективности работ в различных отраслях.

К сожалению, в нашей стране в силу ряда объективных причин (слабое развитие ГИС-технологий, отсутствие специалистов, необходимость значительных финансовых затрат) процесс создания национальной ИПД находится на начальной стадии развития.

Однако современные тенденции развития информационных технологий и существующая заинтересованность со стороны государственных органов управления позволяют говорить о том, что рано или поздно национальная ИПД Беларуси будет создана.

Важнейшей частью структуры любой ИПД является система геопорталов и геосервисов, предоставляющая пользователям доступ к распределенным пространственным данным.

В настоящее время многих пространственных данных, необходимых для планирования землепользования, просто нет. Специалистам приходится создавать их непосредственно в процессе планирования. Однако в нашей стране уже имеются отдельные организации, ответственные за создание и хранение определенных «базовых» данных.

Так, цифровые данные о почвенном покрове создаются и хранятся в РУП «Институт почвоведения», РУП «Проектный институт Белгипрозем» и его филиалах. Земельные информационные системы (ЗИС) создаются и

актуализируются в РУП «БелНИЦзем», РУП «Проектный институт Белгипрозем» и землеустроительных и геодезических службах. Множество потенциально полезных данных хранится в виде карт, схем и планов (например, данные о рельефе, кадастровой оценке сельскохозяйственных земель создаются и хранятся в РУП «Проектный институт Белгипрозем», данные о почвенных агрохимических обследованиях создаются региональными станциями химизации и т. д.) и может быть путем сканирования трансформировано в rasterный формат.

Современный принцип использования этих данных неэффективен. Специалистам приходится проводить время в длительных командировках, собирать данные из различных источников, согласовывать промежуточные и утверждать конечные результаты в разных инстанциях. Данные зачастую дублируют друг друга, создаются в разных форматах с использованием разных стандартов.

Вместо этого в организациях, создающих пространственные данные, целесообразно создавать геосервисы, «публикуя» пространственную информацию и делая ее доступной через Интернет. Данные в этом случае могут быть использованы для любых видов работ в различных отраслях народного хозяйства (платно/бесплатно, с соблюдением секретности и т. д.). При этом важно определить структуру и содержание «базовых» пространственных данных ИПД для нескольких территориальных уровней (республиканского, регионального и локального), стандарты и организации, ответственные за их создание.

Использование распределенных сервисов данных и хранение результатов их обработки в одном центральном месте (геопортале) позволяет обеспечить доступ к данным для всех заинтересованных лиц на любом этапе работы и значительно увеличить ее общую эффективность. В этом случае работа ведется в соответствии с принципами ИПД – данные создаются и хранятся единожды (соответствующими организациями) и распространяются через созданную сеть распределенных геосервисов, используемых всеми заинтересованными.

Пользователь через геосервисы получает доступ к пространственным данным из различных источников, обрабатывает их на традиционных

(стационарных) ГИС-системах, публикует промежуточные и конечные результаты на геопортале. Все заинтересованные имеют доступ к данным и результатам на любых стадиях работы, используют инструменты голосования и комментирования. В итоге при планировании землепользования вырабатывается совместное решение (например, эксперты делают онлайн замечания и предложения по данным и конечным результатам, специалисты исполкомов утверждают конечные документы, местные жители высказывают свое отношение к предполагаемым изменениям землепользования и т. д.). Это особенно важно при разработке таких комплексных документов территориального планирования, как схема землеустройства административного района.

Автором показан пример использования web-технологий для совместного принятия решений при планировании землепользования. Описан геопортал, реализующий доступ к распределенным сервисам данных и результатам планирования землепользования на локальном уровне (сельскохозяйственная организация).

Концептуальный дизайн геопортала

Геопортал – это web-сайт, предоставляющий доступ к различным информационным ресурсам, включающим наборы данных, сервисы, рекомендации, руководства и инструменты, а также содержащий набор ссылок на многие другие сайты обычно через каталог.

Геопорталы являются незаменимым средством совместного принятия решений (собирают данные, информацию об их обработке и результаты в одном месте), позволяя заинтересованным (экспертам, управленцам, гражданам) знакомиться с основными этапами и результатами работ, что чрезвычайно актуально для современного планирования землепользования.

Основными функциями геопортала для планирования землепользования являются:

- доступ к данным через распределенные геосервисы;

- доступ к метаданным и возможность скачи-

вания данных для дальнейшей работы в традиционных ГИС (через Каталог сервисов и данных);

- хранение результатов анализа и обработки в одном месте;

- обсуждение результатов, голосование и подсчет голосов.

Операционная среда геопортала представлена на рисунке 1. Главными ее элементами являются сам геопортал (портальные сервисы), картографический сервис, сервисы данных и Каталог сервисов.

Портальные сервисы обеспечивают доступ пользователя ко всем ресурсам геопортала. Картографический сервис служит для презентации геоинформационных данных пользователю через их визуализацию (в данной работе в качестве картографического использовался OGC Web Map Service (WMS). Сервисы данных обеспечивают доступ к геопространственным данным (в работе использованы OGC Web Feature Service (WFS) and Web Coverage Service (WCS). Каталог сервисов используется для поиска необходимых сервисов и пространственных данных и обеспечения пользователя метаданными.

Важным элементом дизайна создаваемого портала является определение клиент-серверных взаимодействий (рисунок 2), которые описывают направления движения данных между структурными элементами применения и базовыми процессами, протекающими в системе.

В данном случае пользователь определяет исходные геоинформационные слои, WFS и WCS предоставляют запрошенные данные, а затем результат возвращается пользователю в виде изображения, формируемого WMS.

Геопортал для планирования землепользования на локальном уровне

На локальном уровне геопортал обеспечивает доступ к данным, ин-

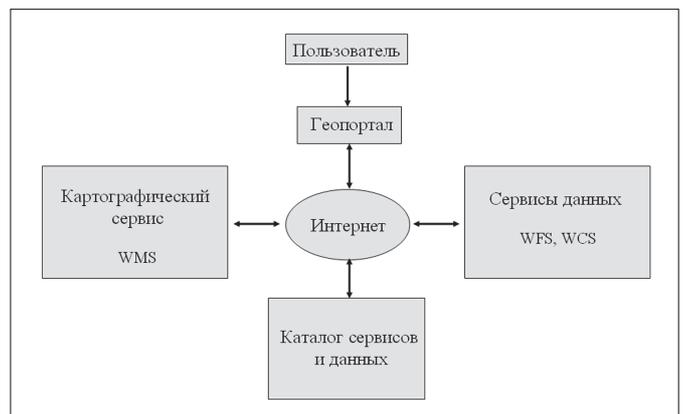


Рисунок 1 – Операционная среда геопортала (адаптировано с [3])

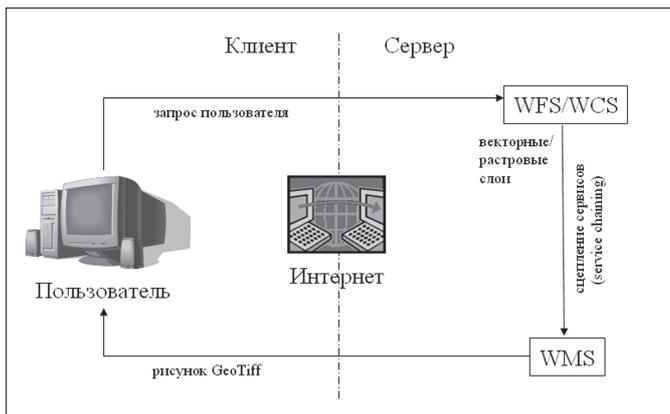


Рисунок 2 – Клиент-серверное взаимодействие

формации и сервисам для планирования землепользования отдельной сельскохозяйственной организации.

Он может быть использован при разработке и реализации решений проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, кадастровой оценке земель, оценке агропригодности земель, анализе необходимости повышения плодородия почв (внесения удобрений, известкования и т. д.).

Геопортал является «посредником» между пользователями (разработчиками документов территориального планирования, экспертами, руководителем и специалистами сельскохозяйственной организации и др.) и поставщиками геоданных и геосервисов (организациями, создающими пространственные данные). Геопортал предоставляет доступ к геосервисам (Web Map Service, Web Coverage

Service и Web Feature Service).

Главная цель геопортала – познакомиться пользователям с данными, стадиями ГИС-анализа и результатами планирования землепользования и дать возможность заинтересованным поучаствовать в его улучшении.

Геопортал состоит из домашней страницы и четырех секций. Домашняя страница описывает назначение геопортала, его структуру и содержание (рисунок 3). Покажем принцип функционирования геопортала на примере оценки агропригодности земель СПК «Лопатино» Пинского района Брестской области.

Оценка пригодности земель для той или иной хозяйственной деятельности является неотъемлемой частью современного планирования землепользования и промежуточным этапом между определением потребности территории (района, хозяйства) в конкретных видах земель и непосредственным пространственным распределением соответствующих видов земель в наиболее пригодных для этого местах [4]. За рубежом разработано несколько автоматизированных сис-

тем территориального планирования и поддержки принятия решений (What if, CommunityViz и др.), в полной мере реализующих эти этапы планирования землепользования.

В секции «Исходные слои» пользователь может просмотреть геоинформационные слои, которые были использованы для анализа (рисунок 4). В секции «ГИС-анализ» описаны основные этапы оценки агропригодности земель СПК «Лопатино», выполненной с использованием ГИС-технологий [5]. В секции «Результаты» представлены промежуточные и заключительные результаты выполненной оценки (рисунок 5). Через секцию «Каталог» пользователь может скачать данные и получить их полное описание (метаданные).

В каждой секции помещены специальные формы для голосования и обсуждения, с помощью которых пользователь может выразить свое мнение относительно данных и оценки.

Для реализации функций геопортала были использованы следующие стандарты и программное обеспечение:

- стандарты OGC и программная среда UMN MapServer для создания распределенных геосервисов;
- ArcGIS для обработки исходных слоев и пространственного анализа;
- GeoNetwork для создания Каталога сервисов;
- HTML и программа Komprozer для создания web-страниц геопортала;
- OpenLayers для создания динамичных карт в секциях геопортала и реализации функций перемещения, увеличения/уменьшения изображений;
- PHP для создания инструментов совместного принятия решений (голосование, обсуждение).

Страницы геопортала представляют собой клиентские интерфейсы, функции которых основываются на использовании web-сервисов. Так, секции «Исходные слои» и «Результаты» реализованы через Web Map Service (WMS), главная функция которого – визуализация исходных данных (секция «Исходные слои») и результатов оценки агропригодности земель СПК «Лопатино» (секция «Результаты»). Визуализация данных (пространственные слои в комбинации с легендой) реализована с помощью соответствующих функциональных запросов к сервису

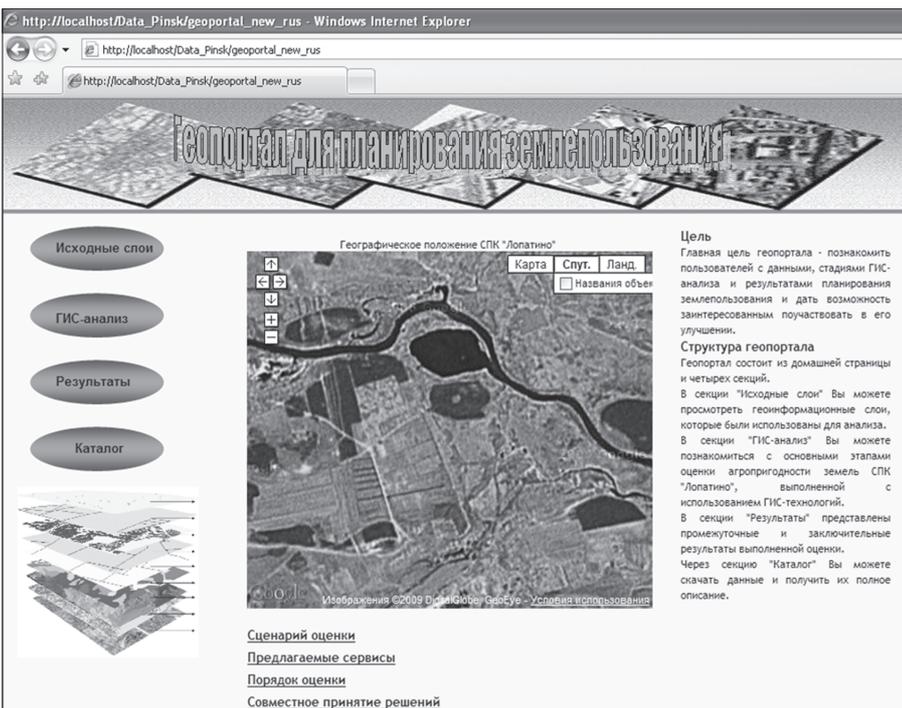


Рисунок 3 – Домашняя страница геопортала

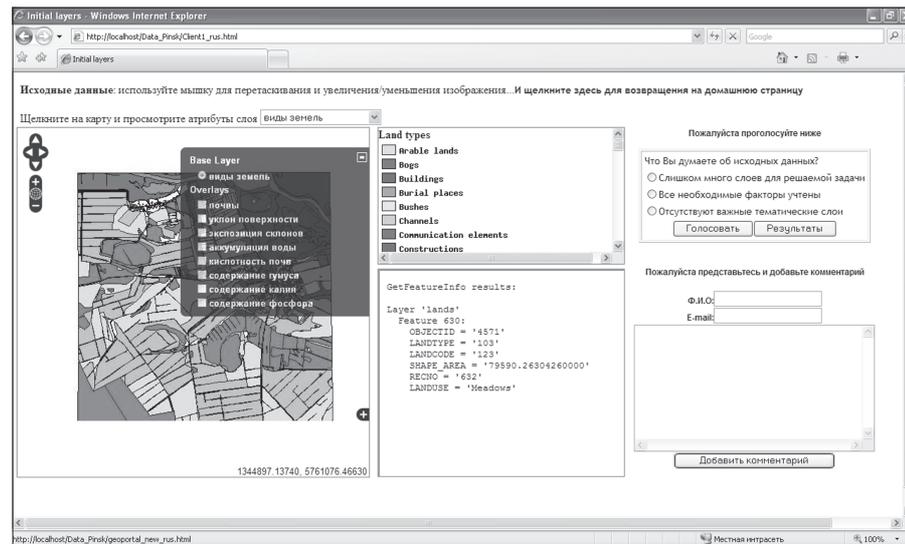


Рисунок 4 – Секция «Исходные слои»

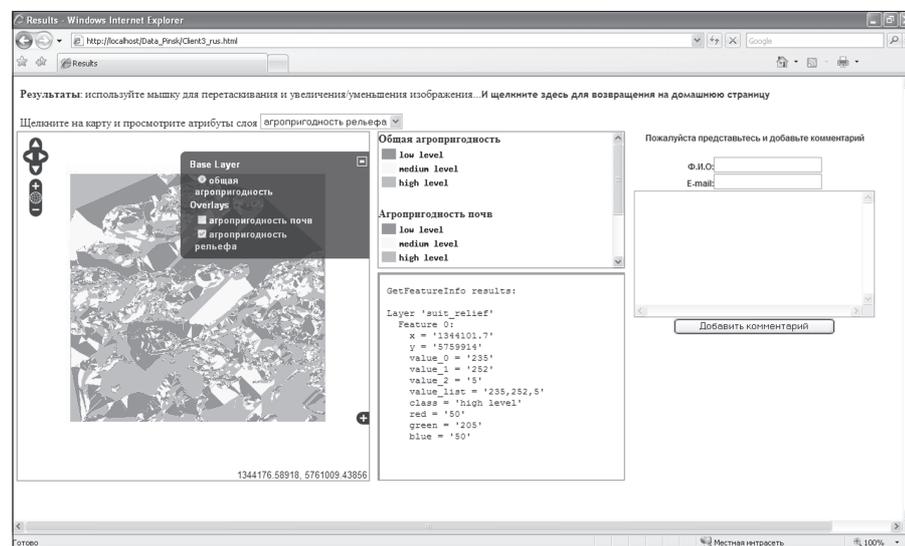


Рисунок 5 – Секция «Результаты»

(GetMap, GetLegend). Сервис позволяет пользователю подключать слои один за другим, использовать функции перемещения и увеличения/уменьшения изображения (инструменты OpenLayers), а также просматривать атрибутивную информацию о выбранных объектах (функция реализована через GetFeatureInfo-запрос к сервису).

Для непосредственного доступа к данным WMS использует технологию сцепления сервисов (service chaining) с Web Coverage Service (WCS) и Web Feature Service (WFS), задачей которых является хранение и распространение растровых (WCS) и векторных (WFS) данных.

Для реализации совместного принятия решений на страницах геопортала размещены инструменты голосования и комментирования. Эти инструменты созданы с помощью языка PHP. Все результаты голосования, а

также комментарии (замечания, предложения) сохраняются на специальной странице геопортала и доступны для всех заинтересованных пользователей.

Заклучение

Создание геопортала для планирования землепользования дает пользователям возможность получить необходимые пространственные данные в онлайн режиме (через использование распределенных геосервисов), хранить данные и результаты в одном месте, обеспечивая доступ всех заинтересованных на любом этапе работы. Инструменты голосования и комментирования, встроенные в отдельные секции геопортала, помогают при совместном принятии решений.

Необходимо отметить, что планирование землепользования – непрерывный процесс, поэтому геопортал любого территориального уровня

может использоваться постоянно при обновлении исходной информации и корректировке результатов.

Использование при планировании землепользования распределенных геосервисов и геопорталов, созданных в соответствии с принципами и стандартами инфраструктуры пространственных данных, помогает преодолеть ограниченность ресурсов (времени, данных связи), и в конечном итоге повышает эффективность проводимых работ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Словарь-справочник землеустроителя / А.С. Помелов [и др.]; – Минск: Учеб. центр подгот., повышения квалификации и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геодез. службы, 2004. – 271 с.

2. Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council: Establishing an Infrastructure for Spatial Information in the Community (INSPIRE) / – Brussels: Commission of the European Communities, 2004.

3. OGC Community Guide to Implementing Standards-Based Geo-spatial Portals, 2004.

4. Flacke, J., Boerboom, L.G.J., Sharifi, M.A. Spatial Decision Support Systems: distance education : CD 1, CD 2. Software. International Institute for Geo-information Science and Earth Observation (ITC), 2007.

5. Ольшевский, А.В. Оценка агропригодности земель по природным факторам с использованием ГИС-технологий / А.В. Ольшевский // Земля Беларуси. – 2007. – № 2. – С. 13–19.

*Дата поступления
в редакцию 10.09.09.*

A. OLSHEVSKY

USE OF GEO-INFORMATION WEB-TECHNOLOGIES FOR COLLABORATIVE DECISION MAKING AT LAND USE PLANNING

The opportunities of application of geo-information web-technologies for collaborative decision making at land use planning are described in this article. The objectives, functions, structure and contents of the geportal, which provides access to the necessary spatial data through use of the distributed geo-services and allows collaborative decisions making at land use planning, are described. ►



УДК 502:71; 631.111:332.3(476)

ГАРЦУЕВА Е.Я., ДУДКО Г.В., КОНОНОВИЧ И.С.,
КОРОБКИН А.С., МИХАЛЬЧЕНКО Н.В., ОЛЬШЕВСКАЯ Е.С.,
РУП «БелНИЦзем»

Экспериментальная Схема землеустройства Браславского района: стратегия устойчивого землепользования

Рассматриваются научно-методические подходы и результаты разработки экспериментальной Схемы землеустройства Браславского района Витебской области. Показана уникальность природных условий района, особенности, проблемы использования и охраны его земельных ресурсов, которые в первую очередь связаны с функционированием национального парка «Браславские озера». Предлагаются стратегия устойчивого землепользования района, направленная на совершенствование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение окружающей среды, и основные мероприятия схемы землеустройства.

Введение

С 2009 г. государственные проектные организации по землеустройству приступили к массовой разработке схем землеустройства административных районов. В соответствии с планом, утвержденным Председателем Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество), предусмотрено в течение четырех с половиной лет (2008–2012) разработать 45 таких схем.

Для научно-методического обеспечения проведения работ по планированию землепользования РУП «БелНИЦзем» был подготовлен ряд документов, обобщающих опыт разработки экспериментальных схем [1–4]. В частности, в Методических рекомендациях по разработке схем землеустройства районов определено содержание схемы землеустройства как вида землеустроительной документации, подробно описана процедура и технология проведения работ, приведен инструментарий разработки схемы, в том числе формы исходных, аналитических и выходных документов [4]. Рекомендации дополняют и детализируют утвержденную постановлением Госкомимущества от 29 мая 2008 г. № 43 Инструкцию о порядке разработки схем землеустройства районов [5], которая определяет объект, цель, общие задачи и принципы разработки, структуру,

порядок рассмотрения и утверждения схем землеустройства, заказчика и исполнителей работ.

Как показала практика, состав и содержание разделов схемы землеустройства как документа территориального планирования, определяющего стратегию устойчивого землепользования, перспективы перераспределения, трансформации, улучшения и охраны земель, различны для каждого конкретного района и во многом определяются его специфическими условиями. Более того, с каждой новой схемой землеустройства развиваются и дополняются методические подходы, приемы планирования и обоснования землеустроительных мероприятий на уровне района.

Остановимся на отдельных вопросах реализации задач устойчивого землепользования, которые решались при разработке экспериментальной схемы землеустройства одного из уникальных административных районов нашей страны – Браславского района Витебской области [6].

Схема землеустройства Браславского района была разработана по заданию Госкомимущества и Витебского облисполкома в соответствии с Национальным планом действий по рациональному использованию природных ресурсов и охране окружающей среды на 2006–2010 гг., утвержденным Указом Президента

Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 302. Экспериментальный характер работ объясняется необходимостью развития научно-методических основ планирования землепользования в проблемных районах, специфическими вопросами использования и охраны земель района, сложившимися особенностями организации его территории и землепользования, а также необходимостью углубленного изучения вопросов об изменении в ближайшей перспективе основной специализации района.

Особенности района

Браславский район находится на стыке государственных границ Беларуси, Литвы и Латвии. Его административная граница совпадает с государственной на половине своей протяженности (рисунок 1, с. 40). Нахождение части района в пограничной зоне, наличие на его территории развитой пограничной инфраструктуры – один из факторов, значительно влияющих на внутрирайонную систему землепользования.

Для района характерны все природные условия, свойственные Белорусскому Поозерью, он является эталоном позерских европейских ландшафтов, служит важным звеном в сформировавшихся руслах миграции генофонда, потенциально значимым составным элементом трансгранич-

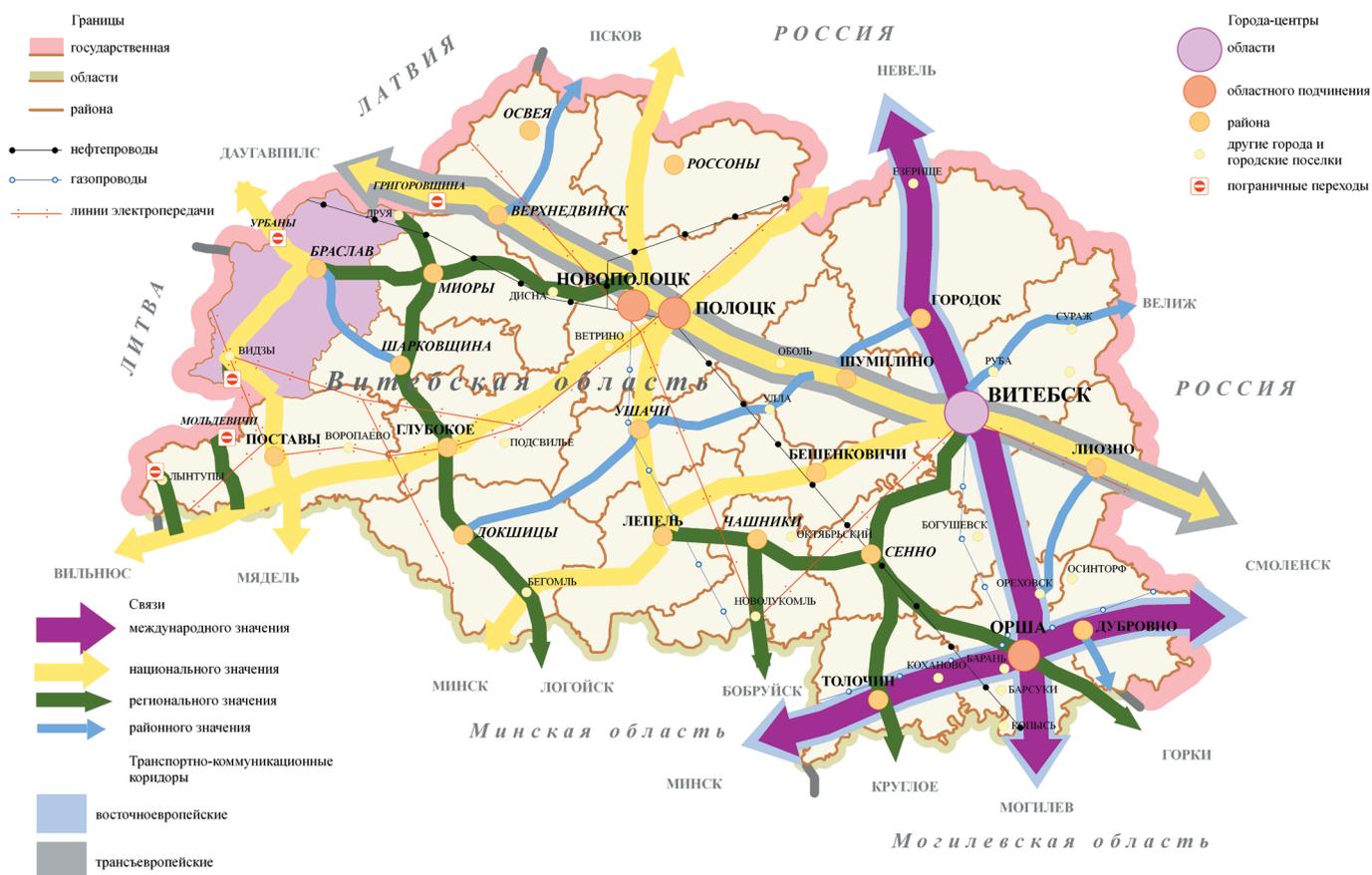


Рисунок 1 – Пространственное положение Браสลавского района

ной экологической сети высокого ранга (рисунок 2, с. 45).

Частое пространственное чередование различных моренных форм рельефа и многочисленных разнотипных озер обуславливает высокую эстетическую привлекательность природных комплексов, первозданная красота которых предопределяет необходимость введения дополнительных ограничений на любое потенциально негативное антропогенное вмешательство.

Главная особенность района состоит в том, что в его границах функционирует одна из ключевых особо охраняемых природных территорий (ООПТ) страны – национальный парк «Браславские озера», занимающий 31,1% общей площади района. В состав национального парка как природоохранного учреждения входит экспериментальное лесохозяйственное хозяйство «Браслав» (ЭЛОХ «Браслав»), основная задача которого – охрана и защита лесов, воспроизводство животного мира, ведение лесного и охотничьего хозяйства, организация комплексного туризма. Всего на территории района в разное время было выделено более 110 ООПТ республиканского и местного значения общей площадью 81,6 тыс. га

(35% общей площади района).

Флора района насчитывает свыше 800 видов сосудистых растений, из них более 30 редких и исчезающих. На территории района обитает около 45 видов млекопитающих, 200 видов птиц, 10 видов амфибий (из 12, отмеченных в стране), 6 видов рептилий (из 7), 30 видов рыб. Всего в Красную книгу Республики Беларусь занесено более 50 видов сосудистых растений, мхов, водорослей, лишайников и грибов, а также более 60 видов животных, обитающих на территории района.

По функционально-планировочной типологии район ранее был отнесен к рекреационному типу [7], а г. Браслав по функциональному назначению – к туристско-рекреационному и природоохранному типу населенного пункта национального значения. Действительно, наличие интересных природных комплексов, многочисленных памятников культуры, истории, археологии, курортно-рекреационных объектов и туристских зон свидетельствует о значительном историко-познавательном и курортном потенциале района. Но, с другой стороны, территории с установленным природоохранным режимом занимают более половины

площади района. Природоохранная деятельность для них является приоритетной по отношению к любым другим видам использования земель, включая рекреацию. При этом рекреационный потенциал района ограничен расположением его части в пограничной зоне, удаленностью от основных потребителей рекреационных услуг, отсутствием сформированных зон отдыха и рекреационных территорий. Исходя из этого, в схеме землеустройства предлагается отнести район к природоохранным-рекреационному типу, а г. Браслав – к курортному типу населенного пункта.

Значительная часть района (42,1%) занята землями сельскохозяйственных организаций, 16 из которых являются главными производителями товарной продукции, ведут достаточно интенсивное сельское хозяйство. К основным земледельцам, кроме национального парка и сельскохозяйственных организаций, относится также специализированная лесохозяйственная организация КГУП «Браславрайсельхозлес»¹, занимающая 15,6% территории района.

¹ В настоящее время деятельность КГУП «Браславрайсельхозлес» приостановлена.



Важным фактором, влияющим на организацию землепользования района, является региональная особенность расселения – мелкоселенность. Это единственный уникальный район в Беларуси с таким большим количеством населенных пунктов, в котором преобладают хутора и малые по числу жителей деревни: 435 населенных пунктов из 628 имеют численность населения менее 25 человек. В настоящее время в сельских населенных пунктах проживает 31 % населения старше трудоспособного возраста, в 286 из них отсутствует детское население, в 58 – вообще нет постоянно проживающих жителей. Тенденции уменьшения численности населения и количества населенных пунктов устойчива и сохранится в перспективе.

Вышесказанное подтверждает уникальность района, предопределяет характер ведения хозяйственной деятельности и ее территориальную организацию, особенность которой – в сбалансированном сочетании и взаимодополнении сельского хозяйства, рекреации и активной охраны природы. Специфические особенности района во многом определяют проблемы использования земель и пути их решения.

Проблемы использования и охраны земель

В соответствии с почвенно-экологическим районированием территория района выделена в самостоятельный почвенно-экологический район, который характеризуется выраженной агротехнологической неустойчивостью, обусловленной исключительным разнообразием и сложностью природных условий. Более 50 % территории района занимают склоны с крутизной более 5°, что предопределяет сложность и особый характер ведения сельскохозяйственной и лесохозяйственной деятельности. Наименее сложные для обработки участки пахотных земель с песчаными и торфяными почвами занимают соответственно всего 10,1 и 2,7 %.

Земельный фонд района составляет 227,0 тыс. га. На фоне общей невысокой хозяйственной освоенности территория района отличается значительной мозаичностью размещения земель различного функционального назначения и мелкодисперсным распределением обрабатываемых земельных участков. Так, сельскохозяйственные земли занимают 39,6 % площади земельного фонда, что меньше среднереспубликанского

уровня (43,1 %). Распаханность сельскохозяйственных земель – 53,3 %, или на 8,4 % меньше, чем по стране в целом. Под постоянными культурами находится 0,6 %, луговыми землями – 46,1 % общей площади сельскохозяйственных земель. Среди луговых земель 73,3 % – улучшенные. Удельный вес лесных земель государственного лесного фонда и земель, занятых иной древесно-кустарниковой растительностью, составляет 38,9 %, что меньше среднереспубликанского показателя (43,5 %). В районе в 1,9 раза больше, чем по стране, удельный вес площади под болотами (8,1 %) и в 4 раза – под водными объектами (9,2 %). Значительна площадь нарушенных, неиспользуемых и других земель (1,6 % площади земельного фонда).

Площадь средостабилизирующих видов земель, формирующих природный каркас района (лесные и естественные луговые земли, земли, занятые болотами, водой, древесно-кустарниковой растительностью), составляет 138,8 тыс. га, или 61,1 % его территории (по стране в целом – около 55 %).

В районе 32,2 тыс. га осушенных земель, в том числе 23,3 тыс. га сельскохозяйственных (25,9 % их общей площади), из них 15,3 тыс. га – пахотных земель и 8,0 тыс. га – луговых. Техническое состояние мелиоративных систем неудовлетворительное. Требуется провести их реконструкцию и восстановление на значительной площади.

Наблюдается устойчивая тенденция уменьшения площади *сельскохозяйственных земель* и ее удельного веса в общей площади земельного фонда района – в среднем на 275 га, или на 0,2 % в год. С 1993 г. постоянно сокращается площадь земель *сельскохозяйственных организаций*. Значительная их часть была передана национальному парку и гражданам (*земли граждан* имеют устойчивую тенденцию увеличения – в среднем на 132 га в год).

Анализ состояния, оценка использования и охраны земель района, выполненные по отдельным категориям земель и землепользователей, выявили немало проблем.

Основными проблемами использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве являются:

- низкое качество сельскохозяйственных земель;
- недостаточная ресурсообеспеченность сельскохозяйственного производства;

– несоответствие во многих сельскохозяйственных организациях специализации, структуры посевов и отраслей, интенсивности сельскохозяйственного производства и как следствие – производственного результата имеющемуся природному и хозяйственному потенциалу территории, сложившейся системе расселения.

Средний балл плодородия почв сельскохозяйственных земель по району, определяющий уровень потенциального плодородия при среднем уровне агротехники, равен 24,9, что ниже, чем в среднем по области (25,8) и стране в целом (28,9). Среднерайонный уровень по другим обобщающим показателям кадастровой оценки, которые характеризуют относительную ценность земли как средства производства по совокупности свойств, значительно ниже, чем в среднем по области и Беларуси. При этом в половине сельскохозяйственных организаций дифференциальный и нормативный чистый доход, средний балл плодородия почв ниже среднерайонного уровня. Значительна неоднородность почвенного покрова, дифференциация плодородия сельскохозяйственных земель: 25 % земель оценивается в 23–35 баллов, 59 % – в 20–25 баллов, 16 % – в 20 баллов и менее. На территории района эродировано 11,5 тыс. га земель (24,3 % общей площади пахотных земель). В отдельных сельскохозяйственных организациях удельный вес эродированных земель достигает 40–60 %. Проявляется в основном плоскостная (водная и механическая, или техногенная) эрозия. Дефляционно опасными считаются 16,5 тыс. га (из которых более 70 % – земли с минеральными почвами).

Из-за низкого плодородия, мелкоконтурности, сложной конфигурации земельных участков использование значительной части сельскохозяйственных земель в современных условиях является нерентабельным (по данным кадастровой оценки, удельный вес сельскохозяйственных земель с отрицательным нормативным чистым доходом в районе составляет 46 %). Всего 16,6 % пахотных земель пригодно для интенсивного использования. Площадь малопродуктивных земель, представленных малоплодородными (20 баллов и менее), труднодоступными и неудобными для обработки участками, входящими в группы неблагоприятных, плохих и самых плохих для земледелия, составляет 16,8 % общей площади

сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций района (рисунок 3, с. 45).

Сравнительная оценка производственного потенциала сельскохозяйственных организаций района показала, что его уровень на 17 % ниже, чем по области, и на 36 % ниже, чем в среднем по стране. Причем уровень производственного потенциала ниже среднереспубликанского по всем составляющим: по качеству земель – на 18 %, трудообеспеченности – на 28 %, фондооснащенности – на 35 %, энергооснащенности – на 44 %. При этом очень значительна дифференциация ресурсообеспеченности по хозяйствам района (рисунок 4, с. 46), к тому же в половине из них даже имеющийся потенциал недоиспользуется (производственный результат не соответствует потенциалу). Не во всех сельскохозяйственных организациях площадь обрабатываемых земель соответствует уровню обеспеченности и интенсивности использования ресурсов: в 4 хозяйствах – значительный «избыток» площади, не обеспеченный другими производственными ресурсами, в 3 – существенный «недостаток» обрабатываемых земель. Анализ показал, что во многих организациях площадь, структура земель и посевов не обеспечивают выполнение плановых и программных заданий из-за недостатка других производственных ресурсов. Основные, трудно перераспределяемые ресурсы, ограничивающие производство, – земля и труд – в большинстве хозяйств не сбалансированы.

Специфической и весьма острой проблемой аграрного землепользования в районе являются регулярные потравы сельскохозяйственных культур на значительной площади (более 3 тыс. га в год) дикими животными, в первую очередь кабанами. Это одно из проявлений неизбежного конфликта между сложившимся землепользованием (включая как интенсивные, так и традиционные его формы), необходимостью выполнения природоохранных ограничений и развитием в национальном парке и на прилегающих к нему территориях дополнительных и альтернативных видов природопользования (рекреация, охоттуризм и др.).

Основные современные проблемы использования земель в населенных пунктах района – рост числа домохозяйств, в которых не ведется личное (подсобное) хозяйство и не используются имеющиеся земельные участки

общей площадью 5–7 тыс. га, безнадзорность значительных территорий, запустевание и неэффективное использование земель.

Общей проблемой землепользования в районе является отсутствие сбалансированности хозяйственной и природоохранной деятельности. Несмотря на установленные государственные природоохранные приоритеты в отношении значительной части территории района, ощущается недостаточное внимание к проблемам охраны окружающей среды. Это проявляется в нерациональном использовании некоторых земельных участков, предоставленных для различных целей; непринятии действенных мер по защите земель от деградиционных процессов, в частности эрозии; отсутствию должного внимания к сохранению местообитаний диких животных и растений, а также ландшафтного разнообразия и т. д.; в сложных взаимоотношениях руководства национального парка с другими землепользователями.

Недостаточно изучен и соответственно недоиспользуется рекреационный, познавательный, туристско-охотничий, экологический и иной потенциал, не связанный с сельскохозяйственной деятельностью или лесным хозяйством, отдельных участков территории района. Это приводит к чрезмерным антропогенным нагрузкам (включая мало обоснованное с экологических и социальных позиций размещение ряда объектов и развитие инфраструктуры) на другие участки.

Стратегия устойчивого землепользования

Концептуальные основы перспективной организации территории района и совершенствования его землепользования находятся в прямой зависимости от соблюдения национальных интересов в использовании и охране земельных ресурсов, учета местных инициатив, предпринимаемых мер для достижения устойчивого развития и базируются на следующих принципиальных положениях:

– обеспечение приоритетности осуществления общегосударственных социально-экономических программ и программ устойчивого развития, основными задачами которых являются достижение комплексности социально-экономического развития государства и района (рост эффективности производства и производительности труда, активизация инве-

стиционной деятельности, укрепление экспортных позиций и расширение географии экспорта) и сохранение природных комплексов путем введения научно обоснованной системы ограничений, нормативов, правил осуществления хозяйственной и иной деятельности, определяющих допустимые пределы использования природных ресурсов и сбалансированность потребностей в земельных площадях;

– разработка системы поддержки экологической целесообразности видов хозяйственной деятельности, в том числе альтернативных традиционному сельскому и лесному хозяйству, на основе облегчения доступа населения к земельным ресурсам и мер по активизации хозяйственной деятельности (размещение специализированных производств, создание рабочих мест, привлечение и освоение инвестиций);

– совершенствование структуры и территориального размещения хозяйства на основе принципов устойчивого развития, в том числе устойчивого землепользования.

Территория района в схеме землеустройства представлена как система функционально-территориальных образований, отличающихся интенсивностью использования земель и особенностями размещения объектов хозяйственной деятельности, перечнем необходимых мер по охране окружающей среды, режимами природопользования и планируемыми регламентами использования и охраны земель на перспективу. Проведенное зонирование территории позволило определить основные направления использования и охраны земель:

– стабилизация или наращивание интенсивности использования земель в первую очередь тех сельскохозяйственных организаций, которые имеют достаточно высокую ресурсообеспеченность и эффективно используют свой потенциал;

– повышение интенсивности использования земель, прилегающих к населенным пунктам-центрам, а также к сельским населенным пунктам, которые обладают историко-культурным и этнографическим потенциалом (Козяны, Видзы, Опса, Пеликаны-Миллонцы, Каменполье и др.), имеют бальнеологические ресурсы и возможности для развития санаторно-курортной инфраструктуры (Видзы);

– дальнейшее и интенсивное развитие экологического, охотничьего,



спортивного, познавательного туризма с улучшением соответствующей инфраструктуры;

- сохранение и восстановление природных комплексов на фоне создания условий для реализации природоохранных функций землепользования;

- формирование особой системы землепользования на землях, прилегающих к государственной границе.

Были выделены три основные функциональные зоны – сельскохозяйственная, природная и застроенная – и обосновано их перспективное соотношение (32, 62 и 6 % соответственно). Значительная территориальная дифференциация сельскохозяйственной зоны привела к необходимости выделения подзон интенсивного сельскохозяйственного производства (в северо-восточной и центральной частях района) и традиционного сельскохозяйственного производства (в северо-западной, западной и восточной частях).

В районе доминируют природные территории, формируемые лесопокрывными землями, лугами, естественными водными объектами, болотами и другими практически не используемыми или малоиспользуемыми землями. Эти территории распространены по району неравномерно с относительной концентрацией лесов в северо-восточной, северо-западной и юго-восточной его частях, а водноболотных угодий – в центральной, западной, восточной и южной частях. Отмечается концентрация застроенных земель (в первую очередь земель, занятых населенными пунктами) в северной, северо-восточной, юго-западной частях района, а также в его центральной части вдоль автодорог.

Стратегия формирования устойчивого землепользования района предусматривает дальнейшее развитие хозяйственного и совершенствование (включая восстановление) природного каркасов. Перспективная модель использования и охраны земель (рисунок 5, с. 47) предусматривает:

- сосредоточение и концентрацию основных видов интенсивной хозяйственной деятельности, в первую очередь сельскохозяйственной с интенсивным ведением сельскохозяйственного производства, в южной, юго-западной, центральной и северо-восточной частях района, что в сочетании с реконструкцией и модернизацией транспортных

связей и инженерных коммуникаций будет способствовать формированию стабильного хозяйственного каркаса;

- совершенствование природного каркаса, в частности дальнейшее развитие национального парка «Браславские озера», являющегося основным пространственно-функциональным элементом района, в том числе на основе совершенствования землепользования в его пределах и на прилегающих территориях, возможного расширения его в Богинской зоне, а также путем совершенствования экологической инфраструктуры, усиления дифференциации установленных режимов природопользования и введения необходимых дополнительных ограничений;

- дальнейшее развитие ЭЛОХ «Браслав» путем увеличения его площади и расширения перечня предоставляемых услуг с одновременным улучшением специализированной обслуживающей инфраструктуры;

- организацию на базе КГУП «Браславрайсельхозлес» государственного лесохозяйственного учреждения с одновременным увеличением его площади;

- поэтапную передачу малопродуктивных сельскохозяйственных земель для ведения лесного хозяйства и природоохранных целей с пространственной дифференциацией мероприятий (в первую очередь передавать земли, расположенные внутри особо охраняемых природных территорий и вблизи их границ);

- оптимизацию использования земельных ресурсов сельскохозяйственных организаций, включающую репрофилирование малопродуктивных земель и перераспределение земель в пользу эффективно хозяйствующих землепользователей;

- формирование развитого рекреационно-туристско-оздоровительного каркаса (в основном в пределах природной зоны);

- совершенствование землепользования в сельских населенных пунктах.

Основные мероприятия схемы землеустройства

В южной и центральной частях района предполагается не только дальнейшая интенсификация сельскохозяйственного производства, но и развитие других видов деятельности, в частности связанных с улучшением курортно-бальнеологического и туристического обслуживания населения. Процесс интенсификации будет проходить с учетом природоохран-

ных ограничений использования земель.

В северной, местами в центральной и восточной частях района традиционное сельское хозяйство как основная функция использования земель будет сочетаться с альтернативными видами хозяйственной деятельности, в частности с оказанием санаторно-курортных и туристических услуг (включая все виды туризма, спорта и отдыха). Именно здесь будут преимущественно размещаться агроусадьбы, строиться охотничьи домики и домики рыбака, организовываться благоустроенные площадки для отдыха и т. д.

На территории, расположенной севернее национального парка, предусмотрено развитие мелкотоварного производства сельскохозяйственной продукции – размещение подсобных хозяйств, крестьянских (фермерских) хозяйств, ведение лесного хозяйства, создание малых предприятий, например по переработке охотничьих трофеев.

Мероприятия по совершенствованию природного каркаса учитывают дифференциацию в использовании земель и основываются на оптимизации структурных соотношений их видов и достижении индикаторных показателей устойчивого землепользования. В целом по району предлагается увеличить долю средостабилизирующих видов земель, формирующих природный каркас территории. В первую очередь это относится к землям, занятым болотами, лесами и кустарником.

Предусмотрено развитие, с одной стороны, заповедной функции национального парка, в первую очередь путем увеличения площади заповедной зоны, так как она не отвечает международным критериям, с другой – его рекреационной и хозяйственной функций. Так, запланировано увеличение площади структурного подразделения национального парка – ЭЛОХ «Браслав» – в северо-восточной, центральной, западной и южной частях района за счет передачи части земель от сельскохозяйственных организаций (КУСП «Друйский»; СПК «Неспиж», КУСП «Видзовское», СПК «Богино»). На территории ЭЛОХ «Браслав» предлагается развитие дополнительных, экологически целесообразных видов хозяйственной деятельности, например организация вольерного хозяйства, строительство таксидермической мастерской с обработкой тро-

феев и т. д. Целесообразно также развитие сети небольших по площади плантаций для выращивания лекарственного и технического сырья. Предусматривается укрепление подсобного хозяйства национального парка «Урбаны» с увеличением его площади за счет земель прилегающих сельскохозяйственных организаций (СПК «Межаны» и СПК «Ольшанка»). Особое внимание уделяется совершенствованию землепользования в охранной зоне национального парка.

Для сохранения уникальных экосистем, эффективного и более полного использования рекреационных возможностей природных ресурсов района и природного комплекса Браславской группы озер в мероприятиях схемы предусматривается выполнение целого комплекса работ. К ним, в частности, относятся корректировка проекта организации и устройства территории национального парка «Браславские озера» с разработкой для него плана управления, инвентаризация земель особо охраняемых природных территорий района, разработка проекта организации и устройства территории заказника республиканского значения «Ричи», корректировка проектов по установлению водоохранных зон и прибрежных полос малых рек и водоемов, разработка проекта по установлению водоохранной зоны и прибрежной полосы для Западной Двины, подготовка документов и передача местообитаний животных и мест произрастания растений, занесенных в Красную книгу Республики Беларусь, под охрану землепользователям.

Схема землеустройства предлагает дальнейшее развитие специализированного лесного хозяйства на базе КГУП «Браславрайсельхозлес». Площадь предприятия может быть значительно увеличена на юго-востоке и западе района за счет передачи части земель сельскохозяйственных организаций, расположенных на территории Видзовского и Далекоского сельсоветов. Это будет содействовать формированию землепользования предприятия на принципах устойчивого развития. Для этих же целей предполагается проработка вопроса присоединения к нему части Иодковского лесничества, расположенного в Шарковщинском районе. На землях предприятия определены места для организации плантаций по выращиванию лекарственного и технического сырья, быстрорастущей ивы. Такие питомники имеют небольшую

площадь, размещаются на луговых и пахотных землях, мозаично вкрапленных в леса.

В схеме землеустройства сформирован фонд перераспределения земель, обоснованы и определены объемы трансформации и улучшения земель. Так, предлагается осуществить в установленном порядке постепенную передачу не менее 5,61 тыс. га сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций, в том числе под залесение – 5,50 тыс. га (в КГУП «Браславрайсельхозлес» – 1,80 тыс. га и в ГПУ «Национальный парк «Браславские озера» – 3,70 тыс. га), в ведение сельсоветов – 0,09 тыс. га, крестьянским (фермерским) хозяйствам – 0,02 тыс. га. Работы по повторному заболачиванию земель рекомендуется провести на площади 0,3 тыс. га. Кроме того, предусмотрено снижение интенсивности использования некоторых участков сельскохозяйственных земель, в частности перевод пахотных земель площадью 3,1 тыс. га в улучшенные луговые. Около 40 % рекомендуемых к перефилированию малопродуктивных земель находится в охранной зоне национального парка.

Оптимизация использования земельных ресурсов сельскохозяйственных организаций района (включая территориальную организацию землепользований с учетом перефилирования сельскохозяйственных земель) основывалась на учете результатов:

- сравнительной оценки производственного потенциала сельскохозяйственных организаций, вариантов оптимизационных расчетов использования земель в сельскохозяйственном производстве в разрезе сельскохозяйственных организаций;
- анализа демографической ситуации в населенных пунктах и перспектив трудоустроенности сельскохозяйственных организаций;
- зонирования территории по преимущественному использованию земель;
- осуществления природоохранных и других ограничений.

Это позволило дифференцировать хозяйства района по основным проблемам землепользования и направлениям его совершенствования, выделить хозяйства, для которых особенно актуальны разработка проектов межхозяйственного землеустройства (перераспределение земель) и внутрихозяйственного землеустройства.

В схеме землеустройства для каждой сельскохозяйственной организа-

ции предложены варианты использования сельскохозяйственных земель, увязанные с перспективами развития сельскохозяйственного производства. Показано, что перспективные состав и структура сельскохозяйственных земель, полученные в результате их трансформации и перераспределения, обеспечивают сбалансированное полноценное кормление прогнозируемого поголовья скота в большинстве хозяйств района. Объемы же производства и реализации молока, мяса, зерна, льнопродукции, рапса могут достичь запланированного в целом по району уровня и давать стабильный доход.

Развитие рекреационно-туристско-оздоровительного каркаса будет связано с формированием системы многофункциональных и специализированных центров и в целом рекреационно-логистической инфраструктуры района. Эта инфраструктура включает все туристические, оздоровительные, спортивные объекты и территории, расположенные вдоль транспортных магистралей и на берегах озер и рек.

Формирование указанного каркаса основано на принципе «кустового развития». Предлагается развивать опорный центральный «куст» в г. Браслав и несколько периферийных «кустов»:

- северный, с центром в д. Плюсы;
- северо-восточный, с центрами в д. Друя и Слободка;
- восточный, с центром в д. Иказнь;
- южный, с центром в д. Козяны;
- юго-западный, с центрами в г. п. Видзы – д. Видзы Ловчинские, д. Богоино и Далекые;
- западный, с центрами в д. Опса и Дрисвяты.

В целях повышения эффективности использования земельных ресурсов в схеме землеустройства предлагается перераспределение земель между населенными пунктами и смежными землепользователями: передача части земель в ведение сельсоветов, под строительство и размещение объектов отдыха, для формирования объектов недвижимого имущества, а также для вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов производственного и социально-культурного назначения. Так, уже в самое ближайшее время в районе будет передано в аренду, пользование или собственность 17 объектов, три из которых находятся в Браславе, остальные – в сельских

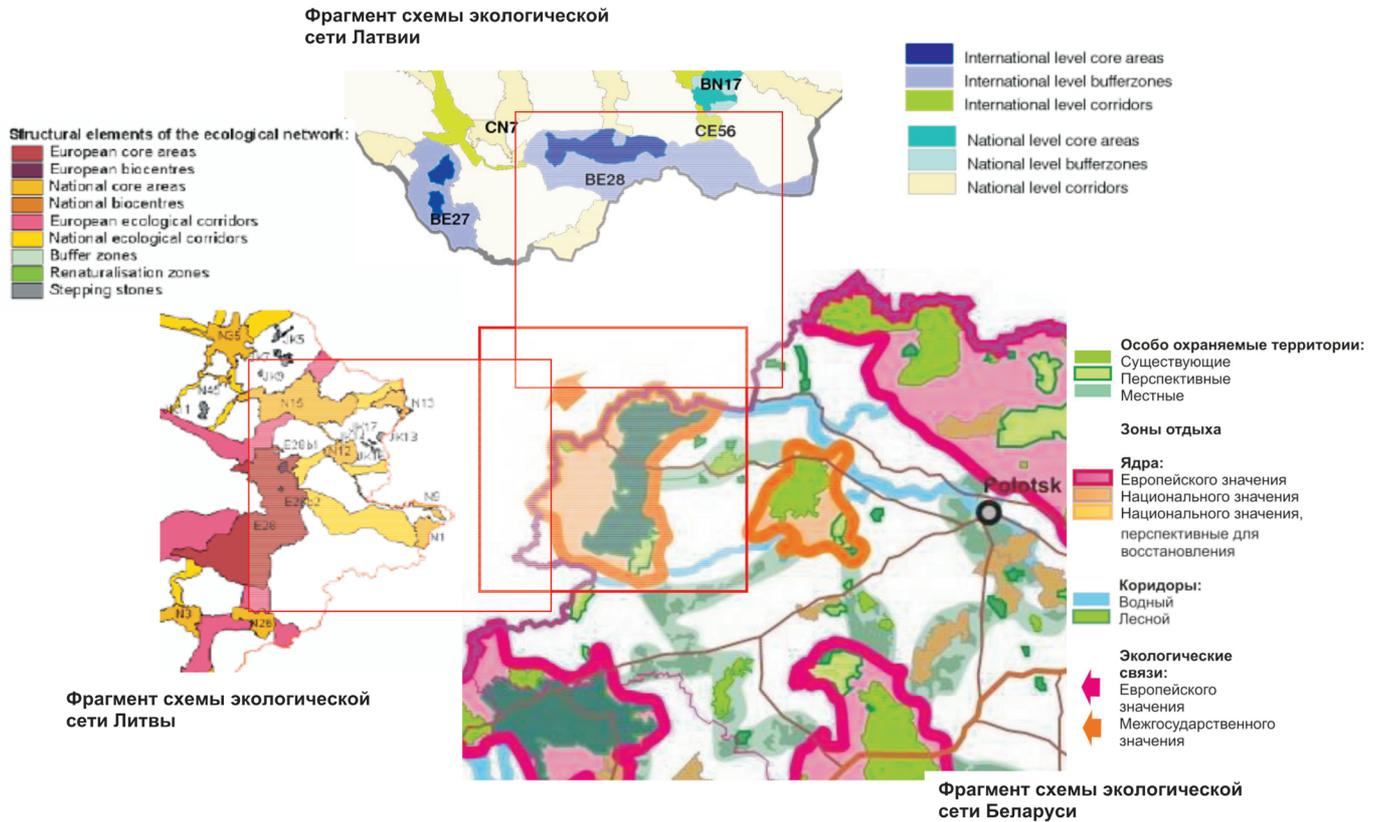


Рисунок 2 – Место Brasлавского района в Европейской экологической сети

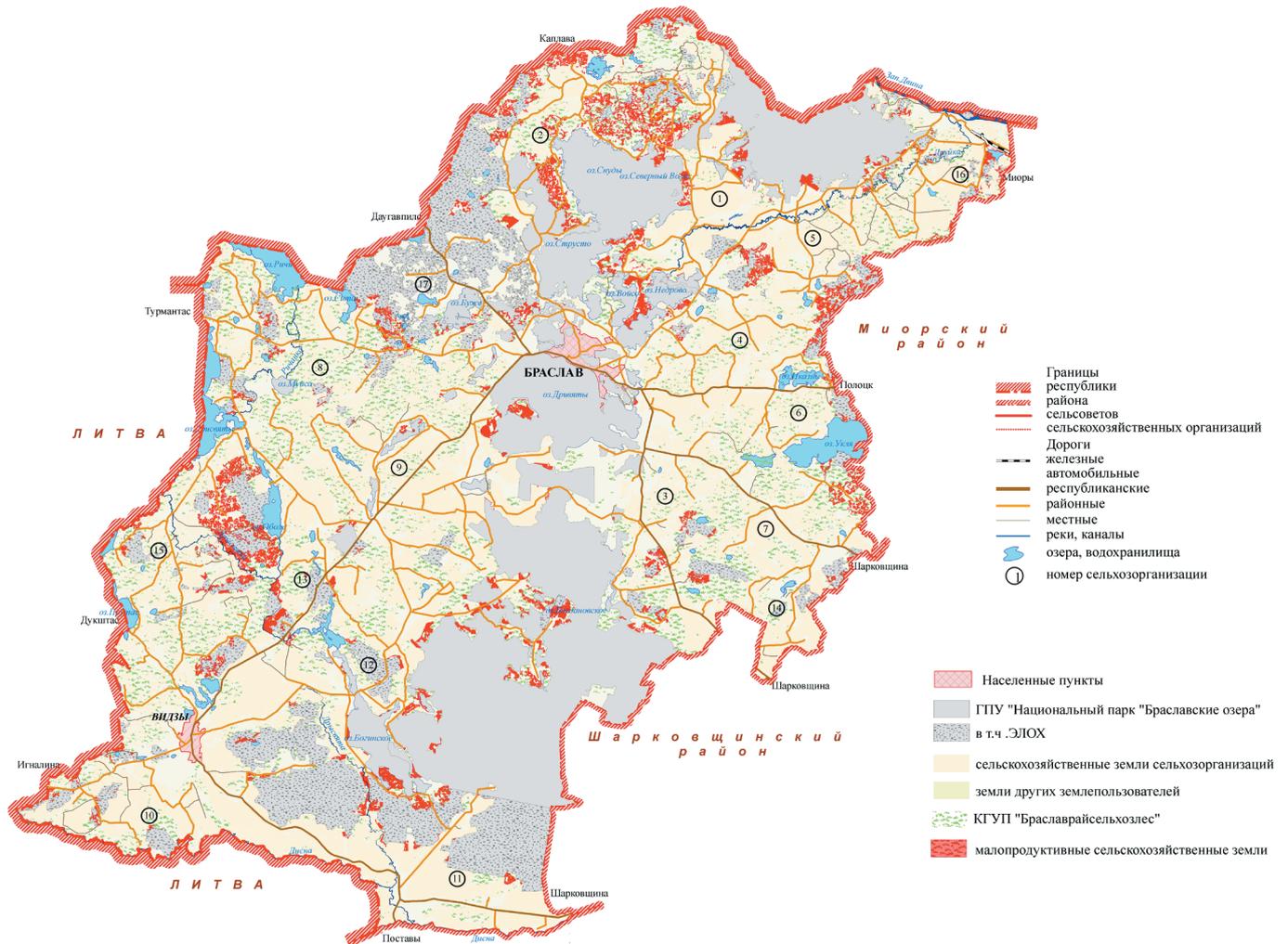
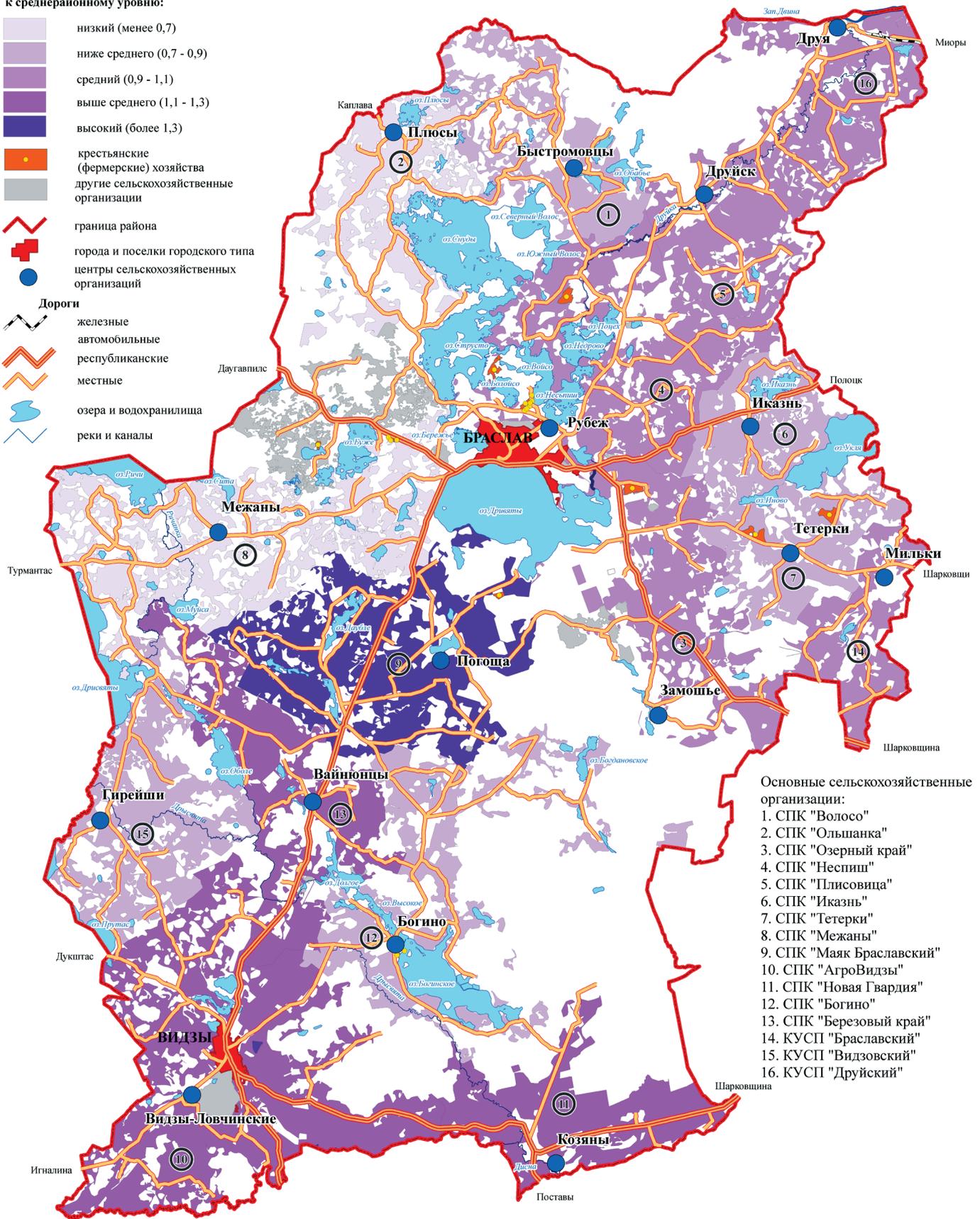
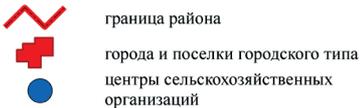
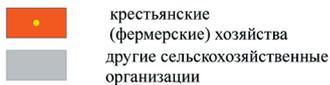


Рисунок 3 – Размещение малопродуктивных земель

Общий индекс сравнительной оценки
производственного потенциала
основных сельскохозяйственных организаций
к среднерайонному уровню:



Основные сельскохозяйственные организации:

1. СПК "Волосо"
2. СПК "Ольшанка"
3. СПК "Озерный край"
4. СПК "Неспиш"
5. СПК "Плисовица"
6. СПК "Иказнь"
7. СПК "Тетерки"
8. СПК "Межаны"
9. СПК "Маяк Браславский"
10. СПК "АгроВидзы"
11. СПК "Новая Гвардия"
12. СПК "Богино"
13. СПК "Березовый край"
14. КУСП "Браславский"
15. КУСП "Видзовский"
16. КУСП "Друйский"

Рисунок 4 – Оценка производственного потенциала сельскохозяйственных организаций



Рисунок 5 – Перспективная организация территории

населенных пунктах четырех сельсоветов.

Основными (перспективными) направлениями использования земель населенных пунктов являются:

– развитие рекреационных функций и соответствующее изменение землепользования в г. Браслав, г. п. Видзы, д. Богино, Опса, Слободка, Далекое, Дрисвяты, Видзы-Ловчинские, Коленкишки; агроэкологического функционала – в д. Розетта, Друйск, Богино, Струсто, Надбережье, Слободка, Марьянполье, Дубки, Заборные Гумы, Иказнь; специализированных – в д. Држа, Плюсы, Урбаны, Козяны;

– некоторое уменьшение общей площади сельских населенных пунктов даже при сохранении современной численности сельского населения и дифференциация подходов к совершенствованию землепользования в зависимости от типа населенного пункта;

– увеличение площади городских населенных пунктов, повышение интенсивности и эффективности использования их земель, в том числе за счет перераспределения земель между землепользователями.

Заключение

В любой схеме землеустройства оцениваются природно-хозяйственный потенциал сложившегося землепользования, имеющиеся проблемы и причины их возникновения; разрабатывается стратегия использования, улучшения и охраны земель, совершенствования землепользования и организации территории района; обосновываются предложения и мероприятия по повышению эффективности использования и охраны земельных ресурсов. Опыт разработки экспериментальных схем землеустройства свидетельствует о том, что при решении основных задач любой схемы, направленных на обоснование стратегии устойчивого землепользования, совершенствование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение окружающей среды, обязательно возникают специфические, дополнительные и очень важные для конкретного района задачи. В Браславском районе на всех этапах разработки схемы землеустройства углубленно изучались вопросы целесообразности выведения малопродуктивных земель из сельскохозяйственного оборота и передачи их национальному парку «Браславские озера», а также возможность изменения в ближайшей перспективе основной специализации района на агро- и охотуризм.

Состав и содержание конкретных схем землеустройства, пути и способы решения поставленных задач имеют существенные различия. Они связаны с принципиальными отличиями в организации территории районов, которые сложились под воздействием неодинаковых внутренних и внешних факторов, особых местных условий и разного пространственного положения. При разработке каждой новой схемы апробируются уже имеющиеся методические рекомендации и отрабатываются новые подходы и приемы, которые улучшают, углубляют методику и пополняют инструментарию разработки схем.

Совершенствование научно-методического и информационного обеспечения разработки схем землеустройства – процесс непрерывный. Можно назвать несколько направлений, разработка которых актуальна и уже ведется. Во-первых, это использование ГИС-технологий, причем не только для подготовки картографических материалов схемы землеустройства, но и

для проведения специального ГИС-анализа использования земель (зонирование территории, выявление конфликтных ситуаций и т. д.). Во-вторых, экономическое обоснование землеустроительных мероприятий на уровне административного района, определение эффективности схемы землеустройства как комплексного документа территориального планирования. В-третьих, автоматизация необходимых расчетов, создание информационной базы данных для их осуществления, связывание ее с ГИС-данными и т. д.

Результаты исследований по этим направлениям, в большей или меньшей мере апробированные при разработке схем землеустройства Браславского и других районов, также как методика и конкретные результаты комплексного анализа и обоснования совершенствования землепользования в этих районах, представляют, на наш взгляд, интерес и заслуживают более подробного рассмотрения. Авторы планируют изложить их в отдельных публикациях.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Подготовить инструкцию о порядке разработки схемы землеустройства административного района: отчет о НИР (заключ.) / РУП «БелНИЦзем». – Минск, 2004. – 140 с. – № ГР 2004375.
2. Подготовить методическое пособие по разработке схем землеустройства административных районов: отчет о НИР (заключ.) / РУП «БелНИЦзем». – Минск, 2006. – 208 с. – № ГР 2006640.
3. Разработать научно-методические основы составления региональных схем использования и охраны земельных ресурсов: отчет о НИР (заключ.) / РУП «БелНИЦзем». – Минск, 2006. – 134 с. – № ГР 2006626.
4. Провести исследования и подготовить Методические рекомендации и формы документов для разработки схем землеустройства районов: отчет о НИР (заключ.) / РУП «БелНИЦзем». – Минск, 2008. – 153 с. – № ГР 20083431.
5. Инструкция о порядке разработки схем землеустройства районов: утв. Госкомимуществом Респ. Беларусь 29.05.2008, № 43 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 8. – 19288.
6. Разработать экспериментальную схему землеустройства Браславского района Витебской области, направленную на реализацию задач устойчивого землепользования, 2 этап: отчет о НИР (заключ.) / РУП «БелНИЦзем». – Минск, 2008. – 294 с. – № ГР 2008487.
7. Основные направления государственной градостроительной политики Республики Беларусь на 2007–2010 годы. Государственная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь. – Минск: РУП «Минсктиппроект», 2007. – 120 с.

Дата поступления в редакцию 21.09.09.

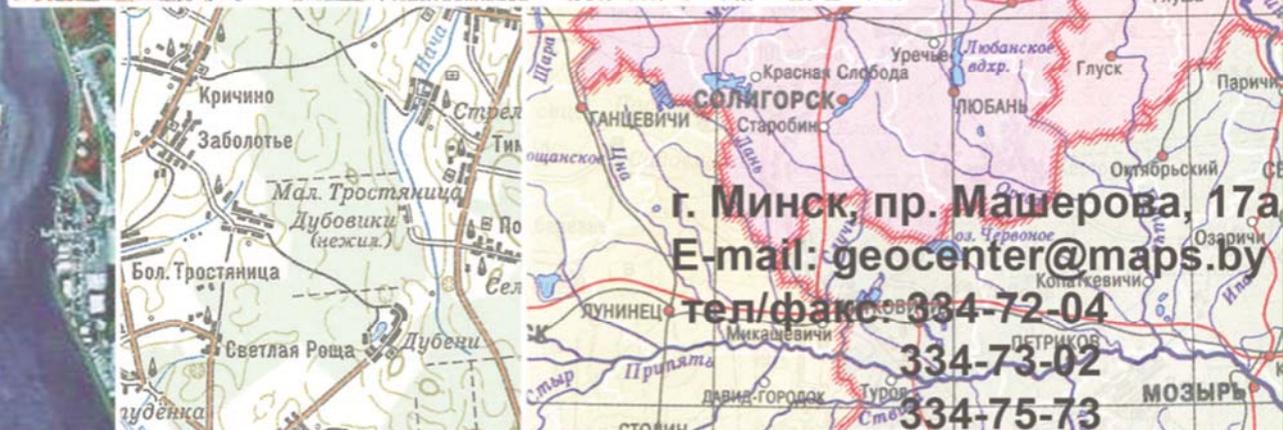
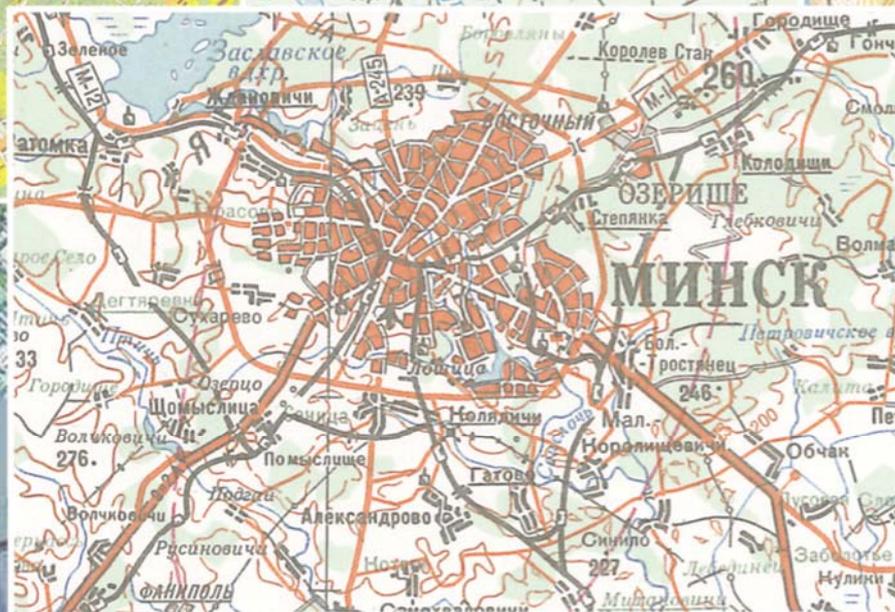
G. DUDKO, E. GARTSUEVA, I. KONONOVICH, A. KOROBKIN, N. MIHALCHENKO, E. OLSHEVSKAYA

AN EXPERIMENTAL SCHEME OF BRASLAV REGION LAND MANAGEMENT: A STRATEGY OF SUSTAINABLE LAND USE

Scientific and methodic approaches and development results of the experimental scheme of Braslav region land management are under consideration. The article shows uniqueness of the region environment, peculiarities, use and its land resources protection problems. The authors propose a strategy aimed to increase usage and lands preservation effectiveness, to protect the environment and main activities for sustainable land use reaching. ►

Учреждение «Госкартгеоцентр»

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



г. Минск, пр. Машерова, 17а

E-mail: geocenter@maps.by

тел/факс: 334-72-04

334-73-02

334-75-73

**Актуальную информацию о неиспользуемых объектах
государственной собственности**

Вы найдете:

**Госкомимущество - г. Минск, пер. Краснозвездный, 12,
тел. 284-86-49, www.gki.gov.by**

А также в регионах:

**Брестская область - г. Брест, ул. Ленина 11, тел. 23-44-06,
www.brest-region.by**

**Витебская область - г. Витебск, ул. Правды, 38, тел. 47-06-96,
www.vitebsk-region.gov.by**

**Гомельская область - г. Гомель, пр. Ленина, 3, тел. 70-38-49,
www.gomel-region.by**

**Гродненская область - г. Гродно, ул. 17 сентября, 39, тел. 74-53-82,
www.region.grodno.by**

**Могилевская область - г. Могилев, ул. Первомайская, 62,
тел. 31-11-85, www.region.mogilev.by**

**Минская область - г. Минск, ул. Чкалова, 5, тел. 224-57-09
www.minsk-region.gov.by**

**Минск - г. Минск, пр. Независимости, 8, тел. 200-20-89,
www.minsk.gov.by**

