

ИЮНЬ 2012



научно-производственный журнал

# ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ



№ 2

## Земельные и имущественные отношения

2 стр.

*РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» – 80 лет!*

10 стр.

*Проблемы сохранения осушенных торфяников*

16 стр.

*Массовая оценка недвижимости в Швеции*

27 стр.

*Землеустройство на землях сельскохозяйственного назначения в России*

35 стр.

*О государственном контроле за использованием и охраной земель*

*Национальный парк «Браславские озера»  
(Костел Святой Троицы в д. Плюсы)*

Землеустройство, география, геодезия, ГИС-технологии, картография, навигация, регистрация недвижимости, оценочная деятельность, управление имуществом

# РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ БЕЛГИПРОЗЕМ"

220108, г. МИНСК,  
ул. КАЗИНЦА, 86/3,  
тел/факс: 212-07-00



ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ  
ОФОРМЛЕНИЕ МАТЕРИАЛОВ ПО ИЗЪЯТИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВООДОСТОВЕРЯЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЛЮ  
РАЗРАБОТКА СХЕМ И ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА  
СОЗДАНИЕ ЦИФРОВЫХ МОДЕЛЕЙ МЕСТНОСТИ, ПЛАНОВ И КАРТ  
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

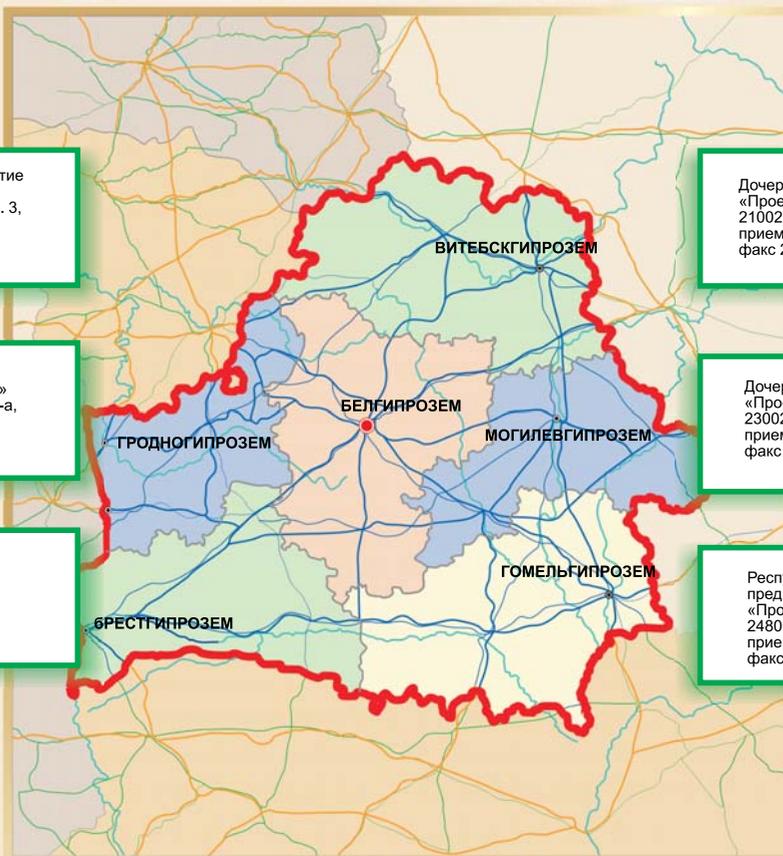


## РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ БЕЛГИПРОЗЕМ"

Республиканское унитарное предприятие  
«Проектный институт Белгипрозем»  
220108, г. Минск, ул. Казинца, 86, корп. 3,  
e-mail: belgiprozem@solo.by  
приемная: тел. (8-017) 278-14-10,  
факс 277-07-00

Дочернее унитарное предприятие  
«Проектный институт Гродногипрозем»  
230003, г. Гродно, ул. Космонавтов, 56-а,  
приемная: тел. (8-0152) 44-26-21,  
факс 75-37-80

Дочернее унитарное предприятие  
«Проектный институт Брестгипрозем»  
224013, г. Брест, ул. Малая, 31,  
e-mail: giprozem@brest.by  
приемная: тел. (8-0162) 20-06-20,  
факс 20-06-20



Дочернее унитарное предприятие  
«Проектный институт Витебскгипрозем»  
210025, г. Витебск, ул. Правды, 32,  
приемная: тел. (8-0212) 25-40-37,  
факс 25-70-71

Дочернее предприятие  
«Проектный институт Могилевгипрозем»  
230026, г. Могилев, ул. Орловская, 24-б,  
приемная: тел. (8-0232) 26-36-02,  
факс 26-36-02

Республиканское дочернее унитарное  
предприятие  
«Проектный институт Гомельгипрозем»  
248000, г. Гомель, ул. Октябрьская, 25-а,  
приемная: тел. (8-0232) 48-20-01,  
факс 47-09-23



## Земельные и имущественные отношения

ISSN 2070-9072

### Содержание

- 2 Нашей организации – 80 лет!
- 4 О реализации указов Главы государства в части изъятия и предоставления земельных участков
- 6 Ошибки надо исправлять
- 10 Проблема сохранения осушенных торфяно-болотных почв по-прежнему актуальна
- 16 Массовая оценка коммерческой и промышленной недвижимости в Швеции
- 22 Землеустроительный факультет БГСХА – высшая школа подготовки землеустроительных кадров республики
- 24 Комплементарность и ситуационность наиболее эффективного использования недвижимости
- 27 Проблемы осуществления землеустроительных работ на землях сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации
- 31 Геосистемный подход к планированию использования земельных ресурсов в условиях Припятского Полесья
- 35 Государственный контроль за использованием и охраной земель в Беларуси: проблемы и решения
- 42 Использование пространственных систем поддержки принятия решений при планировании землепользования
- 48 Приказ Госкомимущества «О занесении на Доску почета»

Ежеквартальный научно-производственный журнал

### ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

№ 2, 2012 г.

Зарегистрирован в Министерстве информации  
Республики Беларусь

Регистрационное удостоверение № 632

Включен в Перечень научных изданий  
Республики Беларусь для опубликования результатов  
диссертационных исследований на 2012 год,  
утвержденный приказом Высшей аттестационной комиссии  
Республики Беларусь от 1 февраля 2012 г. № 21

#### Учредитель:

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

Лицензия ЛИ № 2330/0150377 от 19.11.2008

Распространение: Республика Беларусь, страны СНГ,  
страны мира

#### Редакционная коллегия:

В.С.Аношко, Н.П.Бобер, А.А.Гаев, В.Г.Гусаков, А.М.Долженков,  
Н.К.Жерносек, Е.В.Капчан, Н.В.Клебанович, А.И.Климчук,  
Г.И.Кузнецов, А.В.Литреев, А.С.Мееровский, В.И.Мишкевич,  
И.И.Пирожник (председатель), В.П.Подшивалов, А.С.Помелов,  
С.А.Пятков, Л.Г.Саяпина, А.А.Филипенко,  
С.А.Шавров, В.В.Шальпин, О.С.Шимова

#### Редакция:

А.С.Помелов (главный редактор),  
Л.Н.Леонова (заместитель главного редактора),  
Г.В.Дудко, Т.А.Климова, М.Л.Никифорова, Е.С.Ольшевская,  
И.П.Самсоненко, Л.Г.Саяпина, В.А.Фесин

#### Адрес редакции:

220108, Минск, ул.Казинца, 86, корп.3, к. 812  
тел./факс.: +375 17 2788688, +375 17 2788271  
e-mail: info@belzeminfo.by  
http://www.belzeminfo.byМатериалы 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 редакцииПерепечатка или тиражирование любым способом  
оригинальных материалов, опубликованных в настоящем журнале,  
допускается только с разрешения редакции

Рукописи не возвращаются

На первой странице обложки фотография Сергея Плыткевича

Подписан в печать 29.06.2012. Зак. №

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

Лицензия ЛП № 02330/0494102 от 11.03.2009

Тираж 900 экз. Цена свободная

© «ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ», 2012 г.



Александр ПЕТРАШ,  
директор РУП «Минское городское агентство  
по государственной регистрации  
и земельному кадастру»

## Нашей организации – 80 лет!

В 30-х годах прошлого столетия молодое советское государство для эффективного управления государственным имуществом, ввиду отсутствия исчерпывающих данных о его количестве и ценности, было вынуждено произвести инвентаризацию.

Инвентаризация имущества заключалась в его единовременном сплошном учете с выявлением принадлежности, а также в описании имущества по основным признакам, определении его технического состояния и стоимости.

Непосредственное выполнение работ по инвентаризации возлагалось на соответствующие местные органы власти и управления. В 1932 г. было создано Инвентаризационно-техническое бюро города Минска, которое

подчинялось Горкомхозу. Во время Великой Отечественной войны оно прекратило свою деятельность и возобновило ее после изгнания немецко-фашистских захватчиков. В послевоенный период название организации неоднократно менялось, а руководство и контроль за ее деятельностью осуществляло Управление жилищно-коммунального хозяйства Минского городского исполнительного комитета и Министерство коммунального хозяйства БССР.

С приобретением независимости в Республике Беларусь большое внимание уделяется признанию и защите государством прав на недвижимое имущество. Развивается институт частной собственности на недвижимое имущество, и рыночные отноше-

ния становятся нормой для субъектов хозяйствования.

В 2002 г. принимается Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон), который на первое место выводит не просто учет недвижимого имущества, а его государственную регистрацию – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Закон установил правила государственной регистрации в отношении объектов недвижимого имущества, а также определение технической инвентаризации недвижимого имущества как сбор, установление и обработку сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре. Сегодня техническая инвентаризация проводится для целей государственной регистрации.

В июле 2003 г. Бюро регистрации и технической инвентаризации недвижимости г. Минска изменило свой статус, став территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Агентством была проделана огромная кропотливая работа по первоначальному формированию документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.





По состоянию на 1 января 2012 г. единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержит информацию о расположенных в г. Минске 42466 капитальных строениях, 7405 из которых – многоквартирные жилые дома, 10877 – многоквартирные жилые дома, 6617 – блокированные жилые дома. Зарегистрировано 606128 квартир и 51146 земельных участков.

Республиканское унитарное предприятие «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» сегодня – это полутысячный коллектив. В структуре агентства 23 отдела. К структурным подразделениям основного производства относятся пять отделов по технической инвентаризации, три отдела регистра, отдел по удостоверению договоров, отдел по присвоению адресов и статотчетности, отдел судебных экспертиз и оценки, информационно-справочный отдел. Структурные подразделения агентства располагаются в помещениях общей площадью 6326 кв.м, расположенных по 15 адресам. Созданная материально-техническая база позволяет агентству выполнять большие объемы работ с высоким уровнем качества.

Приоритетным направлением в развитии агентства определена максимальная автоматизация всех производственных процессов, позволяющая минимизировать вероятность ошибок, значительно сократить время, необходимое для выполнения того или иного производственного процесса, обеспечить возможность хранения документов в электронном виде.

Специалистами агентства внедрено программное обеспечение, позволяющее представлять информацию в рамках заявительного принципа «Одно окно» в форме электронных документов в режиме реального времени. Данный программный продукт используется всеми администрациями районов г. Минска, крупными предприятиями, нотариусами, АСБ «Беларусбанк». Объем информации, предоставляемой таким образом, уже превысил объем, предоставляемый при непосредственном обращении граждан. В настоящее время осуществляется модернизация программного обеспечения, автоматизирующего составление документов по технической инвентаризации; раз-



работчикам эксплуатируемых агентством программных продуктов постоянно вносятся предложения по их совершенствованию. В текущем году совместно со специалистами УП «Проектный институт Белгипрозем» внедрена технология подачи документов, необходимых для совершения регистрационных действий в отношении земельных участков, в электронной форме через геопортал Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, что исключает необходимость личного обращения заявителя в агентство.

Организованы и функционируют в четырех районах г. Минска «выездные» места приема документов от граждан, работа в этом направлении продолжается во всех районах города.

Основными направлениями деятельности агентства остаются, как и 80 лет назад, техническая инвентаризация и государственная регистрация, в то же время уделяется большое внимание развитию новых видов услуг, оптимизации ранее сложившейся в агентстве организации работы.

В феврале 2012 г. на базе сектора по удостоверению договоров отдела регистра № 2 организован самостоятельный отдел. Количество удостоверенных в агентстве сделок растет, и уже на сегодняшнем этапе регистраторы создают конкуренцию по удостоверению сделок нотариусам.

На базе отдела оценки, который работал с 1996 г., и отдела судебных

строительно-технических экспертиз, который начал работать с 2011 г., в настоящее время создан и успешно работает отдел судебных экспертиз и оценки. Экспертные услуги и услуги оценщика на рынке востребованы, и объемы работ, выполняемые отделом, увеличиваются из месяца в месяц.

Совсем недавно в перечне услуг, оказываемых предприятием, появилось страхование. Спектр оказываемых страховых услуг широк. Сроки, суммы и систему выплат клиент может выбрать самостоятельно.

На протяжении десятилетий работы главным достижением и богатством агентства были и остаются люди. Все те, кто своим отношением к делу ежедневно помогает предприятию идти намеченным курсом, достигать и перевыполнять запланированные показатели. На предприятии ведется целенаправленная работа по формированию и сохранению в сознании коллектива базовых ценностей нашего общества, которые основаны на национальном суверенитете, свободе, гражданском достоинстве человека, социальной справедливости и благополучии.

Сегодня предприятие занимает ведущие позиции среди территориальных организаций по государственной регистрации. Агентство – это единый бесперебойно и надежно работающий механизм, сплоченный профессионализмом и ответственностью сотрудников. ■



**Евгений КАПЧАН,**  
начальник управления землеустройства и регулирования  
земельных отношений Государственного комитета  
по имуществу Республики Беларусь

## **Вопросы практического регулирования земельно-имущественных отношений: о реализации указов Главы государства в части изъятия и предоставления земельных участков**

В Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) поступают многочисленные вопросы, касающиеся применения отдельных норм указов Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков» (далее – Указ № 431) и от 11 ноября 2011 г. № 520 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области строительства, изъятия и предоставления земельных участков» (далее – Указ № 520).

В частности, многим работникам исполнительных комитетов не понятно, как поступать с актом выбора места размещения земельного участка, предусматривающим размещение объекта на сельскохозяйственных землях сельскохозяйственного назначения, который до вступления в силу Указа № 520 был утвержден председателем районного (городского) исполкома, но не согласован председателем областного исполнительного комитета. Следует ли направлять его на рассмотрение заинтересованным республиканским органам государственного управления (Минсельхозпрод, Госкомимущество) и Главе государства или нет?

В связи с этим необходимо отметить, что подпункт 3.2 Указа № 520, предусматривающий внесение изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее – Указ № 667), вступил в силу со 2 января 2012 г.

Частью второй пункта 5 Указа № 520 установлено, что процедура изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, акты выбора места размещения которых утверждены до 2 января 2012 г., осуществляется в соответствии с Указом № 667, без учета изменений и дополнений, внесенных Указом № 520.

Согласно утвержденной в соответствии с Указом № 667 форме акта выбора места размещения земельного участка (постановление Госкомимущества от 8 февраля 2008 г. № 11 в редакции постановления Госкомимущества от 3 февраля 2010 г. № 12) в границах областей и областных центров такой акт должен утверждаться председателем районного (городского) исполкома; в случае, когда изъятие и предоставление земельного участка входит в компетенцию облисполкома, – согласовываться председателем облисполкома, а в границах г. Минска – утверждаться председателем Минского горисполкома.

Руководствуясь буквальным значением данной нормы Указа № 520 следует понимать, что если соответствующий акт выбора места размещения земельного участка был утвержден председателем районного (городского) исполкома до 2 января 2012 г., но до этой даты в установленные сроки не согласован с председателем облисполкома, то независимо от категории земель и вида выбранных земельных участков, направлять его на согласование заинтересованным и Президенту

Республики Беларусь не требуется.

Однако в таком случае на основании части шестой пункта 20 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков и части пятой пункта 9 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденных Указом № 667, юридическую силу будет иметь только акт выбора места размещения земельного участка, утвержденный председателем районного (городского) исполкома и согласованный председателем облисполкома.

Поэтому выдача заинтересованному лицу экземпляра акта выбора места размещения земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ (подготовки проектной документации) после его утверждения председателем районного (городского) исполкома без согласования его председателем облисполкома не допускается.

Что касается срока направления утвержденного председателем районного (городского) исполкома акта выбора места размещения земельного участка на согласование председателю облисполкома, то этот срок согласно части четвертой пункта 19 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667, составляет 2 рабочих дня. Несоблюдение указанного срока является административным правонарушением (статья 23.80 Кодекса Республики Беларусь об административ-



ных правонарушений), а акт выбора места размещения земельного участка подлежит согласованию председателем облисполкома.

Поэтому у некоторых заинтересованных возникает вопрос, вправе ли председатель облисполкома или Минского горисполкома не согласовать или не утвердить акт выбора места размещения испрашиваемого земельного участка. Да, такое право у председателей этих исполкомов есть, но как и в соответствии с каким документом должно быть реализовано это право? Учитывая норму пункта 1 статьи 53 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 года «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», в таких случаях целесообразно отказ в согласовании или утверждении (в г. Минске) акта выбора места размещения земельного участка оформлять распоряжением председателя облисполкома или Минского горисполкома, а не письмом землеустроительной службы соответствующего облисполкома или Минского горисполкома, как это практикуется в настоящее время.

Соответствующих разъяснений требует также порядок применения норм пункта 5 Указа № 431, вступившего в силу с 1 января 2012 г., в части возможности завершения процедур изъятия и предоставления земельного участка, перевода земель, земельных

участков из одной категории в другую, начатых до указанной даты.

Согласно части второй этого пункта граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица, подавшие до вступления в силу Указа № 431 заявления о предоставлении земельного участка, переводе земель, земельных участков из одной категории в другую, вправе по своему выбору завершить процедуру изъятия и предоставления земельного участка, перевода земель, земельных участков из одной категории в другую в соответствии с Указом № 667 без учета изменений и дополнений, внесенных Указом № 431;

обратиться за предоставлением земельного участка, переводом земель, земельных участков из одной категории в другую в соответствии с Указом № 667 с учетом изменений и дополнений, внесенных Указом № 431.

Как видим, указанная норма не устанавливает обязательного требования по обращениям заинтересованных лиц с заявлением о завершении процедуры изъятия и предоставления земельного участка, перевода земель, земельных участков из одной категории в другую в соответствии с Указом № 667 без учета изменений и дополнений, внесенных Указом № 431.

Поэтому завершение указанной процедуры в соответствии с нормами

Указа № 667, без учета внесенных в него с 1 января 2012 г. изменений, возможно без подачи заинтересованным лицом в местный исполнительный комитет какого-либо дополнительного заявления.

Если же заинтересованное лицо, подавшее до вступления в силу Указа № 431 заявление о предоставлении земельного участка, переводе земель, земельных участков из одной категории в другую, желает обратиться за предоставлением земельного участка, переводом земель, земельных участков из одной категории в другую уже в соответствии с Указом № 667 с учетом изменений и дополнений, внесенных Указом № 431, то такое лицо должно подать соответствующее заявление в местный исполнительный комитет, а также отозвать заявление, ранее поданное в соответствии с положениями Указа № 667, без учета внесенных в него изменений.

Таким образом, в рассматриваемых указах главы Государства заложен общий законодательный принцип – закон обратной силы не имеет, а это значит, что начатые процедуры изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель, земельных участков из одной категории в другую могут завершиться в соответствии с Указом № 667 без учета внесенных в него изменений и дополнений. ■



25 июня исполнилось 55 лет **Петру Гавриловичу Лаврову** – директору Республиканского унитарного предприятия «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Уважаемый Петр Гаврилович, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, подчиненные ему организации, коллектив РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и редакция журнала «Земля Беларуси» искренне поздравляют Вас со славной датой в жизни.

На каждом этапе своей трудовой биографии Вы полностью отдавали силы, знания и опыт решению актуальных задач, стоящих перед отраслью и страной.

Вы проявили себя грамотным, инициативным руководителем с высоким чувством ответственности и деловой требовательности. В результате проводимых под Вашим руководством мероприятий социально-экономическое со-

стояние предприятия кардинально изменилось – освоены новые виды работ, такие как оценка недвижимости, землеустройство, ландшафтное и архитектурное проектирование, топографо-геодезическая и исполнительная съемка и другие работы и услуги, сопутствующие государственной регистрации недвижимости.

Желаем Вам, уважаемый Петр Гаврилович, доброго здоровья, благополучия, оптимизма, реализации всех намеченных планов. Пусть мир и согласие, любовь и забота всегда живут в Вашем доме!

От редакции: в соответствии с постановлением Правительства Республики Беларусь от 28 июня 2012 г. № 602 Лавров Петр Гаврилович награжден Почетной грамотой Совета Министров Республики Беларусь за высокий профессионализм, многолетнюю плодотворную и добросовестную работу в отрасли землеустройства, государственной регистрации и технической инвентаризации недвижимого имущества, высокий уровень оказания правовой помощи гражданам и юридическим лицам.



**Леонтий ВЕРЕНИЧ,**  
начальник управления контроля экономической деятельности  
и геодезического надзора  
Государственного комитета по имуществу  
Республики Беларусь

## Ошибки надо исправлять

Итоги работы организаций, входящих в систему Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество), за 2011 г. и 1 квартал 2012 г. свидетельствуют, в основном, об улучшении показателей финансово-хозяйственной деятельности. Так, увеличилась выручка от реализации услуг, значительно возросла прибыль.

Вместе с тем следует констатировать, что несмотря на все указания и предупреждения в большинстве подчиненных Госкомимуществу организаций допускается значительный опережающий рост темпов средней заработной платы над темпами роста производительности труда как по итогам работы за 2011 г., так и за 1 квартал 2012 г. На наш взгляд, за нарушение этих соотношений необходимо более строго взыскивать с руководителей через систему премирования.

Проверки финансово-хозяйственной деятельности подчиненных организаций свидетельствуют о том, что в последнее время несколько улучшилась учетно-финансовая дисциплина, однако не везде еще обеспечивается надлежащий учет и контроль за использованием бюджетных ассигнований и внебюджетных средств, имеют место нарушения в вопросах кассовой, штатной дисциплины, не соблюдаются требования нормативных актов при начислении заработной платы, а также при расчетах коман-

дировочных расходов и др.

За 2011 г. проведено 27 плановых проверок финансово-хозяйственной деятельности подчиненных организаций. Вся сумма вреда взыскана, в том числе с виновных лиц. По результатам проверок издано 8 приказов и 27 человек привлечено к дисциплинарной ответственности, в том числе лишению премий.

Надо отметить, что в ходе проверок оперативно принимались меры по устранению выявленных нарушений и недостатков, а также по возмещению причиненного вреда. Результаты проверок рассматривались на заседаниях коллегии Госкомимущества.

При проведении проверок финансово-хозяйственной деятельности наиболее часто выявлялись следующие нарушения:

не ведется карточка-справка по выданным и использованным бланкам строгой отчетности, что является нарушением пункта 12 Инструкции о порядке использования и бухгалтерского учета бланков строгой отчетности, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 18.12.2008 № 196;

форма книги учета работников, выбывших в командировку, не соответствует форме, установленной приложением 3 Инструкции о порядке и размерах возмещения расходов при служебных командировках в пределах Республики Беларусь, утвержденной постанов-

лением Министерства финансов Республики Беларусь от 12.04.2000 № 35;

для обоснования принятия решения о проведении текущего, капитального ремонта не составляется дефектный акт (форма С-1), утвержденный постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь (далее – Минстройархитектуры) от 11.04.2005 № 13, в котором после проведения обследования определяются виды работ и их предполагаемый перечень. В справке о стоимости выполненных работ (форма С-3) не указывается сумма выданного аванса, что является нарушением указанного выше постановления;

в соответствии с пунктом 16 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667, подготовку земельно-кадастровой документации осуществляют организации по землеустройству (согласно пункту 8 указанного положения под организацией по землеустройству понимается организация, находящаяся в подчинении Госкомимущества). Вместе с тем договоры субподряда на выполнение вышеуказанных работ заключаются с гражданами Республики Беларусь. Во всех договорах подряда с гражданами отсутствуют копии документов, подтверждающих их образование и квалификацию;



устанавливалась неверная классификация отдельных объектов основных средств согласно действовавшему до 01.01.2012 Временному республиканскому классификатору основных средств и нормативных сроков их службы, утвержденному постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 21.11.2001 № 186, что приводило к занижению или завышению восстановительной стоимости объектов учета при выборе коэффициента переоценки;

в актах на списание материалов отсутствуют подписи материально ответственных лиц и не указывается причина списания, что является нарушением пункта 66 Инструкции по бухгалтерскому учету запасов, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12.11.2010 № 133;

осуществляется пользование телефонной связью в нерабочее время;

при заполнении путевых листов автотранспортных средств допускаются случаи завышения пробега (километража) автомобиля по сравнению с установленными нормами;

отсутствуют расписки, подтверждающие ознакомление и согласие работников организаций соблюдать меры по противодействию и борьбе с коррупцией; в личных делах должностных лиц организаций отсутствуют обязательства о соблюдении ограничений, что предусмотрено статьей 17 Закона Республики Беларусь от 20 июля 2006 года «О борьбе с коррупцией».

В целях предупреждения и недопущения нарушений финансово-хозяйственной дисциплины предлагается проанализировать эти факты, обратив особое внимание на:

соблюдение законности и целесообразности расходования наличных денежных средств, полноту и своевременность оприходования денег, полученных в банке, правильность отражения кассовых операций на счетах бухгалтерского учета;

правильность, законность и целесообразность использования средств на хозяйственные нужды и служебные командировки. Соблюдение установленного порядка

выдачи денежных средств в подотчет и возврата неиспользованных сумм;

полноту и своевременность поступления, оприходования ценностей, за которые произведена оплата;

порядок осуществления закупок;

правильность установления должностных окладов работникам и ставок заработной платы. Правильность установления доплат и надбавок, применения условий и показателей действующего положения о премировании работников;

состояние работы, проводимой в организациях по борьбе с мелкими хищениями, своевременное принятие мер воздействия к работникам, допустившим случаи хищения или нецелевого использования государственных материалов и оборудования. Соблюдение сроков исковой давности, осуществление контроля за продвижением исков в судах и взысканием по исполнительным листам;

правильность проведения инвентаризаций. Правильность определения результатов инвентаризации и отражения их в бухгалтерском учете;

наличие неиспользуемого оборудования, его качественное состояние, условия хранения. Соблюдение норм амортизационных отчислений и правильность отражения в учете сумм начисленной амортизации;

обоснованность отчуждения государственной собственности, оценки основных фондов, в том числе при реализации, передаче и сдаче их в аренду;

правильность оформления и обоснованность ликвидации основных средств (приходятся ли материалы, в том числе драгоценные металлы, полученные от ликвидации, их оценка), своевременность и полнота оприходования полученных ценностей;

вопросы работы автотранспорта. Списание ГСМ, учет и списание запчастей к автомобилям, тракторам и другой спецтехнике, включая автошины и аккумуляторные батареи. Правильность оформления путевых листов;

расчеты с бюджетом;

начисление и использование инновационного фонда;

состояние работы с книгой замечаний и предложений;

соблюдение мер по противодействию и борьбе с коррупцией и другие.

Управление контроля экономической деятельности и геодезического надзора Госкомимущества проводит выборочные проверки соблюдения законодательства республиканскими органами государственного управления и их организациями по вопросам использования и распоряжения государственным имуществом.

При проведении этих проверок подлежат рассмотрению:

устав и контракт с руководителем организации (здесь должны быть отражены полномочия и обязанности руководителя относительно распоряжения государственным имуществом, анализ выполнения показателей эффективности работы организации и т.д.);

учет и списание объектов основных средств (анализируется, отражается ли соблюдение требований инструкций по инвентаризации, по переоценке основных средств, обоснованность списания объектов, правильность оформления актов);

распоряжение государственным имуществом (при этом проверяется соблюдение законодательства при отчуждении имущества на возмездной и безвозмездной основе, а также передача имущества без изменения форм собственности);

соблюдение законодательства по аренде в части порядка сдачи в аренду площадей, оборудования, транспортных средств и др., определение размеров арендной платы, перечисление в бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, а также наличие просроченной задолженности арендаторов и проведение в связи с этим претензионно-исковой работы в отношении должников;

использование и сохранность государственного имущества (рассматриваются сведения о количестве объектов, включенных в календарный график по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов недвижимости, и

выполнение этого графика, а также факты хищений и принятые по ним меры);

государственная статистическая отчетность по форме 4-аренда (Госкомимущество) «Отчет об использовании зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в государственной собственности» (далее – форма 4-аренда).

Во исполнение координационных планов контрольной (надзорной) деятельности на 1-е и 2-е полугодия 2011 г. в г. Минске и по областям сотрудниками управления контроля экономической деятельности и геодезического надзора с участием областных и Минского городского территориальных фондов государственного имущества проведены выборочные проверки по вопросам соблюдения установленного законодательством порядка использования и распоряжения государственным имуществом в аппаратах Министерства здравоохранения Республики Беларусь и 20-ти подчиненных ему организациях, Минстройархитектуры (11), концерна «Белбиофарм» (3), концерна «Беллесбумпром» (1), в 1 организации Министерства промышленности Республики Беларусь, в 1 организации Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, в 3 открытых акционерных обществах, а также в 32 организациях коммунальной собственности.

В соответствии с пунктом 5 Указа Президента Республики Беларусь от 16.10.2009 № 510 «О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 510) проводились внеплановые проверки:

ЗАО «Холдинговая компания «Пинскдрев» и ОАО «Минскдрев» – по поручению Президента Республики Беларусь;

ЗАО «Западное фондовое бюро» и Инвестиционного частного унитарного предприятия «Деним Трейдинг» – по поручению Президиума Совета Министров Республики Беларусь;

РУП «Белпочта» и концерна «Белнефтехим» – по поручению Комитета государственного контроля Республики Беларусь;

Войсковой части – по поручению органов уголовного преследования.

В соответствии с подпунктом 9.1 Указа № 510 в связи с имеющейся информацией о совершенном нарушении законодательства проверено Республиканское сельскохозяйственное аэрофотогеодезическое унитарное предприятие «БелПСХАГИ».

Проведено 16 плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения законодательства в области геодезии и картографии.

В результате проведенных проверок использования государственного имущества за 2011 г. выявлено недополученных и неучтенных денежных средств на сумму 6946,2 млн. рублей и 41,2 тыс. евро; выявлено 145 единиц неучтенных объектов и 1089 единиц непаспортизированных объектов.

Из общей выявленной суммы недополученных и неучтенных денежных средств на 01.01.2012 возмещено 5640,3 млн. рублей (81 %) и 20,0 тыс. евро (48 %). Поставлено на учет 75 единиц неучтенных объектов (52 %).

По результатам всех проверок по вопросам соблюдения установленного законодательством порядка использования и распоряжения государственным имуществом по состоянию на 01.01.2012 к дисциплинарной ответственности привлечены 28 должностных лиц, 11 – к материальной. Составлено 16 протоколов об административной ответственности по части 1 статьи 23.27 и 5 протоколов об административной ответственности по части 2 статьи 23.27 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, на все протоколы получены положительные решения судебных органов.

В целях повышения эффективности и координации контрольной деятельности проведен семинар со специалистами территориальных фондов государственного имущества, участвующими в проверках соблюдения законодательства по вопросам использования и распоряжения государственным имуществом, а также по вопросам

применения Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях и Процессуально-исполнительного Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

Результаты проверок показывают, что многие организации допускают нарушения, связанные с занижением стоимости имущества при распоряжении им.

Так, невыполнение Минстройархитектуры требований пункта 16 Порядка подготовки проектов решений о распоряжении имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.12.2006 № 1687, повлекло за собой занижение стоимости на 2,8 млн. рублей при продаже Республиканским унитарным предприятием «Бобруйский домостроительный комбинат» государственного имущества конкретному покупателю и на 67,4 млн. рублей – при передаче Республиканским унитарным производственным предприятием «Гранит» в залог автосамовалов БелАЗ.

Управлением здравоохранения Брестского облисполкома не осуществлялся надлежащий контроль за совершенной сделкой с государственным имуществом (продажа на аукционных торгах капитального строения), чем нарушено требование подпункта 3.2 решения Брестского облисполкома от 03.05.2008 № 344 «О продаже государственного имущества». Продавец (Учреждение здравоохранения «Брестская областная психиатрическая больница «Могилевцы») не взыскал с покупателя пеню за несвоевременную государственную регистрацию договора купли-продажи в размере 6,22 млн. рублей, что предусмотрено условиями договора купли-продажи.

В нарушение пункта 8 Инструкции о порядке проведения оценки имущества, находящегося в государственной собственности, утвержденной постановлением Госкомимущества от 02.05.2008 № 35, при принятии Каменецким районным Советом депутатов решений при определении оценочной стоимости недвижимого имущества к



остаточной стоимости применялся коэффициент изменения стоимости основных средств вида (группы) основных средств, ежемесячно утверждаемый Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь, по состоянию на 01.01.2010, а не на дату оценки. В результате данное нарушение привело к занижению оценочной стоимости заложенного недвижимого имущества на сумму 178,0 млн. рублей.

*Занижение размеров арендной платы.* Установлена недоплата по арендной плате РУП «Гранит» при сдаче в аренду оборудования в размере 9,6 тыс. евро и 15,64 млн. рублей. Недоплата допущена в результате неверного применения процента к восстановительной стоимости по полностью самортизированным объектам основных средств в нарушение требований пункта 8 Положения о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в республиканской собственности, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 04.08.2006 № 498.

Выявлены нарушения требований Положения об определении размеров арендной платы за общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения и помещения и условиях предоставления их в безвозмездное пользование, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 30.09.2002 № 495, допущенные ЗАО «Холдинговая компания «Пинскдрев» при расчетах размеров арендной платы за сдаваемые в аренду площади в здании медпункта. Обществом неверно определялся коэффициент перевода. В результате недоплата по арендной плате арендатором составила более 408 евро и 10,6 млн. рублей.

Неправильное применение коэффициента перевода площади, а также необоснованное применение Войсковой частью понижающего коэффициента привело к недополучению арендных платежей на общую сумму 27,3 тыс. евро.

*Задолженность по арендной плате.* Согласно сведениям свод-

ной по концерну «Белбиофарм» формы 4-аренда задолженность по арендной плате по состоянию на 01.01.2011 составляла 145,4 млн. рублей. При этом претензионно-исковую работу по взысканию задолженности с арендаторов проводили только две из семи организаций.

Согласно форме 4-аренда задолженность арендаторов по арендной плате в системе Минстройархитектуры на 01.01.2011 составляла 703,4 млн. рублей.

В процессе анализа формы 4-аренда, представляемой в адрес концерна «Беллесбумпром» организациями-участниками концерна, установлено, что:

ГП «Мозырский ДОК» в нарушение требований абзаца третьего пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 23.10.2009 № 518 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» не обеспечило перечисление в бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества. Задолженность предприятия перед республиканским бюджетом составляла 90,9 млн. рублей.

При осмотре территории РУП «Фармация» в г. Гомеле выявлено 16 неучтенных объектов, в том числе 3 капитальных сооружения. Аналогичные нарушения выявлены в УЗ «Брестская детская областная больница», РУП «Гранит», РУП «Строительно-монтажный трест № 22».

Имеют место факты искажения сведений в форме 4-аренда, а также ряд других нарушений, касающихся вопросов использования и распоряжения государственным имуществом.

Результаты проведенных проверок свидетельствуют, что организации по-прежнему допускают нарушения законодательства, регулирующего порядок учета, инвентаризации, сдачи в аренду государственного имущества, не в полной мере обеспечивают выполнение календарных графиков по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов недвижимости. В целях упреждения нарушений предлагается обращать особое внимание на обеспечение сохранности государственного имущества, его

целевого использования, выявление и пресечение коррупционных проявлений в этой сфере, а также на усиление контроля за реальным устранением выявленных нарушений.

Специалистам, занимающимся вопросами государственного имущества, необходимо проанализировать состояние соблюдения законодательства, регулирующего порядок распоряжения государственным имуществом, и принять меры по

соблюдению требований инструкций по учету, инвентаризации и переоценке основных средств, обеспечить обоснованность списания объектов и др.;

наведению порядка в вопросах сдачи в аренду площадей, оборудования, транспортных средств и др., определения размеров арендной платы, перечисления в бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, а также обеспечения должного контроля за своевременной уплатой арендаторами арендной платы, своевременного принятия мер по взысканию задолженности;

обеспечению вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых и неэффективно используемых объектов недвижимости;

недопущению искажения государственной статистической отчетности в форме 4-аренда.

Контрольная деятельность должна иметь предупредительный характер. Поэтому считаю целесообразным введение в практику работы организацию семинаров (учебы) с ответственными специалистами с обязательным изучением вопросов соблюдения установленного законодательством порядка использования и распоряжения государственным имуществом и привлечением для их разъяснения специалистов Госкомимущества.

Следует обратить внимание руководителей подчиненных Госкомимуществу и других организаций, что работа по выявлению и устранению нарушений в вопросах финансово-хозяйственной деятельности, а также по контролю за использованием государственного имущества ведется постоянно. ■



Григорий МОРОЗ,  
главный специалист УП «Проектный институт Белгипрозем»,  
кандидат экономических наук

## Проблема сохранения осушенных торфяно-болотных почв по-прежнему актуальна

Осушенные торфяно-болотные почвы (далее – торфяные почвы, торфяники) обладают высоким потенциальным плодородием, и это является одной из основных причин, побуждающих земледельцев к их интенсивному использованию. Особенно привлекательны осушенные торфяники для возделывания пропашных культур, поскольку исключается необходимость внесения органических удобрений. Но именно пропашные культуры наиболее губительны для этих почв. По известным данным РУП «Институт почвоведения и агрохимии» НАН Беларуси, в среднем за год потери органического вещества осушенных торфяных почв при возделывании пропашных культур составляют 8-10 т/га, зерновых – 5-6 т/га, многолетних трав – около 2 т/га. Приведенные данные свидетельствуют, что в процессе хозяйственного использования осушенные торфяники неизбежно деградируют. Но этот процесс можно в несколько раз замедлить, если использовать торфяники преимущественно под многолетние травы и тем самым продлить срок службы этого важного ресурса получения растениеводческой продукции, отдалить наступление состояния «опустынивания» мелиорированных земель.

Проблема сохранения осушенных торфяников является государственной. Подтверждение тому – многочисленные решения руководящих органов республики (с 1967 г. – не менее 8) и государственные программы. Ей нашлось место и в Законе Республики Беларусь от 23 июля 2008 года «О мелиорации земель».

Однако многолетний опыт свидетельствует, что осуществление уста-

новленных нормативными правовыми актами требований и регламентов, касающихся организационно-хозяйственных мер по бережному отношению к осушенным торфяникам, как правило, дальше разработки проектной документации не продвигалось. К сожалению, такое положение сохраняется и поныне.

В 2008 г. заместитель Премьер-министра Республики Беларусь И.М.Бамбиза утвердил подготовленный по его поручению Министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь «План мероприятий на 2008-2012 годы по сохранению торфяных почв и их продуктивного долголетия, сдерживанию негативных процессов снижения содержания в них органического вещества» (далее – План). Ответственными исполнителями Плана определены Национальная академия наук Беларуси, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, областные исполнительные комитеты и Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь (далее – НАН Беларуси, Госкомимущество, облисполкомы, Минсельхозпрод).

План предусматривал разработку и осуществление проектов развития сельскохозяйственного производства с организацией рационального использования осушенных торфяников в сельскохозяйственных организациях Брестской, Витебской, Гродненской, Гомельской и Минской областей, где доля торфяных почв превышает 50 процентов, с введением научно обоснованной системы почвосберегающих севооборотов и агромелиоративных приемов сохранения органического вещества

(далее – проекты внутрихозяйственного землеустройства).

Во исполнение Плана специалистами УП «Проектный институт Белгипрозем» и его дочерних предприятий по поручению Госкомимущества в 2008 г. в экспериментальном порядке были разработаны проекты внутрихозяйственного землеустройства с организацией рационального использования осушенных торфяников в КУСП «Победа» Ивацевичского, КУСП «Совхоз «Коммунист» Ельского и СПК «БВО» Любанского районов.

После экспертизы и одобрения экспериментальных проектов в Госкомимуществе, НАН Беларуси и других заинтересованных республиканских органах государственного управления по апробированной методике проекты внутрихозяйственного землеустройства были разработаны еще для 39 сельскохозяйственных организаций, в основном Минской, Брестской и Гомельской областей, по одному объекту – в Витебской и Гродненской областях.

В проектах внутрихозяйственного землеустройства главный акцент был сделан на организационно-хозяйственные почвозащитные меры, направленные на внедрение на осушенных торфяных почвах шадящей структуры посевных площадей. Методически это согласовывалось с действующей практикой разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства с поучастковой формой организации использования обрабатываемых земель, благоприятствующей внедрению адаптивного земледелия. На пахотных землях формировались приемлемые по размерам и конфигурации отдельно обрабатываемые участки по возмож-



ности с однотипной в границах участка структурой почвенного покрова, в том числе по глубине залегания торфа. Сформированные земельные участки распределялись затем на группы в зависимости от характеристики почвенного покрова.

В первую группу включались участки с преобладанием среднемошных и мощных торфяников с глубиной залежи торфа более 1 м.

Вторая группа включала участки с преобладанием мелкозалежных торфяников глубиной 0,5-1,0 м.

В третью группу вошли участки с преобладанием торфянисто- и торфяно-глеевых почв с торфяной залежью до 0,5 м.

Четвертую группу образовали участки с дегроторфяными почвами, в числе которых торфяно-минеральные, подстилаемые песком с глубины 0,3-0,5 м и минеральные остаточные торфяные, подстилаемые песками с глубины 0,2-0,3 м.

Пятая группа – это участки на изначально минеральных и постторфяных минеральных связнопесчаных почвах, сменяемых рыхлыми песками с глубины 0,2-0,3 м.

Сформированные группы участков имели, в определенном смысле, статус севооборотных массивов, для которых исходя из условий сельскохозяйственной организации предусмотрена структура посевных площадей, способствующая, с одной стороны, сохранению осушенных торфяных почв, с другой – производству нужного ассортимента необходимой растениеводческой продукции, в том числе на кормовые цели. Планирование структуры посевных площадей по севооборотным массивам производилось с учетом того, что:

на осушенных торфяно-болотных почвах с глубиной залегания торфа более 1 м могут возделываться многолетние травы – до 50 %, зерновые – до 40 %, пропашные – до 10 %, в основном для выращивания безвирусного картофеля;

мелкозалежные торфяники (вторая группа участков) целесообразно использовать в основном под многолетние травы с возделыванием зерновых культур при перезалужении;

участки третьей группы с торфянисто- и торфяно-глеевыми почвами в соответствии со статьей 21 Закона Республики Беларусь «О мелиорации земель» должны использоваться под

многолетние травы длительного пользования;

в условиях четвертой группы (дегроторфяные почвы) допускается возделывать все сельскохозяйственные культуры: многолетние травы – до 40 %, зерновые – до 40 %, кукуруза на силос и на зерно – до 10 %, другие пропашные – до 10 %;

на минеральных почвах (пятая группа) допускается возделывание любых культур с учетом их требований к условиям почвенной среды при внесении полных доз органических и минеральных удобрений.

Проекты внутрихозяйственного землеустройства были утверждены районными исполнительными комитетами с возложением на управления сельского хозяйства и продовольствия контроля за их осуществлением. Копии проектной документации были переданы райисполкомам и сельскохозяйственным организациям, оригинальные экземпляры хранятся в технических архивах организаций-разработчиков. При этом для каждой сельскохозяйственной организации изготовлены и вместе с проектом внутрихозяйственного землеустройства переданы Книги ведения севооборотов и информационные базы данных комплексной характеристики участков обрабатываемых сельскохозяйственных земель.

Перечисленные материалы сельскохозяйственным организациям и райисполкомам были переданы до начала весенней полевой кампании 2010 г., что позволяло по возможности учесть их при размещении посевов сельскохозяйственных культур под урожай указанного года.

В 2011 г. по поручению Госкомимущества специалистами головной организации и дочерних предприятий Белгипрозема в порядке авторского надзора изучено состояние дел по осуществлению проектов внутрихозяйственного землеустройства с организацией рационального использования осушенных торфяных почв. Была выявлена в целом неутешительная картина. Более конкретно это проиллюстрируем результатами авторского надзора в сельскохозяйственных организациях Минской области, на долю которой приходится 16 из 42 (38 %) общего количества сельскохозяйственных организаций, для которых разработаны проекты внутрихозяйственного землеустройства.

К моменту проверки (авторского надзора) одна сельскохозяйственная организация из 16 оказалась расформированной – это СХЦ «Мазурщина» ОАО «Солигорскводстрой» Солигорского района, землепользование которого было передано частями другим землепользователям (ОАО «Белслучь» и ОАО «Виктория-Агро»). К этому времени сельскохозяйственные производственные кооперативы (СПК) были преобразованы в открытые акционерные общества (ОАО). Осушенные торфяники расформированной сельхозорганизации «растворились» в площади новых землепользований и, в результате, выпали из поля зрения как объект контроля за соблюдением установленной структуры посевных площадей.

В таблице 1 представлены обобщенные данные по характеристике почвенного покрова обрабатываемых земель (пахотных и улучшенных луговых) 15 сохранившихся сельскохозяйственных организаций, для которых составлены проекты внутрихозяйственного землеустройства с организацией рационального использования осушенных торфяных почв. Удельный вес сохранившихся торфяников в площади обрабатываемых земель составляет около 49 %, дегроторфяных и других антропогенно преобразованных почв – почти 20 %. На долю изначально (генетически) минеральных почв приходится 31,5 %.

За два года, а точнее, за две посевные кампании, прошедшие после утверждения и передачи сельскохозяйственным организациям и райисполкомам проектной документации, можно было ожидать реальных результатов по организации растениеводства, размещению посевов сельскохозяйственных культур в соответствии с предложенными в проектах внутрихозяйственного землеустройства рекомендациями.

Для выяснения реального положения в ходе авторского надзора за осуществлением проектов на проектных планах (копиях планов) организации и устройства территории было отмечено фактическое размещение посевов сельскохозяйственных культур в 2011 г. Производилось это по информации главных агрономов сельхозорганизаций с выборочной проверкой на местности.

После обобщения результатов (табл. 2, 3) оказалось, что в сравнении с проектными данными фактические

Таблица 1 – Общая характеристика почвенного покрова обрабатываемых земель сельскохозяйственных организаций

Наименование почв	Площадь пахотных земель, га	Удельный вес %	Площадь луговых улучшенных земель, га	Удельный вес %	Площадь обрабатываемых земель, га	Удельный вес %
Минеральные, всего	12806	31,8	6659	31,0	19465	31,5
в т.ч. дерново-подзолистые супесчаные и песчаные на песках	2600	6,5	332	1,5	2932	4,7
дерново-подзолистые заболоченные супесчаные и песчаные на песках	6335	15,7	3730	17,4	10065	16,3
дерновые, дерново-карбонатные заболоченные на песках	3871	9,6	2597	12,1	6468	10,5
Торфяно-болотные, всего	19559	48,5	10578	49,3	30137	48,8
в т.ч. торфянисто- и торфяно-глеевые с глубиной торфа до 0,5 м	2143	5,3	1584	7,4	3727	6,0
торфяно-болотные низинные маломощные (глубина торфа 0,5-1,0 м)	8973	22,3	5220	24,3	14193	23,0
торфяно-болотные низинные среднемощные (глубина торфа 1,0-2,0 м)	6811	16,9	3155	14,7	9966	16,1
торфяно-болотные низинные мощные (глубина торфа более 2,0 м)	1632	4,0	619	2,9	2251	3,7
Дегроторфяные и другие антропогенно преобразованные, всего	7949	19,7	4231	19,7	12180	19,7
в т.ч. торфяно-минеральные подстилаемые песком с глубины 0,3-0,5 м	5674	14,1	2867	13,3	8541	13,8
минеральные остаточные торфяные, подстилаемые песками с глубины 0,2-0,3 м	1835	4,5	1117	5,2	2952	4,8
постторфяные минеральные, нарушенные и рекультивированные торфяные	440	1,1	247	1,2	687	1,1
Всего земель	40314	100,0	21468	100,0	61782	100,0

площади и размещение посевов сельскохозяйственных культур имеют определенную тенденцию по группам отдельно обрабатываемых участков и по видам земель. Так, в первых двух группах участков (торфяно-болотные почвы с залеганием торфа более 1,0 м и 0,5-1,0 м) фактическая площадь под зерновыми культурами, однолетними и многолетними травами в целом оказалась несколько меньше рекомендованной при многократном увеличении площади пропашных культур. В третьей группе (торфянисто- и торфяно-глеевые почвы с залежью торфа до 0,5 м) площадь посева зерновых увеличилась, а по пропашным и травам тенденция изменения сохранилась – увеличение площади пропашных культур и уменьшение трав.

Суммарный итог на всей площади пахотных земель – уменьшение площади зерновых и зернобобовых культур, рапса и однолетних трав и, соответственно, увеличение площади пропашных культур и многолетних трав.

В ходе авторского надзора фиксировались также сельскохозяйственные культуры, возделываемые на участках,

числящихся по учету в составе улучшенных луговых земель. Здесь выявилось принципиальное несоответствие фактического использования проектно-му. По проектам предусматривалось на 17,6 % площади улучшенных луговых земель размещать посевы зерновых культур в качестве предварительных посевов при перезалужении, пропашные культуры планировались выращивать на 0,6 % площади. Фактически оказалось занято под зерновые культуры 38,0 % площади, пропашные – 16,8 %, в основном для посева кукурузы. При этом 55,0 % пропашных размещены на осушенных торфяных почвах. Доля трав уменьшена с 81,7 до 44,1 %. В том числе многолетних – с 72,8 до 39,4 %.

Если рассмотреть площадь обрабатываемых земель в целом, получается увеличение площади посева зерновых на 8,5 %, пропашных – в 1,9 раза. Посевы трав уменьшились в 1,3 раза. Это свидетельствует о том, что в хозяйственной практике имеет место более интенсивный режим использования этих земель в сравнении с рекомендуемым по проекту внутрихозяйственного

землеустройства.

В первых трех группах земель, где преобладают торфяно-болотные, торфянисто- и торфяно-глеевые почвы, интенсивность использования в сравнении с проектной проявляется в еще большей степени: площадь пропашных культур увеличена в 5,1 раза, в том числе кукурузы в 5,4 раза при одновременном сокращении площади трав в 1,3 раза и зерновых культур в 1,1 раза.

Анализ состояния дел с осуществлением проектов внутрихозяйственного землеустройства с организацией рационального использования осушенных торфяных почв в сельскохозяйственных организациях Минской области позволяет сделать вывод, что управлениями сельского хозяйства и продовольствия Пуховичского, Слуцкого, Солигорского и Стародорожского районов, на которые решениями райисполкомов возложен контроль за осуществлением проектов, реальные шаги по обеспечению выполнения проектов не предпринимались. Структура посевных площадей в сельскохозяйственных организациях согласовывается ими без



Таблица 2 – Сравнение проектной и фактической площади посевов сельскохозяйственных культур по группам отдельно обрабатываемых участков, сформированным исходя из почвенных условий и видов сельскохозяйственных земель

№группы отдельно обрабатываемых участков	Виды сельскохозяйственных земель и почв	Использование	Всего площадь посевов, га	в том числе по возделываемым сельскохозяйственным культурам, га													
				из них зерно-бобовые				из них рпц				из них травы				из них	
				зерновые	яровые	зерно- бобовые	рпц	прощанье	картофель	кукуруза, кормопшеницы	травы	однолетние	многолетние				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
1	Пахотные земли торфяно-болотные почвы с глубиной залегания торфа более 1,0 м	проект	7815	3313	1995	1318	0	0	451	199	252	4051	524	3527			
		факт	7815	2870	1356	1387	127	29	1644	398	1246	3272	400	2872			
2	торфяно-болотные почвы с глубиной залегания торфа 0,5-1,0 м (мелкозалежные торфяники)	+/-		-443	-639	+69	+127	+29	+1193	+199	+994	-779	-124	-655			
		проект	10472	4301	1997	2304	0	0	339	51	288	5832	874	4958			
3	торфянисто- и торфяно-глебовые почвы с залегью торфа до 0,5 м	факт	10472	3745	2349	1333	63	69	2160	680	1480	4498	202	4296			
		+/-		-556	+352	-971	+63	+69	+1821	+629	+1192	-1334	-672	-662			
		проект	1621	353	278	75	-	-	-	-	-	1268	104	1164			
		факт	1621	631	297	328	6	25	205	24	181	760	80	680			
	Итого на торфяных почвах	+/-		+278	+19	+253	+6	+25	+205	+24	+181	-508	-24	-484			
		проект	19908	7967	4270	3697	0	0	790	250	540	11151	1502	9649			
4	Дегторфяные (торфяно-минеральные и минеральные остаточные торфяные) почвы	факт	19908	7246	4002	3048	196	123	4009	1102	2907	8530	682	7848			
		+/-		-721	-268	-649	+196	+123	+3219	+852	+2367	-2621	-820	-1801			
5	Минеральные почвы и минеральные после сработки торфа	проект	8550	4153	1367	2161	625	345	2417	214	2203	1635	335	1300			
		факт	8550	3600	1786	1534	280	260	1642	172	1470	3048	450	2598			
		+/-		-553	+419	-627	-345	-85	-775	-42	-733	+1413	+115	+1298			
		проект	12595	6778	2299	3495	984	1582	3306	502	2804	929	113	816			
		факт	12595	5448	2651	2657	140	745	3196	248	2948	3206	654	2552			
		+/-		-1330	+352	-838	-844	-837	-110	-254	+144	+2277	+541	+1736			
	Всего на пахотных землях	проект	41053	18898	7936	9353	1609	1927	6513	966	5547	13715	1950	11765			
		факт	41053	16294	8439	7239	616	1128	8847	1522	7325	14784	1786	12998			
		+/-		-2604	+503	-2114	-993	-799	+2334	+556	+1778	+1069	-164	+1233			
		проект	22190	3900	1915	1912	73	32	137	137	-	137	18121	1964	16157		
	Улучшенные луговые земли	факт	22190	8436	3982	4098	356	249	3724	323	3401	9781	1041	8740			
		+/-		+4536	+2067	+2186	+283	+217	+3587	+323	+3264	-8340	-923	-7417			
	Всего на обрабатываемых землях	проект	63243	22798	9851	11265	1682	1959	6650	966	5684	31836	3914	27922			
		факт	63243	24730	12421	11337	972	1377	12571	1845	10726	24565	2827	21738			
		+/-		+1932	+2570	+72	-710	-582	+5921	+879	+5042	-7271	-1087	-6184			

Таблица 3 – Сравнение проектной и фактической структуры посевных площадей сельскохозяйственных культур по группам отдельно обрабатываемых участков, сформированным исходя из почвенных условий и видов сельскохозяйственных земель

№№ групп отдельно обрабатываемых участков	Виды сельскохозяйственных земель и почв	Использование	Всего площадь посевов, %	в том числе по возделываемым сельскохозяйственным культурам, га										
				зерновые и зерно-бобовые	озимые зерновые	яровые зерновые	зерно-бобовые	рапс	пропашные	картофель	из них кукуруза, корнеплоды	травы	из них	из них
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Пахотные земли торфяно-болотные почвы с глубиной залегания торфа более 1 м	проект	100,0	42,4	25,5	16,9	0	0	5,8	2,5	3,2	51,8	6,7	45,1
		факт	100,0	36,7	17,4	17,7	1,6	0,4	21,0	5,1	15,9	41,9	5,1	36,7
		+/-		-5,7	-8,1	+0,8	+1,6	+0,4	+15,2	+2,6	+12,7	-9,9	-1,6	-8,4
2	торфяно-болотные почвы с глубиной залегания торфа 0,5-1,0 м (мелкозалежные торфяники)	проект	100,0	41,1	19,1	22	0	0	3,2	0,5	2,8	55,7	8,3	47,3
		факт	100,0	35,8	22,4	12,7	0,6	0,7	20,6	6,5	14,1	42,9	1,9	41,0
		+/-		-5,3	+3,3	-9,3	+0,6	+0,7	+17,4	+6	+11,3	-12,8	-6,4	-6,3
3	торфянисто- и торфяно-глебовые почвы с залежью торфа до 0,5 м	проект	100,0	21,8	17,1	4,6	0	0	0	0	0	78,2	6,4	71,8
		факт	100,0	38,9	18,3	20,2	0,4	1,5	12,7	1,5	11,2	46,9	4,9	41,9
		+/-		+17,1	+1,2	+15,6	+0,4	+1,5	+12,7	+1,5	+11,2	-31,3	-1,5	-29,9
4	Итого на торфяных почвах	проект	100,0	40,0	21,4	18,6	0	0	4,0	1,3	2,7	56,0	7,5	48,5
		факт	100,0	36,4	20,1	15,3	1,0	0,6	20,1	5,5	14,6	42,9	3,4	39,4
		+/-		-3,6	-1,3	-3,3	+1,0	+0,6	+16,1	+4,2	+11,9	-13,1	-4,1	-9,1
5	Детрторфяные (торфяно-минеральные и минеральные остаточные торфяные почвы)	проект	100,0	48,6	16,0	25,3	7,3	4,0	28,3	2,5	25,8	19,1	3,9	15,2
		факт	100,0	42,1	20,9	17,9	3,3	3,0	19,2	2,0	17,2	35,7	5,3	30,4
		+/-		-6,5	+4,9	-7,4	-4,0	-1,0	-9,1	-0,5	-8,6	+16,6	+1,4	+15,2
5	Минеральные почвы и минеральные после обработки торфа	проект	100,0	53,8	18,3	27,7	7,8	12,6	26,2	4,0	22,3	7,4	0,9	6,5
		факт	100,0	43,3	21,0	21,1	1,1	5,9	25,4	2,0	23,4	25,4	5,2	20,3
		+/-		-10,5	+2,7	-6,6	-6,7	-6,7	-0,8	-2,0	+1,1	+18,0	+4,3	+13,8
5	Всего на пахотных землях	проект	100,0	46	19,3	22,8	3,9	4,7	15,9	2,4	13,5	33,4	4,7	28,7
		факт	100,0	39,7	20,6	17,6	1,5	2,7	21,6	3,7	17,8	36,0	4,4	31,7
		+/-		-6,3	+1,3	-5,2	-2,4	-2,0	+5,7	+1,3	+4,3	+2,6	-0,3	+3,0
5	Улучшенные луговые земли	проект	100,0	17,6	8,6	8,6	0,3	0,1	0,6	0	0,6	81,7	8,9	72,8
		факт	100,0	38,0	17,9	18,5	1,6	1,1	16,8	1,5	15,3	44,1	4,7	39,4
		+/-		+20,4	+9,3	+9,9	+1,3	+1,0	+16,2	+1,5	+14,7	-37,6	-4,2	-33,4
5	Всего на обрабатываемых землях	проект	100,0	36,1	15,6	17,8	2,7	3,1	10,5	1,5	9,0	50,3	6,2	44,2
		факт	100,0	39,1	19,6	17,9	1,5	2,2	19,9	2,9	17,0	38,8	4,5	34,4
		+/-		+3,0	+4,0	+0,1	-1,2	-0,9	+9,4	+1,4	+8,0	-11,5	-1,7	-9,8

учета предложений проектов со значительным увеличением площади посева кукурузы и других пропашных культур. В сельскохозяйственных организациях дополнительные площади пропашных культур размещают, в первую очередь, на осушенных торфяниках в надежде получить значительный урожай без внесения органических удобрений.

При этом специалисты на обоих уровнях, как сельхозорганизаций, так и райисполкомов, свои действия,

ущербные с точки зрения сбережения торфяных почв от ускоренной минерализации, оправдывают наличием безапелляционных «рекомендаций» вышестоящих, по отношению к ним, органов по ассортименту, валовому сбору продукции растениеводства, а заодно и по посевным площадям сельскохозяйственных культур. В такой ситуации возможно предположение о сквозном характере «рекомендаций», начиная от республиканского уровня. Это являет-

ся косвенным свидетельством того, что ни Минсельхозпрод, ни облисполкомы, значащиеся в числе ответственных исполнителей упомянутого выше Плана, необходимого внимания этой проблеме не уделяют. Создавшееся положение порождает пессимистические ожидания, что нынешний план мероприятий постигнет участь всех предыдущих правильных решений и программ, касающихся сохранения осушенных торфяных почв. Трудно преодолеть сло-



жившийся десятилетиями менталитет равнодушного отношения к данной проблеме в среде управленцев сельскохозяйственной отрасли.

На наш взгляд, в исправлении положения недостаточно активную позицию занимают территориальные органы Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, а также главные государственные инспекторы по использованию и охране земель районов в лице руководителей землеустроительных служб райисполкомов. Со стороны последних определенные шаги были сделаны: руководителям сельскохозяйственных организаций были направлены официальные письма с предписанием «незамедлительно принять меры по выполнению решения райисполкома об утверждении проектов внутрихозяйственного землеустройства с организацией рационального использования мелиорированных торфяных почв». Выглядит это формальной отпиской, поскольку сведений о последующих шагах контрольной работы не имеется. Очевидно, необходима активная работа по упреждению негативных решений на стадии формирования структуры посевных площадей и размещения посевов сельскохозяйственных культур по земельным участкам и конкретная реакция на допускаемые нарушения, которые, к сожалению, пока имеют место в каждой сельхозорганизации.

В числе организационных мер по замедлению деградации осушенных торфяных почв и эволюции их в почвы более низкого качества является луговое использование. В связи с этим предполагается, что нахождение участков в составе улучшенных луговых земель формально обеспечивает стабилизацию состояния этих почв. Принимая это как непреложную истину, при проектировании нередко прибегают к трансформации в улучшенные луговые земли участков пахотных земель с торфяными почвами, чтобы гарантировать лучшую их сохранность благодаря более щадящему режиму использования.

При нормальной агротехнике срок хозяйственной службы травостоя составляет 6-7 лет. Это означает, что для возобновления травостоя путем перезалужения ежегодно требуется расплывать и возделывать предварительные культуры (зерновые, однолетние травы) для подсева трав на 15-16 % площади,

остальные 84-85 % остаются покрытыми травостоем.

В ходе авторского надзора за осуществлением проектов внутрихозяйственного землеустройства с организацией рационального использования осушенных торфяных почв выявлено, что на практике, судя по набору и структуре возделываемых сельскохозяйственных культур (табл. 2, 3), луговые улучшенные земли используются без существенного отличия от пахотных. Возможно, к такому положению вещей в рассматриваемых сельхозорганизациях располагает практически одинаковая характеристика пахотных и улучшенных луговых земель по соотношению минеральных, торфяных и деградированных почв.

Вышеизложенное дает основание для следующих выводов:

1. Классификация земель по видам при государственном кадастровом учете земель должна производиться по фактическому использованию. Фактическое использование большей части (55,9 %) площади улучшенных луговых земель для возделывания зерновых, рапса и пропашных культур на объектах авторского надзора вынуждает усомниться в достоверности отображения и дифференциации в государственном земельном кадастре площадей пахотных и улучшенных луговых земель.

2. Организацию рационального использования земель, имея в виду и почвозащитный аспект, в проектах землеустройства целесообразно производить без учета формального их распределения на пахотные и улучшенные луговые, а исходить из реальной характеристики земельных участков, устанавливая для каждого наиболее приемлемый режим использования при размещении и возделывании сельскохозяйственных культур. То есть объектом организации использования должны быть обрабатываемые земли в целом.

3. В сельскохозяйственных организациях за период хозяйственной эксплуатации в растениеводстве (50-60 лет) «сработались» и деградировали (превратились в менее плодородные виды почв) около 30 % осушенных торфяников. Произошедшее в последние годы значительное увеличение в посевной площади пропашных культур (за счет кукурузы) при сложившейся у работников всех уровней управления ментальности попустительства к не-

осуществлению почвозащитных мероприятий может придать ускорение процессу деградации этих почв. Угроза «опустынивания» сельских территорий в районах распространения осушенных торфяников представляется не такой уж призрачной и отдаленной.

4. Тактика попустительства в определенной мере порождена незавершенностью системы мер по сохранению продуктивного долголетия торфяных почв. Долгосрочность почвозащитных мероприятий входит в противоречие с текущими хозяйственными задачами агропромышленного комплекса по наращиванию объемов производства продукции, решение которых жестко контролируется.

5. Для успеха дела по сохранению осушенных торфяных почв предусмотренные в проектах внутрихозяйственного землеустройства организационные меры должны найти продолжение в мерах экономического характера. Перемещение посевов зерновых и пропашных культур с осушенных торфяных почв на минеральные либо уменьшение площади их посева являются факторами, порождающими появление «упущенной выгоды», прежде всего при создании кормовой базы животноводства. Возмещение или компенсация государством как собственником земли упущенной выгоды товаропроизводителя из-за ограничений в использовании земли явилось бы весомым аргументом в пользу неукоснительного соблюдения почвосберегающих требований. Формы компенсаций могут быть различны: в виде дотаций на приобретение дополнительных доз минеральных удобрений для обеспечения гарантированных стабильных объемов производства пропашных и зерновых культур на минеральных почвах либо для приобретения взамен кукурузы свекловичного жома и патоки для оптимизации сахаро-протеинового отношения в кормовых рационах животных, возмещение удорожания кормов, потерь от снижения продуктивности животноводства в связи с неизбежным увеличением в рационе доли травянистых кормов и т.п.

Введение экономических мер поддержки, на наш взгляд, было бы очевидным проявлением политической воли и непреклонности государства в действительном осуществлении мер, направленных на сохранение осушенных торфяных почв и их продуктивного долголетия. ■



**Инна САВИЦКАЯ,**  
начальник отдела методологии оценки  
РУП «БелНИЦзем»

## Массовая оценка коммерческой и промышленной недвижимости в Швеции

Вопрос о создании и развитии системы массовой оценки коммерческой и производственной недвижимости в Республике Беларусь в настоящее время становится все более актуальным. Это обусловлено необходимостью введения единого налога на недвижимость (включая налог на здание и налог на земельный участок) в зависимости от ее рыночной стоимости, что, в свою очередь, потребует проведения работ по оценке недвижимости в сжатые сроки с получением достаточно надежных результатов. Этим требованиям способна удовлетворить только массовая оценка недвижимости, которая, по мнению большинства специалистов, представляет собой оценку стоимости большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и методов статистического анализа.

15-22 апреля 2012 г. состоялся учебный визит специалистов организаций системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь в Национальную Администрацию Швеции по картографии, кадастру и регистрации (далее – Национальная земельная служба) в соответствии с договором о реализации проекта «Поддержка развития дополнительных функций системы управления недвижимостью в Республике Беларусь», в котором приняли участие и специалисты РУП «БелНИЦзем».

Анализ шведского опыта организации и проведения массовой оценки коммерческой и производственной недвижимости свидетельствует о высокой востребованности ее результатов. Основными сферами их применения в Швеции являются налогообложение,

кредитование, страхование, бухгалтерский учет, установление арендных платежей и другие.

Затраты на проведение массовой оценки в Швеции ежегодно составляют около 20 млн. евро, величина собираемых налогов на недвижимость – около 2,7 млрд. евро. Это указывает на высокую экономическую эффективность данного процесса.

Построение системы массовой оценки в Беларуси возможно по шведской модели, которая базируется на следующих принципах:

- наличие централизованной структуры при широком участии местных экспертов-оценщиков;

- тесное взаимодействие между заинтересованными коммерческими организациями и государственными структурами;

- самокупаемость и эффективность системы;

- основа системы – рыночная информация;

- прозрачность и доступность для понимания;

- широкое применение IT-, ГИС-, Интернет-технологий;

- использование результатов массовой оценки во многих сферах.

Процесс массовой оценки урегулирован в Швеции на общенациональном уровне Законом «Об оценке недвижимости» (1979). Кроме того, регулирование массовой оценки осуществляется актами Правительства, а также Национальной налоговой службы и Национальной земельной службы.

Государственным органом, ответственным за организацию массовой оценки, является Национальная налоговая служба, которая обеспечивает

управление процессом, финансирование работ, проводит оценку стоимости конкретных объектов недвижимости (на основе построенных моделей и таблиц), обеспечивает оповещение обладателей недвижимости о результатах массовой оценки, рассмотрение жалоб, поступающих от владельцев недвижимости, сбор налоговых платежей. Штат сотрудников налогового ведомства, привлекаемых к процессу массовой оценки, составляет около 200 человек.

Непосредственное проведение массовой оценки осуществляет Национальная земельная служба на основании ежегодно заключаемого с налоговым ведомством соглашения, в котором детально определяются перечень работ, сроки их выполнения и обязанности участников. Так, в сферу ответственности Национальной земельной службы входят сбор информации о ценах сделок, организация процесса проверки (верификации) сделок, проведение анализа рынка недвижимости, построение оценочных моделей и таблиц, развитие GIS-CAMA-системы, внесение предложений по уровням стоимости и границам оценочных зон, подготовка оценочных карт. Для организации выполнения данных задач в составе Национальной земельной службы действует специальное структурное подразделение, в составе около 10 человек. Кроме того, к выполнению работ по массовой оценке ежегодно на возмездной основе привлекается 60-80 высококвалифицированных экспертов-оценщиков, владеющих полной информацией о состоянии и динамике местных рынков недвижимости.

Цикл массовой оценки в Швеции



включает следующие уровни ее проведения:

1) общая оценка, проводимая раз в 6 лет, в ходе которой осуществляется корректировка оценочных моделей, пересмотр уровней стоимости и границ оценочных зон;

2) упрощенная оценка, проводимая через 3 года после общей оценки (кроме промышленной недвижимости), которая не предполагает пересмотр оценочного зонирования и факторов оценки, используемых в оценочных моделях;

3) специальная оценка, проводимая специалистами Национальной налоговой службы каждый год при необходимости (например, пересчет стоимости налоговой единицы при сносе здания, при его реконструкции, слиянии или разделении земельных участков).

Считается, что работа по оценке более эффективна в том случае, когда оценщики могут сосредоточить свое внимание на одном типе недвижимости и на одной оценочной модели. В связи с этим массовая оценка проводится не одновременно по всем типам функционального использования недвижимости, а последовательно по каждому из типов.

Общее количество объектов недвижимости, зарегистрированных в Швеции по состоянию на конец 2011 г., составляет более 3 млн. ед. Количество ежегодно совершаемых сделок с объектами недвижимости – 75-80 тыс., то есть 2-3 % от общего количества зарегистрированных объектов. Общая стоимость недвижимости в Швеции по состоянию на 2011 г. составляет около 9000 млрд. шведских крон (SEK).

Шведские эксперты подчеркивают важность наличия четкой классификации объектов недвижимости для эффективного проведения массовой оценки. Так, вся недвижимость Швеции в целях массовой оценки распределена по четырем классам:

1) сельскохозяйственная недвижимость и лесные земли;

2) жилые дома на одну или две семьи;

3) коммерческая недвижимость и многоквартирные дома;

4) промышленная недвижимость.

Кроме того, в отдельную группу выделены специальные объекты, не подлежащие налогообложению и массовой оценке (церкви, школы, больницы, оборонные объекты, театры, му-

зеи, здания и сооружения транспорта, инженерные коммуникации и т.п.).

В основу классификации положен тип использования, для которого предназначен объект недвижимости (но не текущее его использование). Например, к классу коммерческой недвижимости и многоквартирных домов отнесены земельные участки и здания, предназначенные для размещения квартир (в количестве более 2), офисов, магазинов, отелей, ресторанов, паркингов и т.п. В класс промышленной недвижимости входят земельные участки и расположенные на них здания, предназначенные для промышленного производства. Решающим критерием при классификации является не отраслевая принадлежность, а тип использования, обуславливающий различие в стоимости объектов недвижимости на рынке.

Для целей массовой оценки введены понятия налоговой и оценочной единицы. Под налоговой единицей понимается недвижимость, находящаяся в собственности одного физического или юридического лица. Оценочной единицей по общему правилу является один земельный участок либо одно здание.

При проведении классификации недвижимости каждой оценочной единице присваивается соответствующий код, состоящий из трех цифр:

первая цифра обозначает основной тип объекта (сельскохозяйственная недвижимость (1), жилые дома на одну (две) семьи (2), коммерческая недвижимость и многоквартирные дома (3), промышленная недвижимость (4), кондоминиумы (5), гравийные карьеры (6), электростанции (7), не облагаемые налогом объекты (8));

вторая – указывает на наличие (отсутствие) недвижимых улучшений на земельном участке. Кроме того, свое обозначение имеют здания, расположенные на воде либо малоценные стоимостью менее 1000 SEK (0, 1, 2, 4, 8, 9);

третья – описывает дополнительные характеристики объекта.

Массовая оценка в Швеции базируется на следующих основных положениях:

1) раздельная оценка земельных участков и зданий. Стоимость земельного участка и стоимость здания в совокупности образуют общую оценочную стоимость объекта недвижимос-

ти, которая является базой для исчисления налога на недвижимость;

2) оценочная стоимость составляет 75 % рыночной стоимости (правило 75 %);

3) определение оценочной стоимости производится с использованием оценочной модели, которая строится на основе отбора и анализа ценообразующих факторов;

4) результатом построения оценочной модели является формула, отражающая взаимосвязь между стоимостью объекта и величиной факторов оценки;

5) зависимости между отдельными факторами оценки оформляются в виде таблиц соотношений (оценочных таблиц);

6) построение оценочной модели и таблиц производится относительно типового объекта, характеристики которого нормативно зафиксированы;

7) вся территория страны делится на оценочные зоны – регионы, в которых стоимость аналогичной недвижимости приблизительно одинакова;

8) расчет стоимости оценочной единицы производится по формуле путем подстановки фактических показателей по объекту оценки или соответствующих им табличных значений факторов оценки;

9) рассчитанная по формуле стоимость может быть дополнительно скорректирована путем внесения поправок в зависимости от особенностей оценочной единицы по отношению к типовому объекту. Скорректированная стоимость представляет собой оценочную стоимость оценочной единицы.

Источниками исходной информации для проведения массовой оценки являются реестр цен, формируемый с использованием данных из регистра недвижимости, налоговый регистр и объем рыночных данных, получаемый на основе сбора экспертами-оценщиками рыночной информации (в том числе от компаний, специализирующихся на управлении недвижимостью) и ее анализа, а также анкетирования собственников недвижимости.

Анкетирование собственников объектов недвижимости является одним из основных средств сбора актуальной рыночной информации и сведений об объектах недвижимости, подлежащих оценке. Так, по объектам коммерческой недвижимости в ходе последней массовой оценки в Швеции было разослано около 15 тыс. анкет, по объектам

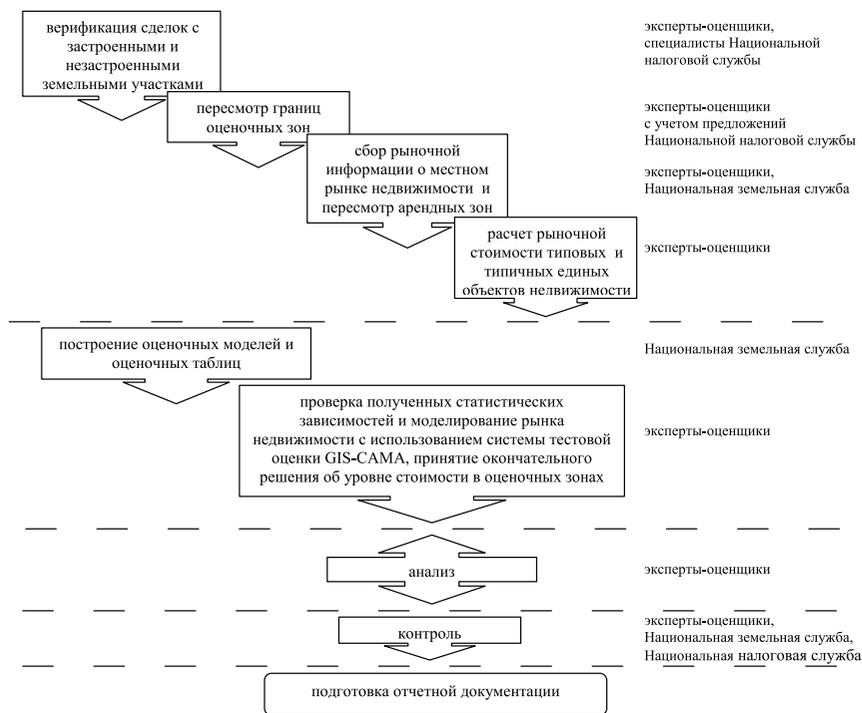


Рисунок – Процесс тестовой оценки

промышленной недвижимости – около 9 тыс.

Анкета представляет собой опросный лист, состоящий из 25-30 вопросов, размещенных на 2 страницах, и включает подробную инструкцию о порядке заполнения данной анкеты с пояснениями в отношении употребляемых терминов и показателей. Кроме того, собственникам предоставляется возможность заполнения формуляра анкеты с использованием web-приложения.

Содержание анкеты определяют совместно Национальная земельная служба и налоговое ведомство. Последним осуществляется рассылка и сбор анкет.

По своему содержанию анкеты подразделяются на 2 вида: для собственников-покупателей (содержат вопросы об объектах недвижимости, с которыми в период после последней упрощенной оценки были совершены сделки купли-продажи) и для собственников объектов недвижимости, сделки с которыми совершены не были.

Направляемые собственникам коммерческой недвижимости анкеты содержат информацию об идентификационных характеристиках, дате постройки (реконструкции) и площади объектов недвижимости. Эти данные

автоматически проставляются в бланке анкеты согласно сведениям, отраженным в регистре недвижимости. Собственнику же предлагается подтвердить их соответствие фактическим данным либо указать новые значения. Также в анкете содержатся вопросы об арендной плате в разрезе типов помещений, операционных расходах и свободных площадях.

Анкеты для собственников-покупателей, кроме того, включают вопросы о совершенных сделках на предмет наличия нетипичных отношений между покупателем и продавцом (родственных отношений между аффилированными субъектами), нетипичных условий заключения сделки (пакетных сделок), дополнительных условий, повлиявших на цену объекта недвижимости.

В анкеты для собственников промышленной недвижимости дополнительно включены вопросы о таких основных характеристиках зданий, как наличие подъезда и подъемного оборудования, этажность, наличие естественного освещения, высота потолка, расстояние между опорами, максимально допустимая нагрузка на пол, описание инженерных коммуникаций.

Для повышения эффективности процесса анкетирования собственников недвижимости организована система поддержки по телефону и с

использованием электронной почты. Количество обращений, обрабатываемых данной системой, составляет около 10 % от общего числа высланных анкет.

Часть процесса массовой оценки, координация которой осуществляется Национальной земельной службой, можно представить в виде схемы (рис.).

Шведский способ организации проведения массовой оценки предполагает наличие организационного центра в лице Национальной земельной службы и высокую степень вовлеченности экспертов-оценщиков, выполняющих значительную часть работы на местах. Деятельность экспертов-оценщиков, специалистов Национальной земельной службы и налогового ведомства при выполнении данного цикла работ осуществляется в системе тестовой оценки GIS-CAMA (Geographical Information System – Computer Assisted Mass Appraisal System), которая включает более 18 подсистем для сбора рыночных данных, тестовой оценки, анализа результатов.

Исследование информации о совершенных сделках с застроенными и незастроенными земельными участками осуществляется привлекаемыми экспертами-оценщиками при активном участии специалистов налогового ведомства. В ходе данного исследования анализу подвергается каждая совершенная сделка с целью установить наличие нетипичных отношений между покупателем и продавцом при ее совершении, нетипичных и дополнительных условий заключения сделки, повлиявших на цену объекта недвижимости. На данном этапе эксперт принимает решение о возможности (невозможности) использования информации о сделке при проведении дальнейшего анализа и расчетов.

На подготовительном этапе экспертами-оценщиками производится пересмотр границ оценочных зон. Критерием для образования новой оценочной зоны является различие в уровне стоимости объектов недвижимости, превышающее 10 %. Кроме того, граница оценочной зоны может быть изменена вследствие слияния либо разделения земельных участков за период между общими оценками. Границы оценочных зон наносятся экспертами-оценщиками на бумажный носитель и оцифровываются ГИС-специалистами



Национальной земельной службы. Для различных классов недвижимости границы оценочных зон, как правило, не совпадают.

Сбор рыночной информации о местном рынке недвижимости производится исключительно экспертами-оценщиками с целью формирования банка данных об арендных ставках, ставках капитализации, величине потерь арендной платы, операционных расходах. На данном этапе при участии специалистов Национальной земельной службы производится пересмотр арендных зон, представляющих собой регионы с примерно одинаковым уровнем арендных ставок для аналогичной недвижимости.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости проводится только экспертами-оценщиками в отношении типовых объектов для последующего определения уровня стоимости в различных оценочных зонах. Типовым для промышленной недвижимости является производственное здание 17-летнего возраста, нормального (среднего) стандарта на земельном участке со средней плотностью застройки. Для коммерческой недвижимости возраст типового здания также составляет 17 лет, годовая арендная плата зафиксирована на уровне 10000 д.е., уровень стоимости для такого объекта равен 1.

Кроме того, на данном этапе производится определение рыночной стоимости наиболее типичного для данной оценочной зоны объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости выполняется доходным методом оценки, промышленной – доходным (в 90 % случаев) и затратным методами оценки. Затратный метод оценки используется для оценки специализированной недвижимости и основан на определении стоимости замещения промышленных зданий и их накопленного износа.

С целью формирования массива исходной информации, пригодного и достаточного для дальнейшего статистического анализа и построения оценочных моделей, экспертами-оценщиками также выполняется корректировка цен сделок, отобранных на начальном этапе в качестве репрезентативных. Цель данной корректировки – приведение всего объема ры-

ночных данных к единым условиям и характеристикам, установленным для типового объекта недвижимости. Кроме того, все цены сделок приводятся к единому уровню стоимости (для общей оценки, результаты которой будут введены в действие в 2013 г., расчетным является уровень цен 2011 г.).

На данном этапе производится разделение стоимости единого объекта недвижимости между зданием и земельным участком. Для упрощения выполнения этой операции на основе анализа рынка недвижимости Национальной земельной службой строится оценочная таблица, отражающая зависимость между удельной рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и удельной стоимостью земельного участка (табл. 1).

Таблица может не применяться экспертами-оценщиками, если они располагают достаточной рыночной информацией о стоимости земельных участков на местном рынке недвижимости.

На основе полученных стоимостных показателей для зданий с использованием методов корреляционно-регрессионного анализа специалистами Национальной земельной службы производится построение оценочных моделей и таблиц.

Модели массовой оценки отражают зависимость стоимости объектов недвижимости от их основных характеристик, вносящих наибольший вклад в формирование рыночной стоимости объекта. Такие характеристики называются ценообразующими факторами, или факторами оценки.

Построение оценочных моделей предполагает выбор основных ценообразующих факторов и определение зависимости между их величиной и стоимостью оценочной единицы. Данная зависимость выражается формулой. Взаимосвязь между самими

факторами оценки выражается в виде оценочных таблиц. Главный принцип построения оценочных моделей – простота в представлении, применении и восприятии. Для этого в модель включается ограниченное число наиболее значимых факторов оценки, влияние которых на стоимость недвижимости не подвергается сомнению.

Факторами оценки для расчета оценочной стоимости земельного участка, предназначенного для коммерческого использования, в том числе для размещения многоквартирных домов, являются местоположение, площадь и разрешенное использование. При этом под площадью понимается не площадь земельного участка в целом, а «площадь в здании» (площадь застройки) для застроенного земельного участка и «права застройки земельного участка» (площадь участка, «разрешенная для застройки») – для незастроенного. Под «разрешенным использованием» понимается использование земельного участка для размещения многоквартирного дома или помещений для бизнеса. Для каждого из подвидов может быть установлен различный уровень стоимости в оценочной зоне в расчете на 1 кв.м площади.

Формула расчета оценочной стоимости таких земельных участков выглядит следующим образом:

$$N_L = V_L \times S, \quad (1)$$

где  $N_L$  – оценочная стоимость земельного участка, д.е.;

$V_L$  – оценочная стоимость в расчете на 1 кв.м площади (в оценочной зоне), д.е.;

$S$  – площадь, кв.м.

Параметр  $V_L$  характеризует значение такого фактора оценки, как местоположение.

В связи с тем, что типовым признается земельный участок «готовый для

Таблица 1 – Таблица определения стоимости земельных участков

Общая рыночная стоимость типового объекта недвижимости, SEK / кв.м	Оценочная стоимость земельного участка, SEK / кв.м
1000	20
1500	30
2000	60
...	...
19000	2800
20000	3000

начала строительства», то есть имеющий необходимые инженерные коммуникации и элементы инфраструктуры, рассчитанная по формуле стоимость оценочной единицы может быть скорректирована на отсутствие доступа к водоснабжению и канализации, к улицам (дорогам), на требуемые избыточные затраты на подготовку земельного участка и специфические «права застройщика».

Факторами оценки для расчета оценочной стоимости здания, предназначенного для коммерческого использования, являются местоположение, тип использования, возраст, общая рыночная арендная плата.

Тип использования определяется в соответствии с назначением здания, и для коммерческой недвижимости предусматривается две его разновидности: квартиры и помещения для бизнеса.

Возраст здания устанавливается с учетом остаточного срока экономической жизни и при проведении массовой оценки фиксируется показателем «оценочный год». Оценочный год, как правило, соответствует году постройки, то есть году, в котором здание введено в эксплуатацию. Однако, если в здании была выполнена реконструкция либо расширение, оценочный год может быть скорректирован в сторону увеличения в зависимости от понесенных затрат на реконструкцию (расширение). Изменение оценочного года выполняется согласно «правилу 20-70», которое предполагает следующее: если затраты на реконструкцию составили менее 20 % стоимости строительства аналогичного здания в текущем уровне цен, то корректировка оценочного года не производится; если затраты превысили 70 % – в качестве оценочного года принимается год реконструкции.

В качестве арендной платы для бизнес-помещений используется, как правило, рыночная арендная плата, для квартир – арендная плата «в пользовании», которая не всегда соответствует рыночной вследствие прямого и косвенного государственного регулирования арендных ставок на жилые помещения. Для помещений, используемых собственником либо аффилированным лицом, незанятых площадей, помещений, предназначенных для сдачи в краткосрочную аренду, квартир в кондоминиумах либо в других случаях, когда отсутствует информация о договорной арендной плате, используется «сравнимая» арендная плата. Данный показатель может быть установлен на уровне среднего значения в зоне.

Определение оценочной стоимости здания коммерческого назначения производится по следующей формуле:

$$N_{bc} = L \times R \times f, \quad (2)$$

где  $N_{bc}$  – оценочная стоимость коммерческого здания, д.е.;

$L$  – валовый рентный мультипликатор в оценочной зоне;

$R$  – арендная плата, д.е.;

$f$  – относительный фактор капитализации, учитывающий возраст здания.

Значение параметра  $f$  определяется по оценочным таблицам (НК-таблицам), составленным для каждого типа использования (табл. 2, 3).

Расчитанная по формуле стоимость здания может быть скорректирована на возможные нетипичные потери арендной платы, повреждения конструкций, неудовлетворительное техническое состояние, затраты на снос.

Факторами оценки для расчета оценочной стоимости земельного участка,

предназначенного для промышленного использования, являются местоположение и площадь. В данном случае под площадью понимается вся площадь земельного участка.

Расчет оценочной стоимости земельных участков для промышленного использования выполняется по формуле (1). При этом специальные корректировки стоимости выполняются для земельных участков большой площади с низким коэффициентом использования.

Факторами оценки для расчета оценочной стоимости промышленного здания доходным методом являются возраст, площадь помещений, тип и стандарт помещений.

Возраст учитывается аналогично коммерческой недвижимости с применением «правила 20-70».

Ценообразующий фактор «тип помещений» предполагает деление промышленных помещений на производственные (цеха), офисы (конторы), склады. Если в промышленном здании присутствуют разные типы, то помещения каждого типа выделяются в самостоятельную оценочную единицу, за исключением помещений, площадь которых не превышает 10 % общей площади здания либо составляет менее 250 кв.м.

Стандарт характеризует качество помещений или здания в целом. Для производственных помещений предусматривается 4 стандартных класса, для контор – 3, для складов – 5. Стандарт определяют исходя из характеристик, отражаемых собственниками в анкетах: наличие подъезда, описание подъемного оборудования, этажность, наличие естественного освещения, высота потолка, расстояние между опорами, максимально допустимая нагрузка на пол, тип отопления, электроснабжения, вентиляции. По каждой харак-

Таблица 2 – Значения относительного фактора капитализации для многоквартирных домов (НК-таблица)

Валовый рентный мультипликатор	Оценочный год								
	29	30-49	...	85-87	88-90	91-93	...	04-05	06-
0,4-2,5	0,65	0,68		0,93	1,00	1,05		1,30	1,33
...									
7,25-15,0	0,91	0,92		0,99	1,00	1,01		1,10	1,12

Таблица 3 – Значения относительного фактора капитализации для офисных помещений (НК-таблица)

Валовый рентный мультипликатор	Оценочный год										
	29	30-49	50-59	60-69	70-75	76-81	82-87	88-93	94-99	00-04	05-
0,4-15,0	0,88	0,88	0,88	0,89	0,90	0,92	0,95	1,00	1,06	1,11	1,14

Таблица 4 – Значения относительной арендной платы (*ИН*-таблица)

Тип помещений	Стандарт	Оценочный год							
		-1974	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	2000-04	2005-
Производственные помещения	Простейший	59	61	64	67	71	76	81	86
	Простой	73	76	79	83	88	94	100	106
	Средний	83	86	90	94	100	107	114	121
	Высокий	91	95	99	103	110	118	125	133
Конторы	...								
Склады	...								

Таблица 5 – Значения относительного фактора капитализации (*ИК*-таблица)

<i>I</i> -фактор	Ожидаемая остаточная экономическая жизнь менее 10 лет	Оценочный год (ожидаемая остаточная экономическая жизнь более 10 лет)								
		29-59	60-69	70-77	78-82	83-87	88-92	93-97	98-02	03-
- 13,5	0,55	0,60	0,68	0,76	0,83	0,91	1,00	1,05	1,10	1,12
14,0 -	0,61	0,67	0,74	0,82	0,89	0,96	1,00	1,08	1,15	1,17

теристике оценочной единице присваивается определенный балл согласно утвержденной шкале. Сумма баллов по всем характеристикам позволяет отнести объект к определенному стандартному классу, для каждого из которых нормативно установлен диапазон суммы баллов.

При расчете оценочной стоимости здания промышленного назначения используется следующая формула:

$$N_{bp} = N \times A \times h \times f, \quad (3)$$

где  $N_{bp}$  – оценочная стоимость промышленного здания, д.е.;

$N$  – уровень стоимости в оценочной зоне (*I*-фактор);

$A$  – площадь помещений, кв.м;

$h$  – относительная арендная плата, д.е./кв.м;

$f$  – относительный фактор капитализации, учитывающий возраст здания.

Относительная арендная плата ( $h$ ) является табличным значением (*ИН*-таблицы) в зависимости от возраста здания и стандарта (табл. 4).

Значение относительного фактора капитализации ( $f$ ) также выбирается по таблице (*ИК*-таблица) в зависимости от уровня стоимости в оценочной зоне, остаточного срока экономической жизни либо возраста (табл. 5).

Используемая в Швеции система тестовой оценки GIS-CAMA позволяет выполнять подробный анализ промежуточных и окончательных результатов массовой оценки при помощи встроенных инструментов подготовки

аналитических отчетов по различным направлениям.

GIS-CAMA-система содержит также подсистему контроля, которая автоматически генерирует сообщения для пользователей о возможных несоответствиях между расчетными показателями. Кроме того, после получения результатов массовой оценки по различным оценочным зонам специалисты Национальной земельной службы осуществляют общий контроль за согласованностью полученных показателей в целом по стране.

Рассчитанные значения удельной оценочной стоимости типового объекта недвижимости в каждой оценочной зоне и скорректированные границы оценочных зон используются для построения оценочных карт. Оценочные карты формируются по всей территории Швеции для каждого класса недвижимости и включают около 2200 оценочных зон для коммерческой недвижимости и около 1600 зон – для промышленной. Оценочные зоны имеют сквозную нумерацию: номер оценочной зоны состоит из семи цифр и включает двузначный номер области, двузначный номер муниципалитета и трехзначный номер оценочной зоны в пределах областей и муниципалитетов.

Формулы, таблицы и оценочные карты вносятся в отчетную документацию, которая передается в налоговое ведомство. Оно, в свою очередь, на основе оценочных таблиц и формул обеспечивает непосредственную оценку каждой налоговой единицы.

Результаты очередной и предыдущей массовой оценки в виде оценочных карт и некоторой числовой информации доступны для ознакомления любому пользователю на официальном интернет-сайте Национальной налоговой службы.

В ходе создания системы массовой оценки коммерческой и производственной недвижимости в Республике Беларусь потребуются определить цели и задачи создания такой системы, проанализировать имеющийся опыт массовой (кадастровой) оценки с целью принятия решения о необходимости ее развития, определить участников и сферу их ответственности, описать основные этапы процесса массовой оценки, произвести классификацию недвижимости для целей массовой оценки, описать основные характеристики оценочных моделей, способ представления результатов массовой оценки, проанализировать потребность в ресурсах и возможные выгоды от внедрения (эффективность), обеспечить разработку соответствующих нормативных правовых актов и подготовку специалистов. При этом наличие у специалистов практического опыта проведения индивидуальной оценки объектов коммерческой и промышленной недвижимости, в том числе входящей в состав предприятий как имущественных комплексов, а также широкое применение теоретических знаний в области массовой оценки являются ключевым условием для создания эффективной и адекватной системы массовой оценки. ■



**Андрей КОЛМЫКОВ,**  
декан землеустроительного факультета  
УО «Белорусская государственная  
сельскохозяйственная академия»,  
кандидат экономических наук, доцент

## **Землеустроительный факультет Белорусской государственной сельскохозяйственной академии – высшая школа подготовки землеустроительных кадров республики**

Инженер сегодня – это специалист с широким кругозором и высокой эрудицией, который свободно ориентируется в современных тенденциях развития науки и техники, может самостоятельно находить решения сложных задач в самых разных отраслях деятельности человека.

Любой школьник скажет, чем занимается юрист, врач, экономист, бухгалтер, механик, агроном и зоотехник. Слово «землеустроитель» понятно далеко не всем. В лучшем случае его воспринимают как землемер – человек, измеряющий землю. И мало кто знает, что землеустройство создает пространственную основу и для мелиоратора, и для организатора сельскохозяйственного производства, для архитектора и строителя. Землеустройство носит государственный межведомственный характер. Посредством его государство во все времена регулировало земельные отношения. Труд землеустроителя был нужен всегда; профессия по-прежнему остается востребованной и в наше время. Сегодня без участия землеустроителя не обходится ни одна сделка купли-продажи земельного участка. Благодаря ему осуществляется постоянный контроль за состоянием и использованием земельных ресурсов республики, регулируются земельные отношения, решаются общегосударственные проблемы организации использования и охраны земли, проводится инвентаризация и оценка недвижимости, повышается культура земледелия, создаются условия для сохранения окружающей среды.

Землеустройство стало отраслью народного хозяйства. У работников данной отрасли хорошая организация

труда, высокая заработная плата, а условия работы соответствуют самым высоким требованиям. Заказчиком и координатором подготовки специалистов в области землеустройства и земельного кадастра является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество).

Единственным центром подготовки кадров высшей квалификации для землеустроительной отрасли республики является землеустроительный факультет Учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (далее – УО «БГСХА»).

Землеустроительный факультет основан в 1924 г., но его история началась с открытия в 1859 г. землемерно-таксаторских классов при Горы-Горечкой земледельческой школе.

За истекшие годы на факультете подготовлено более 5000 геодезистов, инженеров-землеустроителей, инженеров по специальности «земельный кадастр», многие из которых успешно работают в национальной землеустроительной службе Республики Беларусь, в странах ближнего и дальнего зарубежья.

Из числа выпускников стали видными учеными в области геодезии, землеустройства и экономики профессора М.В.Дорошевич, Е.Г.Ларченко, Д.А.Кулешов, И.В.Зубрицкий, Е.Д.Голиков, С.М.Лебедев, И.И.Купчинов, Ф.К.Куропатенко, А.П.Асташкин, Т.П.Магазинчиков, А.А.Соломонов, В.Я.Андрюсенко, П.А.Трушкевич, Л.И.Подольский, П.В.Ковель, Н.И.Ловеров, В.Ф.Колмыков, Д.П.Домончук и др.

Выпускниками землеустроительного факультета являются большинство руководителей предприятий УП «Проектный институт Белгипрозем», областных агентств по государственной регистрации и земельному кадастру, землеустроительных служб местных исполнительных комитетов и других организаций.

Выпускник земфака БСХА 1972 г. Г.И.Кузнецов многие годы возглавляет Госкомимущество.

В настоящее время на землеустроительном факультете академии ведется подготовка инженеров по специальностям «Землеустройство», «Земельный кадастр» и специализации «Геодезическое обеспечение кадастра и землеустройства».

На всех этапах развития факультета основным его ядром была и остается специальность «Землеустройство». Направление подготовки студентов этой специальности определяется государственными задачами, стоящими перед современным землеустройством. Выпускники специальности «Землеустройство» призваны обеспечить успешное осуществление земельных и аграрных преобразований в республике, создать условия для оптимального распределения, эффективного использования и охраны земельных ресурсов, разработки и комплексного обоснования организации и устройства территории, обеспечить государственный контроль за использованием и охраной земель.

В процессе подготовки студенты изучают специальные дисциплины: внутрихозяйственное и межхозяйственное землеустройство, геоинформационные системы и технологии,



прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов, планировку и благоустройство сельских населенных пунктов, инженерное обустройство территории, земельный кадастр, земельное право, геодезию, картографию и другие. Во время обучения широко используются современные технологии, компьютерная техника и программное обеспечение.

Выпускники факультета специальности «Землеустройство» распределяются для работы в УП «Проектный институт Белгипрозем» (г. Минск) и его дочерние предприятия, расположенные в областных центрах (или в их филиалы, отделы и группы, расположенные в крупных районных центрах), а также в землеустроительные службы областных, городских и районных исполнительных комитетов, другие государственные организации.

Деятельность инженера по специальности «Земельный кадастр» связана с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, учетом и оценкой земель, государственным контролем за использованием и охраной земель, выполнением необходимых проектно-изыскательских работ, предусмотренных земельным законодательством, осуществлением мониторинга земель.

Кроме социально-гуманитарных, естественнонаучных и специальных дисциплин, студенты этой специальности изучают блок правовых дисциплин: земельное и гражданское право, государственная регистрация недвижимости, государственный контроль за использованием и охраной земель.

Выпускники данной специальности направляются для работы в ГУП «Национальное кадастровое агентство» (г. Минск), областные и Минское городское агентства по государственной регистрации и земельному кадастру, а также в их филиалы и бюро, расположенные в районных центрах республики.

Выпускники недавно открытой специальности «Геодезическое обеспечение кадастра и землеустройства» призваны решать задачи, связанные с обеспечением землеустройства и земельного кадастра достоверной геодезической информацией. Студенты получают необходимые знания в области организации и технологии выполнения работ с применением современных геодезических приборов, новейших

программных продуктов обработки результатов геодезических измерений, материалов аэро- и космической съемки, создания и обновления земельно-информационных систем (ЗИС).

Для этого они изучают ряд специальных дисциплин, таких как геодезическое инструментоведение, теории математической обработки геодезических измерений, высшую геодезию, фотограмметрическую обработку данных дистанционного зондирования Земли, современные технологии обновления картографических материалов. Выпускники специализации «Геодезическое обеспечение кадастра и землеустройства» направляются на работу в УП «Проектный институт Белгипрозем» и его дочерние предприятия, топографо-геодезические и картографические организации: РУП «Белгеодезия», УП «Белаэрокосмогеодезия», РУП «Белкартография», расположенные в г. Минске, и в Республиканское сельскохозяйственное аэрофотогеодезическое унитарное предприятие «БелПСХАГИ» (Минский район).

После окончания обучения на факультете выпускники имеют возможность продолжить учебу в магистратуре по специальности «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель», закончив которую могут поступить в аспирантуру или остаться работать на специальных кафедрах факультета.

В настоящее время на факультете обучается 197 студентов по специальности «Землеустройство», 203 – по специальности «Земельный кадастр» и 138 студентов – по специализации «Геодезическое обеспечение кадастра и землеустройства».

Землеустроительный факультет расположен в отдельном учебном корпусе, имеет компьютерные классы, лабораторию ЗИС, стереофотограмметрическую лабораторию, оснащенную современным оборудованием, учебный геодезический полигон. В летний период все студенты факультета проходят учебные практики по геодезии, почвоведению, фотограмметрии, а также производственные практики в организациях системы Госкомимущества.

В состав факультета входят три специальных кафедры: землеустройства, кадастра и земельного права, геодезии и фотограмметрии, которые обеспечены всем необходимым для

проведения учебного процесса и научных исследований.

Богата и разнообразна жизнь факультета. Большое внимание уделяется научно-исследовательской работе студентов. На кафедрах работают научные кружки, проводятся студенческие научные конференции. Ребята участвуют в спортивных соревнованиях факультета и академии.

Многие студенты факультета раскрывают свои таланты, активно участвуя в художественной самостоятельности, в организационной работе различных подразделений студенческого самоуправления. Все это в значительной мере помогает им за время учебы приобрести опыт организаторской работы, что важно для будущих специалистов.

В целях совершенствования учебного процесса и его связи с производством, внедрения современных методик и технологий выполнения землеустроительных, земельно-кадастровых и геодезических работ, повышения качества подготовки студентов, на производстве открыты 10 филиалов специальных кафедр факультета, в частности, в предприятиях УП «Проектный институт Белгипрозем» в г. Могилеве, г. Витебске, Горецком проектно-изыскательском отделе № 2, в Минском и Могилевском областных агентствах по государственной регистрации и земельному кадастру и Горецком филиале № 2 РУП «Могилевское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Факультет поддерживает связи с выпускниками, которые с честью несут и приумножают добрую славу родного землеустроительного факультета и УО «БГСХА» на производстве.

Приятно отметить тесное сотрудничество факультета и Госкомимущества, а также подчиненных ему организаций по подготовке высококвалифицированных специалистов, поддержку факультета в решении стоящих перед ним задач.

Благодаря спонсорской помощи Госкомимущества и организаций, входящих в его систему, на факультете систематически укрепляется и обновляется материально-техническая база, в учебном процессе используются компьютерная техника, современные геодезические приборы и инструменты, программное обеспечение. ■

УДК 332.64



**Александр ДРАПИКОВСКИЙ,**  
менеджер Центра организации и экономики  
городского землепользования  
**Ирина ИВАНОВА,**  
вице-президент Центра организации и экономики  
городского землепользования,  
г. Киев, Украина

## Комплементарность и ситуационность наиболее эффективного использования недвижимости

**В статье рассматривается комплементарный и ситуационный характер выбора наиболее эффективного использования недвижимости**

Определение рыночной стоимости недвижимости является типичной задачей, стоящей перед оценщиком. Именно этот вид стоимости считается наиболее приемлемым при оценивании имущества для целей кредитования, налогообложения, финансовой отчетности, а также для определения размера компенсации в случае принудительного отчуждения имущества, так как именно рыночная стоимость отражает действия и побуждения большинства участников рынка, а не персонифицированную точку зрения или интересы конкретного лица.

В то же время оценка рыночной стоимости предусматривает соблюдение определенных требований относительно уровня открытости и конкурентности рынка, типичности мотивации и независимости сторон сделки, их компетентности и осведомленности, а также должного срока экспозиции объекта на рынке. При этом рыночной стоимостью считается лишь та стоимость, которая отвечает наиболее эффективному использованию имущества, то есть для объективного отображения рыночной ситуации оценщик должен сначала определить, при каких условиях использование оцениваемого имущества становится наибо-

лее продуктивным.

Следовательно, выбор наиболее эффективного использования служит неперемным условием достижения рыночной стоимости, и пренебрежение этим ставит под сомнение результат оценки. Однако во многих работах, посвященных вопросам теории и практики оценки недвижимого имущества на постсоветском пространстве, процедура обоснования наиболее эффективного использования носит скорее декларативный, чем аналитический, характер и часто сводится лишь к изложению его критериев. Другой крайностью являются утверждения, что выбор наиболее эффективного использования требует разработки отдельных инвестиционных проектов по развитию оцениваемого объекта, что не масштабируется с задачами оценки.

В рамках данной статьи предпринята попытка показать, что выбор наиболее эффективного использования выступает неотъемлемой частью анализа рынка, который обязательно выполняет оценщик в процессе определения рыночной стоимости.

Заметим, что принцип наиболее эффективного использования в оценке имеет давнюю историю и неразрывно связан с эволюцией

взглядов на природу недвижимого имущества и определения его рыночной стоимости. Фактически этот принцип возник как способ решения проблемы множественности значений стоимости земли, которые земля приобретает при различных вариантах использования, что получило научное обоснование в работах ведущих экономистов неоклассической школы и нашло отражение в судебной практике [1].

Важной вехой в развитии понятия наиболее эффективного использования стало распространение в 1960-х гг. данного принципа на определение рыночной стоимости улучшенной недвижимости (рис. 1).

Это было обусловлено, с одной стороны, переориентацией градостроительной политики стран Европы с нового строительства, что было характерным для послевоенных лет, на реконструкцию существующей застройки, а с другой – изменением взглядов на прогнозирование, когда парадигму «от прошлого к будущему» заменила парадигма «от будущего к настоящему». Одновременно изменяется и парадигма в теории стоимости, когда ценность существующих объектов рассматривается с позиции будущих выгод. Рыночную стоимость таких объектов определяет остаток

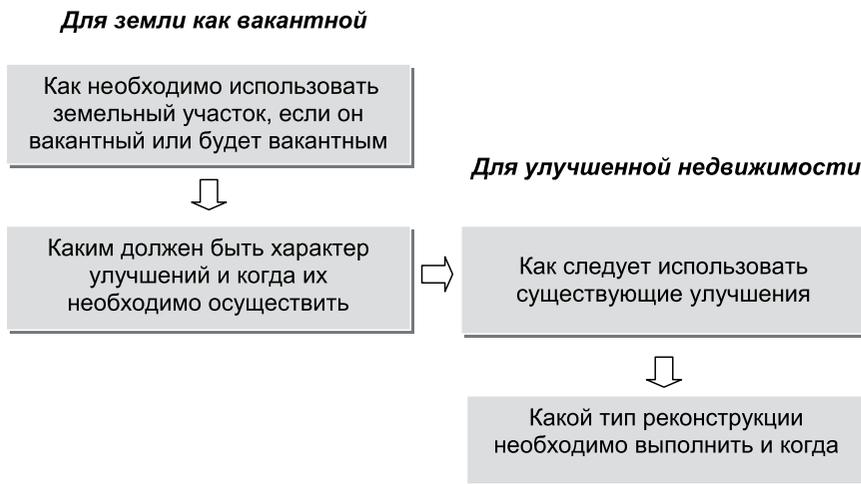


Рисунок 1 – Основные задачи, решаемые при анализе наиболее эффективного использования

дохода от их наиболее эффективно-го использования после покрытия всех затрат, включая их финансирование и прибыль предпринимателя, необходимых для достижения этого использования.

Дальнейшее развитие экономической науки показало, что наиболее эффективное использование является результатом как конкуренции на рынке, так и влияния финансовых и институциональных факторов. Важную роль в определении наиболее эффективного использования играют кредитная, налоговая и градостроительная политика. Такое понимание наиболее эффективного использования закреплено в современном определении этого понятия, трактуемом как наиболее вероятное использование, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово осуществимо и обеспечивает наивысшую продуктивность оцениваемого имущества. Кроме того, такое использование должно быть разумным с точки зрения типичных участников рынка [2].

Именно разумность или обоснованная возможность с позиции рынка является и исходной посылкой, и выводом о наиболее эффективном использовании. Ведь рынок недвижимости – это набор механизмов, с помощью которых не только передаются права на недвижимость и устанавливаются цены, а и «распределяется пространство между разными конкурирующими вариантами землепользования» [3].

Благодаря анализу рыночной си-

туации решается вопрос о целесообразности сохранения существующего использования или перехода к альтернативному использованию. Критерии целесообразности тут будут зависеть от сегмента рынка, для которого определены физически возможные и юридически разрешенные виды использования. В рамках данного анализа определяется доход, который можно получить или на рынке купли-продажи, или на рынке аренды, а также все затраты, необходимые для получения этого дохода, с целью расчета абсолютного или относительного значения возврата капитала – чистой текущей стоимости или внутренней нормы отдачи.

В этом контексте наиболее релевантным является метод развития, который позволяет связать доход от рыночной реализации завершеного развитием (построенного, реконструированного) объекта, затраты на приобретение земельного участка (вакантного или улучшенного) и затраты на подрядные работы, стоимость финансирования и приемлемое вознаграждение за предпринимательскую инициативу [4]

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{V_{Ot} - V_{Ct}}{(1+i)^t} \quad (1)$$

или

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{V_{Ot} - V_{Ct}}{(1+IRR)^t} = 0, \quad (2)$$

где  $NPV$  – чистая текущая стоимость проекта развития, которая в зависимости от вида анализа отвечает рыночной стоимости вакантного или улучшенного земельного участка;

$IRR$  – внутренняя норма отдачи;

$V_{Ot}$  – стоимость завершеного развитием объекта;

$V_{Ct}$  – затраты на подрядные работы;

$i$  – ставка дисконтирования, отображающая интерес инвестора ( $i_F$ ) и интерес девелопера ( $i_D$ ), и рассчитываемая по формуле

$$i = (1+i_F)(1+i_D) - 1. \quad (3)$$

Очевидно, что наиболее эффективным является тот вид использования, который обеспечивает наивысшее значение чистой текущей стоимости или внутренней нормы отдачи.

Однако неверным было бы полагать, что если на исследуемом рынке существует объект, использование которого обеспечивает ему по сравнению с другими большее значение возврата капитала, то и для оцениваемого объекта такое использование будет максимально продуктивным. Не стоит забывать, что наиболее эффективное использование относится к конкретной полезности объекта оценки и носит, прежде всего, комплементарный характер: дополняет и усиливает предусмотренные и уже существующие виды использования. В конечном счете, анализ рыночной ситуации и направлен на то, чтобы возможное использование оцениваемого объекта недвижимого имущества рассматривалось не изолированно, а в сочетании с другими видами использования, которые относительно него будут подчиненными, вспомогательными, сопутствующими или конкурентными.

Таким образом, одним из основных положений определения наиболее эффективного использования является его ситуационность, а значит и волатильность вследствие изменения рыночной ситуации. Вообще некорректно рассуждать о наиболее эффективном использовании безотносительно ситуации, сложившейся на рынке.

Одним из аналитических инструментов обоснования выбора

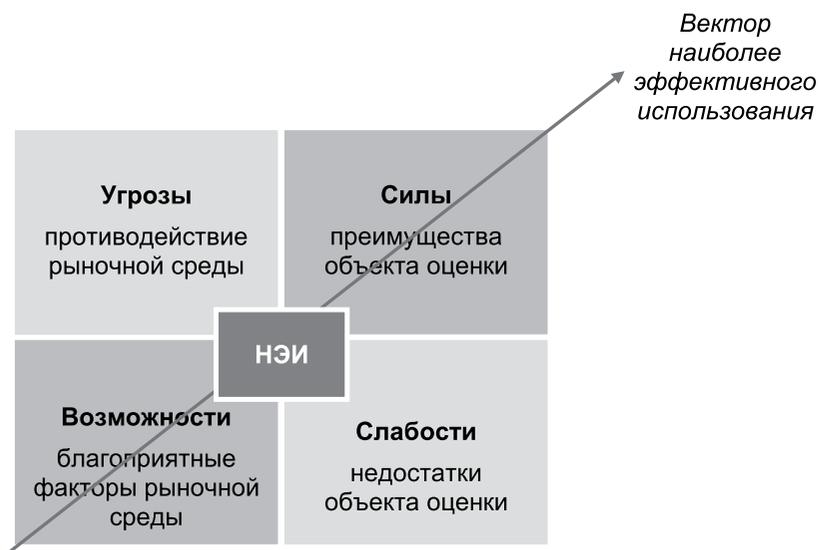


Рисунок 2 – Компоненты SWOT-анализа

наиболее эффективного использования является SWOT-анализ, суть которого состоит в сравнении потенциала оцениваемого объекта недвижимости и потенциала рынка. С помощью такого анализа можно не только оценить, имеет ли земельный участок необходимые ресурсы, чтобы удовлетворить потребности рынка в том или ином объекте недвижимости, но и избежать субъективности при такой оценке.

Упорядочение данных, полученных в результате ситуационного анализа в SWOT-формате, позволяет объективно оценить сильные и слабые стороны оцениваемого объекта, а также возможности и угрозы, которые несет рынок (рис. 2).

Данные SWOT-матрицы обрабатываются в целях формирования перечня вариантов возможного использования оцениваемого объекта. При этом проверяется степень влияния рыночных возможностей и угроз на сильные и слабые стороны объекта. Именно рынок открывает возможности для того или иного использования, а конкуренция, существующая в данном виде использования, выступает ограничением относительно целесообразности его выбора. Результаты анализа рынка недвижимости позволяют предметно рассмотреть характеристики конкретного объекта. Иными словами, параметры объекта должны рассматриваться в контексте конъюнктуры, сложившейся на рынке недвижимости. При этом следует проанализировать сильные и сла-

бые стороны объекта относительно других объектов для того, чтобы определить конкурентные преимущества объекта, которые могут касаться как земельного участка, так и продукта его использования – улучшенной недвижимости.

Конкурентные преимущества – это такие характеристики объекта, которые позволяют при определенном варианте его использования получить, по сравнению с другими вариантами, большую отдачу. То есть наиболее эффективное использование предусматривает или поддержание у существующего использования конкурентного преимущества, или переход к другому виду использования, что создаст конкурентное преимущество и тем самым максимизирует стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Учитывая то, что наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, SWOT-анализ желательно дополнить анализом чувствительности чистой текущей стоимости и внутренней нормы отдачи к изменениям рыночной ситуации при разных сценариях ее развития. При этом в качестве наиболее эффективного использования выбирается такое использование, которое может обеспечить наивысшую отдачу в течение разумно приемлемого периода времени.

Таким образом, все суждения о наиболее эффективном использовании основываются на всестороннем

анализе рынка, проводимом в ходе оценки. Вся информация, необходимая для выбора наиболее эффективного использования, собирается, обрабатывается и приводится оценщиком в отчете при характеристике населенного пункта (региона), района расположения оцениваемого объекта и в описании самого оцениваемого объекта.

Эта информация содержит достаточные данные для определения юридически разрешенного, физически возможного, финансово осуществимого и максимально продуктивного использования. Для того, чтобы такая информация была не просто описанием, а позволяла определить наиболее эффективное использование, ее следует лишь акцентированно изложить. В этом случае вывод о наиболее эффективном использовании земли как вакантной или улучшенной недвижимости будет носить доказательный характер и не будет вызывать сомнений.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Организация оценки и налогообложения недвижимости: В 2 т. / Под общ. ред. Дж.К.Эккерта. – М.: Академия оценки, Стар Интер, 1997. – Т. 1. – 382 с.
2. International Valuation Standards 2011. – London: International Valuation Standards Council. – 128 p.
3. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж.Фридман, Н.Ордуэй. – М.: Дело Ltd, 1995. – 480 с.
4. Драпиковский, А.И. Метод развития и практика его применения при определении рыночной стоимости земли и земельных улучшений / А.И.Драпиковский, И.Б.Иванова // Вісн. Придніпров. держ. акад. буд. та архіт. – 2007. – № 9. – С. 35-41.

*Дата поступления в редакцию 07.02.2012 г.*

**A. DRAPIKOVSKY,  
I. IVANOVA**

**COMPLEMENTARITY AND SITUATIONALITY OF THE HIGHEST AND BEST USE OF REAL ESTATE**

The article presents the complementary and situational character of choice of the highest and best use of the real estate. ■



УДК 332.54



**Сергей ВОЛКОВ**,  
ректор ФОУВПО «Государственный университет  
по землеустройству» (ГУЗ),  
доктор экономических наук, профессор,  
академик РАН

**Александр ИСАЧЕНКО**,  
доцент кафедры землеустройства ГУЗ,  
кандидат экономических наук, доцент,  
член-корреспондент РАЕН,  
г. Москва, Российская Федерация

## Проблемы осуществления землеустроительных работ на землях сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации

**В статье рассматривается положение с проведением землеустроительных работ на землях сельскохозяйственного назначения, включая земли, находящиеся в долевой или совместной собственности а также необходимость восстановления полноценной землеустроительной службы в Российской Федерации**

### Введение

В настоящее время в Российской Федерации не ведется надлежащего статистического учета состояния и использования земельных долей в аграрном секторе страны. Тем не менее, согласно данным Государственного (национального) доклада «О состоянии и использовании земель Российской Федерации» на 1 января 2011 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения составляла 393,4 млн. га. Причем только за последний год она уменьшилась на 1,68 % за счет перевода земельных участков в другие категории. Эффективность использования, качество и продуктивность этих угодий преимущественно снижаются, о чем свидетельствуют нижеприведенные сведения. (Иными словами, при подобных тенденциях за 60 последующих лет при отсутствии государственного регулирования и землеустройства качественных земель, пригодных для ведения сельскохозяйственного производства, может и не остаться вообще...).

Особенностью в условиях Российской Федерации является и то, что около 70 % площади землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий составляет долевая собственность. Средний размер земельной доли по Российской

Федерации – 9,9 га. В частной собственности числятся 129,1 млн. га земель сельскохозяйственного назначения, из них в долевой собственности граждан – 101,38 млн. га, причем около 24 млн. га в течение последних 20 лет не востребованы земельными дольщиками. Многие участки до сих пор не имеют установленных в натуре границ, необходимой землеустроительной и правоустанавливающей документации, четких планов организации производства. Как следствие – отсутствие регистрационных свидетельств у большинства из 12,6 млн. граждан, которые многие годы не могут реализовать свои права земельной собственности и получить кредиты для развития сельскохозяйственного производства. Проблемы усложняются тем, что с 2002 г. практически прекращено финансирование государством проектов перераспределения земель, схем землеустройства муниципальных районов и проектов внутрихозяйственного землеустройства, что несомненно негативно сказалось на состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения. Финансируются лишь проекты межхозяйственного назначения земельных участков. На протяжении прошедших десяти лет только за счет частных средств составляются проекты внутрихозяйственного землеустройства и рабочие проекты, свя-

занные с использованием и охраной земель.

### Методы исследования

В процессе исследования применялись абстрактно-логический, индукции, дедукции, исторического анализа и синтеза, аналогии, статистический, монографический и другие методы. В основу научного поиска положены разработки ученых Российской Федерации, обосновывающие необходимость проведения государственного землеустройства, мнения специалистов и личные наблюдения авторов.

### Результаты исследования и предложения авторов

Есть основания считать, что недалекая экономия на государственном финансировании землеустроительных работ в рассматриваемый период является одной из причин того, что утрачиваются рычаги профессионального государственного регулирования и организации использования сельскохозяйственных угодий, ухудшается экономика и организация производства сельскохозяйственных организаций и хозяйств граждан, занимающихся сельским хозяйством.

В частности, за 1990-2010 гг. в Российской Федерации на 70,65 млн. га сельскохозяйственных земель нарушены севообороты, значительно сократились посевные площади, на

11,54 млн. га уменьшилась площадь фактически орошаемых земель и земель с действующей осушительной сетью. Однако увеличились на 23,52 млн. га площади угодий с проявлениями водной и ветровой эрозии, иных видов деградации земель.

Из-за отсутствия инвестиций кустарником и мелколесьем за это время заросло не менее 3,14 млн. га пашни. В весьма незначительных объемах проводятся мероприятия по мелиорации земель, окультуриванию и повышению плодородия почв.

Возникшие проблемы в сфере землеустройства привели к

потере достоверной информации о количественном и качественном состоянии земель сельскохозяйственного назначения, которая определяет порядок регулирования земельного оборота, установления платежей за землю, ведения государственного кадастра недвижимости, землеустройства и контроля за использованием земель;

несоблюдению собственниками, землевладельцами и землепользователями ограничений и обременений права использования земель сельских территорий, что приводит к их повсеместной деградации, подтоплению, заболачиванию, загрязнению, захламлению, разрушению в процессе хозяйственной деятельности, возникновению пожароопасных ситуаций и паводковых проблем;

нарушению устойчивости и компактности объектов землеустройства, особенно на землях сельскохозяйственного назначения, где до настоящего времени хозяйствующие субъекты в большинстве своем используют земли одновременно на правах коллективно-долевой или совместной собственности, постоянного бессрочного пользования, аренды;

появлению недопустимых недостатков землепользования (парцелляции земель, дальнотельности, чересполосицы, вкрапливаний, вклиниваний, мозаичного расположения угодий), что наносит существенный ущерб всей экономике страны и уже в ближайшем будущем потребует проведения комплекса землеустроительных работ по консолидации земель, что связано со значительными экономическими затратами;

неоформлению или задержкам в оформлении землеустроительной до-

кументации для юридических и физических лиц, завышению стоимости землеустроительных работ, что затрудняет привлечение инвестиций на село, использование ипотеки земель сельскохозяйственного назначения и других экономических механизмов регулирования землепользования;

утрате границ земельных участков, что не обеспечивает точность и бесспорность положения их на местности и приводит к многочисленным земельным спорам и неразрешимым судебным делам в сфере оборота земель, затрудняет организацию цивилизованного земельного рынка и не позволяет обеспечить государственных гарантий прав земельной собственности;

уменьшению налогооблагаемой базы и невозможности постановки многих земельных участков на кадастровый учет вследствие уклонения ряда землевладельцев и землепользователей от указанных работ, неточного определения площадей и границ земельных участков;

самовольному захвату, незаконному предоставлению и изъятию земель сельскохозяйственного назначения;

существенному занижению арендных платежей за уже используемые земельные участки и выкупных цен на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности под объектами недвижимости;

невозможности надлежащего формирования и оформления земельных участков при разграничении государственной собственности на землю в целях регистрации прав собственности на земельные участки Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Таким образом, в последние годы в Российской Федерации допускаются вышеуказанные ошибки и перекосы, которые могут привести к необратимым отрицательным последствиям.

В этой связи при складывающейся негативной ситуации в использовании земель сельскохозяйственного назначения, как мы полагаем, землеустроительные работы остаются и являются единственным объективно возможным способом, позволяющим навести надлежащий порядок в использовании высокоценных земель и создать лучшие организационно-территори-

альные условия, способствующие развитию сельскохозяйственного производства в Российской Федерации. А кроме того, помочь профессионально доказать необоснованность недальновидных намерений изменить целевое назначение ряда имеющихся категорий земель по надуманным поводам существенного изменения порядка их предоставления, оценки, учета и регистрации. Хотелось бы, чтобы в условиях Республики Беларусь удалось избежать подобных ситуаций.

#### Выводы

При проявлении законотворческой инициативы, направленной на ликвидацию категории земель сельскохозяйственного назначения, не следует забывать, что эти земли – невосполнимый природный ресурс, национальное достояние, имеющее специфические особенности с юридической, экологической, экономической и социальной точек зрения. Указанные выше негативные процессы необходимо остановить, если исходить именно из государственных интересов.

Требуется немного: всего лишь разумно использовать в конкретных условиях еще сохранившиеся механизмы, кадры, возможности и положительный опыт государственного землеустройства. Успех в наших странах будет обеспечен, если применительно к современным условиям будут четко установлены приоритеты, цели и задачи реформ, а высшие государственные органы, проводя их, одновременно обратят внимание на обновление законодательной базы, усовершенствование государственных институтов и институций, научно-исследовательских и проектных организаций, контролирующих органов, обеспечение качественной подготовки кадров в государственных специализированных вузах, выделение достаточных финансовых и иных ресурсов на все мероприятия, связанные с земельными преобразованиями не только в интересах частного капитала, а с приоритетом общегосударственных (национальных) интересов.

Опираясь на практические примеры и результаты научных исследований, следует обратить внимание на очевидные просчеты и недоработки в проведении таких реформ.

Необходимо как можно быстрее, но качественно провести комплекс



современных землеустроительных работ по составлению проектов перераспределения земель большинства муниципальных образований. В том числе по исправлению уже допущенных в массовом порядке ошибок, устранению незаконного использования и владения землями.

Опираясь на экономически и агроэкологически обоснованные решения по организации использования земель, установленные в схемах землеустройства муниципальных районов, следует далее за счет средств муниципальных образований и частных лиц детализировать предпроектные предложения, установить целесообразность и наиболее эффективные варианты перераспределения земель, устройства их территории в процессе составления проектов внутрихозяйственного землеустройства и рабочих проектов. (Землеустроительные кадры и методические подходы пока еще имеются).

В интересах государства пора, пока еще возможно, восстановить хотя бы относительный порядок в использовании, владении и распоряжении землями сельскохозяйственного назначения по всем территориям Российской Федерации.

Все это можно реализовать при двух неперемных и взаимосвязанных условиях:

преимущественном финансировании из государственного бюджета деятельности по обеспечению оценки земель сельскохозяйственного назначения и рационального землеустройства и повсеместной разработки в уточненном (предлагаемом нами) составе землеустроительной документации для осуществления землеустроительных работ, обеспечивающих целесообразный оборот таких земель;

восстановлении профессиональной землеустроительной службы.

На указанной основе при проведении землеустроительных работ на землях сельскохозяйственного назначения можно будет ответственно приняться за решение следующих существенных и давно назревших проблем.

В состав землеустроительных действий на землях сельскохозяйственного назначения должны входить следующие работы:

изучение земель сельских территорий, сбор информации об их коли-

чественном и качественном состоянии, позволяющей восстановить учет земель, используемых в сельском хозяйстве, провести инвентаризацию, а также уточнить стоимостные характеристики;

планирование и организация рационального использования и охраны земель в сельской местности на основе разработки федеральных, региональных и муниципальных схем землеустройства территорий различного уровня, схем использования земель и их охраны; схем размещения территорий традиционного природопользования коренных и малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока и др.;

составление проектов землеустройства, включая проекты группового (межхозяйственного) землеустройства (межевания земельных участков); проекты внутрихозяйственного землеустройства; рабочие проекты по освоению новых земель, улучшению сельскохозяйственных угодий, защите земель от водной и ветровой эрозии и других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности, рекультивации нарушенных земель, а также других проектов, связанных с охраной земель, консервацией и реабилитацией малопродуктивных и деградированных сельскохозяйственных угодий.

Однако проведение подобных масштабных работ сдерживается не только отсутствием должного финансирования, но и тем, что в Российской Федерации на землях сельскохозяйственного назначения не проведена инвентаризация; в границах территорий бывших сельскохозяйственных предприятий не осуществлено разграничение земель, используемых сельскохозяйственными организациями и гражданами на различном праве, в связи с чем данные участки не поставлены на кадастровый учет и не зарегистрированы; земельные участки фонда перераспределены и не выделены в натуре: не проведены землеустроительные работы по передаче в собственность или пользование (аренду) сельскохозяйственным организациям или гражданам несельскохозяйственных угодий, расположенных между участками продуктивных земель в границах земельных участков, предоставленных им в собственность, а

также земельных участков, занятых принадлежащими им на праве собственности зданиями, строениями и сооружениями.

В свою очередь это приводит к тому, что

не созданы организационно-территориальные условия для развития ипотеки сельскохозяйственных земель и их цивилизованного рыночного оборота;

использование большей части земель сельскохозяйственного назначения и их перевод в другие категории часто осуществляется незаконно, а муниципальные образования, сельскохозяйственные организации и граждане до сих пор не знают точных границ своих земельных участков;

происходит дальнейшее разрушение сельскохозяйственной инфраструктуры (дорог, лесополос, мелиоративных систем) и снижение эффективности использования земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения;

обезличено использование лесных участков, ранее находившихся в пользовании колхозов.

Применяемый до сих пор в Российской Федерации состав землеустроительной документации, определяющий порядок образования земельных участков в счет земельных долей необходимо уточнить. Поскольку опыт проведения землеустроительных работ по образованию земельных участков на землях сельскохозяйственного назначения показывает, что используемая схема градостроительной и кадастровой деятельности имеет следующие недостатки:

схемы территориального планирования муниципальных районов содержат в себе только данные планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, включая объекты инфраструктуры на землях сельскохозяйственного назначения, что не позволяет их использовать для решения вопросов перераспределения земель в интересах сельских производителей, землевладельцев и землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством;

до разработки проектов межевания земельных участков необходимо выполнить комплекс проектных землеустроительных разработок по всему объекту землеустройства (му-

ниципальному району; территории сельскохозяйственной организации, на которой расположены земли дольщиков; группе землевладений и землепользований, объединенных территориально или находящихся в одном цикле севооборота, производства кормов или продукции животноводства и др.), что требует предварительной разработки землеустроительной документации в виде схем землеустройства муниципальных районов, проектов группового (межхозяйственного) землеустройства (проектов перераспределения земель) и др.;

сами проекты межевания земельных участков должны содержать в себе сведения о видах разрешенного использования, качестве отдельных частей землеустраиваемой территории, составе угодий и составляться на доброкачественной планово-картографической основе, что требует проведения комплекса землеустроительных работ до их составления.

Поэтому полагаем, что определенная в Федеральном законе № 78-ФЗ «О землеустройстве» схема осуществления землеустроительных работ и подготовки землеустроительной документации для обеспечения оборота и организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения нуждается в дополнении, уточнении и корректировке финансовых затрат на планируемые до 2016 г. объемы землеустроительных работ.

В частности, на период 2012-2016 гг. в Российской Федерации предполагается выделить на все землеустроительные работы около 34,7 млрд. рублей, в том числе за счет государственных и муниципальных средств 17,6 млрд. рублей. При первоначально намеченной схеме работ расходы на землеустройство за счет средств муниципальных образований оцениваются в 12,5 млрд. рублей.

Полагаем, что даже в пределах выделяемых ресурсов целесообразно было бы в рамках восстановленной профессиональной землеустроительной службы так организовать проведение землеустроительных работ, чтобы изыскать возможности финансирования из государственных средств (около 10 млрд. рублей) работы по составлению 20600 проектов перераспределения земель (схем зем-

леустройства муниципальных районов). Или, как вариант – создать предпосылки и провести для этих целей перераспределение средств следующим образом: уменьшить на 40 % затраты средств муниципальных образований и частных лиц на межевание (проводимое коммерческими фирмами по завышенным расценкам), перенаправив их на составление проектов перераспределения земель муниципальных районов.

В этом случае землеустроительные и иные связанные с предоставлением земель решения станут более экономически и агроэкологически обоснованными с использованием вариантов проработок и применением современных методов землеустройства.

За счет проведения комплекса землеустроительных работ по предлагаемой нами схеме можно обеспечить в Российской Федерации не только формирование земельной собственности из земельных долей, но и организацию рационального ее использования, обеспечив переход к цивилизованному рынку земель. Таким образом, совершенствование земельных отношений на основе целесообразных видов и объемов землеустроительных работ будет способствовать недопущению массового отторжения непосредственно занятых в сельскохозяйственном производстве сельских жителей от собственности на обрабатываемые ими земельные угодья; включению в оборот заброшенных сельскохозяйственных угодий (для чего целесообразно предусмотреть систему стимулов для их эффективного использования); обеспечению рационального землеустройства и оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Для реализации перечисленного необходимо «возродить» и полностью профинансировать из бюджета землеустроительную службу, хотя бы на некий «восстановительный» период.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Волков, С.Н. Правовое и техническое регулирование отношений при проведении землеустройства сельских территорий / С.Н.Волков. – М.: ГУЗ. – 2010. – 119 с.

2. Волков, С.Н. Основные положения концепции современного землеустройства / С.Н.Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 12. – С. 31-43.

3. Волков, С.Н. История землеустройства в России: опыт тысячелетия / С.Н.Волков, И.И.Широкопад. – М.: ГУЗ, 2011. – 656 с.

4. Волков, С.Н. Землеустройству – государственную поддержку / С.Н.Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – № 11. – С. 1.

5. Волков, С.Н. Землеустроительное обеспечение оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения / С.Н.Волков // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2012. – № 2. – С. 51-55.

6. Исаченко, А.П. Объективные факторы необходимости повышения роли государственного землеустройства в России / А.П.Исаченко // Вестник Белорусской государственной сельскохозяйственной академии. – 2011. – № 2. – С. 95-101.

7. Исаченко, А.П. О необходимости совершенствования государственной земельной политики в России / А.П.Исаченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – № 3. – С. 16-28.

8. Исаченко, А.П. Необходимость повышения роли государственного землеустройства в Российской Федерации / А.П.Исаченко // Земельные ресурсы Украины в контексте реформирования земельных отношений: настоящее и будущее: материалы Междунар. научно-практ. конф., посвящ. 50-летию системы научно-исслед. и проект. ин-ов землеустройства, Киев, 10 июня 2011 г. – Киев: Урожай, 2011. – С. 14-18.

9. Исаченко, А.П. О совершенствовании системы налогообложения объектов недвижимости с «самозахватными» земельными участками в России / А.П.Исаченко // Земля Беларуси. – 2011. – № 2. – С. 7-10.

10. Исаченко, А.П. Государственное землеустройство как проверенный временем механизм продвижения земельных реформ / А.П.Исаченко // Земля Беларуси. – 2011. – № 4. – С. 23-28.

*Дата поступления в редакцию 19.05.2012 г.*

**S. VOLKOV,  
A. ISACHENKO**

#### **THE PROBLEMS OF LAND MANAGEMENT ON AGRICULTURAL LANDS IN THE RUSSIAN FEDERATION**

This article discusses the situation with the holding of land management on agricultural lands, including lands that are in common or joint ownership, and the necessity of land management services reinstatement.



УДК 631.474+(332.3+332.122.62)

Александр ЧЕРВАНЬ,  
старший научный сотрудник  
РУП «Институт почвоведения и агрохимии»,  
РУП «БелНИЦзем»,  
кандидат сельскохозяйственных наук  
Елена ГАРЦУЕВА,  
старший научный сотрудник  
РУП «БелНИЦзем»

## Геосистемный подход к планированию использования земельных ресурсов в условиях Припятского Полесья

В статье рассматриваются вопросы планирования использования земельных ресурсов районов Припятского Полесья на основе геосистемного подхода. Приведены анализ организации землепользования с учетом хозяйственно-функционального зонирования территории на примере Столинского района Брестской области и результаты исследований по сопоставлению видов и интенсивности использования земель района с естественным ресурсным потенциалом его территории. Определены направления предпочтительного (неистощительного) использования земельных ресурсов района

### Введение

Белорусское Полесье относится к проблемным регионам. «В современном понимании проблемные регионы – это территории с кризисной, напряженной, неблагоприятной, острой ситуацией в социальной, экономической или экологической сферах» [1, с. 44]. Проблемные регионы выделяются по различным критериям и могут охватывать одну административно-территориальную единицу, ее часть или несколько единиц.

Для районов этого региона Национальным планом действий по рациональному использованию природных ресурсов и охране окружающей среды Республики Беларусь на 2006-2010 годы, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 302 была предусмотрена разработка схем землеустройства. Перечень районов, сроки разработки схем землеустройства и ответственные исполнители были определены Планом мероприятий по разработке схем землеустройства и проектов внутривладельческого землеустройства на период до 2012 г., утвержденным Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Государственной программой социально-экономического развития и комплексного использования природных ресурсов Припятского Полесья на 2010-2015 гг., утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 9 марта 2010 г. № 161, были определены районы и сроки разработки схем землеустройства.

В 2005-2011 гг. РУП «БелНИЦзем» были разработаны схемы землеустройства: Лунинецкого, Пинского, Столинского районов Брестской области; Житковичского и Петриковского районов Гомельской области, а также экспериментальная региональная схема использования и охраны земельных ресурсов на границе трех областей, включая Глусский, Стародорожский и Октябрьский районы, территории которых частично или полностью входят в рассматриваемый проблемный регион.

### Основная часть

Задачи, поставленные при выполнении указанных работ, были подчинены общей стратегической цели развития Белорусского Полесья: «...прекращение процессов деградации этой крупной природной экосистемы общеевропейского средообразующего значения и обеспечение

перехода региона к устойчивому, сбалансированному социо-эколого-экономическому развитию» [2, с. 130]. Применительно к районам Припятского Полесья – обеспечение устойчивого социально-экономического развития на основе комплексного использования природных ресурсов, увеличения экспорта и инвестиций, сохранения условий воспроизводства природно-ресурсного потенциала и создания благоприятных условий проживания населения [3].

В таблице 1 приведены отдельные показатели, характеризующие условия землепользования в Припятском Полесье на примере пяти административных районов. Во всех районах значительна доля лесных земель в общей площади, высокая освоенность земель. В Столинском, Лунинецком и Пинском районах почти в два раза больше сельских населенных пунктов, чем в Житковичском и Петриковском. Количество сельских населенных пунктов и их средний размер по числу жителей близки в Лунинецком и Столинском районах и отличны от значений в других районах, которые, в свою очередь, сопоставимы между собой.

Районам проблемного региона присущи как общие, так и отличия

Таблица 1 – Характеристика землепользования районов\*

Показатель	Единица измерения	Административные области и районы				
		Брестская			Гомельская	
		Лунинецкий	Пинский	Столинский	Житковичский	Петриковский
Площадь района	га	270850	325900	334200	291630	283520
Численность населения района, в том числе сельского	тыс. чел.	76,9	56,4	83,3	41,9	34,0
		38,7	54,6	57,1	22,4	20,1
Площадь земель лесного фонда	тыс. га	144,4	112,0	184,8	181,4	169,3
доля в общей площади земель района	%	53,3	34,4	55,3	62,2	59,7
Площадь земель водного фонда	га	7039	11412	6946	12605	6913
доля в общей площади земель района	%	2,6	3,5	2,1	4,3	2,4
Площадь освоенных земель	тыс. га	119,4	202,5	142,5	97,6	107,3
доля в общей площади земель района	%	44,1	62,1	42,6	33,5	37,9
Количество сельскохозяйственных организаций	ед.	18	28	24	11	14
Количество первичных административно-территориальных единиц (АТЕ)	ед.	12	25	20	12	16
Количество сельских населенных пунктов, в том числе агрогородков	ед.	80	179	95	107	123
		18	11	16	9	11
Средний размер площади первичной АТЕ	га	22571	12835	16705	24234	17710
Средний размер АТЕ по численности населения	чел.	3225	2184	2855	1866	1265
Средний размер сельского населенного пункта по числу жителей	чел.	483	305	615	210	163

Примечание: \*таблица составлена по материалам разработанных схем землеустройства

тельные характеристики использования земель, что предопределяет принципы организации территории. К общим характеристикам относятся высокая лесистость; мозаичная хозяйственная освоенность, предопределенная природными факторами (особенности гидрографической сети, наличие значительных массивов лесных земель и болот), и неравномерное расположение земель, занятых различной инфраструктурой; условия освоения сельскохозяйственных земель, на значительной части которых проведена гидротехническая мелиорация, и производство сельскохозяйственной продукции ведется преимущественно на осушенных землях; локальное распространение месторождений полезных ископаемых; наличие радиационно загрязненных земель, требующих особой специализации сельскохозяйственного производства; природоохранные ограничения использования земель на значительной части территории. Среди отличительных черт можно выделить резкую дифференциацию хозяйственной освоенности территории, различную интенсивность использования земель, особенности формирования региональной экологической сети.

Планирование землепользования районов Припятского Полесья

предопределяется мелиоративной освоенностью большей части сельскохозяйственных земель, осложняется значительным влиянием природных условий на формирование хозяйственного каркаса территории, наличием особо охраняемых природных территорий [4].

Документом планирования землепользования, определяющим перспективы распределения, использования и охраны земель района, является схема землеустройства. К объектам разработки и реализации схемы землеустройства относятся все земли в границах района, независимо от целевого назначения, характера использования и форм собственности на земельные участки. Предмет планирования землепользования – организация и устройство территории, охрана земельных ресурсов.

Планирование землепользования районов – это выбор научно обоснованной стратегии землепользования, разработка концепции организации и устройства территории, а также комплекса мероприятий, направленных на регулирование и повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение и улучшение состояния окружающей среды [5]. В условиях Припятского Полесья концепция организации территории на-

правлена на обоснование и реализацию мер по сохранению уникальных природных комплексов и условий воспроизводства природно-ресурсного потенциала, снижение рисков природного и техногенного характера. Стратегия формирования устойчивого землепользования в регионе предусматривает восстановление и обоснованное сочетание сельскохозяйственных и природных территорий, реализацию природоохранных функций землепользования. Предлагается также шадящее использование почвенно-земельных ресурсов при обязательном развитии экологически целесообразных видов хозяйственной деятельности и внедрении экологически безопасных производств, повсеместное соблюдение нормативных режимов и ограничений хозяйственной деятельности и в целом – достижение оптимального баланса природного и хозяйственного комплексов региона.

В ходе разработки схем землеустройства районов Припятского Полесья осуществлялось хозяйственно-функциональное зонирование, позволяющее дифференцировать территорию по преимущественной функции и характеру использования земель с учетом доминирующего вида хозяйственной деятельности. При этом выделяются следующие зоны: сельскохозяйствен-



Таблица 2 – Зонаобразующие группы земель и землепользователей

Зона	Подзона	Зонаобразующие группы	
		земель	землепользователей
Сельскохозяйственная	Интенсивного ведения сельского хозяйства	пахотные	крестьянские (фермерские) хозяйства
		под постоянными культурами	
		луговые улучшенные	
	Традиционного ведения сельского хозяйства	пахотные	сельхозорганизации; подсобные и учебные хозяйства организаций
		залежные	
		луговые, кроме закустаренных	
		улучшаемые земли (мелиорацией или окультуриванием)	
	под водными объектами и болотами (в рыбохозяйственных целях)	те же, а также предприятия мелиоративных систем	
Лесохозяйственная	Интенсивного лесопользования	лесные	организации, ведущие лесное хозяйство
		под лесопосадками	
		под вырубками	
	Охотхозяйственная	леса	охотхозяйства
	под водоемами (в охотничьих целях)		
Природоохранная	Регулируемая	земли особо охраняемых природных территорий, памятники природы	
	Нерегулируемая	под болотами (верховыми и переходными)	любые, кроме сельхозорганизаций и торфодобывающих предприятий
Рекреационная	Благоустроенная	земли объектов рекреации (оздоровительные лагеря, памятники историко-культурного наследия и т.д.)	
	Естественная	земли мест с возможностью организации отдыха населения	
Застроенная	Под жилой и гражданской застройкой	земли населенных пунктов и садоводческих товариществ	
		захоронения	горисполкомы, сельсоветы
		земли под зданиями и сооружениями	любые
	Инфраструктурная	под дорогами и коммуникациями	любые
	Промышленная	земли промышленных объектов	
земли под объектами разработки и добычи полезных ископаемых			
Специальная		загрязненные	любая
		нарушенные	любая

ная, лесохозяйственная, природоохранная, застроенная, рекреационная. В границах каждой из них могут быть выделены подзоны. Например, в сельскохозяйственной зоне – подзона интенсивного земледелия и традиционного (мелкотоварного) сельского хозяйства; в застроенной – земли населенных пунктов (городских и сельских), садоводческих товариществ и дачных кооперативов, под объектами и сооружениями инфраструктуры, производственными объектами (земли под объектами промышленности, места добычи полезных ископаемых и торфа, иные). В лесохозяйственной зоне выделяется подзона интенсивного лесопользования. Природоохранная зона дифференцируется на подзоны по характеру ограничений землепользования (особо охраняемые природные территории, неэксплуатационные леса и другие). Как правило, распространение природоохранной зоны определяется природными особенностями территории (водно-болотные комплексы,

уникальные ландшафты и т.д.). Специальная зона представлена преимущественно химически- и радиационнозагрязненными землями.

В общем виде цель хозяйственно-функционального зонирования территории – определение перспективной модели неистощительного использования земельных ресурсов. В случае преимущественно сельскохозяйственного использования земель предполагается территориальная организация агроландшафтов с учетом их естественной пригодности – потенциала [5].

Хозяйственно-функциональное зонирование территории Столинского района с применением геосистемного подхода основано на поэтапном картографическом анализе состояния и использования почвенно-земельных ресурсов. Первый этап – анализ современной организации территории и сложившегося землепользования в границах района с выделением хозяйственно-функциональных зон (рис. 1, см. с. 47); второй – геосистемная ин-

вентаризация (рис. 2, см. с. 47); третий – оценка естественного и производственного ресурсных потенциалов для определения предпочтительных направлений природопользования; заключительный – выявление конфликтных территорий (рисунки – в продолжении статьи в № 3 журнала).

Планово-картографический материал первого этапа представляет собой карты схемы землеустройства Столинского района, разработанные РУП «БелНИЦзем», позволяющие выделить зонаобразующие группы земель и землепользователей (табл. 2). Прежде всего зонаобразующие группы выделены для территорий, границы и площадь которых стабильны в пространстве и во времени. К ним относятся земли особо охраняемых природных территорий, памятников природы, земли объектов рекреации (санаторно-оздоровительные, памятники историко-культурного наследия), земли городских и сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ,

земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями с учетом охранных зон, находящиеся под объектами разработки и добычи полезных ископаемых, промышленными объектами с охранной зоной, а также территории, использование которых по инженерно-геологическим и иным условиям является невозможным или трудноосуществимым.

На рисунке 1 представлены результаты дифференциации территории Столинского района по зонообразующим группам земель и землепользователей, показано пространственное положение земель, отличающихся уровнем функциональной нагруженности и степенью пригодности для различных направлений хозяйственной деятельности.

В основу оценки естественно-ресурсного потенциала, и в первую очередь потенциала почвенно-земельных ресурсов, положен геосистемный подход. В общем виде системный подход – направление методологии исследования, в основе которого лежит рассмотрение объекта как целостного множества элементов в совокупности отношений и связей между ними, то есть рассмотрение объекта как системы (геосистемы) [6].

Геосистемный подход заключается в использовании типизированных природных единиц – геосистем, характеризующихся целостностью, иерархичностью и уникальной структурой. Каждая из геосистем есть организованное единство инертных, мобильных и биотически активных компонентов окружающей среды, связанное с физической поверхностью Земли [6, 7]. Информация о почвенном покрове как функции интегрального взаимодействия природных факторов позволяет дешифрировать природные условия местности, предопределяющие возможные направления природопользования. Совокупное воздействие этих условий находит отражение как в формировании отдельных почв, так и в структуре почвенного покрова (далее – СПП), под которой подразумевается «повторяющаяся пространственная смена элементарных почвенных ареалов, образующая устойчивый для определенной территории рисунок и характеризующаяся составом и геометрией образующих ее ареалов...», а также определенными факторами формирования почв и дифференциации

почвенного покрова» [8, с. 11]. Исходя из основных положений теории систем [9], СПП, как структура открытой природной системы, является основным источником информации. Следовательно, почвенные микро-, мезо- и макрокомбинации (далее – ПК) в качестве единиц структуры почвенного покрова являются инвариантами состояния геосистемы соответствующего уровня. При этом «почвенная комбинация» семантически близка к «типу земель», или «агроэкологической группе земель». Последнюю выделяют как «агроэкологическую общность, пространственно характеризующую геосистему, в отличие от агропроизводственной группы не связанных между собой участков почв» [10, с. 14].

Анализ структуры почвенного покрова с учетом орографических, геоморфологических и литологических условий позволяет дифференцировать территорию Столинского района на типизированные (повторяющиеся в пространстве) геосистемы четырех уровней (рис. 2) [11]. Наивысший уровень составляют территории между речных пространств и широких пойм. В границах между речных пространств распространены водоразделы и депрессии, в широких поймах – поймы и надпойменные террасы. На третьем уровне по доле переувлажненных почв водоразделы делятся на высокие и низкие, депрессии – на неглубокие и глубокие. На четвертом уровне геосистемы дифференцируются в зависимости от литологии почвообразующих пород. *Геосистемы водоразделов* на территории района представлены двумя группами: 1) выпуклые – крупные куполообразные или валообразные повышения, склоны которых расчленены тальвегами, сточными ложбинами и удлиненными западинами, обеспечивающими отток влаги осадков; 2) плоские – наиболее выровненные участки донных морен и равнин разного происхождения с отдельными неглубокими замкнутыми понижениями или бугорками с затрудненным поверхностным стоком.

*Геосистемы депрессий* – наиболее значительных по площади понижений рельефа – по геоморфологическим особенностям представлены двумя группами: долинообразные и озеровидные. Первые – это широкие тальвеги (долины), нередко с постоянным или

временным водотоком. Вторые имеют компактную форму распространения с наличием, как правило, небольших бугорков или микропонижений, с резким отличием по степени гидроморфизма или мощности торфа составляющих их почв. В Столинском районе большое место занимают геосистемы пойм и первой надпойменной террасы р. Припять. Для *геосистем пойм* характерна наиболее сложная и разнообразная структура почвенного покрова. Отдельные группы составляют «нерасчлененные» и «расчлененные» поймы. В нерасчлененных поймах состав почвенных комбинаций меняется, в основном, только на разных отрезках вдоль течения реки. «Расчлененные» поймы отличаются по характеру и времени затопления, на территории района к ним относятся приустьевые и центральные. Состав и структура почвенного покрова земель *первой надпойменной террасы* являются зоной распространения геосистем со специфическим составом почвенных комбинаций, свидетельствующим об их аллювиальном происхождении и обеспечивающим высокое плодородие почв.

На территории Столинского района в геоморфологическом отношении доминирующее распространение получили широкие поймы рек Припять и Горынь с останцами первой надпойменной террасы, вытянутыми в широтном направлении. Юго-западная часть территории района представлена моренно-зандровой равниной днепровского возраста (часть Столинско-Любомльской гряды) – геосистемами водоразделов и депрессий. Юго-восточная часть района является водноледниковой равниной, геосистемно характеризующейся сочетанием плоских низких водоразделов и глубоких заторфованных депрессий. В настоящее время эта территория занята заказником республиканского значения «Ольманские болота».

Геосистемная инвентаризация природных условий Столинского района, основой которой служит информация почвенных карт, позволила выделить 22 варианта почвенных комбинаций, каждая из которых отражает характерные для данной местности сочетания природных условий, определяющих потенциальные возможности их использования.

*Продолжение следует*



Александр ПОМЕЛОВ,  
директор РУП «БелНИЦзем»,  
кандидат экономических наук, доцент

УДК 332.54

## Государственный контроль за использованием и охраной земель в Беларуси: проблемы и решения

**Применительно к условиям Республики Беларусь анализируется роль и значение государственного контроля за использованием и охраной земель как важнейшей функции государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель на современном этапе. Вносятся ряд предложений нормативно-правового, организационно-функционального и технологического характера, направленных на повышение его эффективности, в том числе о необходимости использования данных дистанционного зондирования Земли**

### Введение

Республика Беларусь имеет значительный земельно-ресурсный потенциал. Данные государственного земельного кадастра [1] свидетельствуют, что состав и структура земельных ресурсов страны близки к оптимальным и характеризуются высоким удельным весом таких ценных земель, как сельскохозяйственные – 42,7 %, в том числе пахотные – 26,5 %, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) – 43,9 %, земли под водными объектами – 2,3 %, земли под болотами – 4,2 % и др.

Площадь средостабилизирующих видов земель, формирующих природный каркас территории, к которым относятся естественные луговые земли, лесные земли, земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), земли под болотами и водными объектами, занимает 55,3 % территории Республики Беларусь [2]. По общей площади, а также по площади перечисленных земель, приходящейся на одного жителя, наша страна превосходит большинство развитых стран мира.

Однако проблема повышения эффективности использования имеющегося земельно-ресурсного потенциала остается актуальной. Это подтверждается анализом ситуации, основанном на результатах осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель (отчетность по форме 1-зем), а также на материалах обследо-

вания территории при выполнении землеустроительных работ в различных регионах страны, данных дистанционного зондирования (ДДЗ), в том числе аэроснимков, космоснимков и снимков с беспилотных летательных аппаратов (БПЛА), полученных в 2007-2011 гг. РУП «БелНИЦзем»<sup>1</sup>.

К сожалению, вследствие несоблюдения установленных законодательством экологических требований и ограничений землепользования наблюдаются процессы деградации земель различных видов [3]. В нарушение норм, установленных ст. 21 Закона Республики Беларусь «О мелиорации земель», продолжается интенсивное использование, а значит минерализация (разрушение органического вещества) осушенных торфяно-болотных почв, не уменьшаются масштабы водной и ветровой эрозии. Имеют место случаи зарастания сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью и сорняками, загрязнения их животноводческими стоками с ферм, на которых отсутствуют или не работают очистные сооружения, нерационального использования и даже хищения плодородного слоя почвы, открытия несанкционированных свалок и карьеров, бессистемного размещения

<sup>1</sup> В статье используются предварительные результаты исследований, полученные научными сотрудниками управления геоинформационных технологий, геодезии и картографии РУП «БелНИЦзем» С.Г.Мышляковым, К.К.Коршуновым и др.

объектов различного функционального назначения, самовольного занятия, нецелевого и бесхозяйственного использования земельных участков, появления пустующих заброшенных земель и т.д. (см. рисунки на стр. 40, 41<sup>2</sup>). Такие факты способны дискредитировать государственную политику в области использования и охраны земель.

### Основная часть

В условиях нашей страны одним из основных путей повышения эффективности использования и охраны земельных ресурсов на современном этапе остается дальнейшее совершенствование механизма государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель. Такой механизм включает следующие обязательные элементы [2, 4]:

развитие законодательства (нормативной правовой базы) об охране и использовании земель;

совершенствование системы (организационно-функциональной схемы взаимодействия) государственных органов;

организацию проведения и повышение эффективности землеустройства, в том числе планирования землепользования;

<sup>2</sup> Снимки сделаны в разные годы в разных частях страны и приводятся только для демонстрации некоторых возможностей использования ДДЗ при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель

осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;

ведение государственного земельного кадастра и государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

К приведенному перечню, на наш взгляд, следует добавить элемент «развитие экономических и рыночных методов».

Настоящая статья посвящена государственному контролю за использованием и охраной земель как важной функции государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, роль и значение которой на современном этапе, по мнению автора, остаются достаточно важными. При этом следует исходить из того, что в общепризнанной теории и практике контроль со стороны государства считается одной из основных функций государственного управления. В условиях нашей страны актуальность повышения эффективности государственного контроля за использованием и охраной земель, а также его роль и значение в механизме государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель обусловлены объективными причинами.

Статьей 46 Конституции Республики Беларусь установлено, что «государство осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей среды». Согласно ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) государственный контроль за использованием и охраной земель – это деятельность государственных органов, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об охране и использовании земель, осуществляемая в соответствии с законодательными актами.

По состоянию на 1 января 2012 г. в государственной собственности находилось 99,6 % всех земель страны [1]. В соответствии со ст. 13 Конституции Республики Беларусь более 90 % земель не подлежат передаче в частную собственность (приватизации). В связи с этим государство как главный собственник земли взяло на себя властные полномочия и осуществляет государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель. Причем

Кодексом о земле и иными актами законодательства об охране и использовании земель основные функции регулирования и управления централизованы.

На современном этапе в условиях Республики Беларусь государственный контроль за использованием и охраной земель является действенным инструментом государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, осуществляется в целях и является неотъемлемым условием наведения порядка на земле и повышения эффективности использования и охраны земельных ресурсов страны. Вместе с тем складывается впечатление, что в последние годы внимания ему стали уделять меньше.

Так, после передачи в 2010 г. полномочий по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель от Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) и его территориальных органов местным исполнительным комитетам количество выявленных нарушений сразу сократилось более чем на 30 %. Хотя затем положение стало улучшаться, мнение автора, изложенное в [5-7], не изменилось: в условиях нашей страны отказываться от централизации функции по осуществлению государственного контроля в рассматриваемой сфере нецелесообразно.

Анализ мотивации, технического, технологического, кадрового обеспечения и других факторов позволяет усомниться в возможности организации эффективного контроля за использованием и охраной земель только силами местных исполнительных комитетов. На наш взгляд, по крайней мере для осуществления организационно-координационной деятельности, дополнительно необходим специально уполномоченный орган по государственному контролю за использованием и охраной земель, например, инспекция в структуре специально уполномоченного республиканского органа государственного управления по земельным ресурсам и землеустройству – Госкомимущество.

Это подтверждает и факт о том, что в нарушение принципа «единообразия и взаимодействия» государственной политики в области использования и охраны земель [2] до сих пор нет даже утвержденного в установленном порядке единого (или типового) нормативного правового акта (например, положения) о государственном контроле за использо-

ванием и охраной земель в Республике Беларусь.

Развитие событий в России [8] и некоторых других странах СНГ свидетельствует о необходимости существенного повышения эффективности государственного контроля за использованием и охраной земель.

Автор статьи считает действия в рассматриваемом вопросе недостаточно последовательными и жесткими, о чем неоднократно высказывался, в том числе в публикациях. Ссылки на современную зарубежную практику, которые иногда приходилось слышать, необходимо объективно и творчески анализировать. Опыт некоторых развитых стран мира свидетельствует, что на определенном историческом этапе у них был период достаточно жесткого наведения порядка на земле и сейчас многих видов нарушений земельного законодательства, характерных для Беларуси и других стран СНГ, там просто не существует.

Изложенную позицию можно проиллюстрировать конкретным примером. В конце 2011 г. в Дзержинском районе был выявлен факт, когда руководитель одного из столичных предприятий организовал снятие плодородного слоя почвы на участке сельскохозяйственных земель сельскохозяйственной организации (зная о предстоящем открытии там карьера) и вывоз его на свой участок. По заявлению свидетеля началось расследование и следователь обратился за консультацией в РУП «БелНИЦзем». Наши рекомендации были следующие.

В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле земля (земли) – это земная поверхность, включая почвы; а земельный участок – это часть земельной поверхности, имеющая границу и целевое назначение. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь земельный участок является недвижимым имуществом, а в соответствии со ст. 13 Конституции Республики Беларусь земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства. Таким образом, в этом случае имеются основания инкриминировать хищение государственного имущества путем злоупотребления служебными полномочиями, например, по ст. 210 Уголовного кодекса Республики Беларусь (следует также чаще использовать ст. 269 «Порча земель» и др.), с учетом кадастровой стоимости земли и необходимости возмещения нанесенного вреда. К сожалению, сама возможность



такой трактовки вызывает удивление у специалистов, и на практике она не применяется. Почему-то в общественном сознании кража мешка зерна воспринимается как преступление, а хищение или порча почвы, которая формировалась тысячелетия и на которой можно вырастить тонны зерна, – нет.

Все перечисленные выше элементы механизма государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель взаимосвязаны. Поэтому пути повышения эффективности государственного контроля за использованием и охраной земель заключаются, в том числе, и в совершенствовании всех других элементов. Сформулируем некоторые основные из этих путей.

1. Разработка проекта и утверждение Главой государства Концепции единой государственной политики в области использования и охраны земель, а затем, на ее основе, – Государственной программы повышения эффективности использования и охраны земельных ресурсов Республики Беларусь.

В развитие ст. 89 «Охрана земель» Кодекса о земле и с учетом присоединения страны к Конвенции ООН по борьбе с деградацией земель (Указ Президента Республики Беларусь от 17 июля 2001 г. № 393) целесообразна разработка проекта и принятие Закона Республики Беларусь «Об охране земель/почв». Аналогичные законы имеются в соседних странах со схожими условиями: в России, Украине, Польше и других.

Кроме того, актуальны разработка и принятие единого (унифицированного) Классификатора экологических требований и ограничений землепользования, необходимого, в том числе, для доведения таких требований и ограничений до конкретных землепользователей при предоставлении земельных участков и государственной регистрации прав на них, а также единого или типового Положения о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.

На наш взгляд, необходимо вернуться к вопросу о разработке проекта Закона Республики Беларусь «О землеустройстве» (или «О планировании землепользования») или инициировать разработку проекта Закона Республики Беларусь «О пространственном планировании». Этими документами следует

определить обязательность планирования землепользования и выполнения положений утвержденной в установ-

ленном порядке землеустроительной, градостроительной и иной документации, определяющей перспективы организации и устройства территории, при принятии текущих управленческих решений в области использования и охраны земель (изъятия и предоставления земельных участков, установлении их границ, внутрихозяйственном строительстве; установлении и изменении целевого назначения (категории) и характера использования (вида, подвида и разновидности) земель, земельных участков; передаче земельных участков в частную собственность (приватизации); установлении границ административно-территориальных и территориальных единиц и т.д.);

передать полномочия (права и обязанности) в области разработки, актуализации и реализации (соблюдения) схем землеустройства районов в компетенцию районных исполнительных комитетов, исходя из необходимости интеграции регионального социально-экономического планирования, планирования землепользования, градостроительного планирования и иного отраслевого планирования, определяющего перспективы организации и устройства территории в границах административных районов, в едином комплексном документе пространственного планирования;

усовершенствовать порядок (принципы) финансирования и софинансирования (и самофинансирования) разработки и актуализации землеустроительной, градостроительной и иной документации, определяющей перспективы организации и устройства территории, за счет средств республиканского и местных бюджетов, в том числе поступающих от платежей за землю и недвижимость, исходя из того, что наличие указанной документации, в свою очередь, способствует улучшению и охране земель и расположенных на ней объектов недвижимости, увеличению их стоимости и поступлений в бюджет [2].

При необходимости потребуются внесение соответствующих изменений и дополнений в Кодекс о земле, Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», иные нормативные правовые акты.

2. Улучшение взаимодействия республиканских органов государственного управления (их территориальных органов и подчиненных организаций), в ком-

петенцию которых по законодательству относятся вопросы, связанные с осуществлением государственного контроля за использованием и охраной земель, как между собой, так и с местными исполнительными и распорядительными органами различного административно-территориального уровня.

Проблему следует решать комплексно, как на отраслевом, так и на административно-территориальном уровне управления. Этому будет способствовать разработка и утверждение указанных выше Концепции и Государственной программы, а также внесение соответствующих изменений и дополнений в нормативные правовые акты, в том числе касающиеся

признания государственного контроля за использованием и охраной земель важнейшей функцией государственного регулирования и управления в рассматриваемой области на современном этапе;

создания для его осуществления специально уполномоченного органа или надделение соответствующими полномочиями Госкомимущества с выделением в его структуре Инспекции по государственному контролю за использованием и охраной земель;

законодательного установления «двойного» подчинения землеустроительных служб местных исполнительных комитетов и Госкомимуществу, а также порядка их взаимодействия в части осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель и (или) того же самого в отношении «вертикали» должностных лиц – государственных инспекторов по контролю за использованием и охраной земель;

развития системы планирования землепользования (пространственного планирования), в целях улучшения взаимодействия республиканских органов государственного управления, их территориальных органов и местных исполнительных и распорядительных органов;

повышения роли (прав и ответственности) местных исполнительных комитетов и землепользователей в обеспечении эффективного использования и охраны земель в границах соответствующих административно-территориальных единиц и землепользований;

развития правового, экономического и рыночного механизмов государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель,

стимулирующих соблюдение норм законодательства;

совершенствования административно-территориального деления, в том числе в части оптимизации площади и размещения границ административно-территориальных и территориальных единиц.

3. Действенность государственного контроля за использованием и охраной земель зависит и от эффективности землеустройства, в том числе планирования землепользования, которое, в свою очередь, требует решения следующих задач.

3.1. Обеспечение актуальными планово-картографическими материалами, которые являются графической основой государственного контроля за использованием и охраной земель, определяют качество его осуществления, затраты времени и средств.

3.2. Систематическая разработка схем и проектов землеустройства, другой землеустроительной, градостроительной и иной документации, определяющей перспективы организации и устройства территории и играющей важную упреждающую и профилактическую роль в отношении нарушений законодательства об охране и использовании земель.

3.3. Техническое и технологическое развитие организаций по землеустройству, других специализированных организаций, входящих в систему Госкомимущества, а также землеустроительных служб местных исполнительных комитетов, предполагающее

повсеместный переход землеустроительного (геодезического и картографического) производства на спутниковые технологии пространственных определений (GPS-технологии);

использование ДДЗ, в зависимости от исходных условий и поставленных задач: материалов аэросъемки, космосъемки и съемки с БПЛА;

внедрение компьютерных технологий обоснования управленческих решений, оформления, учета, хранения землеустроительной документации;

массовое использование земельно-информационных систем (ЗИС), геоинформационных и геопортальных технологий (web-технологий) обмена информацией и взаимодействия.

3.4. Существенное улучшение системы подготовки кадров для организаций по землеустройству и землеустроительных служб, особенно высококвалифицированных, в том числе с привлечением

ведущих зарубежных и отечественных учебных, научных и производственных организаций, известных ученых, преподавателей и специалистов, систематическое повышение квалификации кадров. Проблема обеспечения высококвалифицированными кадрами чрезвычайно актуальна во всех сферах землеустроительной деятельности: управленческой, производственной, научной и образовательной.

4. Ведение государственного земельного кадастра и государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Важнейшим условием повышения эффективности государственного контроля за использованием и охраной земель является наличие достоверной, своевременной и достаточной информации о земле, земельных участках, правах на них и ограничениях этих прав, источником которой является государственный земельный кадастр и система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. На практике сущность государственного контроля за использованием и охраной земель и заключается в сопоставлении фактической ситуации на местности с данными этих информационно-регистрационных систем. В связи с этим актуальной задачей является оптимизация структуры, содержания и порядка ведения государственного земельного кадастра, которые целесообразно подчинить конкретным целям исходя из реальных возможностей. Но это отдельная тема.

Остановимся только на одном из предложений, которому, несмотря на всю очевидность его преимуществ, пока не уделяется должного внимания. Речь идет об использовании ДДЗ, в первую очередь материалов аэросъемки, космосъемки и съемки с БПЛА для выявления, картографирования, классификации нарушений законодательства в области использования и охраны земель (и иного законодательства), их учета и контроля за устранением, а также оценки причиненного ущерба и т.д.

Не секрет, что новый этап повышенного внимания к проблеме наведения порядка на земле связан с началом облетов Главой государства территории страны на вертолете. Традиционные «полевые» методы выявления проблемных участков требуют значительных затрат времени и средств. Так почему бы не воспользоваться опытом Президента?

Можно привести целый ряд доказан-

ных теорией и практикой неоспоримых аргументов (предпосылок) в пользу эффективного использования ДДЗ для рассматриваемой цели и перспективного развития этой технологии в Республике Беларусь. В их числе можно назвать следующие.

1. Точность и актуальность (оперативность) ДДЗ постоянно повышается при снижении их стоимости, имеется возможность автоматизации (компьютеризации) практически всех процессов (дешифрирования, картографирования, сопоставления с земельно-кадастровыми данными, анализа ситуации и т.д.), а также применения «смежных» технологий, например, геопортальных и дистанционного доступа через Интернет (web-технологий) и т.д., а также развития новых технических и технологических решений (современные возможности спектральной съемки, лидарной съемки и т.д.) [9].

2. Госкомимуществом силами подчиненного ему РСХАУП «БелПСХА-ГИ» осуществляется и планируется в ближайшем будущем ежегодная аэрофотосъемка до 10 районов республики (около 14-16 тыс. кв.км), в первую очередь для целей обновления планово-картографической основы, создания и актуализации ЗИС. В перспективе объемы аэрофотосъемки могут быть доведены до 40 тыс. кв.км в год (то есть с периодичностью 1 раз в 5-6 лет). Установка второй камеры на арендуемый аэрофотосъемщик АН-30 теоретически позволяет «залетать» всю территорию страны за один сезон. При этом не следует сбрасывать со счетов планы покупки цифровой аэрокамеры.

3. В Российской Федерации уже к концу текущего года планируется создать общедоступную бесплатную базу спутниковых снимков, сначала архивных (2009-2011 гг.), а затем и актуальных, на всю территорию России (17 млн. кв.км) с разрешением не хуже 0,5 м на земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения и земли промышленности и иного специального назначения при условии их обновления один раз в пять лет по оптовой цене около 2,5-3 доллара США за один кв. км (то есть дешевле материалов аэрофотосъемки) [10].

4. В Республике Беларусь разрабатываются (ГНУ «Физико-технический институт Национальной академии наук Беларуси», УО «Военная академия Республики Беларусь» и др.) и уже апро-



бируются БПЛА. Кроме Министерства обороны Республики Беларусь, в работах участвуют другие заинтересованные республиканские органы государственного управления: Министерство по чрезвычайным ситуациям, Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды, Министерство лесного хозяйства, Министерство внутренних дел, Государственный пограничный комитет [11]. Многие развитые страны, например Израиль, на практике подтвердили эффективность производства и использования БПЛА, причем по оценке зарубежных экспертов это направление будет активно развиваться в будущем [9].

5. В Республике Беларусь продолжается развитие Белорусской космической системы дистанционного зондирования Земли. Национальной программой исследования и использования космического пространства в мирных целях на 2008-2012 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 октября 2008 г. № 1517, предусмотрено применение БПЛА. При этом следует учитывать, что эффективность работ, связанных с получением ДДЗ, непосредственно зависит от объема и степени диверсификации их использования для целей экономики, науки, обороны и безопасности.

Этот перечень можно продолжать. Приведенные аргументы настолько очевидны, что отказ от развития рассматриваемой технологии в современных условиях может означать нежелание повышать действенность государственного контроля за использованием и охраной земель в целях дальнейшего наведения порядка на земле. На наш взгляд, развитие предлагаемой технологии представляет интерес для Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, Комитета государственного контроля, Прокуратуры Республики Беларусь, местных исполнительных комитетов и других государственных органов, к компетенции которых относятся вопросы государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель.

Интересно, что в ходе совместной работы со специалистами землеустроительных служб местных исполнительных комитетов сложилось впечатление, что сам факт использования ДДЗ для заявленных целей будет иметь определенный профилактический (воспитательный) эффект. При этом неоднократно

упоминались слова одной известной песни: «Мне сверху видно все, ты так и знай».

#### Заключение

При выполнении ряда научно-исследовательских и опытно-технологических работ, связанных с использованием ДДЗ, специалистами РУП «БелНИЦзем» получены предварительные результаты, подтверждающие возможность и эффективность применения геоинформационных технологий с использованием ДДЗ при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель. Эти технологии применимы для выявления наиболее распространенных видов нарушений законодательства об охране и использовании земель (большинства видов деградации земель). Поэтому эти технологии необходимо развивать, адаптируя имеющиеся отечественные и зарубежные наработки к поставленным задачам и условиям страны. И делать это целесообразно, в первую очередь, в системе Госкомимущества, так как подчиненные ему землеустроительные, геодезические и картографические организации по характеру выполняемых работ, техническому, технологическому и кадровому обеспечению более других подготовлены для рассматриваемой деятельности.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Государственный земельный кадастр Республики Беларусь (по состоянию на 1 января 2012 г.) / Гос. комитет по имуществу Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: <http://www.gki.gov.by>. – Дата доступа: 24.05.2012.
2. Национальный доклад о состоянии, использовании и охране земельных ресурсов Республики Беларусь (по состоянию на 1 января 2011 года) / Гос. комитет по имуществу Респ. Беларусь; под ред. Г.И.Кузнецова. – Мн.: РУП «БелНИЦзем», 2011. – 184 с.
3. Помелов, А. Актуальные вопросы структурирования процессов деградации земель / А.Помелов // Земля Беларуси. – 2006. – № 2. – С. 10-15.
4. Помелов, А.С. Механизм регулирования земельных отношений в Беларуси / А.С.Помелов // Землеустройство и земельный кадастр: теория, методика, практика / Гос. ун-т по землеустройству. – М., 1999. – С. 156-158.
5. Помелов, А.С. О совершенствовании структуры земельной службы / А.С.Помелов // Современные про-

блемы землеустройства и земельного кадастра: материалы Междунар. науч.-произв. конф., Горки, 21-23 сент. 2000 г. / Белорус. гос. с.-х. акад. – Горки, 2000. – С. 62-67.

6. Помелов, А. Порядок на земле и земельные отношения / А.Помелов // Земля Беларуси. – 2003. – № 2. – С. 12-14.

7. Помелов, А. Вопросы эффективности государственного контроля за использованием и охраной земель / А.Помелов, А.Карпиевич, В.Савченко // Земля Беларуси. – 2005. – № 2. – С. 17-23.

8. Исаченко, А. О совершенствовании системы налогообложения объектов недвижимости с «самозахватными» земельными участками в России / А.Исаченко // Земля Беларуси. – 2011. – № 2. – С. 7-10.

9. Провести исследования и разработать научно-методические и технологические основы актуализации земельно-кадастровых карт и ведения государственного кадастрового учета земель с использованием материалов ДДЗ и web-технологий (1 этап): отчет о НИР (заключ.) / Науч.-исслед. респ. унитар. пр-е по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем»; рук. темы И.П.Самсоненко. – Минск, 2011. – 151 с. – № ГР 20112073.

10. Росреестр выложит в бесплатный доступ спутниковые снимки РФ с разрешением 50 см. GeoEye-1 выполнит заказ Росреестра за 1,3 млрд. рублей [Электронный ресурс] / Геоинф. портал ГИС-Ассоциации. – М., 2012. – Режим доступа: <http://www.gisa.ru>. – Дата доступа: 24.05.2012.

11. В Беларуси появится свой беспилотник [Электронный ресурс] / Аргументы и факты. – Минск, 2012. – Режим доступа: <http://www.aif.by>. – Дата доступа: 24.05.2012.

12. Мышлякоў, С. Картаграфаванне пасаваў сельскагаспадарчых культур па касмічных здымках для ўнутрыгаспадарчага землеўпарадкавання і аўтарскага нагляду / С.Мышляков // Земля Беларусі. – 2012. – № 1. – С. 52-56.

*Дата поступления в редакцию 08.06.2012 г.*

**A. POMELOV**

#### THE STATE CONTROL OVER LAND USE AND PROTECTION IN BELARUS: PROBLEMS AND SOLUTIONS

This article examines the role and importance of state control over land use and protection as the most important functions of government regulation and control of land use and protection at modern stage with regard to the conditions of the Republic of Belarus. Legal, organizational, functional and technological arrangements, aimed at improving its efficiency, including the need to use remote sensing data, have been offered.

Космоснимок Landsat TM с рабочими участками



Карта сельскохозяйственных посевов (результат автоматизированного дешифрирования)



Почвенная карта



Рисунок 1 – Выявление нарушений, связанных с использованием осушенных торфяников [12] (выделено в автоматическом режиме на почвенной карте красным цветом)

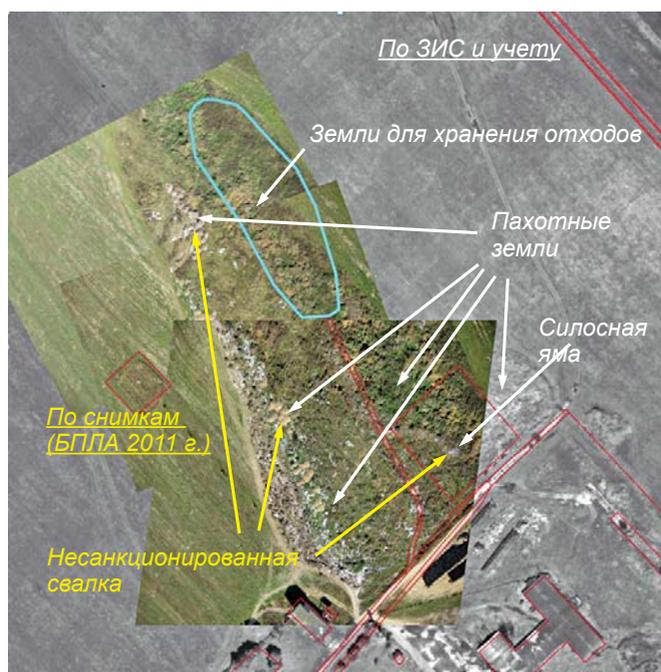
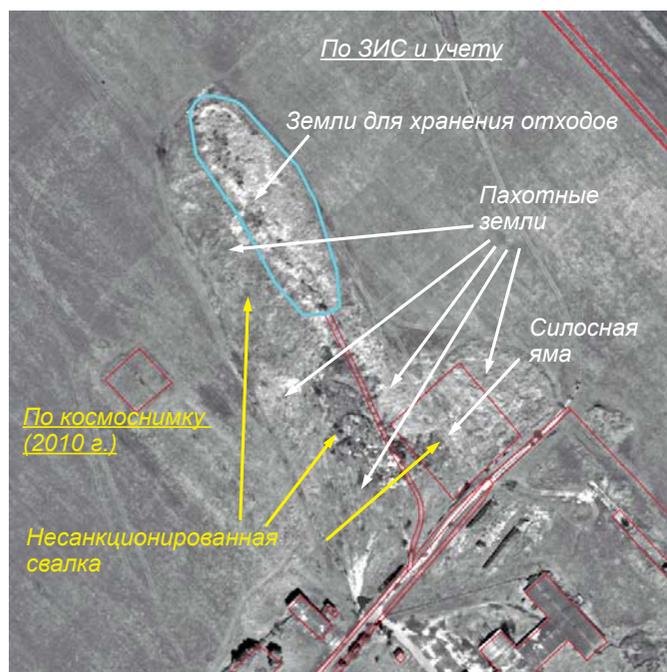


Рисунок 2 – Сопоставление данных государственного земельного кадастра (ЗИС) с данными снимков WorldView-1 (0,5 м) и полученным с БПЛА



покрытых растительностью

с открытой почвой

Рисунок 3 – Дegradaция осушенных торфяно-болотных почв (данные Google Earth, спутник QuickBird, пространственное разрешение 0,6 м)



Рисунок 4 – Несанкционированная добыча торфа на улучшенных луговых землях и их зарастание древесно-кустарниковой растительностью (Google Earth, QuickBird, 0,6 м)

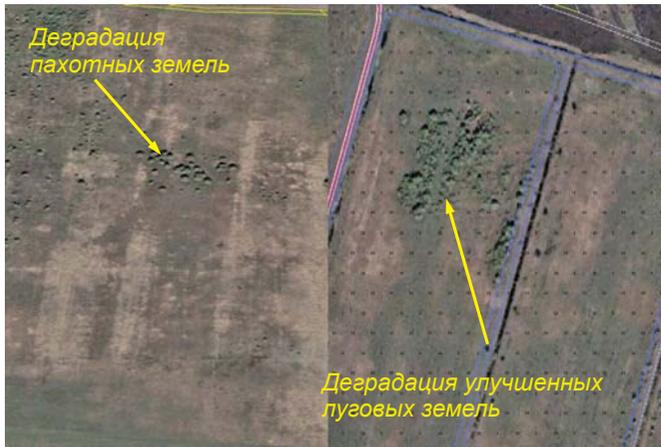


Рисунок 5 – Зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (Google Earth, QuickBird, 0,6 м)



Рисунок 6 – Загрязнение сельскохозяйственных земель животноводческими стоками (Google Earth, QuickBird, 0,6 м)



Рисунок 7 – Дegradaция мелиорированных земель/ мелиоративных систем (Google Earth, QuickBird, 0,6 м)



Рисунок 8 – Трехмерное изображение (космический снимок и цифровая модель рельефа) масштабов эрозии земель/почв (Google Earth, QuickBird, 0,6 м)



УДК 332.3+528.4

**Алексей ОЛЬШЕВСКИЙ,**  
заместитель начальника  
управления геоинформационных технологий,  
геодезии и картографии РУП «БелНИЦзем»,  
кандидат географических наук

## **Использование пространственных систем поддержки принятия решений при планировании землепользования**

**В статье рассмотрены возможности использования автоматизированных систем поддержки принятия решений при планировании землепользования, позволяющие с помощью пространственного анализа значительно упростить процесс принятия решений в области использования и охраны земель. На конкретных примерах показаны аналитические возможности пространственных систем поддержки принятия решений при разработке документов планирования землепользования (схем землеустройства административных районов и проектов внутрихозяйственного землеустройства)**

### **Введение**

Планирование землепользования предназначено для решения важных государственных задач, связанных с определением перспектив использования, назначения и распределения земель, регулирования и совершенствования земельных отношений, управления земельными ресурсами, сохранения и улучшения окружающей среды и др.

Основными документами планирования землепользования в нашей стране являются схемы землеустройства и проекты внутрихозяйственного землеустройства. Эти документы должны являться инструментом принятия управленческих решений в области охраны и использования земель.

Принятие решения – это процесс рационального или иррационального выбора альтернатив, имеющий целью достижение осознаваемого результата [1]. При этом, исходя из теории принятия решений, выбор альтернатив состоит из следующих этапов: ситуационный анализ, идентификация проблемы и постановка цели, поиск необходимой информации, формирование альтернатив, формирование критериев для оценки альтернатив, проведение оценки, выбор наилучшей альтернативы, внедрение (исполнение), разработка критериев (индикаторов) для мониторинга, мониторинг исполнения, оценка результата.

Зарубежный опыт свидетельствует, что процесс планирования землепользо-

вания призван обеспечить выполнение первых четырех указанных этапов, а его результатом должны быть альтернативы (сценарии) перспективного использования земель, пригодные для принятия управленческих решений.

В отечественной практике в документах планирования землепользования предлагается, как правило, один, наиболее эффективный с точки зрения разработчиков, вариант (сценарий) использования земель, разработанный исходя из анализа современной ситуации и имеющихся данных на перспективу. На наш взгляд, это является одной из причин низкой практической реализации таких предложений.

Широкое использование пространственных данных в ходе разработки документов планирования землепользования предопределило применение современных геоинформационных систем и технологий для их обработки и анализа.

При этом в качестве основного инструмента геоинформационного обеспечения сегодня выступает коммерческая ГИС ArcGIS, разрабатываемая американской компанией ESRI. Однако в настоящее время эта ГИС используется лишь в качестве инструмента картографирования и создания пространственных данных. При этом практически не используются возможности пространственного анализа и моделирования, которые являются главной составляющей

этой геоинформационной системы.

Сегодня много говорится о необходимости создания и актуализации качественных пространственных данных, в том числе с использованием космических снимков и снимков с беспилотных летательных аппаратов (БПЛА). Создание таких данных очень дорого, и они должны использоваться максимально эффективно. К сожалению, в настоящее время этого не происходит. В лучшем случае в ходе разработки документов планирования землепользования производится наложение нескольких геоинформационных слоев друг на друга, осуществляется визуальный анализ и получение выходной картографической продукции. Но для этих целей могут использоваться обычные графические редакторы, а не одна из самых дорогих ГИС, функции которой в данном случае задействованы не более чем на 10 %. Очевидно, что данный подход уже исчерпал себя и не соответствует уровню развития современных геоинформационных технологий.

Анализ зарубежного опыта показывает, что в развитых странах сегодня создаются и широко используются при планировании землепользования специализированные геоинформационные модули автоматизации процессов, а также пространственные системы поддержки принятия решений (Spatial Decision Support Systems), позволяющие за счет автоматизации пространственного ана-



лиза и разработки альтернативных сценариев значительно упростить процесс принятия решений. При этом пространственные данные о землепользовании используются лишь в качестве основы для получения новых данных, которые зачастую сложно получить другими методами.

В данной работе на конкретных примерах показаны аналитические возможности пространственных систем поддержки принятия решений при планировании землепользования. В качестве примера выбрана одна из популярных систем – CommunityViz.

#### Основная часть

Программное обеспечение CommunityViz является отдельным модулем геоинформационной системы ArcGIS, используемым для планирования землепользования и принятия управленческих решений [2]. CommunityViz позволяет разрабатывать сценарии развития территории и оценивать их влияние, осуществлять анализ пригодности земель для различных целей, поддерживает трехмерную визуализацию данных, оценку воздействия на окружающую среду, моделирование роста застроенных территорий и другие популярные методы пространственного анализа.

Основными используемыми в программе категориями являются: сценарии, предположения, индикаторы, атрибуты и предупреждения.

CommunityViz осуществляет анализ одного или нескольких сценариев. Первый сценарий в анализе называется основным. Он может показывать существующие условия (состояние землепользования), первичное предложение при оценке землепользования либо первую из нескольких альтернатив, которые сравниваются в анализе.

Предположение – это фактор, который используется для анализа. Как правило, предположения являются изменчивыми и субъективными.

Индикаторы – это критерии, которые используются для выбора альтернатив, наиболее соответствующих целям и результатам анализа. Индикатор является расчетным значением, которое показывает воздействие или результаты сценария. Индикатор может использоваться для оценки затрат, доходов и других показателей.

Атрибут – это часть информации, описывающая пространственный объект на карте. Атрибутами могут быть характеристики географического объ-

екта, описанные числами, знаками, изображениями и т.д.

Предупреждения используются для контроля значений в ходе анализа и свидетельствуют о несоблюдении определенных условий. Они могут быть в виде диаграмм, сообщений, цвета объектов на карте. Предупреждение может быть связано с предположением, динамическим атрибутом, индикатором.

Одним из основных инструментов CommunityViz является модуль Suitability Wizard, который позволяет осуществлять анализ географических объектов (факторов), основываясь на характеристике их пригодности для различных целей. Например, возможно определить, какие земельные участки являются наиболее пригодными для ведения сельского хозяйства, возделывания конкретных сельскохозяйственных культур, строительства новых объектов недвижимого имущества и т.д.

При этом отдельные факторы оцениваются независимо и затем объединяются для определения общей степени пригодности. К каждому фактору могут быть дополнительно применены переменные веса влияния, так как некоторые из факторов могут быть более важными для конкретной задачи, чем другие.

Процесс оценки пригодности включает несколько шагов:

1. Выбор динамического слоя (например, земельные участки), для которого осуществляется оценка пригодности.

2. Определение факторов, используемых для анализа пригодности. Факторы, представленные в виде геоинформационных слоев, могут быть оценены и нормализованы (приведены к единой шкале пригодности) по нескольким критериям/методам:

- близость к объектам: higher (чем ближе, тем выше значение пригодности); lower (чем дальше, тем выше значение пригодности);

- пересечение с другими слоями: higher (чем больше степень пересечения, тем выше значение пригодности); lower (чем меньше степень пересечения, тем выше значение пригодности);

- среднее значение грида/растрового слоя (например, для слоя уклона рельефа): higher (чем больше значение грида, тем выше значение пригодности); lower (чем меньше значение грида, тем выше значение пригодности);

- значение из существующих атрибутов (множественные варианты исполь-

зования).

3. Определение весов влияния факторов (по 10-балльной шкале).

4. Осуществление расчета, в ходе которого полученные значения пригодности каждого фактора умножаются на соответствующий удельный вес его влияния и суммируются. В результате в динамическом слое автоматически создается атрибут со значением пригодности (диапазон значений от 0 – наименее пригодный до 100 – наиболее пригодный).

5. Изменение весов влияния факторов с автоматическим изменением значения атрибута пригодности (при необходимости).

Таким образом, модуль позволяет осуществлять автоматизированный многофакторный пространственный анализ, обрабатывая факторы (геоинформационные слои) различной структуры и размерности.

При этом для различных сценариев, участвующих в анализе, могут применяться разные факторы и веса их влияния. Далее производится оценка индикаторов влияния каждого сценария, на основании которой осуществляется принятие решения.

#### Примеры использования

**Пример 1.** Агрогруппировка земель по интенсивности сельскохозяйственного использования – один из этапов разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства, в ходе которого земли хозяйства делятся на следующие группы:

- 1 группа – земли интенсивного использования, предназначенные, в основном, для размещения наиболее ценных и требовательных сельскохозяйственных культур, возделываемых в хозяйстве (с учетом требований севооборотов);

- 2 группа – земли зерно-травяного использования, предназначенные, в основном, для возделывания зерновых культур и кукурузы, а также многолетних трав;

- 3 группа – земли травяно-зернового использования, предназначенные, в основном, для возделывания многолетних трав и зерновых культур в период перезалужения, а также кукурузы на силос (там, где это возможно);

- 4 группа – земли травяного использования, предназначенные для возделывания злаковых многолетних трав.

В общем виде эту задачу можно решить автоматизировано с помощью осуществления оценки пригодности земель для сельскохозяйственного использования в CommunityViz. Подобная оценка

осуществлена нами на примере ОАО «Пионер-Агро» Копыльского района.

В качестве динамического слоя, для которого осуществляется оценка пригодности, выбран слой отдельно обрабатываемых (рабочих) участков.

В качестве примера для анализа нами выбраны основные пространственные факторы, учитываемые при разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства для агрогруппировки земель по интенсивности сельскохозяйственного использования. Для каждого из этих факторов созданы соответствующие геоинформационные слои и определен метод пространственного анализа (таблица).

Выбор факторов влияния, а также критериев и методов анализа в CommunityViz показан на рисунке 1.

Анализ осуществлялся для двух сценариев:

базовый сценарий: все факторы одинаково влияют на пригодность земель (одинаковые веса влияния);

альтернативный сценарий: факторы по-разному влияют на пригодность земель (различные веса влияния).

Результаты оценки пригодности земель для сельскохозяйственного использования для каждого сценария (в сравнении), а также используемые веса влияния показаны на рисунке 2. На базе полученных значений пригодности формируются упомянутые выше агрогруппы.

В данном примере первый сценарий предполагает одинаковое влияние всех рассматриваемых факторов на сельскохозяйственную пригодность земель, что в большинстве случаев не соответствует реальным условиям. Во втором сценарии наибольшее влияние на результат (пригодность для сельскохозяйственного использования) оказывают такие факторы как ограничения землепользования (12,8 % – расчетное значение (доля) влияния фактора на результат оценки), эрозия почв (11,5 %), уклон рельефа (10,8 %) и содержание фосфора (10,7 %); наименьшее – доступность дорог (4,9 %), увлажненность (6,4 %) и гранулометрический состав почв (6,4 %).

Несколько подобных сценариев может быть разработано для каждой конкретной задачи. Дальнейший выбор сценария осуществляется лицом, принимающим решение. При этом в качестве критериев выбора определенного сценария (индикаторов его влияния) им могут использоваться существующие веса влияния факторов (которые, при необходимости, можно менять) либо новые критерии, введенные им в анализ и являющиеся наиболее важными с его точки зрения (например, затраты на реализацию предложений разработчиков, влияние сценария на урожайность сельскохозяйственных культур и т.д.).

Сравнение полученных результатов с результатом агропроизводственной

группировки, выполненной без использования CommunityViz в ходе разработки проекта внутрихозяйственного землеустройства ОАО «Пионер-Агро» (рисунок 3), демонстрирует сходство второго сценария с проектными предложениями.

Использованная авторами проекта технология характеризуется применением экспертного подхода (геоинформационный метод аппликаций, заключающийся в последовательном, а затем совместном (комплексном) просмотре всех слоев, которые одновременно анализируются и используются для принятия решений) без осуществления расчетов.

Предлагаемый нами подход позволяет за счет автоматизации расчетов сделать оценку более быстрой и менее субъективной, а при включении в анализ всех возможных факторов – более полной и точной. Отличием предлагаемой технологии является также разработка и анализ нескольких сценариев, возможность их сравнения в автоматическом режиме, а также изменения (добавления/удаления) факторов и весов их влияния с одновременным перерасчетом результирующих значений пригодности.

**Пример 2.** Выбор наилучшего местоположения перспективных объектов придорожного сервиса – одна из задач разработки схемы землеустройства района.

Таблица – Факторы пространственного анализа, применяемые для оценки пригодности земель для сельскохозяйственного использования

№	Фактор	Критерий анализа	Метод анализа
1	Уклон рельефа	Среднее значение грида /растрового слоя	lower (чем меньше значение грида, тем выше значение пригодности)
2	Эрозия почв	Пересечение с другими слоями	lower (чем меньше степень пересечения, тем выше значение пригодности)
3	Увлажнение почв	Среднее значение грида /растрового слоя	lower (чем меньше значение грида, тем выше значение пригодности). Пригодность (по убыванию): автоморфные, полугидроморфные, гидроморфные
4	Гранулометрический состав почв	Среднее значение грида /растрового слоя	lower (чем меньше значение грида, тем выше значение пригодности). Пригодность (по убыванию): суглинистые, супесчаные, песчаные, торфяно-болотные
5	Генетический тип почв	Среднее значение грида /растрового слоя	lower (чем меньше значение грида, тем выше значение пригодности). Пригодность (по убыванию): дерново-подзолистые, дерново-подзолистые заболоченные, дерновые заболоченные, торфяно-болотные, аллювиальные
6	Кислотность почв	Значение атрибута	оптимальное значение: 5,6-6,5 [3]
7	Содержание гумуса	Значение атрибута	оптимальное значение: 2,0-3,2 % [3]
8	Содержание калия	Значение атрибута	оптимальное значение: 15-32 мг/100 г [3]
9	Содержание фосфора	Значение атрибута	оптимальное значение: 5-32 мг/100 г [3]
10	Ограничения землепользования	Пересечение с другими слоями	lower (чем меньше степень пересечения, тем выше значение пригодности)
11	Доступность дорог	Близость к объектам	higher (чем ближе, тем выше значение пригодности)

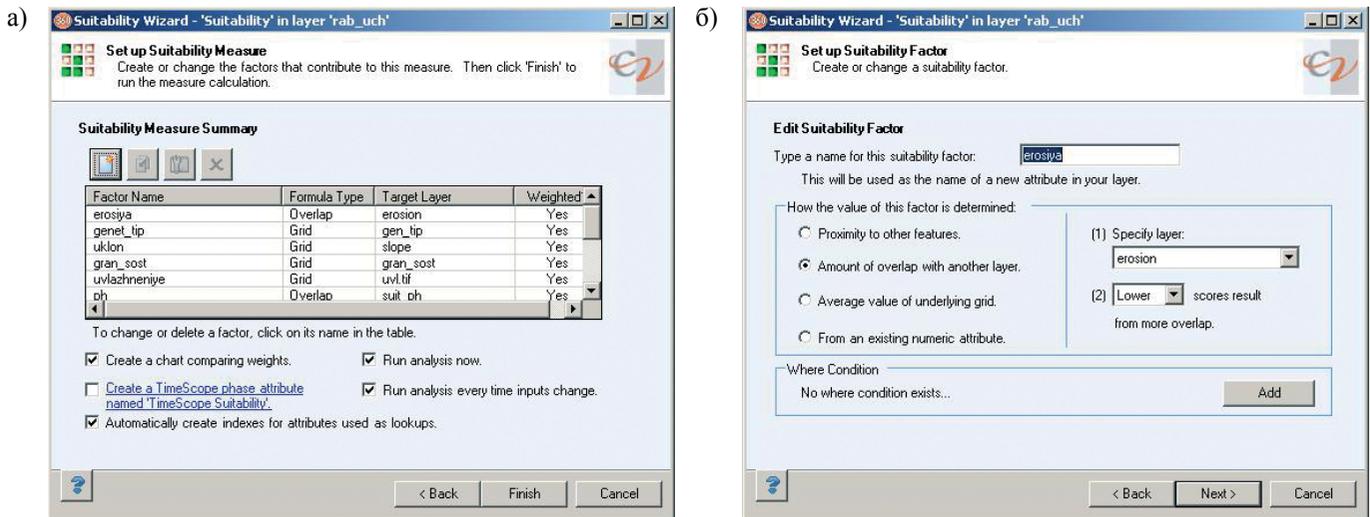


Рисунок 1 – Выбор факторов влияния (а), критериев и метода анализа (б)

В данном примере в качестве динамического слоя выступают условные земельные участки, расположенные вдоль главных дорог района, однако подобный анализ может быть выполнен для конкретных участков, потенциально пригодных для размещения объектов придорожного сервиса.

В качестве примера для анализа выбраны следующие факторы, для каждого из которых подготовлены соответствующие геоинформационные слои:

уклон рельефа (чем меньше значение, тем выше уровень пригодности);

расположение не на пахотных и улучшенных луговых землях, заболоченных землях (чем меньше степень пересечения с соответствующими видами земель, тем выше значение пригодности);

ограничения землепользования (чем меньше степень пересечения, тем выше значение пригодности);

близость существующих объектов придорожного сервиса (чем ближе, тем ниже значение пригодности).

Анализ осуществлялся для двух сценариев

базовый сценарий – одинаковое влияние факторов на расположение перспективных объектов придорожного сервиса;

альтернативный сценарий – различное влияние факторов.

Результаты оценки участков для каждого сценария (в сравнении), а также используемые веса влияния показаны на рисунке 4.

В данном примере первый сценарий также предполагает одинаковое влияние всех рассматриваемых факторов на пригодность участка для расположения объектов придорожного сервиса. Во

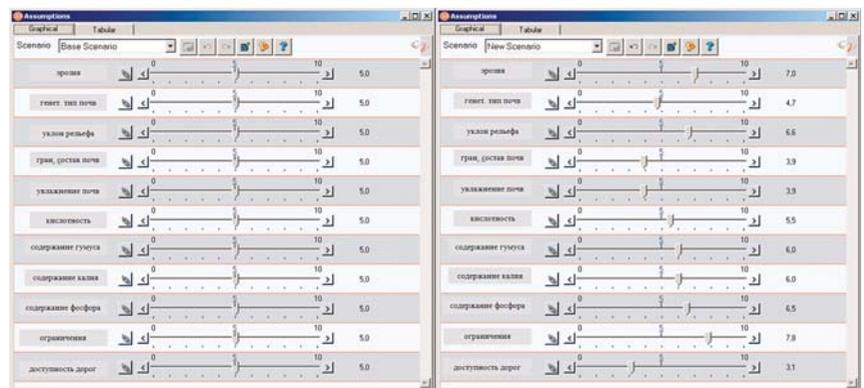
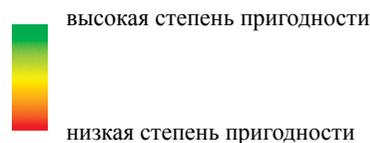
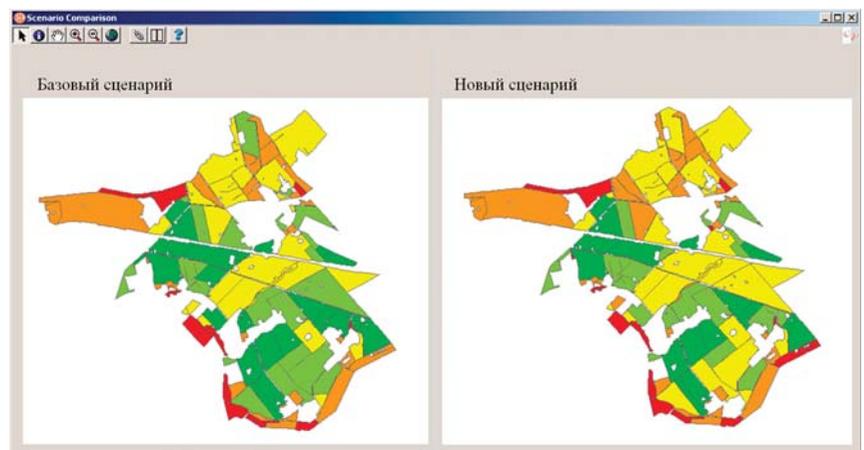


Рисунок 2 – Оценка пригодности земель для сельскохозяйственного использования (сравнение сценариев в CommunityViz)

втором сценарии наибольшее влияние на значение пригодности оказывают такие факторы как наличие ограничений землепользования (водоохраняемых зон – 20,9 %, особо охраняемых природных территорий – 18,9 %), расположение существующих объектов придорожного сервиса (17,4 %); наименьшее – рас-

положение на пахотных и улучшенных луговых землях, заболоченных землях (по 10 %).

Для принятия решения в данном случае достаточно оценить несколько участков с максимальными значениями пригодности (атрибут Suitability динамического слоя) для каждого сценария.

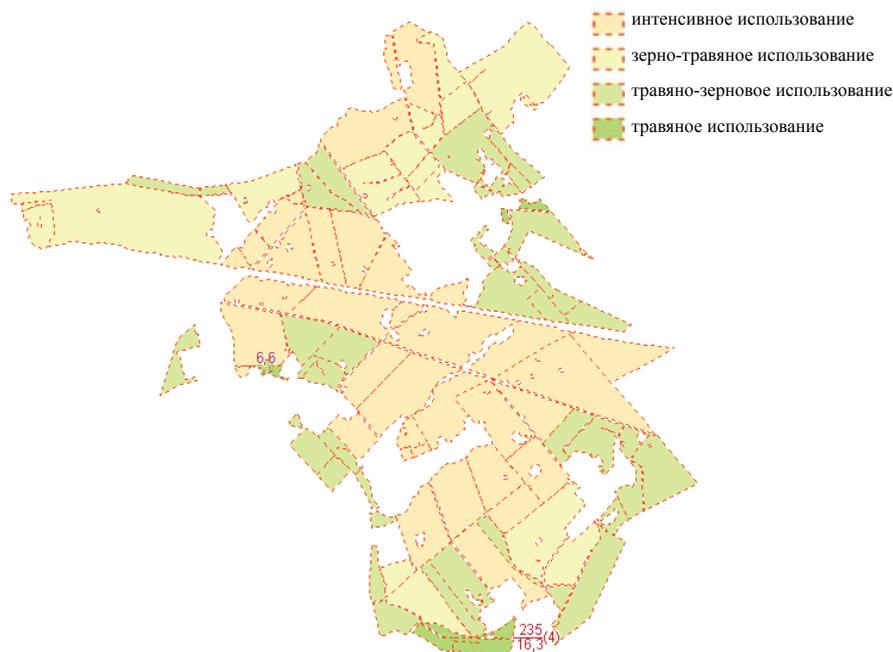


Рисунок 3 – Агропроизводственная группировка земель ОАО «Пионер-Агро» по интенсивности сельскохозяйственного использования [4]

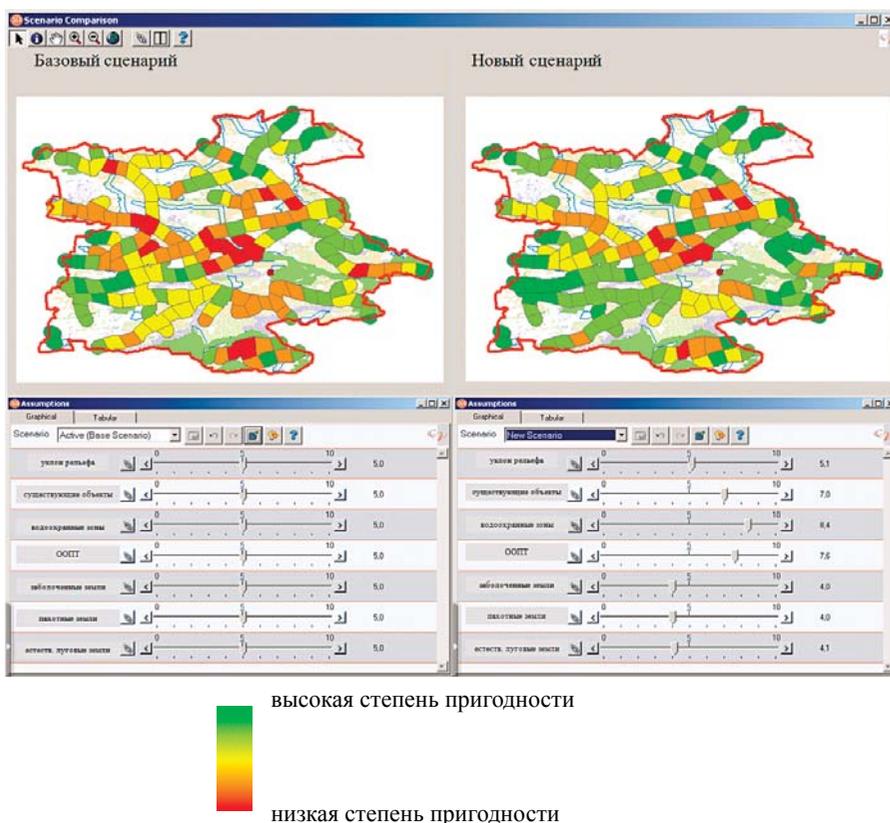


Рисунок 4 – Автоматическое сравнение сценариев в CommunityViz

В зависимости от ситуации исходные данные для анализа (количество сценариев, факторы оценки, геоинформационные слои, веса влияния) могут быть быстро изменены (добавлены, удалены) с автоматическим перерасчетом результирующих значений пригодности, что

значительно упрощает процесс принятия решений.

#### Заключение

Современные пространственные системы поддержки принятия решений предоставляют технологию, качественно отличающуюся от той, которая

используется сегодня в Республике Беларусь при принятии управленческих решений в области охраны и использования земель. Основными отличительными чертами этой технологии являются использование геоинформационных технологий пространственного анализа, автоматизация процессов планирования землепользования, возможность оценки неограниченного числа факторов, выработка альтернатив использования земель, возможность быстрого изменения исходных данных с автоматическим изменением результатов анализа.

Это позволяет повысить эффективность использования пространственных данных, получить качественно иные результаты (альтернативы развития территории), упростить процесс принятия решений в области использования и охраны земель, сделать их более обоснованными.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Орлов, А.И. Теория принятия решений / А.И.Орлов. – М.: Экзамен, 2006. – 573 с.
2. CommunityViz [Электронный ресурс] // Placeways LLC. – Режим доступа: <http://placeways.com/communityviz/>. – Дата доступа: 05.03.2012.
3. Смяян, Н.И. Оценка плодородия почв Белоруссии / Н.И.Смяян [и др.]. – Мн: Ураджай, 1989. – 359 с.
4. Провести исследования и разработать экспериментальные проекты внутрихозяйственного землеустройства с использованием геоинформационных технологий для ОАО «Пионер-Агро» и ОАО «Старица-Агро» Копыльского района Минской области: отчет о НИР (заключ.) / РУП «БелНИЦзем»; рук. темы К.К.Коршунов. – Мн., 2011. – 364 с. – № ГР 20112071.

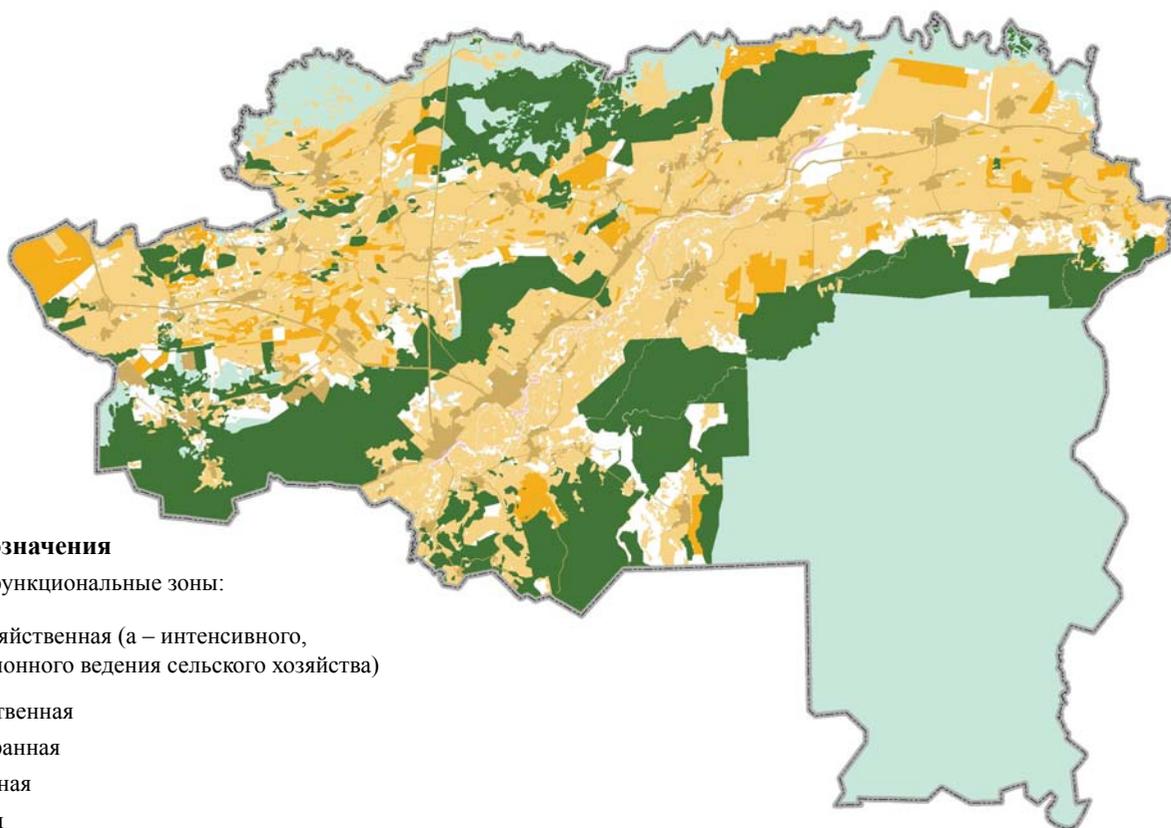
Дата поступления в редакцию 10.05.2012 г.

A. OLSHEVSKY

#### USE OF SPATIAL DECISION SUPPORT SYSTEMS IN LAND USE PLANNING

This paper considers the possibilities of using of automated spatial decision support systems in land use planning, allowing the simplification of decision-making process in the domain of land use and protection. The analytical capabilities of spatial decision support systems in the development of land use planning documents (land schemas of the administrative districts and farm land management projects) are shown in the specific examples. ■

Рисунки к статье А.Червяня и Е.Гарцуевой  
 «Геосистемный подход к планированию  
 землепользования земельных ресурсов в условиях Припятского Полесья» (с. 31-34)

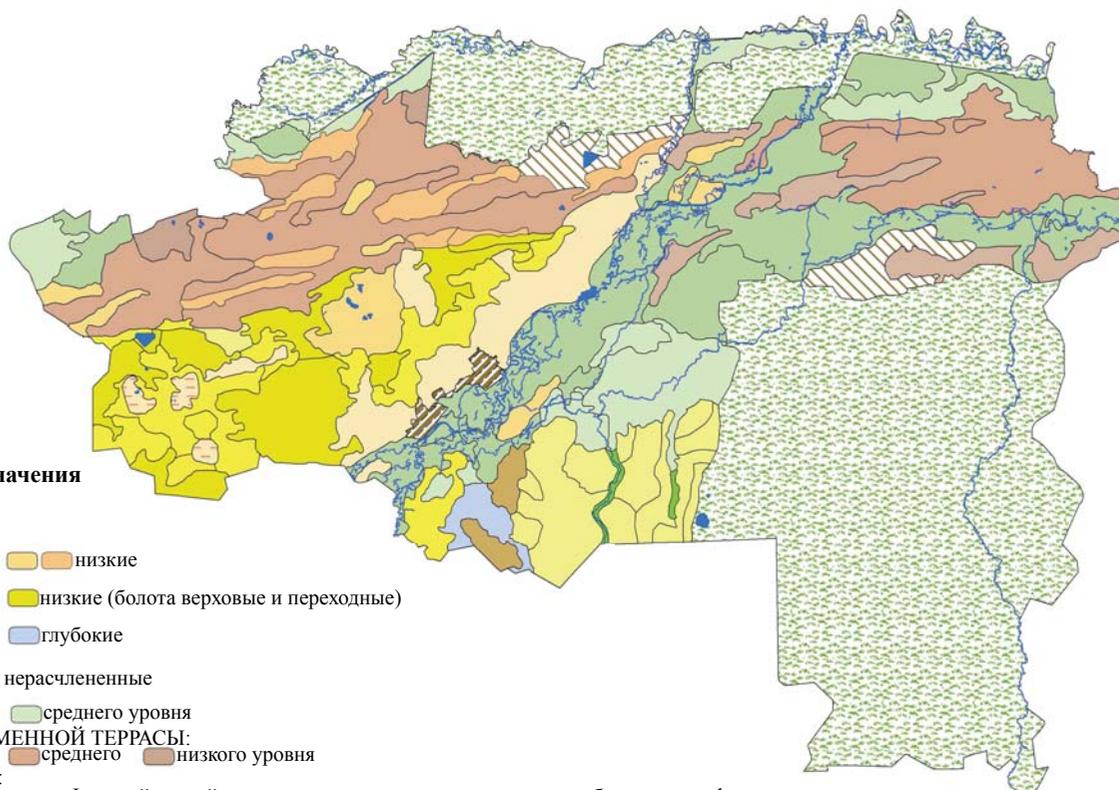


**Условные обозначения**

Хозяйственно-функциональные зоны:

- а Сельскохозяйственная (а – интенсивного,
- б – традиционного ведения сельского хозяйства)
- Лесохозяйственная
- Природоохранная
- Рекреационная
- Застроенная

Рисунок 1 – Дифференциация территории Столинского района по преимущественному использованию земель



**Условные обозначения**

ВОДОРАЗДЕЛЫ:

выпуклые

- высокие ■ низкие

плоские

- низкие ■ низкие (болота верховые и переходные)

ДЕПРЕССИИ:

- неглубокие ■ глубокие

ПОЙМЫ:

- прирусловые нерасчлененные

центральные

- низкого ■ среднего уровня

ОСТАНЦЫ НАДПОЙМЕННОЙ ТЕРРАСЫ:

- высокого ■ среднего ■ низкого уровня

ПЕРЕХОДНЫЕ ЗОНЫ:

- комплексы останцов I надпойменной террасы с депрессиями озеровидных глубокими заторфованными

ПРОЧЕЕ:

- особо охраняемые природные территории ■ крупные населенные пункты ~ водотоки

Рисунок 2 – Геосистемы (типы земель) на территории Столинского района

**ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ  
ПА МАЕМАСЦІ  
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ  
ПО ИМУЩЕСТВУ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

ЗАГАД

ПРИКАЗ

02.05.2012 г. № 43-п

г. Мінск

г. Минск

О занесении на Доску почета

За добросовестную и эффективную работу в государственных организациях, подчиненных Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь, и их дочерних предприятиях, успешное выполнение задач, стоящих перед Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, и достижение высоких результатов в трудовой деятельности по итогам 2011 года и на основании постановления коллегии Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 22.03.2012 № 6-1 «О занесении на Доску почета»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Занести на Доску почета Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь:

КРАСУЦКОГО Валерия Михайловича	заместителя главного инженера – начальника отдела систем высокоточного позиционирования Республиканского унитарного предприятия аэрокосмических методов в геодезии «Белаэрокосмогеодезия»
ШИЛАЙ Ирину Ивановну	редактора Республиканского унитарного предприятия «Белкартография»
ГРЕКОВУ Галину Викторовну	главного специалиста отдела проектно-изыскательских работ № 4 Республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем»
БЫСТРОГО Андрея Алексеевича	главного специалиста проектно-изыскательского отдела № 3 Дочернего унитарного предприятия «Проектный институт Брестгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем»
ЗАМЕЛЮХИНА Олега Николаевича	инженера 1 категории проектно-изыскательского отдела № 3 Республиканского дочернего унитарного предприятия «Проектный институт Могилевгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем»
КАТКОВСКОГО Виталия Витальевича	техника по землеустройству производственного отдела Дочернего унитарного предприятия «Проектный институт Витебскгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем»
ПРЕСНЯКОВУ Ольгу Васильевну	начальника отряда № 5 Дочернего унитарного предприятия «Проектный институт Гродногипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем»
ГУДКОВУ Юлию Владимировну	начальника юридического управления Научно-производственного государственного республиканского унитарного предприятия «Национальное кадастровое агентство»
ВАШКЕВИЧА Владимира Болеславовича	заведующего сектором № 1 отдела технической инвентаризации Республиканского унитарного предприятия «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
СЕРАФИМОВИЧ Татьяну Збышекковну	регистратора недвижимости 1 категории Республиканского унитарного предприятия «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
ТОИЧКИНА Александра Николаевича	начальника Горецкого филиала Республиканского унитарного предприятия «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

КАРПОВИЧА Геннадия Ермогеновича	первого заместителя директора Республиканского унитарного предприятия «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
КАБАНОВА Владимира Александровича	директора Республиканского дочернего унитарного предприятия «Витебское агентство по оказанию риэлтерских услуг» республиканского унитарного предприятия «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
ЛЕВШУКА Александра Владимировича	оценщика недвижимости Столинского бюро Пинского филиала Республиканского унитарного предприятия «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
ВЕРЖБОВСКУЮ Елену Васильевну	регистратора недвижимости 1 категории Республиканского унитарного предприятия «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
АЛЕШКО Тамару Александровну	картографа 2 категории отдела картографических работ № 6 Топографо-геодезического республиканского унитарного предприятия «Белгеодезия»
БАРАНОВУ Ольгу Константиновну	заместителя директора – начальника отдела коммунальной собственности Гомельского областного территориального фонда государственного имущества
ВОЛОДЧЕНКО Константина Эдуардовича	начальника отдела организации владельческого надзора и обращения акций Витебского областного территориального фонда государственного имущества
ДЕГТЕРЕНКО Светлану Александровну	первого заместителя директора Фонда Минского областного территориального фонда государственного имущества
СТЕПУРЕНКО Галину Ивановну	заместителя директора Фонда Минского городского территориального фонда государственного имущества
ПУШКАРЕВУ Аллу Васильевну	заместителя начальника отдела экспертизы и контроля за правильностью оценки имущества Могилевского областного территориального фонда государственного имущества
ОСИПОВИЧ Ольгу Павловну	специалиста по защите информации Борисовского республиканского унитарного предприятия «Землемер»
КИРИЧЕНКО Алексея Гавриловича	ведущего оценщика отдела оценки недвижимости Республиканского унитарного предприятия «Институт недвижимости и оценки»
КАПЧАНА Евгения Владимировича	начальника управления землеустройства и регулирования земельных отношений Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь
КОРНИЕВИЧ Анну Ивановну	начальника управления учета и распоряжения акциями Фонда государственного имущества Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

2. Произвести выплату денежного вознаграждения в размере шести базовых величин лицам, указанным в пункте 1 настоящего приказа, являющимся:

работниками центрального аппарата Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, работниками областных и Минского городского территориальных фондов государственного имущества – за счет средств, предусмотренных на премирование работников государственных органов;

работниками подчиненных Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственных организаций и их дочерних предприятий – за счет расходов на потребление.

Председатель



Г.И.Кузнецов

