



ежеквартальный научно-практический журнал

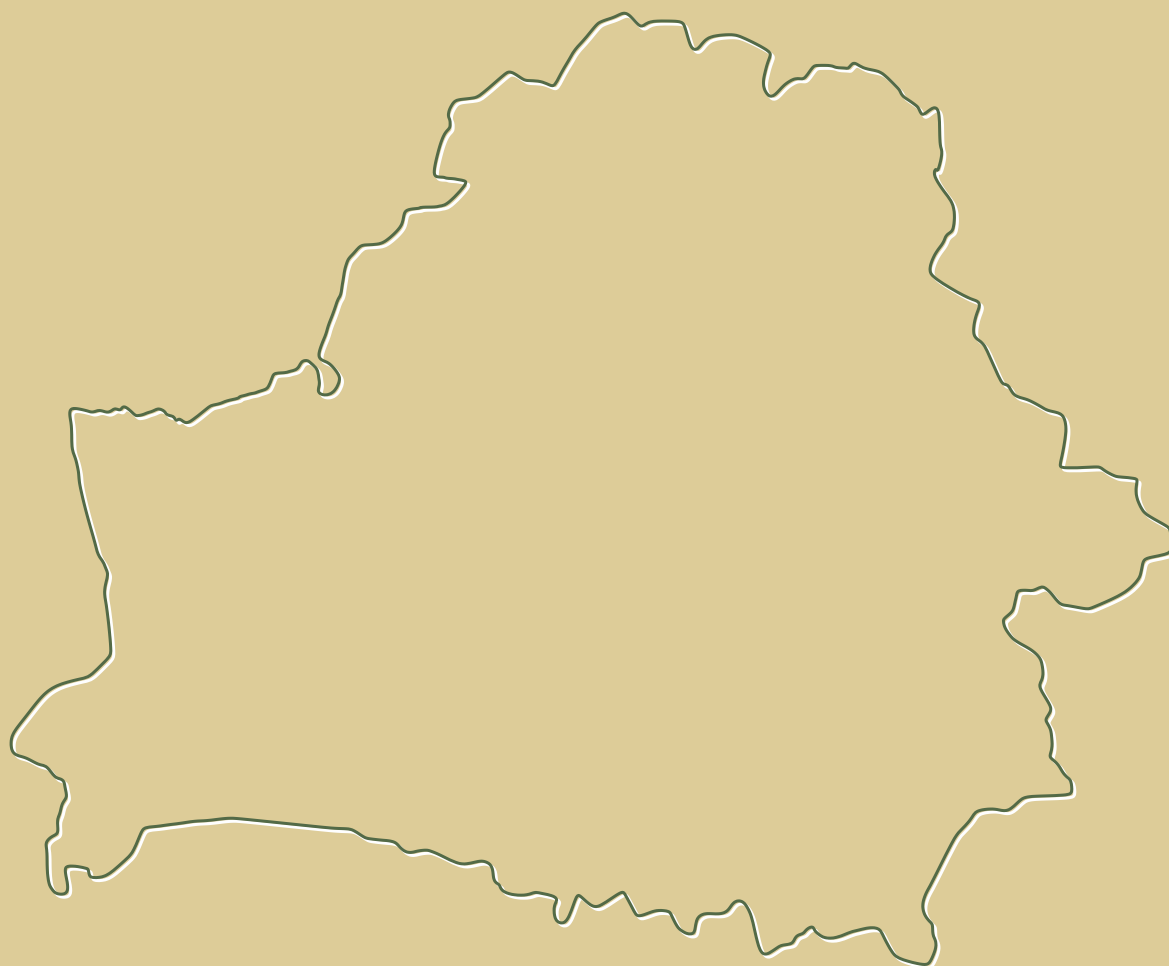
ISSN 2070-9072

ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

земельно-имущественные отношения

январь — март
2022
№ 1

Land of Belarus
land and property relations



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

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

00740 — для индивидуальных подписчиков,

007402 — для ведомственных подписчиков

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

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

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

Материалы публикуются на русском, белорусском и английском языках

Мнения авторов статей могут не совпадать с точкой зрения редакции.

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

Публикуемые материалы рецензируются.

All materials submitted for publication are subject to review.

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

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

Рукописи не возвращаются.

No return of manuscripts excepted.

Костел Святой Троицы
аг. Гервяты, Островецкий район, Гродненская область





ЗЕМЛЯБЕЛАРУСИ

январь—март

№ 1 • 2022

Основан в 2003 г.

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

Главный редактор

Светлана Дробыш

Редакционная коллегия:

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

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

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

Минск

В номере:

В ГОСКОМИМУЩЕСТВЕ

6



Об итогах работы Государственного комитета по имуществу и подведомственных ему организаций за 2021 г. и задачах на 2022 г.

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

10



Д. М. Соколовская,
начальник отдела оценки
Государственного комитета
по имуществу

**О создании в Республике Беларусь системы
кадастровой (массовой) оценки недвижимого
имущества**



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

В КОМИТЕТАХ ГОСИМУЩЕСТВА

13



И. А. Боровик,
заместитель начальника
отдела реестра
и использования
государственного имущества
комитета государственного
имущества Брестского
облисполкома

**Дебиторская задолженность по арендной плате:
как не допустить, а при возникновении взыскать**



Л. Ф. Деткович,
главный специалист отдела
реестра и использования
государственного имущества
комитета государственного
имущества Брестского
облисполкома

В КОМИТЕТАХ ГОСИМУЩЕСТВА

21



В. О. Помалейко,
главный специалист комитета
государственного имущества
Витебского облисполкома

**О вовлечении в хозяйственный оборот
неиспользуемого имущества в Витебской области**

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

25



С. К. Ничипорук,
главный инженер
УП «Проектный институт
Брестгипрозем»

К вопросу сохранности межевых знаков

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

28



В. А. Бородня,
директор ГУО «Центр
повышения квалификации
руководящих работников
и специалистов системы
Госкомимущества», кандидат
экономических наук, доцент

**Непрерывное образование в системе
Государственного комитета по имуществу:
состояние и перспективы развития**

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

32



О. С. Борисёнок,
заместитель начальника
управления развития и
международных отношений –
начальник отдела
международных отношений
Государственного комитета
по имуществу

**Формирование понятия
«предприятие как имущественный комплекс»**

КАРТОГРАФИЯ

38



Г. П. Ляхова,
главный редактор
РУП «Белкартография»

История Минска в картах и планах

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

42



Н. Д. Кижук,
начальник отдела контроля
качества РУП «Гродненское
агентство по государственной
регистрации и земельному
кадастру»

**Необходима ли проверка характеристик
недвижимого имущества при совершении
сделок?**



О. Н. Залевская,
ведущий специалист отдела
контроля качества
РУП «Гродненское агентство
по государственной
регистрации и земельному
кадастру»

ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

46



Т. Е. Богатко,
первый заместитель
директора РУП «Могилевское
агентство по государственной
регистрации и земельному
кадастру»

**Практические аспекты защиты
имущественных прав граждан (на примере
строительства путепровода в г. Могилеве)**

НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПОЧВОВЕДЕНИЕ

49



А. Л. Киндеев,
преподаватель кафедры
почвоведения и
геоинформационных систем
факультета географии и
геоинформатики БГУ

**Количественная характеристика
неоднородности почв геосистем Березинского
биосферного заповедника**



Ю. А. Мудрагелова,
студентка 4-го курса
факультета географии
и геоинформатики БГУ



Уважаемые читатели!

Как известно, 2022 год в Беларуси объявлен Годом исторической памяти. Главной целью сегодня является сохранение героического наследия и правды обо всех периодах жизни белорусского народа, укрепление его единства.

Веканиями настоящего времени (впрочем, и недавнего прошлого) стали информационный хаос, навязывание фальшивых ценностей, переписывание истории, процветание цинизма и лицемерия. А ведь общечеловеческие ценности – свобода, мир, любовь к ближнему, семья, дети, память предков – не менялись столетиями и не должны искажаться сейчас. Общечеловеческие ценности можно сравнить с фундамен-

том здания, который хоть и не виден, но без него строение разрушится. Как сказал Джордж Сантаяна: «Тот, кто не помнит своего прошлого, обречен на то, чтобы пережить его вновь».

Совершать экскурс в историю страны без карт и планов невозможно. Наши авторы презентуют результаты своей плодотворной работы – уникальное источниковедческое издание «Мінск на старадаўніх картах і планах». В альбоме представлены старинные карты и планы, с помощью которых показаны этапы картографирования белорусских земель и города Минска в прошлые века.

На страницах журнала мы продолжаем размещать фотографии объектов историко-культурного наследия Беларуси и краткие исторические очерки о них. В этом номере вы познакомитесь с ярким представителем стиля неоготики в нашей стране, культурным и религиозным центром Гродненского региона – костелом Святой Троицы в Гervятах.

Одним из основных направлений деятельности Госкомимущества и входящих в его систему территориальных органов, предприятий является управление и распоряжение имуществом, его учет, а также сокращение количества неиспользуемых объектов. О достигнутых результатах, обмене опытом в решении вопросов, возникающих при работе с объектами недвижимости, узнаете из журнала.

Для эффективного выполнения поставленных задач, поддержания компетенций на должном уровне специалисты обязаны идти в ногу с прогрессом в своей сфере деятельности, а следовательно, надо «учиться, учиться и еще раз учиться». О состоянии и перспективах развития непрерывного образования в системе Госкомимущества рассказывает руководитель учебного центра ведомства.

Позитива и интересного чтения!

Главный редактор
Светлана Дробыш



ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ИМУЩЕСТВУ И ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ ЕМУ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА 2021 Г. И ЗАДАЧАХ НА 2022 Г.

Традиционно в феврале текущего года на расширенном заседании коллегии Госкомимущества были подведены итоги работы отрасли в 2021 г. и определены задачи на 2022 г.

Председатель комитета Дмитрий Матусевич отметил, что в прошедшем году организации системы сработали удовлетворительно, в целом обеспечив как решение основных задач, так и получив хороший финансово-экономический результат. В первую очередь было обеспечено выполнение решений Главы государства и Правительства Республики Беларусь, а также меро-

приятий Программы социально-экономического развития страны на 2021–2025 годы, Государственной программы «Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность» на 2021–2025 годы и иных государственных программ.

В целях повышения эффективности правового регулирования в сферах, в которых Госкомимущество проводит единую государственную политику, в 2021 г. по проектам, разработанным комитетом, принято 95 правовых актов, в том числе два Закона Республики Беларусь, семь Указов Президента Республики Беларусь, один Декрет Президента Республики Беларусь, 16 распоряжений Президента Республики Беларусь, 37 постановлений Совета Министров Республики Беларусь, два распоряжения Премьер-министра Республики Беларусь, 30 постановлений Госкомимущества.

Основными задачами, поставленными Главой государства и Правительством в сфере землеустройства и земельного кадастра, являются совершенствование правовых, экономических и технологических механизмов повышения эффективности вовлечения в хозяйственный оборот свободных (неиспользуемых) земельных участков, а также обеспечение государственного контроля за охраной и использованием земель на основе цифровых технологий, актуальных земельно-кадастровых данных и дистанционного зондирования Земли.





Для дальнейшего совершенствования порядка работы с пустующими домами принят Указ Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116 «Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами». На основании этого указа местными исполнительными комитетами проводится работа по вовлечению в хозяйственный оборот пустующих жилых домов и земельных участков, на которых они расположены: в 2021 г. в оборот вовлечено более 3261 га земель. По состоянию на 1 января 2022 г. в реестр пустующих жилых домов включено 6011 домов, в реестр ветхих – 1662 дома.

Стратегическими направлениями деятельности системы Госкомимущества являются развитие информатизации и цифровая трансформация. Внедрение Национальной инфраструктуры пространственных данных будет способствовать развитию рынка геоинформационных услуг, снижению себестоимости создаваемых информационных систем и ресурсов, а ее ядром станет На-

циональный геопортал. Его основой послужат наборы базовых пространственных данных, которые будут сформированы из республиканских и региональных государственных геоинформационных систем и ресурсов. Основная доля из них – это государственные информационные системы и ресурсы Госкомимущества, которые являются базисом и инструментами не только управления земельными ресурсами, недвижимостью, но и развития иных сфер национальной экономики, а также обеспечения обороноспособности и безопасности государства.

Для обеспечения земельно-кадастровыми данными различных отраслей экономики страны и поддержания их в актуальном состоянии в 2021 г. выполнен комплекс работ: по аэросъемке территории на площади 46 086 км²; обновлению земельно-информационных систем (далее – ЗИС) 20 районов и двух областных центров; созданию ЗИС шести населенных пунктов, в том числе г. Минска. Завершены мероприятия по уточнению границ административных районов и областей





Республики Беларусь в связи с установлением с 1 июня 2021 г. Указом Президента Республики Беларусь от 5 апреля 2021 г. № 136 границ Витебской, Гомельской, Могилевской областей и их районов.

На основе ЗИС создана база данных территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС. Наличие такой базы данных позволит оперативно принимать управленческие решения в ходе планирования и проведения защитных мероприятий на территории радиоактивного загрязнения, организации рационального использования лесных и сельскохозяйственных земель, оптимизации их структуры и размещения, повысит информационную открытость радиационной обстановки на территории Республики Беларусь.

В 2021 г. начаты работы по совершенствованию государственного кадастрового учета земель. В рамках этих работ на примере Слуцкого района Минской области реализован пилотный проект по отработке технологии создания (обновления) ЗИС путем дополнения ЗИС Слуцкого

района сведениями о категориях земель земельных участков, который показал необходимость внесения соответствующих изменений в Кодекс Республики Беларусь о земле.

Для поддержания в актуальном состоянии геодезической и картографической основ продолжены работы по обследованию и восстановлению пунктов государственных геодезической и нивелирной сетей (обследован и восстановлен 361 пункт государственной геодезической сети и 89 пунктов государственной нивелирной сети); велись работы по реконструкции геодезических сетей в шести населенных пунктах. Выполнен запланированный объем картографических работ по заявке Генерального штаба Вооруженных Сил Республики Беларусь.

По результатам мониторинга состояния государственных навигационных карт масштаба 1:100 000 обновлено 2 352 пог км республиканских автомобильных дорог и 11 номенклатурных листов карты общей площадью 11 820,33 км².

В 2021 г. созданы государственные навигационные карты в масштабе 1:10 000 на территорию





16 городских населенных пунктов, обновлена государственная навигационная карта масштаба 1:10 000 на территорию г. Минска.

Завершено создание электронного средства обучения «Политическая карта мира» и начаты работы по созданию электронных средств обучения «Население мира», «Великие географические открытия». В 2021 г. издано 22 новых картографических произведения.

В 2022 г. планируется начать работы по переизданию Национального атласа Беларуси, в том числе по созданию его электронной версии в виде государственной атласной информационной системы «Национальный атлас Беларуси». Это событие является знаковым и символичным в Год исторической памяти.

В декабре 2021 г. успешно завершено внедрение подсистемы совершения регистрационных действий Автоматизированной информационной системы ведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (NKA_NET 3), которая представляет собой единую базу регистра недвижимости вместо 125 локальных баз данных и посредством которой организовано взаимодействие с государственными информационными системами государственного земельного кадастра.

За 2021 г. количество зарегистрированных земельных участков увеличилось на 135 129; капитальных строений – на 57 638; изолированных помещений, включая машино-места, – на 58 431.

Получил дальнейшее развитие реестр адресов Республики Беларусь, который к концу года сохранил записи о 6 814 813 адресах. В отчетном году он дополнен сведениями о 194 797 адресах объектов недвижимого имущества.

Завершен проект по созданию пространственного слоя элементов улично-дорожной сети на территорию страны, который содержит 77 140 элементов улично-дорожной сети с пространственной частью (более 90 % по всей

республике). Данный проект уникален и реализован впервые в СНГ.

Усовершенствован порядок проведения работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества, также с 1 января 2023 г. организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним переходят на формирование и ведение инвентарных дел на электронных носителях информации.

Проводились мероприятия, направленные на совершенствование управления и распоряжения имуществом, его учета, а также сокращение количества неиспользуемых объектов, находящихся как в собственности государства, так и в собственности хозяйственных обществ с долей государства в уставных фондах. В госсобственности находятся здания, сооружения, изолированные помещения общей площадью 121,53 млн м². В 2021 г. работа, направленная на сокращение количества неиспользуемого имущества, проводилась в отношении 1980 объектов государственной собственности.

Ведется целенаправленная работа по снижению количества обращений граждан и юридических лиц. В 2021 г. в комитет поступило 2081 обращение, что на 4,3 % меньше, чем в 2020 г. В январе прошлого года на платформе Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь создан модуль «Обращения», обеспечивающий сопровождение процесса рассмотрения обращений граждан и юридических лиц.

Деятельность Госкомимущества и входящих в его систему территориальных органов и государственных организаций в 2022 г. будет сосредоточена на выполнении поручений Главы государства, Правительства и задач, определенных Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2021–2025 годы и Государственной программой «Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность» на 2021–2025 годы.

О СОЗДАНИИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОЙ (МАССОВОЙ) ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дина Михайловна Соколовская
Вероника Александровна Соловьева

УДК 332.74(476)

Создание системы массового формирования объектов недвижимого имущества и проведение кадастровой оценки для совершенствования государственного управления экономикой страны является актуальным и востребованным направлением.

Определение кадастровой стоимости всех объектов недвижимости независимо от их формы собственности позволит получать актуальную, объективную, юридически значимую информацию о физических характеристиках, местоположении, правовом статусе и реальной (рыночной) стоимости не только земельных участков, но и расположенных на них зданий, сооружений и помещений для принятия правильных и своевременных управленческих решений как в сфере государственной политики, так и в бизнесе и частной жизни.

Такой информации в объеме, необходимом для получения достоверных сведений о недвижимом имуществе и его реальной стоимости, сегодня нет. В силу заявительного принципа государственной регистрации остается неоформленным 20–25 % недвижимого имущества граждан и юридических лиц.

В 2003–2007 гг. впервые была проведена кадастровая оценка земель, результаты которой стали использоваться для различных целей: определения размеров платежей за землю, убытков землепользователям, при совершении сделок с земель-

ными участками и иных целей. Таким образом была заложена основа для перехода в перспективе к массовой кадастровой оценке единого объекта недвижимости, включающего как земельный участок, так и расположенные на нем здания и сооружения. В настоящее время в Республике Беларусь широко применяется система кадастровой оценки земель, земельных участков, что позволяет получать достоверную информацию об их кадастровой стоимости. Сведения распространяются посредством сети Интернет, они находятся в открытом доступе на сайте регистра стоимости земель, земельных участков.

Кадастровая оценка недвижимого имущества представляет собой процедуру определения кадастровой стоимости большого количества объектов недвижимого имущества на основании рыночных данных (в том числе сделок и предложений продажи объектов недвижимости) по утвержденной модели кадастровой оценки, учитывающей ограниченный набор факторов, влияющих на рыночную стоимость, по состоянию на дату кадастровой оценки. Массовая оценка позволяет получить информацию о кадастровой стоимости (максимально приближенной к рыночной) со значительно меньшими затратами на оценку каждого объекта по сравнению с индивидуальной оценкой.

В соответствии с Планом совместных действий Совета Министров Республики Беларусь и



Национального банка по структурному реформированию и повышению конкурентоспособности экономики Республики Беларусь, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10 октября 2013 г. № 895/15, был реализован пилотный проект «Массовое формирование и кадастровая оценка недвижимости на территории Кобринского района Брестской области и Советского района г. Минска» (далее – пилотный проект). Его главная цель – определить целесообразность перехода к исчислению налога на недвижимость исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества. Ответственными исполнителями пилотного проекта являлись Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество), Министерство по налогам и сборам, Министерство финансов и Министерство экономики Республики Беларусь. Работы по массовому формированию и кадастровой оценке недвижимости выполнялись ГУП «Национальное кадастровое агентство», поскольку данная организация занимается вопросами кадастровой оценки с 1998 г.

В результате реализации пилотного проекта:

- разработана методология и прототип программного обеспечения массового сбора данных об объектах недвижимости;
- собраны и (или) восполнены недостающие характеристики объектов недвижимости, достаточные для массовой оценки;
- разработана методология и проведена кадастровая оценка объектов недвижимости, получена их кадастровая стоимость;
- разработан механизм разделения стоимости единых объектов недвижимости на стоимость земельного участка и стоимость строения (изолированного помещения);
- составлено технико-экономическое обоснование внедрения системы массовой оценки объектов недвижимости в Республике Беларусь;
- выработаны предложения по подготовке нормативных правовых актов, необходимых для

внедрения системы массового формирования и кадастровой оценки объектов недвижимости.

Во исполнение Государственной программы «Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность» на 2021–2025 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 января 2021 г. № 55, Госкомимуществом, в целях совершенствования регулирования имущественных отношений в Республике Беларусь, разработан проект Указа «О кадастровой оценке недвижимого имущества» (далее – проект Указа). Проектом Указа предусмотрено выполнение работ по кадастровой оценке недвижимого имущества (как зарегистрированного в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, так и не зарегистрированного в нем), объединенного в три группы (жилая многоквартирная недвижимость; жилая одноквартирная и блокированная недвижимость; нежилая недвижимость).

При максимальной концентрации усилий указанные работы можно выполнить за 6 лет (до 31 декабря 2027 г.). Срок определен по результатам выполнения комплекса мероприятий пилотного проекта с учетом привлечения к его реализации иных подчиненных Госкомимуществу организаций, а также исходя из накопленного опыта, времени и объемов работ проведения кадастровой оценки земель с 2003 по 2020 г.

В результате реализации Указа будет создан государственный информационный ресурс и государственная информационная система «Регистр кадастровой стоимости недвижимого имущества» (далее – Регистр кадастровой стоимости), которые будут содержать сведения о недвижимом имуществе и его кадастровой стоимости. По аналогии с действующим регистром стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра информация Регистра кадастровой стоимости будет распро-



страняться открыто, преимущественно посредством сети Интернет.

Исполнителем работ предлагается определить ГУП «Национальное кадастровое агентство». Данное предприятие имеет большой опыт в проведении работ по кадастровой оценке земель, земельных участков, индивидуальной оценке недвижимого имущества; успешно реализовало пилотный проект по массовому формированию и кадастровой оценке недвижимости; осуществляет функции оператора по ведению государственных информационных систем. К работам по массовому формированию недвижимого имущества (на условиях субподряда) также предполагается привлечь территориальные организации по государственной регистрации и земельному кадастру. Такое решение целесообразно, поскольку значительный объем работ будет связан с оцифровкой данных, содержащихся в бумажных архивах исключительно организаций по государственной регистрации и земельному кадастру, размещенных в различных регионах страны, а также с взаимодействием с местными органами власти и государственными организациями.

После завершения работ, в целях актуализации сведений о кадастровой стоимости в отношении каждой группы недвижимого имущества (жилая многоквартирная недвижимость; жилая одноквартирная и блокированная недвижимость; нежилая недвижимость), планируется проводить кадастровую оценку недвижимого имущества не реже чем через три года с даты последней кадастровой оценки соответствующей группы недвижимого имущества.

Особенно заинтересовано в реализации данного мероприятия Министерство по налогам и сборам, поскольку новый подход к кадастровой оценке недвижимого имущества позволит усовершенствовать систему налогообложения недвижимости в республике: в качестве налогооблагаемой базы будет использоваться реальная (рыночная) стоимость объектов, определенная по единым правилам и методике.

Применение кадастровой стоимости в качестве базы налогообложения повышает объективность и прозрачность налогового бремени, так как величина налоговой нагрузки напрямую зависит от ценности объекта на рынке недвижимости. Поэтапный переход к взиманию налога на недвижимость, исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества, справедливо перераспределит налоговую нагрузку между плательщиками: собственники дорогих объектов будут платить больше налогов, чем собственники дешевых.

Анализ международного опыта показывает, что использование результатов кадастровой оценки в качестве основы (ориентира) при принятии управленческих решений способно дать значительный социально-экономический эффект и в других направлениях. Например, в сфере государственного управления они используются для определения размера арендной платы, начальной цены на аукционе, учета национального богатства, территориального планирования, служат основанием при принятии решений о предоставлении льгот и социальных выплат и т. д.; в сфере бизнеса (кредитование, страхование, бухгалтерский учет и др.).

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ: КАК НЕ ДОПУСТИТЬ, А ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ ВЗЫСКАТЬ

Инна Александровна Боровик
Лариса Федоровна Деткович

УДК 347.453.03(476)

В сфере имущественных отношений большинство организаций, практикующих сдачу в аренду имеющегося у них имущества (как движимого, так и недвижимого), сталкивается с задержкой или вовсе неуплатой причитающихся за аренду платежей.

Отсутствие системной работы с такой дебиторской задолженностью¹ может незаметно вырасти в значительные суммы недополученных «живых» денег.

Что касается аренды государственного недвижимого имущества, то любой недополученный государственной организацией рубль арендной платы – это одновременно недопоступление средств в соответствующий бюджет.

Что же является ключевым в системной работе с дебиторской задолженностью? Не допустить ее возникновения!

Для профилактики возникновения долгов целесообразно в первую очередь *проверить контрагента* (с использованием доступных источников информации исходя из собственного опыта сотрудничества с контрагентом) и не заключать договор аренды с потенциальным должником. Здесь следует сделать оговорку, что арендодатель не застрахован от договора с таким арендатором, если тот выиграет право заключения договора аренды на аукционных торгах.

¹ Здесь и далее по тексту статьи под задолженностью или дебиторской задолженностью понимается просроченная задолженность.

Вторым, но не менее важным моментом является обязательное указание в договоре аренды ответственности арендатора за несвоевременное внесение платежей. Договор аренды, являясь основным документом в сфере правоотношений между арендодателем и арендатором, должен предусматривать надлежащее исполнение обязательств сторонами в соответствии с законодательством (статьи 311, 364, 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь [далее – ГК]), ответственность в виде уплаты пени и процентов за пользование чужими денежными средствами (далее – неустойка). Ориентиром для заключения договоров аренды коммунальной собственности в данной части является примерная форма, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу от 27 июня 2012 г. № 22. На этой стадии очень важно тщательно проработать нормы договора, в том числе на предмет полноты случаев наступления ответственности арендатора, а также убедиться в корректности «работы» отсылочных норм договора. Так, например, в практике имущественных отношений встречаются случаи, когда в результате банальной перемены норм договора местами нарушается их связь с нормами, предусматривающими ответственность за их невыполнение (при невнесении соответствующей корректировки), что значительно снижает возможности арендодателя по восстановлению



своих прав и практически исключает возможность взыскания штрафных санкций с должника.

После заключения договора арендодателем должен быть налажен регулярный контроль за исполнением договора арендатором, в том числе за своевременностью внесения арендной платы по договору.

В данной работе целесообразно ведение на постоянной основе своеобразного реестра учета арендных платежей, в котором в удобной для арендодателя форме должны содержаться сведения обо всех заключенных договорах аренды (включая наименование арендатора и его контактные данные, дату подписания и сроки действия договора, акта приема-передачи, предмет аренды, ставку и размер арендной платы, сроки и периодичность уплаты арендной платы и т. д.), а также о планируемых и фактических датах и суммах внесения арендаторами платежей по данным договорам.

Важно понимание руководством предприятия, что успех данной работы зависит от постоянного конструктивного взаимодействия специалиста предприятия, ответственного за договорную работу с арендаторами, и бухгалтера-экономиста, ответственного за учет арендных платежей. Невнесение арендатором платежей за день-два до наступления предусмотренного договором срока может являться поводом для совершения специалистом звонка арендатору для уточнения ситуации. Подобный звонок внесет ясность о перспективах платежа (и, соответственно, оценить приблизительную величину дебиторской задолженности на предприятии), а в некото-

рых случаях (например, если арендатор испытывает финансовые трудности и стоит перед выбором направления очередных финансовых обязательств) замотивирует арендатора на внесение арендной платы именно в адрес «интересующегося» арендодателя.

Если задолженность все-таки возникла, то следующий этап – оперативное определение оптимального способа по взысканию долга, а затем его планомерная реализация. Выбор способа взыскания зависит от многих обстоятельств, в частности, от суммы долга, предстоящих расходов на взыскание, наличия спора между должником и взыскателем и др.

В связи с возникающими на практике вопросами по определению оптимального способа взыскания долгов при сдаче имущества в аренду, в сфере иных имущественных отношений и в целях оказания взыскателям возможного содействия, комитетом государственного имущества Брестского областного исполнительного комитета систематизирован комплекс мер, принимаемых при взыскании задолженности по арендной плате, в виде примерного порядка действий взыскателей. Он был предложен органам управления коммунальных юридических лиц Брестской области и ее административно-территориальных единиц как возможный ориентир для применения в практической деятельности.

Полагаем, что подобная схема может также использоваться при работе с дебиторской задолженностью по иным платежам (например, по возмещению коммунальных услуг), а также другими субъектами хозяйствования.

Способы сокращения просроченной задолженности по арендной плате

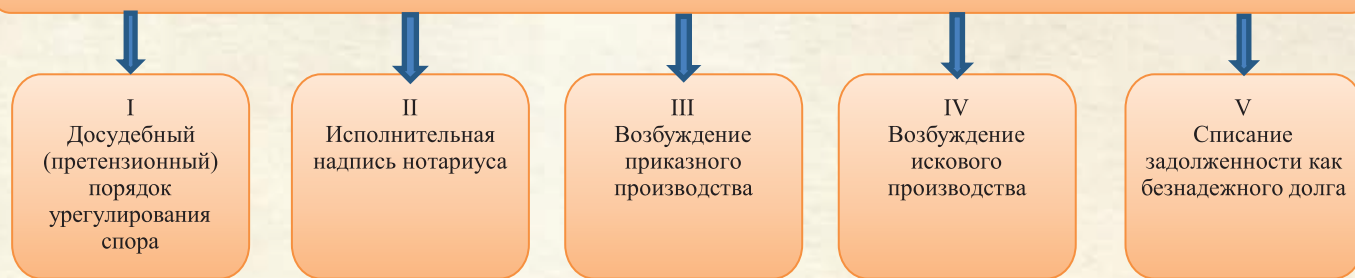




Таблица 1 – Порядок действий арендодателя при осуществлении досудебного (претензионного) урегулирования спора

Алгоритм действий арендодателя	Перечень документов
1. Предъявление устных претензий об оплате образовавшегося долга при возникновении неуплаты в течение месяца.	– Письменные претензии;
2. Направление в адрес арендатора письменной претензии (с документом, подтверждающим расчет суммы задолженности) с предложением о добровольной оплате долга в определенный арендодателем срок – при возникновении неуплаты в течение двух месяцев подряд.	– документы, подтверждающие сумму задолженности арендатора;
3. Направление в адрес арендатора повторной письменной претензии (с документом, подтверждающим расчет суммы задолженности) с предложением о добровольной оплате долга в определенный арендодателем срок, а также предупреждением о расторжении договора в судебном порядке в случае невыполнения требования – при возникновении неуплаты более двух месяцев подряд	– акты сверки

1. *Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора* – одна из форм защиты гражданских прав, которая заключается в попытке урегулирования спорных вопросов между сторонами в обязательстве до передачи дела на рассмотрение в экономический суд.

Данный способ возможно применять при возникновении просроченной задолженности по арендной плате. Алгоритм действий арендодателя и перечень необходимых документов приведены в таблице 1.

Справочно. В соответствии со статьей 590 ГК в случае, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, возможно досрочное расторжение договора.

Лица, участвующие в хозяйственном процессе, считаются извещенными надлежащим образом, если:

- должник отказался от получения претензии и такой отказ документально зафиксирован;
- должник не явился за получением претензии, направленной ему арендодателем, в установленном порядке, о чем имеется сообщение органа связи;
- претензия, направленная арендодателем по последнему известному месту нахождения

должника (юридическому адресу), не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем имеется сообщение органа связи (статья 142 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь [далее – ХПК]).

Основными преимуществами такого способа является возможность организации оперативной и своевременной претензионной работы с целью защиты интересов арендодателя, а также прогнозирования и отслеживания арендодателем реакции должника на предъявленные ему претензии для дальнейшего планирования проведения претензионной работы, направленной на урегулирование конфликта.

Вместе с тем при досудебном рассмотрении спора отсутствует возможность принудительного взыскания долга балансодержателем.

II. *Исполнительная надпись нотариуса* – распорядительный акт нотариуса о взыскании денежных средств при отсутствии материально-правового спора между должником и взыскателем.

Такая форма работы с дебиторской задолженностью применяется при соблюдении следующих условий (с учетом норм статьи 106 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-3 «О нотариате и нотариальной деятельности» [далее – Закон № 305-3]):



- при наличии просроченной задолженности по арендной плате;
- признании, но не выполнении должником выдвинутых ему требований;
- наличии документов, соответствующих законодательству и подтверждающих бесспорность требования взыскателя к должнику;
- проживании (нахождении) должника на территории Республики Беларусь;
- соблюдении срока исковой давности;
- отсутствии в отношении должника кон-

курсного производства в рамках возбужденного дела об экономической несостоятельности (банкротстве);

- отсутствии в отношении должника решения о ликвидации юридического лица или решения о прекращении деятельности индивидуального предпринимателя.

Порядок действий арендодателя и ответственного исполнительного органа, а также перечень необходимых документов при получении исполнительной надписи нотариуса приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Порядок действий арендодателя и ответственного исполнительного органа при получении исполнительной надписи нотариуса

Алгоритм действий арендодателя и ответственного исполнительного органа	Перечень документов
1. Направление взыскателем в адрес должника претензии о погашении суммы задолженности (заказным письмом с уведомлением о его получении должником). 2. Обращение к нотариусу с заявлением о совершении нотариальной надписи с пакетом документов, по которым взыскание производится в бесспорном порядке. 3. Совершение исполнительной надписи нотариусом о взыскании в пользу взыскателя задолженности по арендной плате в заявленной сумме. 4. Взыскание денежных средств со счета должника – представление исполнительной надписи в орган принудительного исполнения. До предъявления исполнительной надписи в орган принудительного исполнения взыскатель вправе предъявить платежное требование, оформленное на основании исполнительной надписи, в банк и (или) небанковскую кредитно-финансовую организацию для списания денежных средств, находящихся на банковских счетах должника, в бесспорном порядке (Закон Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. №439-З «Об исполнительном производстве»)	– Заявление о взыскании задолженности по договору аренды; – копия учредительного документа юридического лица (устав); – претензия, направленная должнику; – копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица; – договор аренды, дополнительные соглашения и приложения к нему, их копии, заверенные взыскателем; – документы, подтверждающие передачу имущества по договору аренды, их копии; – документ о расчете суммы задолженности по арендной плате, с указанием срока уплаты (в двух экземплярах, один из которых остается у нотариуса); – доверенность и ее заверенная копия; – документ, подтверждающий уплату нотариального тарифа за совершение нотариальной надписи, с оригинальной отметкой банка о его исполнении (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 декабря 2006 г. № 1737 «Об утверждении перечня документов, по которым взыскание производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи»)



Преимущества применения исполнительной надписи нотариуса заключаются в малых затратах времени и усилий для ее получения (обычно срок составляет один день с момента обращения к нотариусу, а для случаев, требующих проведения большого объема работ, – до трех рабочих дней или одного месяца (статья 61 Закона № 305-3), отсутствие принципа территориальности и сравнительно низкая стоимость госпошлины. Однако следует отметить, что данный способ невозможно применять при взыскании неустойки (пункт 1 Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 366 «О некоторых вопросах нотариальной деятельности») и платы за пользование имуществом без договорных отношений (например, в случае окончания договора аренды или неясности формулировок, приведенных в нем), а сумма нотариального тарифа, уплачиваемая взыскателем, не всегда возмещается должником.

III. Возбуждение приказного производства

Приказное производство – самостоятельный вид хозяйственного судопроизводства в экономическом суде по рассмотрению заявлений о взыскании денежных средств, имущества или об обращении взыскания на имущество должника, которое осуществляется в упрощенном, *без разбирательства (при отсутствии спора) и вызова сторон*, порядке. Определение о судебном прика-

зе является исполнительным документом, который может быть предъявлен к расчетному счету должника для взыскания сразу после его получения взыскателем.

Возбуждение приказного производства возможно (с учетом норм главы 24 ХПК):

- при наличии просроченной задолженности по арендной плате и неустойки;
- когда требование не подлежит взысканию путем совершения исполнительной надписи;
- при наличии документа, свидетельствующего об отказе в учинении исполнительной надписи;
- когда требования носят бесспорный характер;
- когда требования признаются должником, но при этом не выполняются;
- при соблюдении срока исковой давности;
- при отсутствии в отношении должника конкурсного производства в рамках возбужденного дела об экономической несостоятельности (банкротстве);
- при отсутствии в отношении должника решения о ликвидации юридического лица или решения о прекращении деятельности индивидуального предпринимателя.

Алгоритм действий арендодателя и ответственного исполнительного органа, а также перечень необходимых документов представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Порядок действий арендодателя и перечень необходимых документов для возбуждения приказного производства

Алгоритм действий арендодателя и ответственного исполнительного органа	Перечень необходимых документов
1. Соблюдение обязательного досудебного порядка урегулирования спора до подачи заявления в суд.	– Заявление о возбуждении приказного производства;
2. Направление претензии должнику (обязательно заказным письмом с уведомлением о его получении должником).	– копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
3. Составление заявления о возбуждении приказного производства и направление должнику его копии.	– договор аренды, дополнительные соглашения и приложения к нему и их копии, заверенные взыскателем;
	– документы, подтверждающие передачу имущества по договору аренды, и их копии;

Алгоритм действий арендодателя и ответственного исполнительного органа	Перечень необходимых документов
4. Обращение взыскателя в экономический суд с заявлением о возбуждении приказного производства. 5. Вынесение судебного определения о возбуждении приказного производства, которое направляется взыскателю и должнику. 6. Взыскание денежных средств с должника – представление определения о судебном приказе в орган принудительного исполнения. До предъявления определения о судебном приказе в орган принудительного исполнения взыскатель вправе предъявить платежное требование, оформленное на основании определения о судебном приказе, в банк и (или) небанковскую кредитно-финансовую организацию для списания денежных средств, находящихся на банковских счетах должника, в бесспорном порядке	– документы, обосновывающие (подтверждающие) размер задолженности (акты, счета-фактуры и т. д.), расчет неустойки; – претензия, направленная должнику (наряду с требованиями об оплате суммы основного долга необходимо заявить об оплате неустойки); – документы, подтверждающие направление взыскателем должнику копии заявления о возбуждении приказного производства; – документ, подтверждающий уплату государственной пошлины с оригинальной отметкой банка о его исполнении

Справочно. В случае предоставления должником отзыва на заявление взыскателя в семидневный срок суд отказывает в выдаче определения о судебном приказе (статья 224 ХПК) – возникает спор о праве (спор подлежит рассмотрению в порядке искового производства).

К преимуществам данного способа можно отнести:

- срок наступления действия: определение о судебном приказе вступает в силу с момента его вынесения судом;
- сравнительно низкая стоимость: максимальный размер государственной пошлины за рассмотрение заявления о возбуждении приказного производства составляет 7 базовых величин (для сравнения: минимальная сумма госпошлины в исковом производстве – 25 базовых величин);
- относительно короткий временной промежуток осуществления приказного производства (не более 20 дней со дня поступления заявления);

- дело рассматривается исключительно на основании документов и не требует вызова сторон;
- наличие возможности взыскания неустойки.

Однако в случае отзыва должником заявления о возбуждении приказного производства и, как следствие, возникновение спора о праве, суд может отказать в вынесении определения о судебном приказе, так как данный тип конфликта подлежит рассмотрению в исковом производстве. Также в приказном производстве, по сравнению с исковым, стороны обладают более узким объемом прав (невозможность изменить размер требований, предмет или основания для возбуждения дела и др.); государственная пошлина, уплачиваемая взыскателем, не всегда возмещается должником.

IV. Возбуждение искового производства

Возбуждение искового производства является классической процедурой решения конфликтов в экономическом суде и представляет собой общий, базовый порядок, по которому можно осуществить взыскание задолженности по договору



аренды при наличии спора о праве с обязательным присутствием сторон спора.

Такой способ взыскания задолженности применяется в следующих случаях:

- при наличии просроченной задолженности по арендной плате и неустойки;
- представлении взыскателем суду доказательств, указывающих на неисполнение условий договора аренды;

- представлении ответчиком суду доказательств в защиту своей позиции, которые оспаривают доводы взыскателя;
- соблюдении сроков исковой давности.

Порядок действий арендодателя и ответственного исполнительного органа, а также перечень необходимых документов представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Порядок действий арендодателя при возбуждении искового производства

Алгоритм действий арендодателя и ответственного исполнительного органа	Перечень документов
1. Соблюдение обязательного досудебного порядка урегулирования спора до подачи заявления в суд.	– Исковое заявление (требования к заявлению [статья 159 ХПК]);
2. Направление претензии должнику (заказным письмом с уведомлением о его получении должником).	– документы, подтверждающие уплату государственной пошлины с оригинальной отметкой банка о его исполнении;
3. Подача искового заявления в суд.	– копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (истца);
4. Принятие судом к производству искового заявления и вынесение определения о возбуждении производства по делу.	– копии документов, обосновывающих заявленные требования (договор аренды, акт передачи имущества арендатору, расчет задолженности с указанием ее периода, счета-фактуры, акты и др.);
5. Направление определения суда о принятии искового заявления и возбуждении производства по делу лицам, участвующим в деле, не позднее пяти дней со дня поступления искового заявления в суд.	– копии документов, подтверждающих соблюдение досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком (претензия)
6. Подготовка судом дела к судебному разбирательству.	
7. Проведение подготовительного судебного заседания (принимаются меры к примирению сторон).	
8. Вынесение судом решения по существу рассмотрения дела в порядке искового производства (<i>само по себе решение не является исполнительным документом, который можно предъявить к исполнению</i>).	
9. Обращение взыскателя в суд, вынесший решение (после вступления решения в законную силу), с заявлением о выдаче исполнительного листа, либо суд выдает судебный приказ, который является исполнительным документом (<i>направляется сторонам только после вступления в законную силу решения, т. е. минимум через 15 рабочих дней после его вынесения, либо в случае обжалования, – с момента вынесения постановления апелляционной инстанцией</i>).	
10. Взыскание денежных средств с должника. Судебный приказ предъявляется к исполнению в орган принудительного исполнения.	
До предъявления судебного приказа к исполнению в орган принудительного исполнения взыскатель вправе предъявить платежное требование, оформленное на основании судебного приказа, в банк и (или) небанковскую кредитно-финансовую организацию для списания денежных средств, находящихся на банковских счетах должника, в бесспорном порядке	



Главным преимуществом данной процедуры является возможность рассмотрения любых требований, связанных с деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (статья 220 ХПК), а также взыскания неустойки. К недостаткам можно отнести более длительные сроки осуществления и высокую стоимость производства (по сравнению с получением нотариальной надписи и возбуждением приказного производства) и характерную для всех процедур взыскания проблему: государственная пошлина, уплачиваемая взыскателем, не всегда возмещается должником.

V. Списание задолженности как безнадежного долга

Безнадежный долг представляет собой дебиторскую задолженность, которая признана безнадежной к получению организацией в случаях истечения срока исковой давности, ликвидации юридического лица и т. д.

Списание задолженности возможно в следующих случаях:

- при наличии неуплаченной просроченной задолженности;
- истечении срока исковой давности;
- невозможности исполнения обязательств (завершено исполнительное производство);

- отсутствии денежных средств или имущества, на которые может быть обращено взыскание;

- ликвидации юридического лица (его исключение из ЕГР);

- в случае смерти физического лица.

Последовательность осуществления данной процедуры и список необходимых для этого документов приведены в таблице 5.

Справочно. Срок исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (статья 201 ГК). Определены случаи, когда течение этого срока приостанавливается и начинается заново (статьи 203, 204 ГК).

Процедура списания позволяет ликвидировать дебиторскую задолженность, однако происходит это за счет доходов арендодателя.

С целью повышения эффективности применения представленного порядка работ по сокращению задолженности по арендным платежам и его совершенствования нам было бы интересно получить обратную связь от читателей: отзывы, замечания, предложения, а также положительный опыт применения других способов борьбы с дебиторской задолженностью в сфере имущественных отношений.

Таблица 5 – Порядок списания задолженности

Алгоритм действий арендодателя и ответственного исполнительного органа	Перечень документов
1. Служебное расследование и оценка арендодателем безнадежности долга.	– Документы, подтверждающие задолженность и принятые меры по ее ликвидации;
2. Сбор документов, подтверждающих задолженность, и проверка срока исковой давности.	– акт комиссии по списанию задолженности;
3. Получение у органа принудительного исполнения акта о невозможности взыскания долга с указанием причин.	– приказ руководителя юридического лица
4. Списание безнадежного долга согласно приказу руководителя юридического лица на основании акта комиссии по списанию задолженности	



О ВОВЛЕЧЕНИИ В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ НЕИСПОЛЬЗУЕМОГО ИМУЩЕСТВА В ВИТЕБСКОЙ ОБЛАСТИ

Виталий Олегович Помалейко

УДК 332.7(476.5)

По состоянию на 1 января 2022 г. общая площадь объектов недвижимости, находящихся в собственности Витебской области и ее административно-территориальных единиц, составляет 10 млн м². Коэффициент использования имущества равен 92 %, хотя еще год назад он был 94 %.

По сравнению с январем 2021 г. неиспользуемая площадь увеличилась на 243,06 тыс. м² (43 %). Основная причина роста – принятие в коммунальную собственность недвижимого имущества предприятий-банкротов. За 2021 г. в коммунальную собственность Витебской области и ее административно-территориальных единиц принято 2642 объекта ликвидируемых предприятий.

Необходимо отметить, что при принятии такого имущества в коммунальную собственность возникает целый ряд вопросов.

Во-первых, существует ряд объектов, которые нецелесообразно передавать в коммунальную собственность, – это трансформаторные подстанции, линии электропередачи, теплотрассы, газопроводные сети и т. п. В городах и районах региона имеются только бюджетные, сельскохозяйственные организации и предприятия жилищно-коммунального хозяйства. При закреплении имущества за такими организациями необходимо выделение бюджетных средств на содержание принимаемых объектов, а для организаций жилищно-коммунального хозяйства они являются непрофильными и, соответственно, передача имущества этим предприятиям недопустима.

Следующая проблема, с которой часто сталкиваются горрайисполкомы при принятии имущества, – наличие у зарегистрированного объекта составных частей и принадлежностей, которые по факту отсутствуют. Принимающие организации возражают в подписании акта приема-передачи без указания данных несоответствий, что в последующем делает невозможным осуществление регистрации перехода права собственности на объект.

Возникают вопросы и с принятием имущества, приобретенного должником за одну базовую величину (далее – 1 БВ), в отношении которого не выполнены условия договора купли-продажи. Такие объекты исключаются из конкурсной массы и подлежат возврату в коммунальную собственность.

В прошедшем году в соответствии с календарным графиком вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого и неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности Витебской области и ее административно-территориальных единиц, было запланировано вовлечь в хозяйственный оборот 343 объекта, снести 123 капитальных строения и 8 объектов предоставить для использования в собственных целях.

В итоге в 2021 г. в хозяйственный оборот вовлечено 135 объектов, из них 107 объектов продано, 14 – передано в аренду, 14 – передано безвозмездно в частную собственность и в пределах государственной собственности.



Пример вовлечения в оборот неиспользуемого имущества

Так, с установлением начальной цены продажи, равной 1 БВ, реализовано 65 объектов – этот способ продажи неиспользуемого имущества остается наиболее востребованным среди покупателей в Витебской области.

В прошедшем году комитетом организовано 678 аукционов по продаже недвижимости, что превысило показатель 2020 г. на 16,5 %.

В отношении всех запланированных к продаже 313 объектов недвижимости приняты решения об их отчуждении в полном объеме.

Следует отметить, что в 2021 г. в Витебской области, в сравнении с другими регионами страны, вовлечено наибольшее количество объектов. Такой результат достигнут благодаря постоянной системной работе: вопросы подготовки и представления пакетов документов находились на постоянном контроле специалистов комитета, было проведено пять заседаний областной комиссии по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого и неэффективно используемого имущества на территории Витебской области, на которых заслушаны отчеты о промежуточных итогах проделанной работы, даны поручения горрайисполкомам для принятия мер реагирования с привлечением в установленном порядке к дисциплинарной ответственности должностных лиц, не обеспе-

чивших выполнение утвержденных планов, вопросы вовлечения объектов в хозяйственный оборот были рассмотрены на заседаниях президиумов областных и районных Советов депутатов.

Городскими и районными исполкомами также ведется работа по вовлечению в хозяйственный оборот объектов, не включенных в календарные графики.

На аукционных торгах, организованных и проведенных комитетом, продано 14 таких объектов. Они были включены в перечни объектов, подлежащих сносу, либо были высвобождены (приобретены в коммунальную собственность) в 2021 г.

Продолжается активная работа по сносу неиспользуемого имущества: в 2021 г. списано, снесено и демонтировано 120 зданий и сооружений, что составило 98 % от запланированного. В текущем году комитетом «Витебскоблмущество» будут проведены выборочные контрольные мероприятия по проверке достоверности данных о сносе.

Как правило, работа по сносу объектов производится собственными силами организаций-балансодержателей (в основном это сельскохозяйственные предприятия и учреждения бюджетной сферы), в некоторых случаях при-



влекается техника строительных организаций, осуществляющих свою деятельность на территории районов. Строительные материалы, пригодные для дальнейшего применения, используются в хозяйственной деятельности, в том числе для подсыпки внутрихозяйственных дорог и площадок.

На особом контроле находится процесс вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов недвижимости в Оршанском районе. Информация о них размещается и ежеквартально актуализируется на сайтах Витебскоблмущества, Витебского облисполкома, Оршанского райисполкома, Госкомимущества, а также Национального агентства инвестиций и приватизации.

За период с 1 октября 2018 г. по 1 января 2022 г. на территории Оршанского района вовлечено в хозяйственный оборот и снесено 608 объектов недвижимости из 703 неиспользуемых и неэффективно используемых объектов (86,5 %).

Комитетом осуществляется мониторинг работы органов управления в сфере использования и распоряжения государственным имуществом. В 2021 г. было проведено 14 контрольных мероприятий, в том числе 13 – по вопросам использования и распоряжения государственным имуществом в части обеспечения райисполкомами контроля за полным исполнением приобретателями имущества условий по договорам купли-продажи объектов недвижимости, проданных на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной 1 БВ, одно – по вопросу установления достоверности представляемой государственными органами (организациями) информации о ходе выполнения сводного календарного графика вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого и неэффективно используемого имущества, расположенного на территории Оршанского района, на 2019–2023 гг.

В 2021 г. была продолжена работа по продаже субъектам хозяйствования арендуемого ими недвижимого имущества, планировалась продажа 49 объектов. В результате добросовестным арендаторам было продано 22 объекта на сумму 2036,8 тыс. руб., отказано в выкупе 9 объектов аренды, в отношении 7 объектов арендаторы отказались от их приобретения в связи с недостаточностью средств для их выкупа.

В настоящее время прорабатывается вопрос о продаже еще 10 арендуемых объектов недвижимости: один из них уже продан, по 9 готовится необходимый пакет документов (решения исполкома, оценка, получение согласия арендатора на выкуп арендуемого имущества).

По данным статистической отчетности, в Витебской области сдано в аренду более 280 тыс. м².

По нашему мнению, необходимо активизировать работу по продаже добросовестным арендаторам арендуемого ими имущества.

В рамках реализации государственной политики по вопросам имущественных отношений комитет проводит постоянную работу со средствами массовой информации. Специалистами комитета готовится информация об объектах недвижимости, о деятельности комитета, изменениях в законодательстве и многое др. Только за 2021 г. в различных источниках опубликована 471 статья.

Поскольку в настоящее время основным сегментом информационного поля является глобальная сеть Интернет, комитетом ведется официальный сайт, а также раздел «Недвижимость» сайта Витебского облисполкома.

На сайтах размещается и постоянно актуализируется информация об объектах недвижимости, представляющая интерес для инвесторов:

- перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Витебской области и ее административно-территориаль-



ных единиц, подлежащих вовлечению в хозяйственный оборот;

- перечень объектов, подлежащих списанию с последующим сносом и рекультивацией земельных участков, находящихся на территории Витебской области;

- перечень неиспользуемого и неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности акционерных обществ с долей коммунальной собственности, подлежащего вовлечению в хозяйственный оборот и сносу.

Кроме того, Витебскоблимуществом сформированы и размещены на указанных выше сайтах следующие перечни:

- перечень неиспользуемых объектов недвижимости, включенных в Государственный список историко-культурного наследия, находящихся на территории Витебской области, включающий 27 объектов;

- перечень свободных производственных площадок на территории Витебской области для предоставления их инвесторам под создание новых предприятий и производств (134 объекта);

- перечень объектов, находящихся в собственности городов и районов Витебской области, которые могут быть предложены к безвозмездной передаче для реализации инвестиционного проекта (95 объектов);

- перечень предложений по приватизации (продаже) акций и предприятий Витебской области, в которые включены пакеты 30 акционерных обществ.

На сайте комитета ведется электронная карта неиспользуемых и предлагаемых к продаже недвижимых объектов. Она дает возможность наглядно ознакомиться с объектами, которые предлагаются за 1 БВ.

Специалистами размещается и постоянно актуализируется информация о неиспользуемых объектах недвижимости на интерактивном портале «Дорожная карта инвестора» Национального агентства инвестиций и приватизации.

Комитет принимает участие в создании видеосюжетов о неиспользуемых объектах недвижимости, которые транслируются по телевидению.

В Витебской области за 2021 г. в бюджет поступило почти 24,6 млн руб. от реализации и использования коммунального имущества: около 38,6 % поступлений приходится на дивиденды на акции; доля доходов от перечисления чистой прибыли унитарных предприятий составила 32,2 %; аренда коммунального имущества принесла более 4,4 млн руб.

Плодотворно начат 2022 г.: в январе комитет уже провел 11 результативных аукционов, продано объектов на сумму более 500 тыс. руб., причем 9 из 11 аукционов были за 1 БВ.

Отрадно отметить, что в прошедшем году Витебский регион достиг высоких показателей в вопросах вовлечения в оборот неиспользуемого и неэффективно используемого государственного имущества, а начало 2022 г. стало для Витебскоблительства самым результативным за последние 10 лет.

К ВОПРОСУ СОХРАННОСТИ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

СЕРГЕЙ КОНСТАНТИНОВИЧ НИЧИПОРУК

УДК 332.21+349.41(476)

Каждое утро баварские пенсионеры Иоганн и Фридрих встречаются на границе своих земельных участков. Иоганн вежливо приподнимает шляпу, Фридрих машет ему рукой. После традиционного приветствия оба, не сговариваясь, переводят глаза вниз, на землю – туда, где уже не первый десяток лет располагается межевой знак, обозначающий ту самую, одну на двоих, границу. Лишь убедившись, что знак все так же находится там, где ему положено, Фридрих и Иоганн отправляются по своим делам.

Что же заставляет соседей начинать свой день с одного и того же ритуала? Ответ прост: в случае повреждения, уничтожения или перемещения межевого знака на их общей границе каждый выплачивает свою часть немаленького штрафа. Ведь ответственность за его сохранность возложена на обоих!

Немного истории...

Для обозначения границ своих территорий человечество использует межевые знаки с незапамятных времен. Вначале это были элементы местности – реки, возвышенности, леса, которые уступили место рукотворным отметкам (распаханным полосам земли, насечкам на вековых дубах, валунам с выбитыми на них символами и т. д.). По мере развития технологий роль межевых знаков стали выполнять искусственные сооружения, в основание которых закладывали так называемые нетленные предметы (то, что не может быть уничтожено естественным ходом времени).

При этом характеристики видимой части знака варьировались от эпохи к эпохе. В Бресте, например, сохранился фактически один из памятников землеустройства периода Российской империи: последний из межевых знаков, которые служили

для разделения земель города и Брестской крепости. Он представляет собой невысокое, но хорошо заметное сооружение из бутового камня, и переместить его без специального оборудования и серьезных трудозатрат невозможно.



Межевой знак (XVIII в.) в Бресте

Первым из известных нам юридических документов, где были сформулированы принципы землеустройства и озвучена важность сохранности межевых знаков, была «Русская Правда» – древнейший памятник русского права XI–XII вв.

В статье 33 указано: «А иже между переореть либо перетесь, то за обиду 12 гривней». В документе идет речь о нанесении ущерба двум типам межевых знаков: борозде, которая может быть перепажана, и насечке на древесном стволе, которая может быть уничтожена, а вместо нее – сделана другая, т. е. «перетёс».

Штраф в 12 гривен по тем временам сумма очень большая: наемный работник, например, зарабатывал всего полгривны за год, а вол стоил от 1 до 3 гривен.

Не менее существенное наказание за нарушение границ и порчу межевых знаков предусма-

тривалось Статутом Великого княжества Литовского (1588 г.).

Статья 18 «Хто б каму граніцу або мяжу сапсаваў» Статута гласит: «Калі б шляхціц шляхціцу мяжу сапсаваў: або агнем выпаліў, або высек гвалтоўна, або як-небудзь іначай папсаваў, або капцы раскапаў, або мяжу сапсаваў, або, прысвойваючы сабе больш зямлі, граніцы і знакі новыя на чужой зямлі гвалтоўна і беззаконна ўстанавіў, а было б гэта на яго законам даказана, тады такі павінен заплаціць пакрыўджанаму дванаццаць рублёў грошай, а падкаморнаму капку грошай, а за кожны капец¹ сапсаваны тры капы грошай...».

Для сопоставления: один рубль равнялся 100 грошай, одна капа – 60 грошай, а стоимость вола, например, составляла «две капы грошай».

Анализируя отношение к межевому знаку в законодательном поле, следует внимательно изучить документ более позднего периода – Земельный кодекс Белорусской ССР.

Несмотря на то, что вся земля в Советском Союзе находилась «в исключительной собственности государства» и предоставлялась только в пользование, а любые действия с ней, направленные на получение так называемого нетрудового дохода, запрещались, законодатели советской эпохи также придавали исключительное значение сохранности границ и межевых знаков.

Об этом свидетельствует тот факт, что в Земельном кодексе содержались статьи, регламентирующие порядок обращения с межевыми знаками, а также степень ответственности за нарушение земельного законодательства, в том числе за уничтожение межевых знаков границ землепользований.

В соответствии со статьей 24 землепользователи обязаны сохранять и содержать в исправном состоянии межевые знаки и граничные линии.

Статьей 139 Земельного кодекса было предусмотрено, что лица, виновные в уничтожении межевых знаков границ землепользования, несут

уголовную или административную ответственность в порядке, устанавливаемом законодательством Союза ССР и Белорусской ССР.

Настоящее время

Сегодня межевой знак представляет собой выкрашенный желтой краской металлический штырь с табличкой и выполненной под трафарет надписью «ГЗУ». Конструкция знака обеспечивает его надежную фиксацию, а яркий цвет – делает хорошо заметным на местности.



Современный межевой знак

Несмотря на это, землепользователи регулярно допускают утерю либо неумышленную (чаще всего) порчу и уничтожение межевых знаков.

В настоящее время законодательство Республики Беларусь не содержит норм, из которых ясно следовало бы, что после принятия межевых знаков их сохранность по месту установки становится повседневной заботой обладателя земельного участка.

Так, в Кодексе Республики Беларусь о земле (статья 11) они упоминаются лишь однажды как средство закрепления точек поворота границы земельного участка на местности. Подпись заказчика землеустроительных работ в акте об ознакомлении заинтересованных сторон с установленной (восстановленной) границей земельного участка на местности свидетельствует лишь об ознакомлении с границей участка и принятии им межевых знаков.

¹ Межевой знак.



Из Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях исключена статья, предусматривающая ответственность за уничтожение либо повреждение межевых знаков.

В то время как у наших ближайших соседей, в Российской Федерации, Земельным Кодексом (статья 42 «Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков») закреплена обязанность сохранять межевые знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

На практике сложившийся в законодательстве вакуум приводит к необоснованной беспечности землепользователей, а порой и просто анекдотическим ситуациям, которые впоследствии чреваты для них серьезными проблемами. К примеру, один землепользователь решил сохранить межевые знаки весьма оригинальным способом: в сарае на своем участке. Он выкопал их сразу же после отъезда нашего специалиста и сложил в постройку «от греха подальше». Другой, уезжая из страны в длительную командировку, привез межевые знаки, аккуратно упакованные в ветошь, в Брестгипрозем: мол, пусть пока полежат у вас, целее будут. Как именно он будет возвращать их точно в те места, где они были установлены, мужчина, к сожалению, не подумал.

Что делать?

Институт частной собственности на землю в нашей стране уже достаточно развит, успешно функционирует вторичный рынок земельных участков, поэтому важно вернуть прежнее ответственное отношение к сохранности межевых знаков – материального подтверждения границ земельного участка на местности. Такая мера со временем будет способствовать уменьшению количества земельных споров, возникающих по причине нарушения границ, включая самые сложные и болезненные, связанные с самовольным захватом земли и, как следствие, самостроем.

УП «Проектный институт Брестгипрозем» ведет систематическую информационную работу, разъяс-

няя гражданам вопросы важности установления границ земельных участков и сохранения межевых знаков. Для этой цели используются средства массовой информации города и области, регулярно размещается информация на сайте предприятия и в социальных сетях. Аналогичным образом поступают наши коллеги в других регионах страны.

Однако, по нашему мнению, централизованная информационная кампания, направленная на максимальный охват потенциальной аудитории (фактически всех землепользователей в стране) через популярные печатные и электронные издания, включая Интернет, стала бы наиболее эффективной мерой предупреждения земельных споров и самовольного занятия земельных участков – за счет стандартизированной и системной подачи самой важной информации.

Главная задача, которую решала бы подобная кампания, – изменение образа мыслей землепользователя в части осознания того, что владение землей – это не только право, но и большая ответственность, которая подразумевает вполне конкретные и долгосрочные обязанности.

Если же говорить о возможных законодательных нововведениях, то значительно снизить риски землепользования могло бы принятие нормы о необходимости установления или восстановления границы земельного участка в качестве обязательного условия регистрации сделки купли-продажи земли на вторичном рынке.

Ну и наконец, возвращение к практике определения всех существенных аспектов применения межевых знаков и обращения с ними в тексте основного закона о земле позволило бы избежать неоднозначности толкований различными инстанциями и службами, которая характерна для сложившейся сегодня ситуации, а также сократить количество обращений граждан и юридических лиц по вопросам землепользования. Полагаем, что именно комплексный многоуровневый подход к данной проблеме является залогом ее успешного решения.

НЕПРЕРЫВНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ИМУЩЕСТВУ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

ВАЛЕРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ БОРОДЕНЯ

Концепция непрерывного образования получила развитие в научных исследованиях с конца 60-х годов прошлого столетия и с тех пор постоянно укрепляет свои позиции в силу ускорения научно-технического прогресса, освоения новых технологий, значительно изменяющих поведение людей, их привычки, не говоря уже о способах выполнения рутинной работы.

В настоящее время наличие возможностей и осознание работниками необходимости собственного развития на постоянной и систематической основе является неотъемлемым фактором гармоничного развития как отдельно взятой отрасли, так и страны в целом. Сфера компетенций Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь устанавливает весьма высокий уровень инновационности, что сказывается и на требованиях к квалификации сотрудников системы.

В организациях, подведомственных Госкомимуществу, работают выпускники разных высших учебных заведений республики: альма-матер землеустроителей и специалистов по земельному кадастру – Белорусская государственная сельскохозяйственная академия; юристов, специалистов в области геоинформационных систем, картографии обучают в Белорусском государственном университете. Многие белорусские вузы готовят экономистов, бухгал-

теров и других специалистов, необходимых отрасли.

Для быстрой трансформации молодого специалиста в эффективного профессионального сотрудника очень важно предоставлять ему возможности ускоренной адаптации к специфике выполняемой работы, постоянного совершенствования в выбранной сфере деятельности.

Центральным звеном отраслевой системы непрерывного образования является государственное учреждение образования «Центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов системы Госкомимущества» (далее – учебный центр). На его базе созданы условия для регулярного повышения квалификации сотрудников системы, действуют эффективные схемы периодической аттестации руководящих работников и специалистов.

Недавно в сфере образования были приняты два стратегических документа – Концепция развития системы образования Республики Беларусь до 2030 года, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 ноября 2021 г. № 683, и обновленный Кодекс Республики Беларусь об образовании (в редакции Закона Республики Беларусь от 14 января 2022 г. № 154-3). В совокупности эти нормативные правовые акты определяют стра-



Занятия в учебном центре

тегию развития образования в среднесрочной и долгосрочной перспективах, учитывая при этом постоянно возрастающую роль человеческого потенциала для экономики страны. В этой связи необходим анализ эффективности системы развития кадров системы Госкомимущества.

В учебном центре сосредоточено повышение квалификации по основным направлениям деятельности Госкомимущества: оценка и регистрация имущества и сделок с ним, геоинформационные технологии, земельные отношения, геодезия и картография, корпоративное управление. Соответственно можно выделить следующие ключевые направления специализации учебного центра: профессиональная деятельность регистраторов, оценщиков, специалистов по технической инвентаризации; современные технологии менеджмента, включая корпоративное управление; технологии, применяемые в землеустройстве и геодезии. Также ежегодно организуется повышение квалификации экономистов, бухгалтеров, сотрудников кадровых и юридических служб и др. Учебные программы регулярно пересматриваются в соответствии с поступающими запросами. Для повышения эффективности образовательного процесса ставка делается на

действующих профессионалов, на постоянной основе ведется работа по взаимодействию с органами власти, разработчиками нормативных правовых актов, специалистами-практиками.

Интенсивно развиваются такие виды образовательных услуг, как информационно-консультационные услуги и практические семинары. Главная цель краткосрочных программ обучения состоит в том, чтобы помочь специалистам в решении возникающих частных вопросов, в случаях изменения законодательства, внедрения новых технологий.

Результаты деятельности учебного центра за пять лет представлены в таблице.

Несомненно, эпидемия COVID-19 оказала влияние на функционирование учебного центра. Она породила большое количество проблем, связанных с планированием учебного процесса и ростом количества пропусков учебы из-за болезней, привела к ускоренному внедрению в учебный процесс технологий дистанционного обучения. Опыт работы в сложных эпидемиологических условиях создал прочную основу для внедрения новых дистанционных образовательных программ, которые предусмотрены как вид обучения в обновленном Кодексе об образовании. При реализации бо-



лее сложных для усвоения программ, требующих коллективного обсуждения, содержащих элементы творчества, будет сохранена очная форма обучения. Она предусматривает активное общение, что является важнейшим элементом дополнительного образования взрослых и, безусловно, представляет ценность для обучаемых.

План-график повышения квалификации ежегодно формируется в тесном взаимодействии с предприятиями системы. Такой подход позволяет руководителям и специалистам поддерживать свою профессиональную компетентность, способствует внедрению инноваций в отрасли. Из-за отсутствия формализованных методик сложно делать обобщенные выводы об эффективности обучения, но наличие, например, периодической аттестации регистраторов и оценщиков с предшествующим обучением в немалой степени способствует повышению конкурентоспособности этих сфер деятельности в сравнении со странами-соседями. Однако гораздо важнее то, что и система регистрации имущества, и деятельность оценщиков в полной мере выполняют свои функции внутри страны, не создают излишнего давления на судебную систему, не порождают системных проблем в отношениях собственности. Соглас-

но внутренней статистике учебного центра более 90 % слушателей удовлетворены содержанием программ обучения, считают обучение полезным для себя и помогающим в решении поставленных задач, остальные 10 % высказывают предложения по улучшению и совершенствованию учебного процесса.

Важное значение для решения оперативных вопросов предприятий имеют семинары и информационно-консультационные услуги. Такое краткосрочное обучение организовывается под конкретные запросы заказчиков и, как правило, вызывает повышенный интерес. Как уже было отмечено, проведение такого рода образовательных мероприятий, как правило, связано с изменениями законодательства, внедрением новых технологий и т. д. Например, в прошлом году учебным центром был организован ряд семинаров в связи со вступлением в силу Закона о защите персональных данных, изменением законодательства в сферах валютного контроля и регулирования, бухгалтерского учета и др.

В 2021 г. в учебном центре начато обучение по подготовке лиц на право осуществления полномочий представителя государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли) в уставных фондах которых принадлежат

Таблица – Показатели работы учебного центра

Категория слушателей	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (план)
Всего слушателей, чел.	2221	2309	2547	2731	3205	3283
из них по программам повышения квалификации	1791	1885	2037	1814	1699	1883
по информационно-консультационным услугам и семинарам	430	424	510	917	1506	1400
Программы повышения квалификации, всего	46	43	56	61	52	50
Процент слушателей, не работающих в системе Госкомимущества	15	27	23	14	34	30



Республике Беларусь или административно-территориальным единицам. Реализация программ повышения квалификации по этому направлению позволяет не только получить знания, сформировать навыки осуществления владельческого надзора обучающимися, но и установить эффективную обратную связь для выявления имеющихся проблем в этой сфере.

Чтобы соответствовать современным требованиям и вызовам времени, система непрерывного образования должна быть нацелена на формирование новых профессиональных знаний и установок сотрудника как личности и субъекта организации, стремящегося постоянно вносить в производство позитивные и результативные изменения. В центре внимания преподавателей должен быть новый образ специалиста, который в своей деятельности исходит из долгосрочной перспективы развития предприятия, отрасли, страны, реализует новые эффективные модели профессионального поведения, проявляет инициативу, способен на принятие самостоятельных решений.

К сожалению, руководители организаций не всегда готовы к управлению знанием или целевому развитию персонала, к использованию этого ресурса для совершенствования рабочих процессов, не считают образование инструментом и фактором инновационного развития. С другой стороны, система непрерывного образования не всегда находит точки взаимодействия с заказчиками, не умеет эффективно представить свои возможности. У заказчиков имеется понимание, что им нужны компетентные в их области специалисты с высокой мо-

тивацией к решению конкретных производственных задач организации. Именно такие по своему содержанию образовательные услуги и стремятся предложить учебный центр, для чего большинство профильных программ проходит согласование со специалистами Госкомимущества или рецензируется представителями заказчика.

В качестве преподавателей приглашаются сотрудники таких центров компетенций, как Госкомимущество, ГУП «Национальное кадастровое агентство», УП «Проектный институт Белгипрозем», РУП «Институт недвижимости и оценки», Минское городское и областное агентства по регистрации и земельному кадастру, органы государственного управления. В базе данных учебного центра более четырехсот преподавателей, которые подтвердили свой профессионализм и получили высокие оценки слушателей по результатам обучения. Синергия учебного центра и ведущих центров компетенций позволяет наладить тесную связь между разработчиками и исполнителями нормативных правовых актов, лучше понимать и разделять стратегию развития отрасли и страны в целом.

Чрезвычайно важной целью учебного центра является поддержание эффективной обратной связи с заказчиками, формирование планов-графиков на основе изучения трендов развития отрасли и отзывов слушателей.

Усиление связи учебного центра и его ключевых заказчиков, их тесное взаимодействие являются основой стратегии развития как самого центра, так и системы непрерывного образования в сфере компетенций Госкомимущества.

ФОРМИРОВАНИЕ ПОНЯТИЯ «ПРЕДПРИЯТИЕ КАК ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС»

ОЛЬГА СЕРГЕЕВНА БОРИСЁНОК

Социально-экономические реформы, являющиеся неотъемлемой спутником развития общественных отношений, зачастую сопровождаются внедрением в имущественный оборот новых объектов недвижимого имущества, дальнейшее существование которых регулируется и сопровождается через систему разрешений и регистрации. Одним из таких объектов выступает предприятие как имущественный комплекс, который является достаточно специфическим объектом гражданских прав, не имеющим по своим характеристикам аналогичных или схожих объектов в гражданском законодательстве.

В Гражданском кодексе Республики Беларусь 1964 г. (в редакции от 24 февраля 1995 г.) понятие предприятия как имущественного комплекса не фигурировало и сам термин «предприятие» упоминался в основном в контексте юридического лица. Но с 1 июля 1999 г. после вступления в силу Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. (далее – ГК) предприятие как имущественный комплекс прочно вошло в систему гражданских прав, а статья 132 ГК закрепила понятие предприятия как имущественного комплекса.

Так, согласно части первой пункта 1 статьи 132 ГК предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Часть вторая пункта 1 статьи 132 ГК определяет состав предприятия как имущественного комплекса, в который вошли все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные

капитальные строения, изолированные помещения, машино-места, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Следует отметить, что термин «предприятие как имущественный комплекс» определено в Гражданском кодексе Российской Федерации (статья 132), Гражданском кодексе Украины (статья 191), Гражданском кодексе Республики Казахстан (статья 119).

Несмотря на вроде бы понятное определение, в научной среде не прекращаются дискуссии о предприятии как особом объекте гражданского права. Научные труды белорусских, российских и украинских ученых посвящаются вопросам: может ли предприятие как имущественный комплекс быть предметом сделок, и каких именно, по каким основаниям возникают и прекращаются права на него, и в каких объемах они осуществляются. Но не менее острые дебаты вызывает само понятие «предприятие как имущественный комплекс».

По мнению ряда ученых, использование термина «предприятие» для обозначения имущественного комплекса, который выступает в виде набора имущества, имущественных и неимущественных прав, является не корректным [4, 5]. Причина – смешение понятий, приводящее к двойственности понимания: а) в контексте унитарного либо казенного предприятия как юридического лица; б) предприятия как иму-



щественного комплекса как объекта гражданских прав, приравненного к недвижимому имуществу.

Такая ситуация вполне объяснима, поскольку коммерческие юридические лица собственно и создаются с целью использования имущественного комплекса в своей предпринимательской деятельности. При этом не стоит забывать, что предпринимательской деятельностью в той или иной степени вправе заниматься и некоммерческие организации (часть четвертая пункта 3 статьи 46 ГК) (например, учреждения здравоохранения, учреждения образования, лесохозяйственные учреждения), что позволяет им создавать и иметь в оперативном управлении предприятия как имущественные комплексы. В Республике Беларусь уже более 20 лет функционируют учреждения, основанные на частной форме собственности и осуществляющие деятельность исключительно на коммерческой основе (учреждение образования «БИП – Университет права и социально-информационных технологий», Минский инновационный университет).

Отождествление предприятия как имущественного комплекса только с унитарными предприятиями приводит к смещению данного понятия в сторону предприятий как имущественных комплексов, находящихся только в хозяйственном ведении унитарных предприятий, необоснованно ограничивая участие в гражданском обороте предприятий как имущественных комплексов, принадлежащих на праве собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления юридическим лицам иных организационно-правовых форм.

Спорность в отношении понятия «предприятие как имущественный комплекс» вызвана отсутствием в гражданском законодательстве самостоятельного определения «предприятие», что и приводит к путанице относительно сути его содержания. Поскольку предприятие является не только юридической, но и экономической категорией, обратимся за его определением к экономической теории. Как экономическое явление предприятие представляет собой хозяйственную единицу, обладающую обо-

бытым имуществом и оформленными правами, позволяющими ей осуществлять коммерческую деятельность под свою имущественную ответственность [3, с. 180]. Таким образом, в экономической сфере под понятие предприятия попадает любая коммерческая организация.

По мнению Д. В. Петроченкова, включение предприятия в систему объектов гражданских прав породило «существование целого ряда теоретических и практических проблем, обусловленных несовершенством используемой юридической конструкции» [4, с. 74]. Вместе с тем предприятия как объекты прав фигурировали в белорусском законодательстве и до принятия ГК.

Как и любой иной кодекс, ГК представляет собой систематизированный законодательный акт, объединяющий нормы действующих в определенный период времени нормативных правовых актов в отрасли гражданского права.

На момент его принятия в Республике Беларусь уже действовали Закон Республики Беларусь от 14 декабря 1990 г. № 462-XII «О предприятиях» (далее – Закон о предприятиях), который определял общие правовые, экономические и социальные основы организации предприятия при многообразии форм собственности и его деятельности, и Закон Республики Беларусь от 11 декабря 1990 г. № 457-XII «О собственности в Республике Беларусь» (далее – Закон о собственности), нормы которого были направлены на регулирование отношений собственности, устанавливали круг собственников, формы собственности, основания возникновения, содержание и объекты права собственности.

Официальное понятие предприятия содержалось в статье 1 Закона о предприятиях, под которым понимался самостоятельный хозяйствующий субъект, обладающий правами юридического лица, который на основе использования трудовым коллективом имущества производит и реализует продукцию, выполняет работы, оказывает услуги. При этом предприятие независимо от формы собственности на средства производства и другое имущество должно

осуществлять свою деятельность на принципах хозяйственного расчета.

Закон о собственности признавал предприятия объектами частной, коллективной и государственной собственности, не выделяя при этом их имущественную составляющую.

Согласно статье 17 Закона о собственности объектами права частной собственности являлись предприятия торговли и обслуживания. Статья 20 названного закона распространяла право коллективной собственности на арендные и коллективные предприятия, кооперативы, акционерные общества, хозяйственные общества и товарищества, хозяйственные ассоциации, общественные, религиозные и другие организации и объединения.

К объектам права государственной собственности Республики Беларусь статьей 41 Закона о собственности были отнесены предприятия и народнохозяйственные комплексы, учебные заведения, объекты социально-культурной сферы, республиканские банки, научно-исследовательские и проектные институты и организации. К объектам права собственности административно-территориальных образований в соответствии со статьей 45 Закона о собственности отнесены предприятия сельского хозяйства, торговли, бытового обслуживания, транспортные, промышленные, строительные и другие предприятия и комплексы, учреждения народного образования, культуры, здравоохранения.

Не следует забывать и тот факт, что формирование законодательства 90-х гг. прошлого века в большинстве своем было связано с реформами, посвященными разгосударствлению экономики, в связи с чем дальнейшая эволюция термина «предприятие» тесно связана с формированием приватизационного законодательства. Его развитие повлекло переориентацию понятия «предприятие» с юридического лица на имущественный комплекс.

На формирование существующего термина «предприятие как имущественный комплекс» повлиял Закон Республики Беларусь от 19 января 1993 г.

№ 2103-ХІІ «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь» (далее – Закон о приватизации). На момент принятия ГК Закон о приватизации действовал в редакции Закона Республики Беларусь от 21 июня 1996 г. № 450-ХІІІ «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам разгосударствления и приватизации государственной собственности», в котором под объектами приватизации понимались «государственные предприятия, учреждения, организации, структурные единицы объединений и структурные подразделения предприятий (в дальнейшем – предприятия)».

В Законе о приватизации термин «предприятия» также являлся собирательным, объединяющим в себе государственные организации различных организационно-правовых форм. Объектами приватизации по факту являлись государственные юридические лица, функционирующие на тот период времени под различными названиями: фирмы, заводы, банки, институты, заведения и т. п., и объединенные одним термином «предприятия». Таким образом, можно говорить о том, что приведенная в статье 132 ГК юридическая конструкция «предприятие как имущественный комплекс» явилась закреплением объекта приватизации, которая имела временный и отчасти административный характер.

На формирование правового режима предприятия как имущественного комплекса как объекта недвижимости также повлиял процесс приватизации, так как подавляющее большинство приватизируемых государственных предприятий обладало недвижимым имуществом в виде зданий и сооружений.

С принятием в 2010 г. действующей редакции Закона о приватизации одним из объектов приватизации были признаны предприятия как имущественные комплексы исключительно государственных унитарных предприятий. Учитывая, что на тот период приватизация являлась основным видом сделки с такого рода объектом, это и повлекло смещение понятия предприятия как имущественного комплек-



са в сторону предприятий как имущественных комплексов именно унитарных предприятий (как правило, государственных).

Помимо оптимизации структуры государственной собственности, первоочередной задачей приватизации являлось повышение эффективности работы предприятий путем привлечения инвестиций с целью активизации экономических процессов и пополнения госбюджета. Приватизация предприятий осуществлялась с обязательным условием дальнейшего осуществления на их базе предпринимательской деятельности, но уже субъектом хозяйствования негосударственной формы собственности. Обязательными условиями договора продажи предприятия как имущественного комплекса (приватизации) являлись вложение инвестиций и осуществление коммерческой деятельности на базе приобретенного объекта с сохранением профиля деятельности в течение определенного количества лет.

Так, ориентация отчуждаемого в процессе приватизации имущества на приумножение материальных благ стало отличительной особенностью предприятия как имущественного комплекса и входящих в его состав элементов. Использование в предпринимательской деятельности является ключевым признаком предприятия как объекта гражданских прав и сегодня.

Гражданско-правовая мысль сформировала на этот счет три позиции.

Сторонники первой позиции ставят во главу угла активную предпринимательскую деятельность организации, считая, что именно деятельность юридического лица является существенным отличительным признаком предприятия как имущественного комплекса. Если же юридическое лицо не функционирует, то принадлежащее ему имущество и имущественные права не могут быть зарегистрированы в качестве предприятия как имущественного комплекса [2, 6].

Согласно второй позиции, помимо обязательного осуществления коммерческой деятельности юридическим лицом, предъявляется требование о

задействовании в хозяйственном обороте в режиме реального времени непосредственно входящего в состав предприятия как имущественного комплекса имущества и имущественных прав. Если имущество и имущественные и неимущественные права не используются непосредственно для осуществления предпринимательской деятельности и получения прибыли в режиме реального времени, то это будет просто набором имущества [1, 6].

Приверженцы третьей, противоположной теории, придерживаются мнения, что для признания предприятия объектом правоотношений безразлично, функционирует ли юридическое лицо на момент создания предприятия как имущественного комплекса или нет. Главное, чтобы совокупность имущества, а также имущественных и неимущественных прав, включаемых в состав предприятия как имущественного комплекса, реально и потенциально отвечали возможности использования его в предпринимательской деятельности [6].

Каждое из озвученных мнений имеет свое рациональное зерно и в качестве критериев целевого характера предприятия как имущественного комплекса видится целесообразным использовать среднее между ними:

- а) коммерческая деятельность организации;
- б) потенциальная возможность использовать в предпринимательской деятельности имущество, включенное в состав предприятия как имущественного комплекса.

Выделение указанных критериев обусловлено тем, что предприятие является элементом хозяйственной системы и в настоящее время оно приобрело более универсальный характер.

На сегодняшний день предприятие как имущественный комплекс является не только объектом приватизации, но и активно участвует в гражданском обороте, являясь предметом сделок купли-продажи, аренды, доверительного управления и залога, что зачастую и является причиной создания данного объекта гражданских прав. Предметом сделки может выступать предприятие как имущественный

комплекс в целом или его часть. Как правило, целью совершения сделок (сдача в аренду, продажа) является оптимизация хозяйственной деятельности и уменьшение затрат, в связи с чем в состав предприятия как имущественного комплекса включается имущество, имущественные и неимущественные права, высвобождаемые по ряду причин из хозяйственного оборота, но потенциально и реально соответствующие возможности использования его в предпринимательской деятельности.

В поддержку озвученной позиции можно также привести возможность продажи в соответствии с Законом Республики Беларусь от 13 июля 2012 г. № 415-З «Об экономической несостоятельности (банкротстве)» предприятия как имущественного комплекса должника в процессе ликвидационного производства, когда об осуществлении предпринимательской деятельности с его использованием говорить не приходится.

Для установления требований, предъявляемых к созданию предприятия как имущественного комплекса, рассмотрим нормы Положения о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2004 г. № 650 (далее – Положение № 650).

Имущество и имущественные права, подлежащие включению в состав предприятия как имущественного комплекса, перечислены в пункте 3 Положения № 650 и по своему содержанию соответствуют части второй пункта 1 статьи 132 ГК.

В соответствии с пунктом 4 Положения № 650 перечень имущества (который предполагает более одного элемента), включаемого в состав предприятия, определяется:

1. Собственником этого имущества самостоятельно.
2. Юридическим лицом, которому данное имущество принадлежит:
 - а) на праве хозяйственного ведения;
 - б) оперативного управления.

3. Уполномоченным лицом в соответствии с законодательством.

Таким образом, предприятие как имущественный комплекс формируется из уже имеющихся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении имущества, имущественных и неимущественных прав. Количество имущества, необходимого для создания предприятия как имущественного комплекса, определяется индивидуально и может быть различным. Требование о включении в состав предприятия как имущественного комплекса объектов недвижимого имущества не предъявляется; ограничения по регистрации создания предприятия как имущественного комплекса, а также возникновению либо переходу прав на него отсутствуют.

Перечень документов, которые необходимо представить в ГУП «Национальное кадастровое агентство» для регистрации создания предприятия как имущественного комплекса и возникновения прав собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на него, установлен подпунктом 17.72 пункта 17 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156.

Ликвидация юридического лица, являющегося обладателем права собственности, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, влечет и обязательную государственную регистрацию прекращения существования предприятия как имущественного комплекса в соответствии с пунктом 6 Положения № 650. Таким образом, автономное существование предприятия как имущественного комплекса как объекта гражданских прав без действующего юридического лица невозможно.

Одновременно с созданием предприятия как имущественного комплекса осуществляется государственная регистрация права собственности на



него. Если в состав предприятия как имущественного комплекса входит имущество, принадлежащее юридическому лицу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, одновременно с правом собственности регистрируется и право хозяйственного ведения или оперативного управления на создаваемый объект. Проще говоря, кто правообладатель имущества, тот и правообладатель имущественного комплекса.

Рассматривая данный факт в тандеме с целевым назначением предприятия как имущественного комплекса, можно говорить о том, что этот приравненный к недвижимости объект может быть создан из имущества и имущественных прав, принадлежащих юридическому лицу, осуществляющему в соответствии с учредительными документами коммерческую деятельность, и пригодных в своей совокупности для осуществления на их базе предпринимательской деятельности.

Необходимо отметить, что права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом предприятия как имущественного комплекса возникают не только в результате создания, но и переходят в результате сделок купли-продажи, совершенных между юридическими лицами в установленном законодательством порядке.

Исходя из изложенного можно сделать следующие выводы. Юридический термин «предприятие» сформировался в постсоветском законодательстве и использовался как собирательное понятие организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность. Таким образом, рассматривать предприятие как имущественный комплекс в унисон с унитарными предприятиями, обходя стороной иные субъекты хозяйствования, превратно.

Как объект гражданских прав предприятие как имущественный комплекс может создаваться и принадлежать:

1. На праве собственности:
 - а) физическим лицам;
 - б) хозяйственным обществам;

в) государству (Республике Беларусь и административно-территориальным единицам).

2. На праве хозяйственного ведения:

- а) унитарным предприятиям;
- б) государственным объединениям (в случае принятия решения о признании их коммерческими организациями [статья 123¹ ГК]).

3. На праве оперативного управления:

- а) учреждениям (если в соответствии с учредительными документами они осуществляют коммерческую деятельность);
- б) казенным предприятиям.

В рамках существующих организационно-правовых форм юридических лиц, осуществляющих в той или иной мере коммерческую деятельность, нормативное закрепление термина «предприятие» в контексте предприятия как имущественного комплекса вызывает неоднозначное понимание. Приобретение предприятием как имущественным комплексом более универсального характера требует приведение правовой терминологии в соответствие с действующими подходами. В связи с этим часть первую пункта 1 статьи 132 ГК возможно изложить в следующей редакции: «Объектом прав признается имущественный комплекс организации, предназначенный (пригодный, годящийся) для осуществления предпринимательской деятельности».

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Витрянский, В. В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В. В. Витрянский // Хоз-во и право. – 2003. – № 6. – С. 10.
2. Грибанов, А. Правовая природа предприятия как имущественного комплекса в праве России / А. Грибанов // Хоз-во и право. – 2003. – № 7. – С. 64.
3. Экономическая теория : курс интенсивной подготовки / И. В. Новикова [и др.] ; под ред. И. В. Новиковой, Ю. М. Ясинского. – Минск : Тетралит, 2013. – 400 с.
4. Петроченков, Д. В. Проблемы научного обоснования содержания понятия «предприятие» / Д. В. Петроченков // Труд. Профсоюзы. Общество. – 2014. – № 3(45). – С. 73–76.
5. Поленок, С. Н. Проблемы формулирования понятия «предприятие как имущественный комплекс» / С. Н. Поленок // Сб. науч. ст. студентов, магистрантов, аспирантов / сост. С. В. Анцух ; под общ. ред. В. Г. Шадурского. – Минск : Четыре четверти, 2016. – Вып. 15. – С. 122–126.
6. Степанов, С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. – М. : Статут, 2004. – 223 с.

ИСТОРИЯ МИНСКА В КАРТАХ И ПЛАНАХ

Галина Павловна Ляхова

УДК 912.43:94(476-25)

Республиканское унитарное предприятие «Белкартография» продолжает подготовку серии исторических картографических изданий о городах и регионах Беларуси. В 2019 г. был издан альбом «Брэст на старадаўніх картах і планах», а в сентябре 2021 г. – альбом «Мінск на старадаўніх картах і планах», посвященный истории нашей столицы. Они дополняют друг друга и дают полное представление о развитии картографии в Беларуси.

Альбом «Мінск на старадаўніх картах і планах» является уникальным источниковедческим изданием, в нем представлены старинные карты, с помощью которых отображены этапы картографирования белорусских земель и города Минска в прошлые столетия.

На 140 страницах альбома размещены 84 изображения карт, планов, гравюр и документов, многие из них опубликованы впервые.

Картографический материал распределен по хронологическому принципу – от Средневековья до Второй

мировой войны.

Первые разделы издания дают представление о географическом положении Восточной Европы, в том числе и белорусских земель, о том, как эти территории отображались на средневековых картах, созданных на основе карт Клав-

дия Птолемея (II в. н. э.). По содержанию альбома можно отследить процессы обновления картографических знаний в Европе в XV–XVI вв., становление и развитие картографии Великого княжества Литовского и Речи Посполитой. Белорусы издревле поддерживали разнообразные связи со странами ближнего и дальнего зарубежья. Такие контакты, особенно торговые, в значительной степени влияли на формирование географических представлений о наших землях в европейской и арабской культуре Средневековья и Нового времени. Воссоздать этот образ помогают именно карты. Особенное внимание обращено на размещение топонима «Белая Русь» на картах того времени.

Известно, что Минск (Менск) уже в XVI в. был одним из самых развитых белорусских городов. С середины XVI в. на географических картах, созданных сначала в Западной Европе, а затем и в Великом княжестве Литовском, начинают указывать именно Менск.

Последующие части альбома позволяют увидеть развитие города, формирование его территории в течение двух столетий (1750–1940 гг.), начиная от его первого упоминания на картах и до подробных планов и гравюр Минска и окружающих его земель, датированных XVII–XX вв.

В альбоме опубликованы первый известный план города Минска и первая известная гравюра с его видом. К сожалению, до наших дней сохранились только планы города и его окрестностей второй половины XVIII в., хотя известно, что существовали и более ранние планы начала XVII в. В издании можно увидеть все значимые планы города Минска, при этом некоторые документы были найдены во время работы над альбомом и потому не были





Карта Великого княжества Литовского, 1749 г. Составитель Ян Непрецкий

известны среди любителей истории столицы. По этим изображениям можно проследить, как изменялось и совершенствовалось мастерство составления городских планов, особенно с переходом к точным инструментальным измерениям. Всего в альбоме представлено около тридцати планов города Минска и его окрестностей.

Картографические источники по истории архитектуры и городской застройке Минска XVIII в. дают возможность увидеть город в то время, когда он приобрел завершённый ренессансо-барочный вид.

Вторая мировая война принесла непоправимые потери и огромные разрушения: из сотен строений XVII–XVIII вв. до



План города Минска второй половины XVIII в.
Составитель Тадэуш Корзан

наших дней сохранилось не более двух десятков, многие из них значительно перестроены. Опубликованные планы и карты города могут быть использованы как основа для реконструкции и ретроспективного изучения топографии и социальной пространственной структуры; способствовать обновлению и музеефикации культурного наследия города.

Безусловным плюсом издания является то, что изображения карт и планов сопровождаются не только краткими комментариями, но и расширенным научным текстом, основанным на фундаментальном изучении источников и потому отличающимся точностью изложения данных. Это дает возможность читателю понять процесс развития картографии в контексте истории Беларуси и всей Восточной Европы.

Заслуживает внимания гипотеза об автопортрете Томаша Маковского, который, по предположению составителей, им удалось обнаружить на одной из старинных гравюр. Следует отметить, что до издания альбома не было

известно, как выглядел известный несвижский гравер, наследие которого нам еще надлежит оценить.

Приведенные в альбоме отечественные и иностранные карты отображают государственные и эт-



Топографический план Минска и его окрестностей, 1831 г.

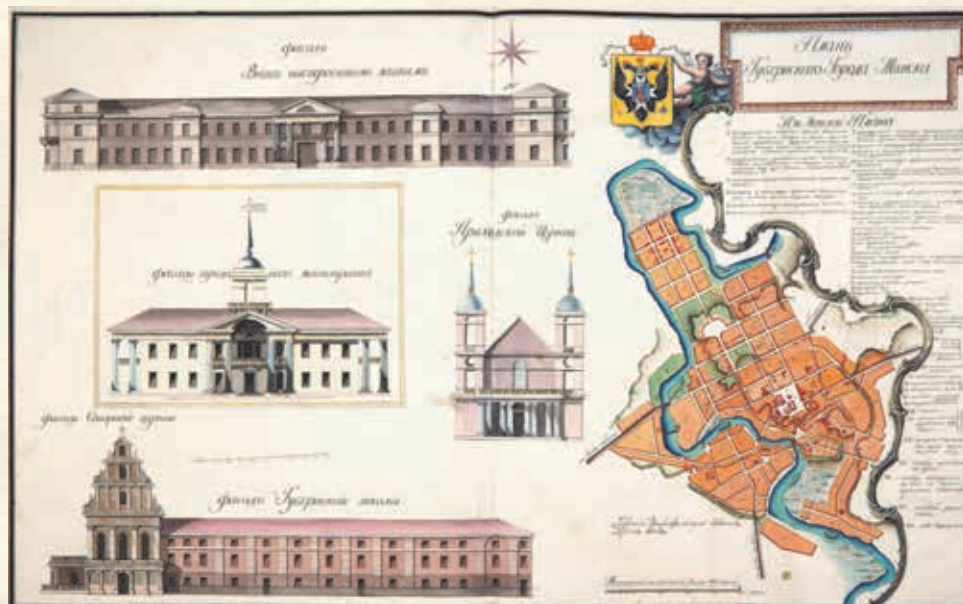


нические границы Беларуси в первые десятилетия XX в.

Специальное содержание альбома и тексты разработали Илья и Валентина Андреевы, Павел Ростовцев. В подготовке издания принимали участие специалисты государственных архивов и музеев, широкий круг историков и краеведов. Много материалов предоставлено откликнувшимися на запросы частными коллекционерами; не без трудностей был получен ряд изображений, находящихся в зарубежных хранилищах. Проведена большая исследовательская работа, что позволило в итоге представить разнообразный и полный материал, дающий читателю возможность увидеть насыщенную историю города, богатую на события.

Альбом издан на белорусском языке, этот материал полезен как для изучения и преподавания белорусской истории, так и для популяризации отечественного прошлого в Беларуси и за ее пределами.

Читателям, и особенно жителям столицы, будет интересно узнать об особенностях жизни города в прошлые столетия, об истории легендарных мест, память о которых сохранилась в современных названиях районов, улиц и станций метро.



План Минска из Атласа Минской губернии, 1800 г.



Карта Беларуси, 1919 г. Составитель Аркадий Смолич



НЕОБХОДИМА ЛИ ПРОВЕРКА ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК?

НАТАЛИЯ ДМИТРИЕВНА КИЖУК

ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА ЗАЛЕВСКАЯ

Каждый из нас в течение жизни совершает различного рода сделки. Самые крупные из них – продажа или покупка недвижимости. Учитывая высокую стоимость такого имущества, они требуют максимальной сосредоточенности и внимания. При совершении сделок в отношении объектов недвижимости (квартира, дом, земельный участок и др.) в первую очередь необходимо строго соблюдать требования законодательства, поскольку их нарушение может повлечь признание сделки недействительной. Есть немало примеров из судебной практики, когда договор по отчуждению недвижимости признается недействительной сделкой. Основания для признания сделки недействительной закреплены на законодательном уровне. В Гражданском кодексе Республики Беларусь дается понятие «недействительность сделки», а также указаны условия, при которых ее могут признать таковой. Вместе с тем свести к минимуму вероятность признания заключенной сделки недействительной под силу ее сторонам.

В совершении любой сделки с недвижимостью есть элементы риска, которые важно своевременно выявить и минимизировать, чтобы в последующем избежать негативных последствий.

Одним из таких возможных рисков является приобретение недвижимого имущества, фактическое состояние которого не соответствует данным единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ).

Для установления фактического состояния предмета сделки необходимо провести проверку характеристик объекта недвижимого имущества, которая представляет собой обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверку соответствия их фактического состояния с данными инвентарного дела соответствующего объекта недвижимого имущества и данными ЕГРНИ. Такие работы проводятся специалистами организации по государственной регистрации, прав на него и сделок с ним по заявлению собственника недвижимого имущества либо его законного представителя. По результатам проведенной проверки характеристик в случае выявления изменений объекта недвижимого имущества, не являющихся незначительными, составляется ведомость технических характеристик. Этот документ предоставляется в местный исполнительный и распорядительный орган для принятия соответствующего решения, которое является основанием для осуществления государственной



регистрации изменения объекта недвижимого имущества.

Согласно ранее действовавшей Инструкции о назначении и требованиях к проведению технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 6 апреля 2004 г. № 12, при совершении юридически значимых действий с объектом недвижимого имущества проверка характеристик назначалась в обязательном порядке в случае, если с момента последней технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества прошло более одного года.

В нормах действующей Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11), не установлены случаи, при которых регистратором недвижимости в обязательном порядке назначается проверка характеристик объекта недвижимого имущества. Согласно пункту 17 Инструкции № 11 регистратор организации по государственной регистрации имеет право назначить техническую инвентаризацию или проверку характеристик недвижимого имущества с целью установления (уточнения) сведений о наличии, местонахождении, составе, состоянии, площади и других характеристиках недвижимого имущества, необходимых для совершения регистрационных действий. При этом проведение проверки характеристик недвижимого имущества осуществляется только после подачи заявителем заказа на выполнение работ и его оплаты (пункт 19 Инструкции № 11).

В случае неподачи заказа на выполнение работ и (или) отсутствии оплаты работы по проверке характеристик или технической инвентаризации не проводятся.

Правовые последствия отказа заявителя от обращения за проверкой характеристик недвижимого имущества отсутствуют. Такой отказ не является основанием для отказа регистратора в совершении регистрационного действия в соответствии со статьей 36 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Следовательно, заказ проведения проверки характеристик объекта недвижимости до совершения сделки является не обязанностью, а правом субъектов гражданско-правовых отношений.

В реалиях современной жизни ежедневно изменяются требования к условиям проживания, работы, культурно-бытового обслуживания, ввиду чего растет спрос на объекты недвижимости, позволяющие создавать максимально комфортную среду в той или иной сфере. В таких условиях владельцам недвижимости необходимо быть гибкими и оперативно принимать соответствующие решения для эффективного использования недвижимого имущества. Как следствие, собственники, владельцы, арендаторы жилых и нежилых капитальных строений и изолированных помещений нередко осуществляют строительные работы (капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, переустройство, перепланировку) без соответствующего разрешения местных исполнительных и распорядительных органов и разработанной проектной документации (при необходимости), согласованной в порядке, установленном Положением о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденным постановлением



Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. № 1476.

Как показывает практика, после проведения строительных работ собственники объектов недвижимости также не обращаются в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за проведением проверки характеристик недвижимого имущества для последующего отражения его фактического состояния в ЕГРНИ. Следовательно, при выдаче выписки из регистрационной книги для нотариального удостоверения сделки информация о наличии изменений объекта недвижимого имущества будет отсутствовать.

Необходимо учитывать тот факт, что одни строительные работы можно производить без разрешения местных исполнительных и распорядительных органов, производство других необходимо согласовывать с соответствующими организациями и службами, а для осуществления третьих требуется обязательная разработка проектной документации. Эта область отношений регулируется специальным законодательством, нарушив которое, можно столкнуться с ситуацией, когда произведенные на объекте строительные работы не будут узаконены. В результате местными исполнительными и распорядительными органами при рассмотрении вопроса о самовольно выполненном строительных работах могут быть приняты решения о сносе самовольной постройки или приведении ее в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние.

Таким образом, приобретая объект недвижимого имущества с произведенным самовольным строительством (перепланировкой) вероятен риск того, что именно покупатель будет отвечать перед соответствующими государственными органами за самовольное строительство (перепланировку), в том числе дополнительно нести расходы, связанные со сносом и приве-

дением объекта в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние, при необходимости производить строительные либо отделочные работы для дальнейшего использования и функционирования объекта недвижимого имущества.

Тщательная проверка документов, а также визуальный осмотр потенциального предмета сделки, безусловно, позволит установить несоответствие фактического состояния объекта недвижимости данным ЕГРНИ и избежать указанных выше последствий. Но вопрос в том, способен ли добросовестный приобретатель, не обладающий необходимыми знаниями, самостоятельно оценить наличие изменений объекта недвижимого имущества?

Как показывает судебная практика, не всегда. Приведем один из таких примеров.

Решением суда был признан недействительным договор купли-продажи жилого дома № 123 по ул. Г. в д. П., К. района, Б. области, расположенного на земельном участке площадью 0,2497 га, заключенный между гражданами В. и К., применены последствия недействительности сделки, разрешен вопрос о судебных расходах.

К. в исковом заявлении в суд указала, что 18 марта 2020 г. между ней и В. был заключен договор купли-продажи жилого дома. Капитальное строение представляло собой одноэтажный брусчатый жилой дом с верандой, холодной пристройкой и хозяйственными постройками общей площадью 66,5 м², в том числе жилой площадью 27,0 м², расположенный на земельном участке площадью 0,2497 га. Пунктом 6 договора предусмотрено, что состояние отчуждаемого жилого дома соответствует условиям договора. Специальных оговорок относительно наличия в доме скрытых дефектов или проведенного восстановления сгоревшего дома договор не содержит. После вселения в указанный жилой дом гражданин К. обнару-



жила, что в доме холодно, обогреть жилое помещение не удастся. С наступлением теплого времени года в доме стало пахнуть гарью. Указанные недостатки жилого дома являются для нее существенными. Сделка совершена ею под влиянием заблуждения, имеющего важное значение относительно предмета сделки. К. просила суд признать недействительным договор купли-продажи.

В ходе рассмотрения дела судом достоверно установлено, что планировка жилого дома не соответствует фактически имеющейся технической документации на дом: количество окон в наружных стенах дома, обозначенных в техническом паспорте, не соответствует фактическому, изменена площадь и назначение помещений, отсутствует дверь в наружной стене, в помещении кухни устроен бассейн, имеются изменения в системах благоустройства (в доме проведены водопровод, канализация (автономная), дополнительно оборудовано водяное отопление от водогрейного котла на твердом топливе, установлена печь-каменка на твердом топливе в парилке, установлен дополнительный кирпичный дымоход с наружной стороны). Дом имеет следы пожара. В результате исследования объекта недвижимости специалистами организации по государственной регистра-

ции, прав на него и сделок с ним установлено наличие явных и скрытых дефектов элементов строения и отделки, влияющих на возможность использования дома по назначению. Кроме того, комиссия райисполкома, созданная во исполнение определения суда об обследовании технического состояния указанного жилого дома, по результатам его обследования 10 сентября 2020 г. составила акт, согласно которому по состоянию на дату обследования жилой дом не соответствует установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Учитывая установленные фактические данные, исковые требования гражданки К. судом были удовлетворены в полном объеме.

Чтобы не допускать подобных ситуаций, покупателю целесообразно было бы до совершения сделки выполнить проверку характеристик объекта недвижимого имущества для установления соответствия его фактического состояния сведениям ЕГРНИ. Продавец зачастую не заинтересован в проведении проверки характеристик, и обязать его осуществить обследование объекта в силу закона невозможно. Вместе с тем приобретателю предусмотрительнее будет настоять на проведении проверки характеристик либо отказаться от совершения сомнительной сделки.

ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЗАЩИТЫ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН (НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕПРОВОДА В Г. МОГИЛЕВЕ)

ТАМАРА ЕГОРОВНА БОГАТКО

В 2023 г. в соответствии с Государственной инвестиционной программой на 2021 год, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 115, в г. Могилеве должна завершиться реализация проекта «Строительство путепровода-дублера по ул. Якубовского – ул. Загородное шоссе в г. Могилеве».

Данный объект имеет важное значение для областного центра. Строительство путепровода позволит перераспределить транспортные потоки, что значительно разгрузит центральную часть города в районе проспекта Мира и улицы Первомайской, устранит возникающие заторы, а также улучшит экологическую обстановку в центре и спальных районах «Спутник», «Казимировка», «Городщина». Общая запланированная протяженность путепровода составляет около 7 км, его строительство осуществляется в три очереди.

Торжественное открытие первой очереди состоялось в День народного единства – 17 сентября 2021 г.

Для реализации инвестиционного проекта в установленные сроки требовалось принятие оперативных мер по защите имущественных прав граждан со стороны государственных органов и РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

В пятно застройки попали объекты недвижимого имущества и зеленые насаждения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам, которые подлежали сносу.

Осмотр и оценка многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, строений, сооружений и зеленых насаждений при них и объектов недвижимого имущества производственной зоны осуществлялись специалистами агентства в соответствии с требованиями ТКП 52.0.01-2020 (03520)



Открытие первой очереди путепровода



«Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» (далее – ТКП) и Положением о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26 марта 2008 г. № 462 (далее – Постановление). При строительстве первой очереди была произведена оценка 50 объектов.

Вторая и третья очереди строительства путепровода предусматривают снос 978 гаражей потребительского гаражного кооператива «Спутник-2008» (далее – ПГК «Спутник-2008»).

Справочно. ПГК «Спутник-2008» создан в 2008 г. на основании решения администрации Ленинского района г. Могилева в районе областной больницы и занимает площадь 21,3584 га. Он сформирован на базе гаражного массива, застройка которого велась в 70–80 гг. прошлого столетия. В тот период выделение земельного участка для гаражного массива не производилось; на основании решения Могилевского городского Совета депутатов граждане включались в члены гаражного массива, в котором им выделялись земельные участки для строительства индивидуальных гаражей. Гражданам выдавался договор о предоставлении земельного участка под выстроенный индивидуальный гараж, заключенный между главным архитектором г. Могилева и гражданином, и план застройки земельного участка с указанием блока, но-

мера и размера гаража. На основании решения Могилевского городского исполнительного комитета за ПГК «Спутник-2008» 27 октября 2008 г. было зарегистрировано 5 земельных участков с целевым назначением – для содержания и обслуживания гаражей.

В единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним внесены сведения о 3000 гаражах.

В 2014 г. при проведении работ по адресации ПГК «Спутник-2008» специалистами агентства было установлено, что значительная часть тер-



Территория ПГК «Спутник-2008» в 2021 г.



ритории кооператива представляет собой потенциально опасный объект с возможностью неограниченного доступа к нему. На протяжении длительного времени территория захламлялась сотнями разрушенных или полуразрушенных гаражей, владельцы которых неизвестны.

Процесс установления и поиска хозяев большинства гаражей для проведения их осмотра и оценки во многих случаях оказывался затрудненным или вовсе невозможным. Основная причина – ненадлежащее оформление документов о собственности и перепродажа без установленного порядка документального сопровождения (так называемые домашние сделки). Вследствие указанных проблем дальнейшая реализация проекта строительства путепровода оказалась под угрозой срыва.

Для недопущения подобного развития событий была проведена большая работа по информированию граждан Могилева. Путем размещения сообщений в средствах массовой информации и на местном телевидении они уведомлялись о предстоящем сносе гаражей, а также о необходимости обращения в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» для уточнения сведений о них.

В результате из 978 гаражей, подлежащих сносу, осталось 503 объекта, для осмотра и оценки которых требовался розыск собственников (наследников) либо принятие судом решения о признании незарегистрированных гаражей бесхозным имуществом, а зарегистрированных гаражей, по которым собственники отсутствуют, – выморочным наследством.

Дальнейшая работа проводилась в двух направлениях.

В первом случае специалисты отдела оценки агентства уведомляли собственников о датах осмотра гаражей оценщиком недвижимости и необходимости обеспечить доступ к этим объектам. Информация размещалась на блоках гаражей, попавших в пятно застройки. Оценка 334 объектов, собственники которых обеспечили к ним доступ, произведена в соответствии с действующими ТКП и Постановлением.

В отношении бесхозных гаражей и выморочного имущества управлением архитектуры и градостроительства Могилевского горисполкома были подготовлены и направлены в суд соответствующие документы.

Однако, в связи с затянувшимся периодом установления собственников и длительностью процедуры признания гаражей бесхозным и выморочным имуществом, а также принимая во внимание социальную значимость строящегося объекта, Могилевским облисполкомом было принято решение об обращении к Президенту Республики Беларусь с предложением об установлении для данного проекта особого порядка определения и возмещения убытков при сносе гаражей в ПГК «Спутник-2008».

По согласованию с Президентом Республики Беларусь, для определения и возмещения собственникам сносимых гаражей убытков, установлен следующий порядок:

– ориентировочный размер убытков по гаражам, собственники которых не установлены, определять без обследования гаражей, исходя из усредненной стоимости ранее оцененных и снесенных гаражей первой очереди строительства объекта;

– фактический размер убытков по гаражам, собственники (наследники) которых не установлены, определяется оценщиком с участием специально созданной комиссии Могилевского горисполкома. Предусмотрено резервирование соответствующих средств. Возмещение убытков таким собственникам будет производиться (по мере их установления или обращения) после принятия решения об изъятии и о предоставлении земельных участков для строительства путепровода.

Таким образом, установление особого порядка определения и возмещения убытков при сносе недвижимого имущества позволит защитить законные интересы его собственников, не допустить срыва завершения строительных работ и ввести в эксплуатацию объект в установленные сроки.



КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕОДНОРОДНОСТИ ПОЧВ ГЕОСИСТЕМ БЕРЕЗИНСКОГО БИОСФЕРНОГО ЗАПОВЕДНИКА *QUANTITATIVE CHARACTERISTICS OF THE HETEROGENEITY OF SOILS OF THE GEOSYSTEMS OF THE BEREZINSKY BIOSPHERE RESERVE*

А. Л. КИНДЕЕВ

A. KINDEEV

e-mail: AKindeev@tut.by

Ю. А. МУДРАГЕЛОВА

Y. MUDRAHELAVA

e-mail: mudragelovaulcik@gmail.com

УДК 631.4:502.172(476-751.2)

*Поступила в редакцию/
received 31.01.2022*

Аннотация. На основе морфометрических показателей изучена пространственная неоднородность геосистем Березинского биосферного заповедника (далее – ББЗ). Рассмотрена структура почвенного покрова в границах геосистем. На территории ББЗ выделено 26 типологических групп геосистем. С использованием программного продукта ArcGIS ArcMap вычислены их морфометрические показатели: коэффициенты сложности (далее – КС), контрастности (далее – КК) и неоднородности (далее – КН), определено, что в ББЗ значения КН варьируют в диапазоне от 0,10 до 3,92, однородные участки тяготеют к глубоким депрессиям (0,10–0,65), а наиболее неоднородными выступают фрагментарные водоразделы (0,87–3,92). Установлено, что водный режим почв – главный фактор, влияющий на неоднородность геосистем ББЗ.

Ключевые слова: геосистема, почвенный покров, коэффициент сложности и контрастности, неоднородность, водный режим.

Annotation. On the basis of morphometric indicators, the spatial heterogeneity of the geosystems of the Berezinsky Biosphere Reserve (hereinafter referred to as BBR) was studied. The structure of the soil cover within the boundaries of geosystems is considered. 26 typological groups of geosystems have been identified on the territory of the BBZ. using the ArcGIS ArcMap software product, their morphometric indicators were calculated: the coefficients of intricacy (hereinafter – CI), contrast (hereinafter – CC) and heterogeneity (hereinafter – CH), it was determined that in the BBR the values of CH vary in the range from 0.10 to 3. 92, homogeneous areas gravitate towards deep depressions (0.10–0.65), and fragmentary watersheds are the most heterogeneous (0.87–3.92). It has been established that the water regime of soils is the main factor influencing the heterogeneity of geosystems in the BBR.

Keywords: geosystem, soil cover, coefficient of intricacy and contrast, heterogeneity, water regime.

Введение

Учение о структуре почвенного покрова (далее – СПП) является одним из важных и успешно развивающихся направлений современной географии почв.

Еще Докучаевым была выдвинута гипотеза о закономерном географическом распределении почв в связи с их генезисом, а его учеником Н. М. Сибирицевым заложены основы учения о СПП [1]. В советский период изучению закономерностей строения почвенного покрова посвящены работы В. М. Фридланда [2].

Учение о СПП нашло отражение и в трудах белорусских ученых [3–5]. При проведении работ по почвенно-экологическому районированию в Институте почвоведения и агрохимии НАН Беларуси была модифицирована типизация почвенных неоднородностей В. М. Фридланда [6, 7], которая легла в основу всех последующих работ по районированию территории страны.

Новым этапом изучения СПП в Республике Беларусь стало активное использование геоинформационных технологий и автоматизации обработки данных при картометрическом анализе геосистем для целей территориального планирования [8]. Значительное внимание уделяется применению геосистемного подхода при организации природопользования с учетом неоднородности почвенного покрова и его агрохимических показателей при формировании адаптивно-ландшафтных систем земледелия на основе мультимасштабной оценки неоднородности почвенного покрова [9, 10].

Закономерно повторяющиеся на территории агроландшафтов и природных систем ПК, анализируемые в последующих работах, позволили снять вопрос объединения ландшафтного типологического, регионального и функционального (системного) подходов, неоднократно поднимаемый при исследовании СПП. В исследованиях В. Л. Андреевой [11], проводимых в Национальном парке «Браславские озера», были определены особенности типов земель, их сочетания и генезис. Ею также были проведе-

ны исследования геосистем ББЗ [12], на основании которых были выделены территории абсолютного заповедывания [13], но не была оценена контрастность, сложность и неоднородность почвенного покрова по соответствующим коэффициентам.

При обширном интересе к геосистемной инвентаризации почвенного покрова природных комплексов не проводились комплексные исследования по их количественной оценке. Актуальность изучения и морфометрического анализа почвенного покрова ББЗ носит как прикладной, так и фундаментальный характер. Исследуемая территория является эталонной, не подверженной существенному антропогенному влиянию, что позволяет через морфометрические показатели характеризовать природные особенности и закономерности развития почвенного покрова, пространственное распространение отдельных почв и геосистем.

Объекты и методика исследования

В качестве исходной информации использована почвенная карта заповедника масштаба 1:50 000. Общая характеристика территории приводится на основе цифровой карты редких и типичных ландшафтов ББЗ [14].

Заповедник располагается в северной части Республики Беларусь, на территории Витебской и Минской областей. Его площадь составляет 84,26 тыс. га, из которых 52,0 тыс. га занимают естественные болота, что делает это место одним из крупнейших болотных массивов в Европе. На формирование геоморфологического облика ББЗ оказала влияние деятельность Сожского (Московского) и Поозерского (Валдайского) оледенений, определив его субмеридиональное расположение вдоль верховьев р. Березины.

Также значительна роль речной сети: по территории заповедника протекает Березина, ее притоки Сергуч, Липа, Великая, Мрай и более 70 мелких водотоков, что способствует формированию азональных аллювиальных почв. На возвышенностях конечно-моренных гряд распространены автоморфные дерново-подзолистые почвы, ниже по гипсо-



метрическому уровню располагаются дерновые заболоченные и дерново-подзолистые заболоченные почвы. На болотных массивах преобладают торфяно-болотные и торфяно-глеевые почвы.

Леса представлены четырьмя основными генетическими группами лесных формаций: борельные хвойные (53,1 % лесопокрываемой площади), лиственные болотные (35,6 %), лиственные вторичные (10,6 %) и широколиственные (0,7 %). По особенностям природных условий и соотношению растительных сообществ на территории заповедника можно выделить три луговых района: поймы рек Березина, Сергуч и внепойменные травяные болота. Растительность низинных болот представлена ольхой черной, березой пушистой, елью, реже сосной. В напочвенном покрове – обилие болотного разнотравья и осок. Наиболее типичные представители низинных болот: осока удлиненная, осока острая, осока пузырчатая, тростник обыкновенный, белокрыльник болотный. На переходных болотах преобладают

сосновые и пушистоберезовые осоково-сфагновые сообщества. Растительный мир безлесных верховых болот представлен кустарничково-пушицево-сфагновыми, осоково-сфагновыми и шейхцериво-сфагновыми ассоциациями; лесных верховых – пушицево-сфагновой, пушицево-кустарничково-сфагновой и багульниково-сфагновой ассоциациями сосняка сфагнового [15].

Методической основой исследования является представление почвенного покрова как закономерного сменяющихся почвенных ареалов, образующих однородные территории – геосистемы. В исследованиях СПП геосистема рассматривается в качестве основной территориальной единицы изучения, учета, рационального природопользования и охраны, а также типологического районирования [16].

Критерии выделения геосистем [3, 8–13, 16] позволяют учитывать как общую динамику природных процессов, так и орографический, геоморфологический, гипсометрический факторы, а также литологическое строение территории (таблица 1).

Таблица 1 – Критерии выделения и иерархическая группировка геосистем [3]

Критерии	Геосистемы								
По общей динамике природных процессов	Внепойменные					Пойменные			
Орографические	1. Водоразделы			2. Депрессии		3. Поймы			
Геоморфологические	1. Фрагментарные	2. Выпуклые	3. Плоские	1. Долинообразные	2. Озоровидные	1. Нерасчлененные	2. Расчлененные		
							1. Прирусловые	2. Центральные	3. Пригтеррасные
Гипсометрические	1. Высокие 2. Низкие			1. Неглубокие 2. Глубокие		1. Высокого уровня 2. Среднего уровня 3. Низкого уровня			
Литологические (почвообразующие породы)	1. Рыхлые 2. Двучленные без водоупора 3. Двучленные с водоупором 4. Суглинистые 5. Глинистые 6. Торф					7. Рыхлый аллювий 8. Связный аллювий 9. Пойменный торф			

В соответствии с указанными в таблице 1 критериями каждому варианту геосистемы по уровням группировки присвоена цифра, так что итоговый индекс состоит из четырех последовательных цифр (для пойменных геосистем – из пяти).

С помощью инструментария ModelBulder формулы были переведены в модели геообработки, что позволило автоматизировать расчет данных показателей для каждой геосистемы. В целях дальнейшей обработки и интерпретации результаты автоматизированных расчетов были скорректированы с использованием метода площадной интерполяции при помощи модуля Geostatistical Analyst в ArcGIS ArcMap и обратного агрегирования значений в геосистемы с учетом центральных участков геосистем. Для более точного позиционирования этих центров был построен дополнительный слой «ядер», являющийся отрицательным буфером контура геосистемы. Значение буфера было определено как отношение площади к периметру каждой геосистемы. Классификация значений рассчитанных показателей проводилась методом геометрического интервала. Площадная интерполяция и последующее обратное агрегирование проводились только для КН – комплексного показателя неоднородности почвенного покрова, совокупного учета его сложности и контрастности.

Результаты и их обсуждение

Карта геосистем ББЗ, составленная на основе анализа СПП, дает представление о генезисе и природных особенностях его территории (рисунок 1).

СПП заповедника представлена 26 типами геосистем, включающих в себя 262 контура. Большая часть территории занята озеровидными депрессиями (54,9 %), представленными торфяно-болотными почвами верхового типа в центральной и северной частях заповедника и торфяно-болотными почвами низинного типа в остальных частях. Выпуклые и плоские водоразделы на рыхлых почвообразующих породах с преобладанием песков занимают 21,1 % и 15,5 % соответственно.

Выпуклые водоразделы располагаются на водно-ледниковых отложениях, окаймляя озеровидные депрессии, и представляют собой сочетание дерново-подзолистых временно избыточно увлажненных и дерново-подзолистых иллювиально-(железисто)-гумусовых глееватых почв. Плоские водоразделы имеют наименьшую степень увлажнения, приходятся на самые возвышенные участки территории и приурочены к камово-моренным и моренно-озерным отложениям, доминирующими почвами являются дерново-подзолистые и подзолистые почвы.

Расчлененные пойменные геосистемы (5,9 %), сформированные в долине р. Березины представлены аллювиальными (пойменными) дерновыми и аллювиальными болотными почвами. Фрагментальные водоразделы и долинообразные депрессии занимают менее 1,0 % заповедника (0,6 % и 0,1 % соответственно).

Переходные зоны (3,88 %) представлены следующими сочетаниями: 1) водоразделы выпуклые низкие на рыхлых почвообразующих породах и депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных почв низинного типа; 2) депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв с водоразделами плоскими низкими заторфованными; 3) водоразделы плоские низкие с преобладанием торфяно-болотных почв низинного типа с водоразделами выпуклыми низкими на рыхлых почвообразующих породах.

Для каждой геосистемы определены морфометрические показатели СПП и сгруппированы по ее типу (таблица 2).

Величина КН для выпуклых водоразделов находится в диапазоне от 0,49 до 0,99. Данная группа геосистем является второй по распространенности в заповеднике (79 контуров), занимая относительно небольшие территории между верховыми болотами (средняя площадь участка от 120 до 350 га). Минимальное значение КН (0,09) у выпуклых водоразделов обусловлено единственной геосистемой, состоящей из одного почвенного

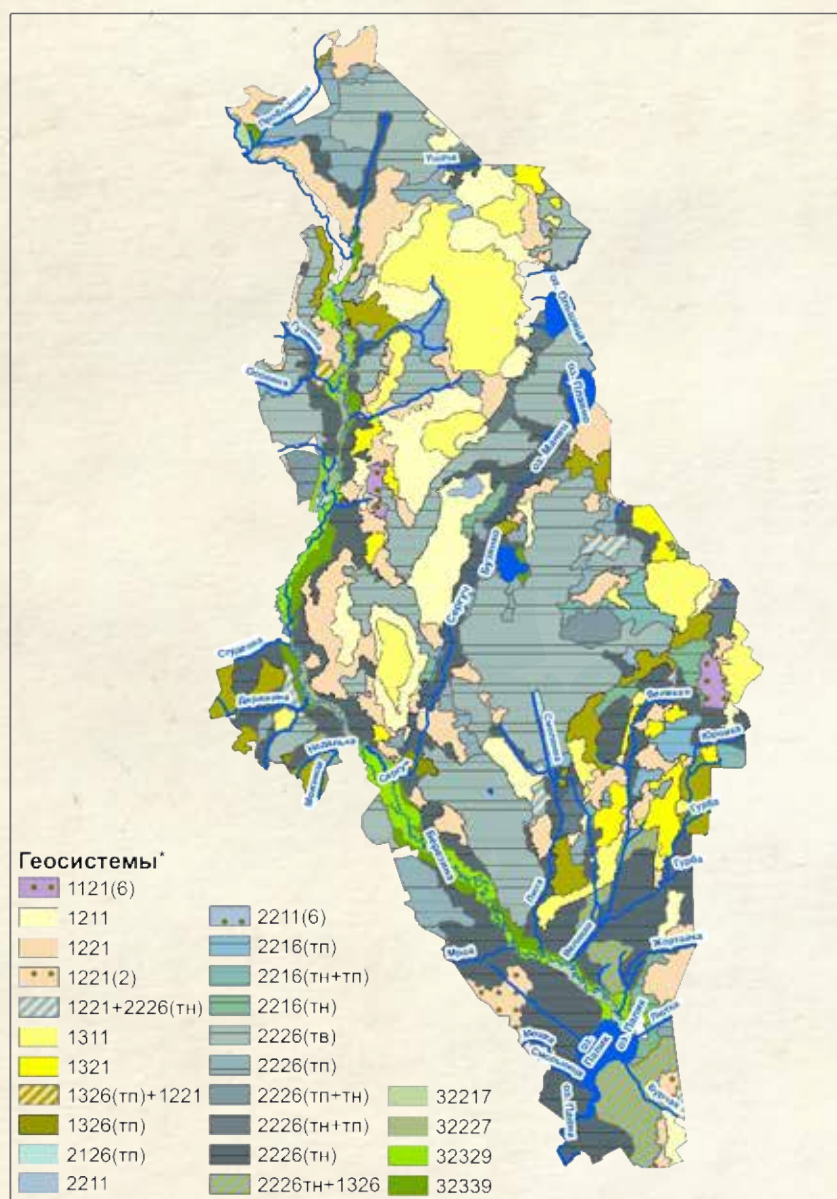


Рисунок 1 – Карта геосистем
Березинского биосферного заповедника

* 1121(6) – Водоразделы фрагментальные низкие на рыхлых почвообразующих породах заторфованные; 1211 – Водоразделы выпуклые высокие на рыхлых почвообразующих породах; 1221 – Водоразделы выпуклые низкие на рыхлых почвообразующих породах; 1221(2) – Водоразделы выпуклые низкие на рыхлых почвообразующих породах, чередующихся с двучленным строением без водоупора; 1221+2226(тн) 1326(тн)+1221, 2226тн+1326 – Переходные зоны; 1311 – Водоразделы плоские высокие на рыхлых

почвообразующих породах; 1321 – Водоразделы плоские низкие на рыхлых почвообразующих породах; 1326(тн) – Водоразделы плоские низкие с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв; 1326(тп) – Водоразделы плоские низкие с преобладанием торфяно-болотных переходного типа почв; 2126(тп) – Депрессии долинообразные глубокие с преобладанием торфяно-болотных переходного типа почв; 2211 – Депрессии озеровидные неглубокие на рыхлых почвообразующих породах; 2211(6) – Депрессии озеровидные неглубокие на рыхлых почвообразующих породах оторфованные; 2216(тн) – Депрессии озеровидные неглубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв; 2216(тн+тп) – Депрессии озеровидные неглубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного и переходного типов почв; 2216(тп) – Депрессии озеровидные неглубокие с преобладанием торфяно-болотных переходного типа почв; 2226(тв) – Депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных верхового типа почв; 2226(тн) – Депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв; 2226(тн+тп) – Депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного и переходного типов почв; 2226(тп) – Депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных переходного типа почв; 2226(тп+тн) – Депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных переходного и низинного типов почв; 2226тн – Депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв; 32217 – Поймы расчлененные центральные высокого уровня на рыхлом аллювии; 32227 – Поймы расчлененные центральные среднего уровня на рыхлом аллювии; 32329 – Поймы расчлененные притеррасные среднего уровня заторфованные; 32339 – Поймы расчлененные притеррасные низкого уровня оторфованные.

Таблица 2 – Показатели неоднородности почвенного покрова ББЗ

Тип геосистемы	Количество контуров	Средняя площадь контура	Расчетные значения			Агрегированные значения КН		
			КС	КК	КН	Минимум	Максимум	Среднее
1121(6)	3	168,24	0,29	15,63	5,52	0,87	3,92	2,04
1211	22	346,28	0,10	4,60	0,64	0,09	1,23	0,49
1221	48	192,96	0,20	10,81	2,14	0,22	2,70	0,99
1221(2)	4	238,96	0,17	9,28	1,67	0,47	1,01	0,64
1311	15	477,90	0,08	3,36	0,33	0,28	1,00	0,46
1321	13	160,32	0,18	3,68	0,71	0,12	0,86	0,51
1326(тп)	15	254,41	0,14	8,12	1,11	0,28	1,15	0,63
2126(тп)	1	81,28	0,12	2,95	0,35	0,41	0,41	0,41
2211	3	96,33	0,12	11,27	1,32	0,36	0,74	0,59
2211(6)	1	53,16	0,10	5,42	0,56	0,57	0,57	0,57
2216(тн)	6	214,08	0,12	11,16	1,55	0,43	1,02	0,74
2216(тн+тп)	3	277,54	0,13	9,55	1,22	0,66	0,79	0,72
2216(тп)	5	149,9	0,12	7,43	0,96	0,27	0,75	0,60
2226(тв)	15	1239,8	0,03	0,83	0,03	0,28	0,42	0,33
2226(тн)	35	456,2	0,04	1,06	0,07	0,15	0,48	0,37
2226(тн+тп)	4	290,8	0,05	3,97	0,22	0,28	0,43	0,36
2226(тп)	23	210,3	0,07	2,34	0,23	0,04	0,62	0,37
2226(тп+тн)	3	305,5	0,06	2,72	0,17	0,33	0,46	0,41
32217	6	87,7	0,20	4,73	1,13	0,33	1,11	0,65
32227	4	182,4	0,20	4,01	0,84	0,44	0,84	0,59
32329	12	197,2	0,14	3,97	0,96	0,10	4,32	0,78
32339	10	139,9	0,08	2,38	0,31	0,19	0,66	0,41
1221+2226(тн)	5	120,92	0,13	13,41	1,78	0,52	1,43	0,81
1326(тп)+1221	1	108,40	0,16	24,81	4,00	2,85	2,85	2,85
2226тн+1326	5	512,4	0,06	3,86	0,24	0,36	0,42	0,39

ареала и входящей в тип выпуклых высоких водоразделов на рыхлых почвообразующих породах (1211). Основной массив данных укладывается в интервал от 0,21 до 0,83. Максимальное значение обусловлено близостью более неоднородных выпуклых водоразделов (1221) с КН 2,39 и 1,70. В группе выпуклых водоразделов выявлено пять переходных зон, где одинаково часто встречаются почвы на минеральных и органогенных породах.

Плоские водоразделы менее неоднородны: максимальные значения КН не превышают 1,15, основной массив данных варьирует от 0,41 до 0,68. Значительно выделяется неоднородная переходная зона (КН = 2,85), сочетающая в структуре плоские оторфованне и выпуклые водоразделы

на рыхлых отложениях, и, соответственно, имеющая наибольший КК (24,81) почвенного покрова.

Все депрессии заповедника имеют озеровидную форму, что является следствием геоморфологической приуроченности формирования почв в озерно-аллювиальных и флювиогляциальных выравненных низинах поозерского (валдайского) возраста, и разделяются на неглубокие и глубокие. Исключением является глубокая долинообразная депрессия в центральной части заповедника (2126(тп)), являющаяся ложбиной стока вод с верховых болот в низинные, находящиеся южнее, и представленные глубокими озеровидными депрессиями с преобладанием торфяных почв низинных (2226(тн)) и переходных (2226(тн + тп)). Неглубокие депрес-



сии заповедника представлены 18 ареалами, более неоднородными ($KH = 0,57-0,74$) по сравнению с глубокими. По отношению к другим геосистемам данного типа выделяется одна неглубокая озеровидная депрессия с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв (2216(тн)) с повышенным значением $KH = 1,02$, что является следствием высокой контрастности ($KK = 17,58$) почвенного покрова.

Глубокие депрессии являются наиболее распространенным типом геосистем в ББЗ (85 контуров) и занимают 44 041 га. Из них выделяются депрессии с преобладанием торфяно-болотных почв верхового типа (2226(тв)), средняя площадь которых составляет 1240 га, а максимальная достигает 6721 га. Большая площадь и гомогенность почвенного покрова определили однородность этих геосистем – разброс средних значений KH не превышает 0,08 и находится в интервале от 0,33 до 0,41. На востоке центральной части ББЗ минимальным значением KH (0,04) выделяется одна глубокая озеровидная депрессия с преобладанием торфяно-болотных почв переходного типа. Она имеет практически округлую форму, состоит из одной почвенной разновидности и занимает всего 23 га. У основной же части геосистем KH находится в диапазоне от 0,28 до 0,48. Переходную зону в данной группе геосистем формирует сочетание озеровидных глубоких депрессий с преобладанием торфяно-болотных почв низинного типа с плоскими низкими оторфованными водоразделами (2226(тн)+1326) с KH от 0,36 до 0,42 при среднем 0,39. Низкие значения KH обусловлены доминирующим влиянием однородных глубоких депрессий с незначительными вкраплениями оторфованных водоразделов.

Группу пойменных геосистем, состоящую из четырех типов, можно отнести к среднееднородным ($KH = 0,41-0,78$). В трех из четырех типов геосистем распределение приближено к нормальному и средние значения KH соответствуют общей совокупности. Резко выбиваются из общего ряда данных две притеррасные расчлененные оторфованные поймы среднего уровня (32329) – с очень высоким и низким

значениями KH – 4,32 и 0,10 соответственно. Такие anomalно высокие показатели являются следствием территориального расположения геосистемы: она находится в северной части заповедника по правому берегу р. Березины и прилегает к его границе. Следовательно, большая часть границы геосистемы совпадает с границей заповедника, установленной человеком. Чрезмерно низкое значение KH является следствием наличия только одного почвенного контура, из которого состоит геосистема.

Пространственная дифференциация сложности, контрастности и неоднородности почвенного покрова геосистем наглядно демонстрируется на рисунке 2. Карта неоднородности представлена уже с учетом проведенного агрегирования.

В центральной и северной частях заповедника выделены менее контрастные участки (KK от 0,52 до 2,28), представленные депрессиями озеровидными глубокими с преобладанием торфяно-болотных верхового (2226 (тв)) и низинного типов почв (2226 (тн)), а также водоразделами плоскими низкими (1321) и высокими (1311) на рыхлых почвообразующих породах.

В северной и центрально-восточной частях заповедника располагаются контрастные участки ($KK = 2,29-13,74$) – депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв (2226 (тн)), депрессии озеровидные неглубокие с преобладанием торфяно-болотных переходного типа почв (2216 (тп)) и водоразделами плоскими низкими с преобладанием торфяно-болотных низинного типа почв (1326 (тн)). Крайне незначительную территорию занимают очень контрастные геосистемы (KK от 13,75 до 24,81), водоразделами выпуклыми низкими на рыхлых почвообразующих породах (1221) и переходные зоны (1326(тн)+1221).

Несложные в строении почвенного покрова геосистемы встречаются на обширных равнинах донных морен – верховых болотах атмосферного водного питания (2226 (тв)), на высоких и низких плоских водоразделах (1211 и 1311), на расчлененных центральных поймах высокого уровня

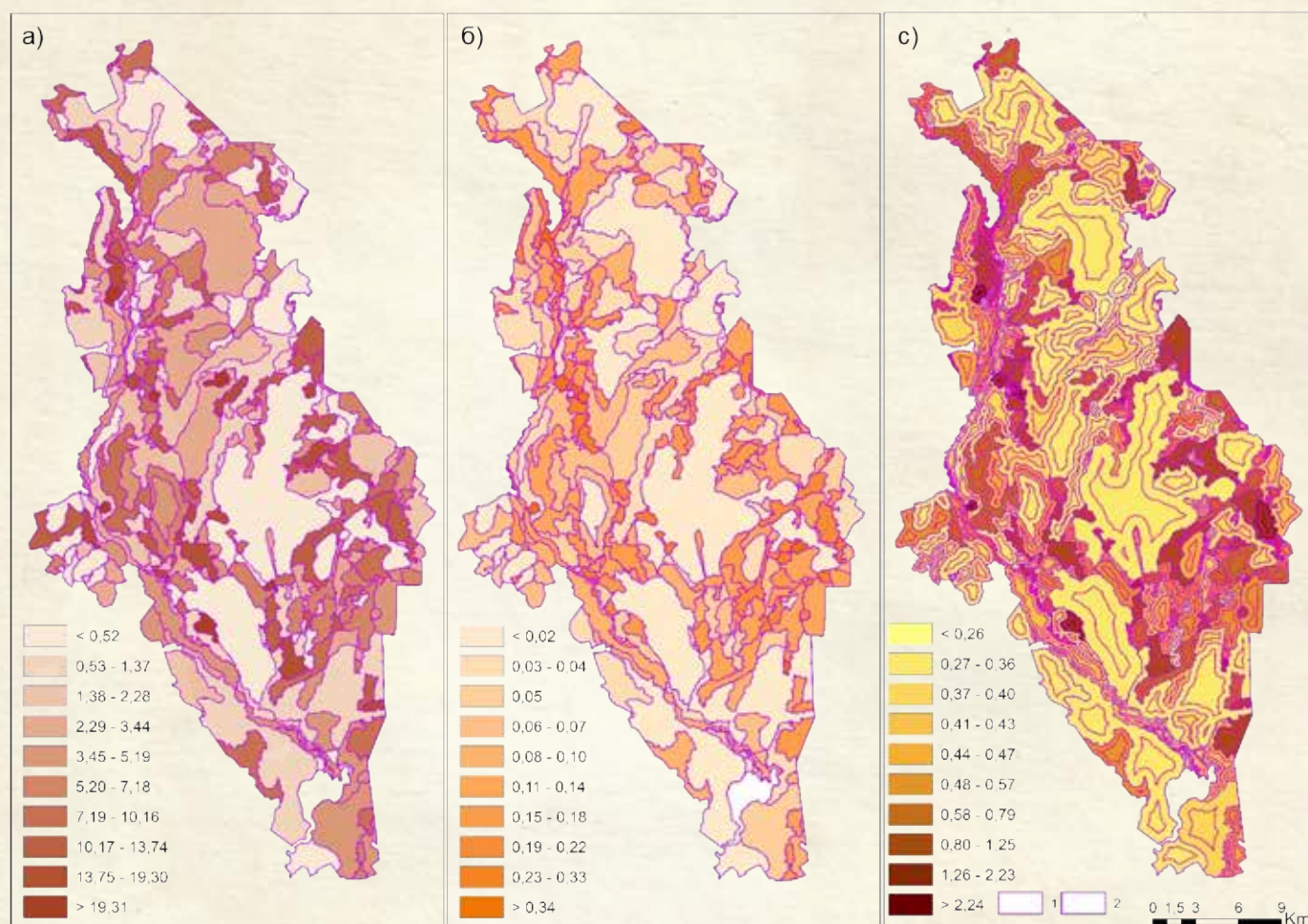


Рисунок 2 – Морфометрические показатели ББЗ:
а) контрастность; б) сложность; в) неоднородность

на рыхлом аллювии (32217) и на притеррасных расчлененных заторфованных поймах среднего уровня (32329) ($КС = 0,02-0,05$).

На западной и восточной окраинах заповедника встречаются территории с повышенной сложностью почвенного покрова ($КС = 0,06-0,18$): поймы расчлененные притеррасные низкого уровня оторфованные (32339), депрессии озеровидные глубокие с преобладанием торфяно-болотных низинного и переходного типов почв (2226 тп + тн), депрессии озеровидные неглубокие на рыхлых почвообразующих породах оторфованные (2211(6)), а также поймы расчле-

ненные центральные среднего уровня на рыхлом аллювии (32217).

Участки с самыми высокими значениями КС (от 0,19 до 0,50) в ББЗ распространены в небольшом количестве на западных окраинах заповедника, частично на востоке. Представлены следующими геосистемами: водоразделы выпуклые высокие на рыхлых почвообразующих породах (1211), водоразделы выпуклые низкие на рыхлых почвообразующих породах (1221), водоразделы фрагментальные низкие на рыхлых почвообразующих породах заторфованные (1121(6)). Эти районы приурочены к плосковолнисто-котловинным останцам водно-ледниковых



равнин среди озерно-болотных низин с елово-сосновыми лесами, участками еловых и сосновых лесов, производных березовых лесов на дерново-подзолистых заболоченных песчаных почвах, сосновых и пушистоберезовых болотных лесов на торфяно-болотных почвах и также к плоским озерно-болотным низинам с черноольховыми и пушистоберезовыми болотными лесами на торфяно-болотных почвах.

Сравнительно-географический анализ проведен по карте КН (рисунок 2с). Четко прослеживается мозаичность территории: геосистемы не образуют ярко выраженных участков с преобладанием однородных или неоднородных территорий, а чередуются, сменяя друг друга и подчеркивая палеогеографические особенности природных условий, идентифицируемых по факторам почвообразования. Сформированная Сожским оледенением конечно-моренная гряда, протянувшаяся с северо-востока на юго-запад, является самым старшим образованием на территории заповедника и на сегодняшний день представлена высокими и низкими плоскими водоразделами (1211 и 1311) с однородным почвенным покровом (КН варьирует от 0,21 до 0,40).

Воздействие морозного выветривания, солифлюкционных процессов, активная деятельность талых вод ледника приводят к формированию неоднородного почвенного покрова по краям моренной гряды (КН = 0,48–0,80), представленного низкими выпуклыми водоразделами на легких почвообразующих породах (1221). Западнее от моренных гряд, уже в голоцене, р. Березина сформировала расчлененные поймы. Разноплановое воздействие на рельеф привело к образованию самой неоднородной части речной долины на территории заповедника (КН = 0,55–1,16), при средних значениях КН пойменных геосистем на остальном протяжении реки в диапазонах от 0,19 до 0,66.

На южной и западной окраинах заповедника в голоцене существовали приледниковые озера с многочисленными островами, нашедшие свое отражение сегодня в виде переходных зон (2226тн + 1326), где на бывших островах формируются минеральные

почвы. В этом периоде происходило заполнение озер низинным торфом, формирование однородных (КН от 0,27 до 0,47) депрессий (2226 (тн)), а на обширных равнинах донных морен – болот атмосферного водного питания – верховых (2226 (тв)) с наиболее однородным строением почвенного покрова (КН 0,27–0,33).

Выделяются 12 геосистем, принадлежащих к последним двум градациям (КН от 1,26 до 2,23 и более 2,24). Исключением является притеррасная расчлененная заторфованная пойма среднего уровня (32329). Все они находятся на стыке между водоразделами и депрессиями или поймами, представляя собой участки перераспределения атмосферных осадков. При сопоставлении КН этих геосистем, прослеживается закономерность: с увеличением доли влияния влаги в процессах почвообразования увеличивается неоднородность почвенного покрова, однако при высоком уровне гидроморфизма почв в соседствующих геосистемах (более двух геосистем являются оторфованными депрессиями) СПП становится однороднее. Это правило работает и для геосистем переходных зон с доминированием глубоких депрессий, сложенных торфяно-болотными почвами низинного типа (2226тн + 1326). Наибольших значений КН достигает в фрагментальных низких оторфованных на рыхлых почвообразующих породах водоразделах (1121(6)), где формируются как дерново-подзолистые глеевые, слабogleеватые, так и торфяно-глеевые почвы.

Заключение

1. Неоднородность почвенного покрова ББЗ как реликтовой природной территории может являться эталонным образцом в проведении исследований, направленных на оценку антропогенного воздействия на особо охраняемые природные территории. Значения КН в заповеднике колеблются в диапазоне от 0,10 до 3,92, при среднем показателе 0,70. Однородные участки представлены наиболее распространенными глубокими депрессиями (79 контуров) (КН = 0,10–0,65) и пойменными геосистемами (30 контуров). Среднеоднородный блок включает

неглубокие депрессии (16) и плоские водоразделы (43) (КН = 0,12–1,15). Сильная степень неоднородности характерна для выпуклых водоразделов (74) (КН = 0,21–2,70), а наиболее неоднородными геосистемами являются малочисленные фрагментарные водоразделы (3) с КН в диапазоне 0,87–3,92.

2. Коэффициент неоднородности отражает места наибольшей интенсивности проявления геоморфологических процессов формирования территории. Сочетание солифлюкционных процессов стадий Сожского оледенения с сочетанием флювиальных процессов в голоцене сформировали в северной части заповедника, вблизи моренной гряды, неоднородные поймы р. Березины (КН = 0,58–1,25). В свою очередь пойменные геосистемы в остальной части долины реки на территории ББЗ имеют значения КН от 0,27 до 0,66.

3. С увеличением влияния влаги в процессах почвообразования увеличивается неоднородность почвенного покрова, однако при доминировании анаэробных условий над аэробными СПП становится однороднее. Самые неоднородные геосистемы (КН – 1,5 и выше) формируются при равновесном проявлении как анаэробных, так и аэробных условий.

Полученные данные с большой долей вероятности будут соответствовать природным комплексам, функционирующим без вмешательства человека. Следует отметить, что некоторые типы геосистем представлены в единичном экземпляре и значения их морфометрических характеристик должны быть уточнены в дальнейших работах.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Добровольский, Г. В. Развитие учения о структуре почвенного покрова как раздела географии почв / Г. В. Добровольский // Почвоведение. – 1993. – № 2. – С. 98–103.
2. Фридланд, В. М. Структура почвенного покрова / В. М. Фридланд. – М.: Мысль, 1994. – 235 с.
3. Романова, Т. А. Методика составления карт СПП и их востребованность в Беларуси / Т. А. Романова, Ч. А. Романовский // Пространственно-временная организация почвенного покрова: теоретические и прикладные аспекты : сб. докл. Междунар. науч. конф., Санкт-Петербург, 1–3 марта 2007 г. / С.-Петерб. гос. ун-т. – Санкт-Петербург, 2007. – С. 98–101.
4. Качков, Ю. П. Использование данных о структуре почвенного покрова при сельскохозяйственной типизации земель / Ю. П. Качков // Структура почвенного покрова и использование природных ресурсов. – М., 1978. – С. 183–189.
5. Типизация земель и использование ее результатов при формировании рабочих участков / Ю. П. Качков [и др.] // Земля Беларуси. – 2011. – № 3. – С. 41–48.
6. Никитина, А. Н. Структура почвенного покрова – основа рационального использования земель центральной части Белорусской ССР : автореф. дис. ... канд. с.х. наук : 06.01.03 – почвоведение / А. Н. Никитина ; Ин-т почвоведения и агрохимии. – Минск, 1985. – 20 с.
7. Качков, Ю. П. Принципы и особенности проведения природно-сельскохозяйственного районирования территории Беларуси / Ю. П. Качков, О. Ф. Башкинцев, О. Ю. Панасюк // Приемы повышения плодородия почв, эффективности удобрений и средств защиты растений : материалы Междунар. науч.-практ. конф., Горки, 27–29 мая 2003 г. / Горещкая сельскохозяйств. академия. – Горки, 2003. – С. 75–78.
8. Червань, А. Н. Картометрический анализ почвенных комбинаций для целей территориального планирования, в том числе противозерозной организации территории / А. Н. Червань // Экологические аспекты эрозийных и русловых процессов : межвуз. сб. ; под ред. проф. Р. С. Чалова и проф. М. В. Кумани. – М.: МГУ, 2016. – С. 19–27.
9. Геосистемный подход к организации природопользования в переувлажненных агроландшафтах (на примере СПК «Ловжанский» Витебской области Беларуси) / А. Н. Червань [и др.] // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Сер. Естественные науки, 2016. – № 25 (239). – Вып. 37 – С. 143–155.
10. Червань, А. Н. Формирование адаптивно-ландшафтных систем земледелия на основе мультимасштабной оценки неоднородности почвенного покрова / А. Н. Червань // Прогноз состояния и научное обеспечение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения на период до 2030 и 2050 гг. : материалы XI Междунар. симпозиума НП «Содружество ученых агрохимиков и агроэкологов» ; под ред. Академика РАН В. Г. Сычева. – М.: ВНИИА, 2017. – С. 212–226.
11. Андреева, В. Л. Особенности типов земель национального парка «Браславские озера» / В. Л. Андреева // Вестник БГУ. Сер. 2, Химия, Биология, География. – 2005. – № 1. – С. 91–94.
12. Романова, М. Л. Структура почвенного покрова и геосистемы Березинского биосферного заповедника / М. Л. Романова, В. Л. Андреева // Почвоведение. – 2003. – № 5. – С. 543–549.
13. Андреева, В. Л. Разнообразие экотонів Березинского биосферного заповідника / В. Л. Андреева, О. М. Ковалевская, И. В. Воронович // Вести БГПУ. – Минск. – 2010. – № 3. – С. 63–69.
14. Курлович, Д. М. Применение ГИС-технологий при картографировании ландшафтных комплексов особо охраняемых природных территорий Республики Беларусь / Д. М. Курлович, Н. В. Гагина, О. М. Ковалевская // Почвы и земельные ресурсы: современное состояние, проблемы рационального использования, геоинформационное картографирование : материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 85-летию кафедры почвоведения БГУ и 80-летию со дня рождения д-ра геогр. наук, проф. В. С. Аношко, Минск, 20–23 сент. 2018 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: Д. М. Курлович (отв. ред.) [и др.]. – Минск : БГУ, 2018. – С. 182–188.
15. Государственное природоохранное учреждение «Березинский биосферный заповедник» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.berezinsky.by/priroda/rastitelnost/bolotnaya-rastitelnost/>. – Дата доступа : 05.04.2021.
16. Червань, А. Н. Типизация структуры почвенного покрова средствами ГИС для оценки производственного потенциала агроландшафтов (на примере Республики Беларусь) / А. Н. Червань // Вестник Удмуртского университета. Сер. Биология. Науки о Земле, 2021. – Т. 31. – Вып. 3. – С. 280–289.

КАСЦЁЛ СВЯТОЙ ТРОЙЦЫ Ё ГЕРВЯТАХ

Касцёл Святой Тройцы ў аг. Гervяты Гродзенскай вобласці – яркі прадстаўнік стылю неаготыкі ў нашай краіне, яго часта параўноўваюць са знакамітымі Кёльнскім саборам і Нотр-Дамам. Лідар рэйтынгаў «Самыя прыгожыя славутасці Беларусі», наведванне гэтай выдатнай мясціны ўваходзіць амаль ва ўсе сучасныя турыстычныя праспекты.

Першыя пісьмовыя звесткі пра Гervяты адносяцца да 1434 г., але шэраг гісторыкаў лічыць, што іх гісторыя пачалася значна раней – у 1271 г., калі землі належалі літоўскаму князю Германту, ад імя якога і пайшла назва мястэчка (па іншай версіі – ад слова *gerven*, што перакладаецца як «журавель» – птушка, якая ў дастатку вадзілася ў гэтых краях у былыя часы).

Пачынаючы з XVI ст., Гervяты былі ўласнасцю Віленскага епіскапату. Пасля прыняцця рашэння аб заснаванні мясцовай парафіі, яе кіраўнік – епіскап Ян – загадаў пабудаваць каталіцкі храм. Так, у 1536 г. у мястэчку з’явіўся невялікі драўляны касцёл, які, аднак, хутка прыйшоў у непрыгодны стан. Пазней, у 1621 г., па загаду епіскапа Яўстафа Валовіча будынак быў адрамантаваны і ў 1625 г. яго асвятлілі пад імем Святой Тройцы. Колькасць парафіян паступова павялічвалася, і невялікая драўляная пабудова не змяшчала іх, узнікла неабходнасць будаваць новы храм.

У XIX ст. Гervяты перайшлі ва ўладанне славутага роду Дамейкаў. Калі ў 1899 г. настаў Уладзіслаў Альшэўскі прыняў рашэнне





грунтоўна перабудаваць храм, менавіта Дамейкі – Вацлаў і яго маці Анжэла – выступілі ў ролі галоўных мецэнатаў будучай будоўлі.

За архітэктурнае ажыццяўленне ідэй узяліся майстры Вацлаў Міхневіч і Ігнацій Альшэўскі. Згодна некаторым даследаванням у дакументах сярод стваральнікаў касцёла ўзгадваецца і імя віленскага губернскага архітэктара Аляксея Полазава, аднак факт яго ўдзелу застаецца дастаткова спрэчным.

Праектам быў прадугледжаны шэраг мерапрыемстваў, накіраваных на забеспячэнне даўгавечнасці касцёла. Паколькі храм размяшчаўся на беразе ракі Лоша, каб вада не падмывала новы падмурак, было часткова зменена яе рэчышча. Для забеспячэння будоўлі якасным матэрыялам каля Гервят быў пабудаваны часовы цагельны завод.

Увагу надавалі і таму, чым планавалася змацоўваць атрыманую цэглу: неабходны для раствору вапняк здабывалі на берагах Лошы, а каб павялічыць яго якасць, давалі ў склад курыныя яйкі, якія штодзень у вялікай колькасці збіраліся з навакольных сялянскіх гаспадарак.

Не апошнюю ролю адыгралі сувязі Дамейкі за мяжой, дзякуючы якім з Еўропы прывозіліся лепшыя аддзелачныя матэрыялы для сцен і даха.

Кожны дзень на месцы будоўлі працавала каля 70 чалавек, будаўніцтва храма было завершана ў 1903 г.

Новы касцёл быў выкананы згодна з канонамі неагатычнага стылю. Вышыня будынка складае каля 61 м (прыблізна памер 20-ці павярховага дома), гэта адзін з трох самых высокіх каталіцкіх храмаў Беларусі (касцёл у Будславе – 62 м, у Відзах – 59 м).

Будынак уяўляе сабой трохнефную базіліку з трансептам і высотнай вежай-званіцай на галоўным фасадзе, верх якой вячае шасцімятровы крыж. Дынамічны вертыкальны рух пабудовы ўзмацняецца бакавымі тэлескапічнымі вежамі

лесвічных клетак. Цэнтральны неф накрыты высокім двухсхільным чарапічным дахам, які ў месцы перасячэння з дахам трансепта утварае крыж, у цэнтры якога ўздымаецца металічная ажурная шпілепадобная сігнатурка. Бакавыя нефы маюць аднаскільныя дахі. Уздоўж іх вільчыкаў цягнецца грэбень керамічных гатычных трохліснакаў. Фасады аздоблены стральчатымі аркатурамі і нішамі, флакіраваны шматступеньчатымі контрфорсамі з фіяламі і аркбутанамі, высокімі спаранымі стральчатымі аконнымі праёмамі і прамавугольнымі нішамі. Уваходны партал – перспектыўны і таксама стральчаты, флакіраваны пілонам і завершаны вімпергамі. Над ім размяшчаецца традыцыйнае для большасці касцёлаў акно-ружа. Бакавыя фасады ўпрыгожаны аркатурна-зубчастым поясам, антаблемент мае карніз ды фрыз са стылізаваным арнаментом у выглядзе трохступенчатых зубцоў. Падкрэслівае гатычнасць стылю кантрастнае спалучэнне адкрытай высокай каменнай цаглянай муроўкі і абтынкаванага пабеленага дэкору. Цокаль абліцаваны гранітнымі плітамі [1].

Інтэр'ер храма, у адрозненні ад яго экстэр'ера, больш строгі і стрыманы, што, аднак, не перашкаджае яму працягваць агульную кампазіцыю будынка.

Нефы памяшкання перакрыты крыжовымі нервюрнымі скляпеннямі і стральчатымі падпружнымі аркамі, што апіраюцца на пяць пар калон складанага сячэння. У аконных праёмах размешчаны каляровыя вітражы з выявамі 164 святых розных канфесій. Алтар, зроблены з дуба, сваёй формай паўтарае абрыс будынка. Яго ўпрыгожваюць выявы святых: у цэнтральнай частцы – Ісус Хрыстос, святыя Пётр і Павел, у бакавой – Маці Божая Вастрабрамская. У алтарнай частцы храма таксама знаходзяцца драўляныя скульптуры двух разбойнікаў, што згодна Бібліі былі павешаны разам з Хрыстом: Дысмас – у правым нефе, Гестас – з другога боку ад распяцця. На бакавых нефавых і ў тран-



септы размешчаны 14 стацый, аздобленых рознымі рамкамі, якія сваёй формай нагадваюць вострыя гатычныя шпілі касцёла. Уваход у наос упрыгожваюць металічныя каваныя вароты.

Аднак не толькі дэкаратыўнымі элементамі ўражвае касцёл, але і культурнымі каштоўнасцямі, сярод якіх – ікона «Святы Іосіф з немаўлятам» у стылі барока, якая датуецца 1514 г., фрэскі 1903 г. пэндзалью Тэрэсы Ясевіч, і, вядома, арган. Гісторыя яго стварэння даволі незвычайная, ён быў сабраны з частак арганаў, якія былі прывезены з каталіцкіх храмаў Астраўца і Шумскаса, зачыненых пасля паўстання 1863–1864 гг. Новы інструмент быў сканструяваны спецыяльна пад акустычныя асаблівасці Гervяцкага касцёлу, дзякуючы гэтаму музыка і сёння гучыць якасна і чыста.

З-за геаграфічнай спецыфікі месцазнаходжання Гervят – амаль у прыгранічнай зоне – яны, у залежнасці ад часу, уваходзілі ў склад розных краін. На дзіва, але і на працягу дзвюх сусветных войнаў, і ў савецкі перыяд, храм не толькі не быў пашкоджаны, але і ніколі не спыняў сваю працу.

Аднак гады пачалі браць сваё, і будынак, які доўга не рэстаўрыравалі, пачаў прыходзіць у заняпад. У 1990-х гг. выратаваць касцёл дапамагло прызначэнне на пасаду новага ксёндза Леаніда Нясцюка.

Амаль за 20 гадоў службы ён змог ператварыць гэта месца ў «маленькую Швейцарыю», прыгажосць якой сёння так уражвае турыстаў з усяго свету. Былі праведзены маштабныя работы як па аднаўленні будынку храма (прычым яны датычыліся не толькі рамонту і рэстаўрацыі, але і стварэння новых элементаў, якія былі прадугледжаны ў першапачатковых праектах будаўніцтва, аднак не былі ажыццяўлены з-за недахопу сродкаў), так і па добраўпарадкаван-

ні тэрыторыі вакол яго. Намаганнямі ксёндза быў створаны цудоўны парк, у якім – па розных падліках – растуць ад пяцісот да тысячы рэдкіх і экзатычных для Беларусі кветак, кустоў ды дрэў. Большую частку насення і сажанцаў для яго, як успамінаюць мясцовыя жыхары, ксёндз прывозіў з замежных камандзіровак і сам іх высаджваў, а пры стварэнні плана будучага дэндрарыя нават вывучаў ландшафтны дызайн.

Акрамя раслін, у парку размешчаны скульптуры 12 апосталаў і архангела Міхаіла (з-за чаго парк часам называюць «Сад апосталаў»), а таксама некалькі драўляных крыжоў, упрыгожаных складанай разьбой. Гэты дэкаратыўны элемент – рыса літоўскай культуры, і звычайна звязаны з нейкімі важнымі падзеямі, што адбыліся ў месцы яго ўстанаўлення.

З 2010 г. касцёл унесены ў Дзяржаўны спіс гісторыка-культурных каштоўнасцей Рэспублікі Беларусь у якасці аб'екта гісторыка-культурнай спадчыны рэспубліканскага значэння.

Сёння касцёл Святой Тройцы выконвае роль культурнага і рэлігійнага цэнтра рэгіёна. У ім працягваюць здзяйсняць службы на трох мовах – беларускай, польскай і літоўскай, праводзяць экскурсіі па храму і тэрыторыі вакол яго, арганізуюць канцэрты арганнай музыкі, на якіх сваё майстэрства дэманструюць віртуозы Беларусі і замежжа, а таксама тэматычныя канферэнцыі розных узроўняў. Штогод у дзень Святой Тройцы (згодна каталіцкаму календару) храм становіцца галоўнай пляцоўкай міжнароднага фестывалю хрысціянскіх культур – Траецкага фэсту, наведальнікі прыежджаюць вернікі з розных краін свету.

СПІС КРЫНІЦ

1. Збор помнікаў гісторыі і культуры Беларусі. Гродзенская вобласць / АН БССР, Ін-т мастацтвазнаўства, этнаграфіі і фальклору; рэд. кал.: С. В. Марцэлеў [і інш.]. – Мінск : БелСЭ, 1986. – 371 с.

Земля Беларуси № 1 • 2022 г.

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

Дизайн журнала – И. Н. Снопкова

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

Подписано в печать 21.03.2022. Зак. № 72.

На первой странице обложки представлена фотография Александра Кушнера, издательский дом «Беларусь сегодня»,
на странице 59 – фотография Оксаны Манчук, БЕЛТА.

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

Тираж 900 экз.

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

© Редакция журнала «ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ», 2022 г.

