



ежеквартальный научно-практический журнал

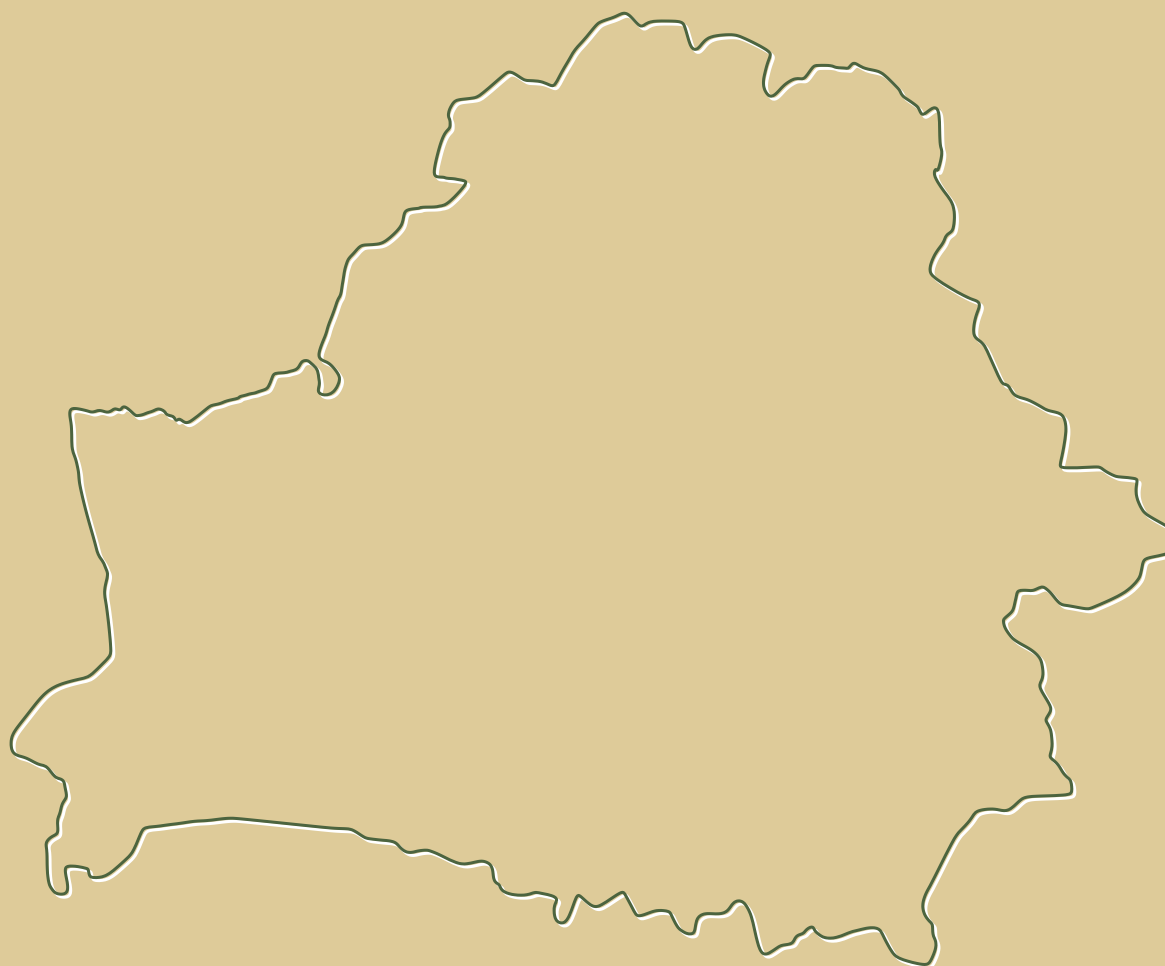
ISSN 2070-9072

ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

земельно-имущественные отношения

июль — сентябрь
2022
№ 3

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.

Свято-Успенский Жировичский монастырь
аг. Жировичи, Слонимский район, Гродненская область





ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

июль–сентябрь

№ 3 • 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:

НОВАЦИИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

6



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

**О Законе Республики Беларусь
«Об изменении кодексов»**

18



**О совершенствовании подходов
к распоряжению имуществом**

В КОМИТЕТАХ ГОСИМУЩЕСТВА

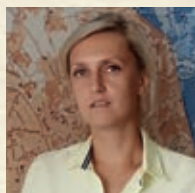
20



Н. В. Сацута,
председатель комитета
государственного имущества
Гомельского областного
исполнительного комитета

**Продажа государственного недвижимого
имущества для последующего сноса как
способ сокращения неиспользуемых площадей**

24



Н. В. Аверкиева,
главный специалист
отдела по распоряжению
государственным
имуществом комитета
государственного имущества
Минского городского
исполнительного комитета

**Практические аспекты мониторинга
результатов выполнения условий договоров
купли-продажи недвижимого имущества
в городе Минске**

И. Ю. Тяглова,
заместитель начальника
главного управления
распоряжения имуществом
Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь



Е. Н. Парфенчук,
заместитель начальника
управления регистрации
и технической
инвентаризации
недвижимого имущества
Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь

**О некоторых вопросах продажи руинированных
и поврежденных историко-культурных ценностей
и перехода права собственности на них**

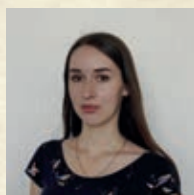


А. П. Теренева,
заместитель начальника
отдела геоинформационных
систем и технологий
УП «Проектный институт
Белгипрозем»

**Инвентаризация земель с использованием
земельно-информационных систем.
Технология работ**

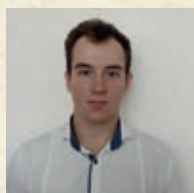


Н. В. Угначева,
ведущий инженер
отдела технологического
обеспечения производства
УП «Проектный институт
Белгипрозем»



Д. В. Светогор,
специалист по кадастру
и геоинформационным
системам
ГУП «Национальное
кадастровое агентство»

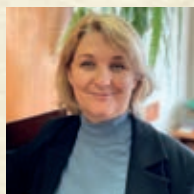
Имя на карте



А. А. Коваленко,
специалист по кадастру
и геоинформационным
системам
ГУП «Национальное
кадастровое агентство»

НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО



С. Л. Червякова,
заместитель главного
инженера по науке
УП «Проектный институт
Белгипрозем»

**Применение результатов кадастровой оценки
сельскохозяйственных земель
при разработке проекта
внутрихозяйственного землеустройства
УП «Агрокомбинат «Ждановичи»**



И. П. Самсоненко,
ведущий специалист
отдела научно-
исследовательских работ
УП «Проектный институт
Белгипрозем», кандидат
географических наук

ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ



Свята-Успенські Жыровіцкі манастыр



Уважаемые читатели!

В сентябрьском номере журнала много внимания уделено вопросам изменения законодательства в сфере земельно-имущественных отношений.

Совершенствование законодательства в современных условиях невозможно без взаимодействия и сотрудничества нормотворческих органов с гражданами, юридическими лицами. Ответом на перемены, запрашиваемые обществом, стала трансформация правового поля страны. В текущем году внесены поправки в Конституцию Республики Беларусь, значительные изменения претерпело

и земельное законодательство. Главой государства 18 июля 2022 г. подписан Закон Республики Беларусь «Об изменении кодексов». Документ направлен на расширение прав местных органов власти и землепользователей по распоряжению земельными участками, развитие сельских территорий, вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земель, на решение типовых проблем граждан, а также упрощение порядка изъятия и предоставления земельных участков.

Нововведения Указа «О распоряжении имуществом» учитывают сложившиеся в последние годы тенденции в области управления и распоряжения государственным имуществом. Об основных новациях в сфере земельно-имущественных отношений читайте в этом номере.

Путешествуя, не перестаешь удивляться многообразию географических наименований населенных пунктов. Топонимы являются своеобразными историческими документами, помогают изучать духовную и материальную культуру. О наиболее распространенных и необычных из них рассказывают наши авторы.

Начало осени ознаменовано не только началом учебного года, праздником урожая, но и еще одним значимым событием. 17 сентября Беларусь отмечает День народного единства – праздник, который является символом восстановления исторической справедливости, патриотизма и уважения к славному прошлому нашего народа. От всей души поздравляю с этой важной для каждого из нас датой. Желаю вам и вашим близким крепкого здоровья, мира, добра и благополучия!

Главный редактор

Светлана Дробыш

О ЗАКОНЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ «ОБ ИЗМЕНЕНИИ КОДЕКСОВ»

ВИКТОРИЯ ВАЛЕРЬЕВНА ВЕРИНА

В сфере земельных отношений за прошедшие годы накопилось немало жизненно важных вопросов, решение которых требовало внесения изменений в законодательство об охране и использовании земель.

Как отметил Глава государства на совещании, посвященном вопросам совершенствования земельных отношений: «Справедливые базовые правила распоряжения землей – это фундамент стабильности в обществе».

По результатам работы по изменению законодательства об охране и использовании земель, проведенной Правительством, Государственным комитетом по имуществу совместно с облисполкомами и депутатским корпусом, Президентом 18 июля 2022 г. был подписан Закон Республики Беларусь № 195-З «Об изменении кодексов» (далее – Закон).

Вводимые Законом новации можно разделить на три тематических блока:

1) направлен на закрепление подходов к совершенствованию земельных отношений, выработанных в ходе совещания, состоявшегося 15 февраля 2022 г. у Главы государства. В частности, расширение полномочий Совета Министров в части определения порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земельных участков из одних категорий и видов в другие; включение в полномочия местных органов власти решения вопросов, связанных с самовольно занятыми землями, совершением сделок и иных действий с земельными участками, их предоставление с учетом возможности увеличения предельных размеров для строительства жилья в сельской местности;

2) основан на практике применения законодательства об охране и использовании земель, он ранее содержался в проекте Закона «О внесении изменений и дополнений в Кодекс о земле», принятом в первом чтении Палатой представителей Национального собрания 16 мая 2019 г. Эти изменения обусловлены необходимостью приведения норм Кодекса о земле в соответствие с нормами Лесного кодекса, а также законами «О государственно-частном партнерстве», «О растительном мире» и иными законодательными актами;

3) реализация норм ряда указов Президента в связи с вступлением в силу изменений и дополнений в Конституцию. Так, в проект Кодекса перенесены нормы из указов «Об изъятии и предоставлении земельных участков», «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель».

Закон Республики Беларусь «Об изменении кодексов» носит комплексный характер и включает в себя как самостоятельные нормы (вступили в силу с 1 сентября 2022 г.), так и изложение Кодекса о земле в новой редакции (вступит в силу с 1 января 2023 г.).

Имплементация новаций будет осуществляться в два этапа.

С 1 сентября 2022 г. вступили в силу нормы Закона, позволяющие:

- узаконивать самовольно занятые земли;
- приобретать в течение пяти лет земельные участки в частную собственность или долгосрочную аренду по пониженной цене;



- оформлять правоудостоверяющие документы на земельные участки в садоводческих товариществах по фактическому пользованию без внесения изменений в проекты организации и застройки этих товариществ.

Узаконение самовольно занятых земель путем передачи компетенции по принятию решений местным органам власти. В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Закона при выявлении подтвержденных до 1 сентября 2022 г. включительно случаев самовольного занятия земельного участка путем возведения капитального строения полностью на земельном участке иного землепользователя, землях населенных пунктов или самовольного занятия его части, выразившиеся в нарушении границы предоставленного земельного участка, несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка либо предоставления земельного участка с нарушением установленного порядка, государственными органами могут приниматься решения в соответствии с их компетенцией.

1. Минским городским, областным исполкомом по согласованию с Президентом Республики Беларусь принимаются решения:

- о предоставлении земельного участка при его самовольном занятии независимо от категории и видов земель;
- о предоставлении дополнительного земельного участка при самовольном занятии части земельного участка – из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов);
- об изменении целевого назначения земельного участка при несоблюдении его целевого назначения – из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов);
- о сохранении права на земельный участок, предоставленный для строительства и обслуживания капитального строения (здания, соору-

жения) государственным органом, не имеющим полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона.

2. Минским городским исполнительным комитетом (в границах г. Минска), областными комитетами (в границах областных центров, городов областного подчинения, свободных экономических зон за территориями населенных пунктов), районными исполнительными комитетами (в границах городов районного подчинения, городских поселков, поселков городского типа, агрогородков), сельскими исполнительными комитетами (в границах сельских населенных пунктов (за исключением агрогородков):

- о предоставлении дополнительного земельного участка при самовольном занятии части земельного участка, за исключением случаев самовольного занятия части земельного участка, являющегося сельскохозяйственными землями сельскохозяйственного назначения, лесными землями лесного фонда (природоохранные, рекреационно-оздоровительные и защитные леса);
 - об изменении целевого назначения земельного участка при несоблюдении целевого назначения предоставленного земельного участка, за исключением случаев несоблюдения целевого назначения земельных участков, являющихся сельскохозяйственными землями сельскохозяйственного назначения, лесными землями лесного фонда (природоохранные, рекреационно-оздоровительные и защитные леса);
 - о сохранении права на земельный участок, предоставленный с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется такое согласование.
- Кроме того, облисполкомы имеют право определять перечни населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых принятие таких решений возможно только при предварительном согласовании с ними.



Следует отметить, что указанные решения могут быть приняты только при соблюдении в совокупности ряда условий:

- сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение целевого назначения существующего земельного участка не повлечет серьезных нарушений градостроительных норм и правил;

- наличие согласия смежных землепользователей (землепользователей занятого земельного участка (части земельного участка) – при его самовольном занятии) на сохранение возведенного реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение границ земельного участка;

- отсутствие на рассмотрении в суде спора в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, а равно отсутствие неисполненного судебного постановления (исполнительного документа), обязывающего совершить определенные действия в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка;

- подтвержден факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения) до вступления в силу статьи 3 Закона, за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом Республики Беларусь;

- заявление о принятии соответствующего решения должно быть подано заинтересованным лицом до истечения трехлетнего срока со дня вступления в силу статьи 3 Закона (за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом);

- возведение, реконструкция капитального строения связаны с самовольным занятием земельного участка или его части либо несоблюдением целевого назначения, которое было предписано до вступления в силу данной статьи;

- произведено возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии) в полном объеме;

- в местный бюджет внесена плата за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части;

- внесены плата за предоставляемые в частную собственность земельный участок либо дополнительный земельный участок или плата за право аренды земельного участка либо дополнительного земельного участка в соответствии с частью второй статьи 31 и частью первой статьи 311 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. – до 1 января 2023 г. либо в соответствии с пунктом 4 статьи 36 и пунктом 1 статьи 37 Кодекса Республики Беларусь о земле (в редакции Закона) – с 1 января 2023 г.

Получение согласования Главы государства осуществляется путем подготовки Минским городским, областными исполнительными комитетами (по мере необходимости) проектов соответствующих распоряжений Президента Республики Беларусь.

Проект распоряжения о согласовании возможности принятия решений направляется указанными исполнительными комитетами для выдачи заключения о возможности (отсутствии возможности) издания соответствующего распоряжения определенным Законом государственным органам.

Минский городской, областные исполнительные комитеты изучают поступившие заключения и при необходимости вносят проект распоряжения Президента Республики Беларусь на рассмотрение Главы государства.

В соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Беларусь (ст. 223) будут рассматриваться случаи самовольного занятия земельного участка или его части:

- совершенные до 1 сентября 2022 г., при обращении лица за узаконением по прошествии трех лет (после 1 сентября 2025 г.);

- совершенные после 1 сентября 2022 г.;

- связанные с самовольным занятием части земельного участка, несоблюдением целевого назначения земельного участка, предоставлением земельного участка с нарушением установленного порядка, если такое предоставление осуществлено после 1 сентября 2022 г.

Приобретение в течение пяти лет (с 1 сентября 2022 г. по 1 сентября 2027 г.) земельных



участков по пониженной цене. Пунктом 1 статьи 3 Закона установлено, что земельные участки, находящиеся в пользовании или владении у землепользователей по состоянию на 1 сентября 2022 г., в случае подачи такими землепользователями в течение 5 лет со дня вступления в силу этой статьи заявления в местный исполнительный комитет об их приобретении в частную собственность или о предоставлении в аренду с внесением платы за право аренды на 99 лет приобретаются (предоставляются) по стоимости, определяемой в соответствии с частью второй статьи 31 и частью первой статьи 311 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. – до 1 января 2023 г. и в соответствии с пунктом 4 статьи 36 и пунктом 1 статьи 37 Кодекса Республики Беларусь о земле (в редакции Закона) – с 1 января 2023 г. до 1 сентября 2027 г., с применением коэффициента:

- 0,8 – на территории г. Минска, областных центров;
- 0,5 – на иных территориях.

В соответствии с данной нормой после 1 сентября 2022 г. и до 1 января 2023 г. включительно при предоставлении таких земельных участков в частную собственность или в аренду сроком на 99 лет размер взимаемой платы за земельные участки местные исполнительные комитеты должны определять по их кадастровой стоимости, действующей на дату подачи соответствующего заявления исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления, с применением коэффициента 0,8 – в случае расположения земельного участка в границах г. Минска или областных центров либо коэффициента 0,5 – при расположении земельного участка на иных территориях.

После 1 января 2023 г. и до 1 сентября 2027 г. размер взимаемой платы за указанные земельные участки должен определяться по их кадастровой стоимости, действующей на дату подачи заявления заинтересованного лица о предоставлении ему земельного участка в частную собственность или в аренду с внесением платы за право аренды (заклю-

чения договора аренды), с применением коэффициента 0,8 – в случае расположения земельного участка в границах г. Минска или областных центров либо коэффициента 0,5 – при расположении земельного участка на иных территориях.

Следует обратить внимание, что при установлении сроков рассмотрения заявлений и принятия соответствующих решений, до 1 января 2023 г. необходимо руководствоваться нормами Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», а далее (после 1 января 2023 г.) – нормами Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь.

Оформление земельных участков в садоводческих товариществах по их фактическому пользованию без внесения изменений в проекты застройки и организации территории этих товариществ. Согласно пункту 3 статьи 3 Закона земельные участки садоводческим товариществам, гражданам в садоводческих товариществах для коллективного садоводства могут предоставляться по фактическому пользованию без внесения изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества при соблюдении в совокупности следующих условий:

- садоводческое товарищество создано до 1 сентября 2022 г.;
- заинтересованным лицом подано соответствующее заявление до истечения 3 лет со дня вступления в силу статьи 3 Закона, т. е. после 1 сентября 2023 г. и до 1 сентября 2025 г.;
- фактическое местоположение границы предоставляемого земельного участка соответствует внешней границе садоводческого товарищества, зарегистрированной в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или содержащейся в земельно-информационной системе Республики Беларусь (далее – ЗИС),



а в случае их несоответствия внесены изменения в документы этого регистра или внесены исправления в ЗИС в отношении внешней границы товарищества, установленной по фактическому пользованию.

При установлении границы земельного участка исходя из его фактического пользования в границу земельного участка должны быть включены садовый домик, хозяйственные строения и сооружения, необходимые для ведения коллективного садоводства.

Под фактическим местоположением границы понимается прохождение границы садоводческого товарищества на местности.

При несоответствии фактического местоположения границы предоставляемого земельного участка внешней границе садоводческого товарищества внесение в установленном законодательством порядке изменений в регистр недвижимости и ЗИС осуществляется после принятия решения о предоставлении дополнительного земельного участка садоводческому товариществу с учетом требований пункта 2 статьи 3 Закона.

Особенностью данного пункта является то, что в отношении садоводческих товариществ, созданных после 1 сентября 2022 г., изменение границ земельных участков для коллективного садоводства и (или) застройки территории садоводческого товарищества без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества не допускается.

Важно отметить, что при решении вопроса, связанного с оформлением членами садоводческих товариществ, новых правоудостоверяющих документов на земельные участки для коллективного садоводства, исполкомам необходимо особое внимание обращать на земли садоводческих товариществ, к которым относятся внутриквартальные улицы и проезды. При согласовании проектов отвода земельных участков следует соблюдать требования, предъявляемые к ширине таких улиц и проездов.

Кроме того, исполкомам необходимо учитывать, что норма, согласно которой размер земельного

участка, предоставляемого для коллективного садоводства, дачного строительства гражданам, не должен превышать 0,15 га независимо от находящихся у них иных земельных участков для таких целей и их площади, вступает в силу с 1 января 2023 г.

Это значит, что с 1 января 2023 г. в случае наличия в садоводческом товариществе свободных (незанятых) земельных участков и заинтересованного лица на их предоставление исполком вправе предоставить такому лицу несколько земельных участков при условии, что площадь каждого из них не будет превышать 0,15 га.

При соблюдении обозначенных условий названная норма позволяет также изменять границы земельных участков без внесения изменений в проект организации и застройки территории садоводческого товарищества в связи с разделом или слиянием земельных участков.

Помимо перечисленных выше новелл Законом предусмотрено еще несколько важных изменений.

Так, согласно пункту 4 статьи 3 Закона изъятие и предоставление земельных участков для строительства и обслуживания наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых завершено до вступления в силу настоящей статьи, осуществляются с учетом фактического местоположения этих элементов с возмещением потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии). Это означает, что если наземный объект, построенный до 1 сентября 2022 г., выходит за границу земельного участка, местоположение которого было согласовано для строительства объектов инженерной инфраструктуры, то оформление правоудостоверяющего документа на земельный участок, необходимый для строительства и обслуживания такого наземного объекта, осуществляется по фактически занятым наземным объектом землям. Одним из условий такого оформления является возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии).



Следующее, что необходимо отметить, это возможность после 1 сентября 2022 г. (пункт 5 статьи 3 Закона) оформлять необходимые документы по отводу земельных участков для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе объектов инженерной инфраструктуры к ним, с одновременным выполнением работ по их проектированию при наличии акта выбора места размещения земельного участка (если при изъятии и предоставлении земельного участка в соответствии с законодательством проводится предварительное согласование места его размещения).

Процедура рассмотрения земельного спора, начатая до 1 января 2023 г., может быть завершена без учета изменений, предусмотренных Законом и Кодексом о земле в редакции данного Закона, за исключением случаев соглашения сторон завершить ее с учетом изменений, предлагаемых Законом и Кодексом о земле. Следовательно, если исполком или заинтересованное лицо не согласны, то процедура рассмотрения спора осуществляется без учета предлагаемых Законом и Кодексом о земле изменений.

Со следующего года компетенция по разрешению земельных споров также претерпит изменения. Согласно статье 108 Кодекса о земле земельные споры, связанные с границами земельных участков независимо от вида права на эти земельные участки, в отношении которых либо в отношении одного из которых фиксированная граница не устанавливалась, будут рассматриваться Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами. Суды будут разрешать споры, связанные с правом частной собственности на земельные участки, наследованием земельных участков, возмещением убытков, а также между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности. Другие земельные споры будут рассматриваться соответствующими исполнительными комитетами и (или) судами.

Как уже отмечено, второй этап нововведений будет осуществляться с 1 января 2023 г. после вступления в действие обновленного Кодекса о земле.

Новації в Кодекс о земле

Снятие ряда ограничений в отношении сделок с земельными участками, включающих раздел, изменение границ и целевого назначения земельных участков. Статьей 10 Кодекса о земле установлено, что раздел земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, за исключением случаев, связанных с разделом этих домов, а также раздел земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) иных капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства допускаются на основании решения о разрешении раздела земельного участка. При этом должны быть соблюдены следующие условия:

- изменение вида права на существующий земельный участок на право частной собственности (если он принадлежит заявителю на ином виде права) или на право аренды (если он в соответствии с законодательством не может быть предоставлен в частную собственность) с внесением платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка (заинтересованное лицо должно выкупить земельный участок в частную собственность или внести плату за право аренды);
- наличие инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков (при разделе земельных участков необходимо учитывать возможность обеспечения создаваемых в результате раздела земельных участков необходимой инженерной инфраструктурой);
- соблюдение предельных размеров земельных участков, установленных статьей 46 Кодекса о земле;
- соблюдение градостроительных регламентов, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных и иных норм и правил.



В случае раздела земельных участков, предоставленных гражданам, состоящим на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, для строительства и обслуживания жилого дома, до истечения 5 лет (ранее срок был 8 лет) со дня государственной регистрации жилых домов, возведенных на таких земельных участках, дополнительно должны быть соблюдены следующие условия:

- полное исполнение обязательств по кредитному договору на строительство жилых помещений (в том числе досрочное), если такой кредит привлекался;
- внесение гражданином Республики Беларусь платы в размере 100 % (если при предоставлении земельного участка плата не вносилась), 80 % (внесена плата в размере 20 %) или 50 % (внесена плата в размере 50 %) от кадастровой стоимости земельного участка, если земельный участок был предоставлен в частную собственность.

Для принятия соответствующим государственным органом решения о разрешении раздела земельного участка необходимо соблюдение всех указанных в данной статье условий.

Процедура слияния участков может быть произведена, если они являются смежными, имеют одинаковое целевое назначение; при этом не превышаются предельные размеры земельных участков и не нарушаются градостроительные регламенты, природоохранные, санитарно-эпидемиологические требования, противопожарные, строительные и иные нормы.

Изменение целевого назначения земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства. Данное изменение допускается на основании решения о разрешении изменения целевого назначения земельного участка при соблюдении условий, аналогичных для раздела земельных участков. Отличием является лишь то, что плата за земельный участок в таком случае определяется исходя из нового целевого назначения земельного участка.

Дополнительный земельный участок может быть предоставлен без проведения аукциона и реконструкции объекта в связи с необходимостью увеличения размера и изменения границы уже имеющегося земельного участка, переданного в собственность по результатам аукциона на право аренды земельного участка, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) или аукциона по продаже земельных участков в частную собственность. Такое предоставление допускается на основании решения соответствующего исполнительного комитета о разрешении предоставления дополнительного земельного участка при соблюдении условий, предусмотренных для раздела земельных участков.

Справочно. Изменение границы земельного участка допускается без изменения его площади, за исключением случаев устранения ошибки технического характера или предоставления дополнительного земельного участка.

Следует отметить, что если земельный участок предоставлялся без проведения аукциона, то при предоставлении дополнительного земельного участка не потребуется соблюдение условия, связанного с необходимостью изменения вида права на существующий земельный участок на право частной собственности (если он принадлежит заявителю на ином виде права) или на право аренды (если он в соответствии с законодательством не может быть предоставлен в частную собственность) с внесением платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка.

Дополнительный земельный участок предоставляется на том же виде права, на котором был предоставлен основной земельный участок, а необходимость взимания платы зависит от того, взималась ли плата за основной земельный участок.

Изъятие и предоставление дополнительных земельных участков вне зависимости от целей предоставления должно осуществляться по результатам конкурса либо без его проведения не ранее чем по



истечении 30 календарных дней со дня включения таких участков в перечень свободных (незанятых) земельных участков (если не появится второе лицо, заинтересованное в предоставлении такого земельного участка).

При предоставлении дополнительных земельных участков в отношении образованных земельных участков должны соблюдаться предельные размеры земельных участков, установленные статьей 46 Кодекса, а также градостроительные регламенты, природоохранные и санитарно-эпидемиологические требования.

Исключение земельного участка из перечня свободных (незанятых) земельных участков допускается:

- в случае изъятия и предоставления земельного участка, в том числе для государственных нужд;
- в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

Возможность совершать сделки с земельными участками при соблюдении определенных условий. Статьями 61 и 65 Кодекса о земле установлено, что в отношении земельных участков (и права аренды земельного участка), предоставленных для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), до получения их землепользователями документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), допускается совершение сделок после принятия исполнительным комитетом решения о разрешении совершения сделки при соблюдении условий, аналогичных условиям, предусмотренным для раздела земельных участков и изменения целевого назначения.

Обязанность исполнять эти условия не распространяется:

- на условие в части изменения вида права на существующий земельный участок на право частной собственности (если он принадлежит заявителю на ином виде права) или на право аренды (если он в соответствии с законодательством не может быть предоставлен в частную собственность) с внесени-

ем платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка не распространяется на земельные участки, предоставленные государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 % акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству;

- при отчуждении земельных участков областным, Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетам в соответствии с их компетенцией;

- при отчуждении земельных участков, приобретенных на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность;

- при отчуждении земельных участков в процессе принудительного исполнения судебных постановлений и иных исполнительных документов.

В отношении отчуждения земельных участков, полученных гражданами как нуждающимися в улучшении жилищных условий, до истечения 5 лет со дня государственной регистрации жилых домов не допускается отчуждение земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, объектов недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), незавершенных законсервированных строений до истечения 5 лет со дня государственной регистрации таких домов, за исключением:

- отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного исполнения обязательств по кредитному договору на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался;

- случаев раздела между супругами (бывшими супругами) в установленном порядке приобретенных ими в период брака в общую совместную собственность жилого дома, дачи, в том числе не завершенных строительством и законсервированных в установленном законодательством поряд-

ке, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, садового домика, расположенных на земельном участке, являющемся собственностью одного из супругов (бывших супругов), либо долей в праве собственности на эти объекты. Супруг (бывший супруг), которому перешла доля в праве собственности на указанные объекты недвижимого имущества, вправе требовать от другого супруга (бывшего супруга) отчуждения ему доли в праве собственности на земельный участок, соответствующей перешедшей ему доле в праве собственности на расположенные на земельном участке объекты недвижимого имущества. При возмездном отчуждении доли в праве собственности на земельный участок ее стоимость определяется соглашением супругов (бывших супругов), но не ниже кадастровой стоимости земельного участка, приходящейся на соответствующую долю в праве на земельный участок. При не достижении супругами (бывшими супругами) соглашения об отчуждении доли в праве собственности на земельный участок спор подлежит разрешению в судебном порядке.

При отказе местного исполнительного комитета от приобретения земельных участков, полученных гражданами как состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, объектов недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), отчуждаемых до истечения 5 лет со дня государственной регистрации таких домов, незавершенных законсервированных строений, отчуждение указанного недвижимого имущества осуществляется с разрешения этого исполнительного комитета в исключительных случаях:

- направление на работу (службу) в другую местность;
- изменение места жительства (в том числе выезд за пределы страны, области);
- потеря кормильца в семье;
- получение I или II группы инвалидности;

- расторжение брака с необходимостью раздела совместного имущества и другие обстоятельства, объективно свидетельствующие о невозможности использования недвижимого имущества.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- полное исполнение обязательств по кредитному договору на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался;
- изменение вида права на существующий земельный участок на право частной собственности (если он принадлежал заявителю на ином виде права) или на право аренды (если он в соответствии с законодательством не может быть предоставлен в частную собственность);
- внесение платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка в соответствии со статьями 36 и 37 Кодекса;
- внесение гражданином платы в размере 100, 80 или 50 % от кадастровой стоимости земельного участка, если земельный участок был предоставлен в частную собственность соответственно без внесения платы, с внесением платы в размере 20 или 50 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Одним из общих условий, необходимых для принятия решений о разрешении раздела земельного участка, изменения целевого назначения земельного участка, предоставления дополнительного земельного участка, совершения сделки, является условие взимания платы за земельный участок.

В соответствии со статьей 36 Кодекса о земле взимание платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность в связи с необходимостью раздела, изменения целевого назначения, предоставления дополнительного земельного участка к участку, предоставленному по результатам аукциона или совершения сделки, осуществляется при условии:

- внесения платы по рыночной стоимости таких земельных участков, но не ниже кадастровой стоимости без предоставления рассрочки – если земель-



ный участок принадлежит не на праве частной собственности;

- доплаты разницы между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью земельного участка – если земельный участок ранее был выкуплен в частную собственность по кадастровой стоимости. При этом территории (населенные пункты), на которые распространяются данные условия, должны быть до 1 января 2022 г. определены областными, Минским городским исполнительными комитетами;

- внесения платы по кадастровой стоимости земельных участков без предоставления рассрочки (на иных территориях). Если земельный участок приобретен в частную собственность по стоимости, определенной законодательством на момент его приобретения, то внесение платы по кадастровой стоимости земельного участка не требуется. Исключение составляют случаи, когда земельные участки предоставлялись нуждающимся в улучшении жилищных условий без внесения платы или не в полном объеме – 50 или 20 % от кадастровой стоимости;

- досрочного внесения в полном объеме платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, – если земельный участок предоставлен в частную собственность с рассрочкой внесения платы.

Размер платы за земельный участок, приобретаемый по рыночной стоимости, определяется в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, государственными организациями, осуществляющими оценочную деятельность и входящими в систему Государственного комитета по имуществу.

Аналогичные требования установлены и для внесения платы за право аренды.

Местные органы власти обязаны определять цели предоставления земельных участков без аукциона на определенных территориях с учетом особенностей развития регионов. Пункт 2 статьи 42 Кодекса о земле устанавливает, что с учетом инте-

ресов государства, местных условий и экономического уровня развития областные исполкомы вправе определять населенные пункты и иные территории (исключение: г. Минск и областные центры), на которых земельные участки, в том числе для определенных целей, предоставляются без аукциона.

Введение этой нормы связано с необходимостью:

- исключения случаев формирования земельных участков для проведения аукционов на территориях, где стоимость оформленных для аукциона материалов превышает стоимость выставленного на него земельного участка;

- расширения перечня случаев, для которых земельные участки на определенных территориях, являющихся «золотыми землями» могут предоставляться по результатам аукционов.

Увеличение предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам. Статья 46 Кодекса о земле устанавливает право исполнительных комитетов в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований устанавливать размер предоставляемого земельного участка, который не должен превышать в отношении земельных участков, предоставляемых для:

- строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в г. Минске, областных центрах и городах областного подчинения, – 0,15 га, в других городах и поселках городского типа – 0,25 га, в сельских населенных пунктах – 1 га. В хуторах для указанной цели размер земельного участка устанавливается в зависимости от местных условий и особенностей, а также от волеизъявления лица, которому предоставляется земельный участок.

Справочно. Перечни сельских населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых невозможно предоставление земельных участков для строительства и обслужи-

вания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме размером свыше 0,25 га и до 1 га, должны быть определены областными исполнительными комитетами до 1 января 2023 г.

Размеры земельных участков, находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц (или предоставленных им), на которых расположены эксплуатируемые до 1 января 2023 г. жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах, и предоставленных в г. Минске, областных центрах, городах областного подчинения, других городах и поселках городского типа для их строительства и обслуживания, устанавливаются до 0,3 га включительно или в больших размерах, если это предусмотрено проектной документацией на строительство жилого дома или иными документами (сведениями земельно-кадастровой документации, решениями уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка и др.), подтверждающими использование земельного участка большей площадью, чем указано в правоудостоверяющих документах;

- коллективного садоводства, дачного строительства гражданам – 0,15 га независимо от находящихся у них иных земельных участков для таких целей и их площади;
- ведения личного подсобного хозяйства в сельском населенном пункте, поселке городского типа гражданам – 4 га независимо от находящихся у них иных земельных участков, их целевого назначения и площади;
- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства главе крестьянского (фермерского) хозяйства – 100 га сельскохозяйственных земель независимо от размера земельного участка, предоставленного такому юридическому лицу для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений) размер таких участков

определяется с учетом градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований исходя из площади их застройки, содержащейся в итоговых технических документах, увеличенной не более чем в три раза.

Справочно. Итоговые технические документы – технический паспорт, ведомость технических характеристик на капитальное строение (здание, сооружение), а в случае их отсутствия и невозможности изготовления – иные документы, содержащие объемно-планировочные характеристики капитального строения (здания, сооружения).

Предоставление земельных участков для обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, с превышением площади, увеличенной не более чем в три раза, может осуществляться при наличии заключения структурного подразделения местного исполнительного комитета, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, содержащего обоснование размера земельного участка, необходимого для обслуживания капитального строения (здания, сооружения);

- размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства за границами населенных пунктов на праве постоянного пользования или аренды, определяется проектом отвода земельного участка с материалами по установлению его границы.

С учетом данной нормы, а также компетенции исполкомов по изъятию и предоставлению земельных участков земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства с 1 января 2023 г. могут быть предоставлены только за границами населенных пунктов.



Появился и ряд новых норм.

Так, для получения земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства теперь не обязательно быть зарегистрированным на территории сельсовета. Кроме того, с учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять территории, на которых земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам по результатам аукционов.

Использование земельных участков для размещения (установки) нестационарных объектов на землях общего пользования, а также на земельных участках, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, вне зависимости от их целевого назначения и вида права на них осуществляется без изъятия и предоставления земельных участков на основании решений местных исполнительных комитетов о размещении (установке) нестационарных объектов, принимаемых в порядке, предусмотренном Советом Министров Республики Беларусь.

Иностранцы получают право иметь в частной собственности или пожизненном наследуемом владении земельные участки не только в случае наследования.

Изменения произошли и в предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства по их выбору в постоянное или временное пользование либо аренду.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение или аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, иностранным гражданам и лицам без гражданства – в аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, гражданам Республики Беларусь, иностранным гражданам и лицам без гражданства – во временное пользование для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Перечень случаев, когда решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных и лесных земель принимаются без согласования с Главой государства, дополнен следующими:

- для расширения существующих мест погребений, размещения мест воинской славы и мемориальных комплексов;
- для строительства и обслуживания, обустройства нефтяных и газовых скважин, объектов, связанных с их обслуживанием, в целях поиска и добычи углеводородного сырья;
- для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, транспортной и инженерной инфраструктуры, иных объектов, а также благоустройства прилегающей к ним территории в населенных пунктах, при наличии утвержденных Президентом Республики Беларусь на них генеральных планов.

Реализация установленных Законом и новой редакцией Кодекса о земле норм принесет позитивный эффект для экономики и социально-экономического развития страны, а также будет способствовать повышению интереса граждан к отдаленным сельским населенным пунктам, созданию более комфортных условий для жизни в сельской местности и решению застарелых проблемных вопросов граждан и субъектов хозяйствования в сфере земельных отношений.

О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ПОДХОДОВ К РАСПОРЯЖЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ

В целях повышения эффективности использования государственного имущества ведется работа по совершенствованию законодательной базы в области управления и распоряжения имуществом.

Государственным комитетом по имуществу разработан проект Указа Президента Республики Беларусь «О распоряжении имуществом». Документ регламентирует порядок распоряжения не только государственным имуществом, но и имуществом хозяйственных обществ с долей государства.

5 июля 2022 г. Глава государства провел совещание с руководством Совета Министров и губернаторами. В числе основных вопросов – рассмотрение и обсуждение проекта Указа «О распоряжении имуществом».

Ключевые предложения касаются перераспределения полномочий между органами государственной власти разных уровней. Такой подход оценивается Александром Лукашенко как положительный, правильный и необходимый.

Однако Президент подчеркнул, что такие фундаментальные вопросы, как распоряжение землями сельскохозяйственного назначения, лесными ресурсами, а также государственной собственностью, находятся в сфере полномочий Главы государства и их нельзя полностью передать по вертикали вниз, так как за этими активами необходим особый контроль: «Но есть вопросы выделения земель сельскохозяйственного назначения и лесных массивов под застройку, еще под что-то. Это остается за Главой государства. Нет необходимости сегодня эти вопросы отдавать даже на уровень губернаторов.

Земельные ресурсы, государственная собственность, финансы – три кита любой власти».

Председатель Госкомимущества Дмитрий Матусевич отметил, что основа нового Указа – это действующий Указ Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом», а предложенные новации учитывают сложившиеся в последние годы тенденции в сфере управления и распоряжения госимуществом. Одна из них – снижение интереса к приобретению неиспользуемого имущества: «Благодаря работе по выявлению и паспортизации объектов, работе с ветхими и пустующими домами, а также в связи с новым строительством объемы госимущества у нас даже увеличиваются. Ежегодно из государственной собственности выбывает от 1,2 тыс. до 1,8 тыс. объектов площадью до 1 млн м². Спрос на эти объекты снизился в 2020 г. на треть и пока не восстанавливается. Остаются невостребованными 3,3 млн м², или 2,7 % от общего объема государственного недвижимого имущества. Даже если учесть, что основная масса таких объектов является объектами сельхозназначения, социальной сферы, бывшими военными объектами, мы считаем, что в том числе благодаря совершенствованию нормативной правовой базы возможно создание новых стимулов для вовлечения такого имущества в хозяйственный оборот и для регионального развития».

Полномочия Президента Республики Беларусь

В разработанном документе в целом сохраняются компетенции Главы государства в отношении отчуждения и залога, передачи в доверительное управление предприятий, приобретения за



счет средств республиканского бюджета недвижимого имущества и акций.

В числе новаций в проекте Указа содержится норма, предусматривающая возможность принятия Президентом любого решения о распоряжении имуществом. Это поможет сохранить незыблемость подходов в сфере приватизации и использования бюджетных средств.

Полномочия Совета Министров Республики Беларусь

В проекте Указа предусмотрена передача части полномочий от Совета Министров государственным органам и организациям. Это касается вопросов отчуждения недвижимого и движимого имущества и его передачи в залог (за 2021 г. по таким объектам государственной собственности было принято 236 решений).

Также предлагается определять позиции представителей государства по вопросам отчуждения недвижимого имущества стоимостью более 10 тыс. базовых величин на уровне министров, а не на уровне Правительства. По данным Госкомимущества, с 2010 г. было принято 120 таких решений, причем в каждом из них могло быть несколько позиций представителей государства, но при этом отчуждалось не более половины. Такое перераспределение полномочий поможет сократить сроки принятия решений об отчуждении имущества.

Данное предложение поддержано Главой государства, однако было рекомендовано дополнить данный пункт проекта Указа нормой о том, что министры смогут принимать решения об отчуждении имущества только по согласованию с местными органами власти. Такой порядок позволит информировать глав областных и городских исполнительных комитетов о том, что на подведомственных им территориях будут проводиться какие-либо манипуляции с имуществом.

Полномочия местных органов власти

Отдельный блок проекта Указа «О распоряжении имуществом» предусматривает расширение

полномочий местных Советов депутатов в части вовлечения капитальных строений в хозяйственный оборот и возможности их продажи за одну базовую величину.

В настоящее время около двух третей неиспользуемого имущества находится в ведении местных органов власти. Для покупки за одну базовую величину предлагается более 230 неиспользуемых объектов с обязательными условиями продажи. Однако большого спроса на них нет: с 2015 г. было продано только 1,8 тыс. объектов. При этом установлены неоднократные случаи нарушения обязательных условий при покупке объектов за одну базовую величину. В основном они связаны с тем, что покупатель после приобретения имущества не выполнял принятые условия в установленный срок, в результате чего должен был заплатить штраф, составляющий 100 % оценочной стоимости объекта.

Проектом Указа предусмотрено предоставить местным органам власти право самостоятельно определять обязательные условия продажи неиспользуемого коммунального имущества за одну базовую величину, случаи его передачи в безвозмездное пользование. Предложено также наделить их полномочиями полностью либо частично освобождать покупателей от выплаты штрафных санкций за невыполнение условий продажи.

Такой подход, по мнению Председателя Госкомимущества, позволит более эффективно балансировать интересы местных властей и потенциальных инвесторов. «Ведь для государственных отношений важен не сам процесс, у кого имущество находится, а важно, чтобы оно приносило пользу и не генерировало убытки», — отметил глава ведомства.

Предложенные в документе новации в целом одобрены. Президент подписал Указ № 330 «О распоряжении имуществом» 19 сентября 2022 г.



ПРОДАЖА ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕГО СНОСА КАК СПОСОБ СОКРАЩЕНИЯ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Наталя Владимировна Сацута

Недвижимость является одним из важнейших ресурсов для обеспечения эффективной работы как государственных предприятий, так и частного бизнеса. Поэтому вопросы использования в производственной деятельности, вовлечения в хозяйственный оборот всех объектов недвижимости играют важную роль в развитии экономики государства, его устойчивого развития.

Обсуждая новеллы проекта Указа «О распоряжении имуществом», Президент отметил: «Да, в Беларуси нам удалось избежать, как говорят, оголтелой, огульной приватизации. Как раньше называли, шоковой приватизации. В стране устойчиво работают давно существующие предприятия, создаются новые производства, в том числе на государственных промышленных площадках (и частной формы собственности, и государственной). Однако эффективность использования госимущества необходимо повышать. Кстати, это касается и частного производства».

Показателем эффективности использования государственного имущества является удельный вес неиспользуемых площадей, а Гомельский регион в этом направлении – один из лидеров среди областей.

На протяжении многих лет одним из направлений деятельности комитета «Гомельоблимущество» является вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного имущества.

Однако, как бы успешно не был налажен процесс управления и распоряжения государственным иму-

ществом, – объекты недвижимости ежегодно высвобождаются.

Это вполне закономерный процесс: в результате реформ, модернизаций, оптимизаций, переориентаций деятельности на производствах, трансформаций в общественной и культурной жизни происходят изменения в имущественной сфере – недвижимость высвобождается, приходит в негодность, возводится новая.

Соответственно, неиспользуемые объекты должны максимально быстро вернуться в хозяйственный оборот, а определить наиболее эффективный способ их вовлечения должен собственник в лице государства.

В вопросах имущественного характера есть очень тонкая грань: получить сиюминутный доход для бюджета либо выгоду в долгосрочной перспективе через развитие предпринимательской инициативы в обществе? Законодательство, регулирующее имущественные отношения, существенно либерализовало подходы к распоряжению государственным имуществом. Сегодня процесс вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых или неэффективно используемых объектов стал динамичным, четким и прозрачным.

Указом Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом» (далее – Указ № 169) определены возможные способы вовлечения неиспользуемого имущества в хозяйственный оборот: сдача в аренду, передача в частную собственность



для реализации инвестиционного проекта, передача в безвозмездное пользование под оформленные договором обязательства по созданию рабочих мест и, конечно же, продажа на аукционе.

В первую очередь государство заинтересовано задействовать имущество именно такими способами, иными словами – дать объекту «вторую жизнь».

Вместе с тем бывают случаи, когда предложенные подходы не приносят желаемого результата. Причины тому могут быть разные: неудобное местоположение объекта, ограниченная инфраструктура, неудовлетворительное состояние, большая площадь и др. В результате недвижимость остается невостребованной и с течением времени начинает ветшать, разрушаться. В таких случаях единственным решением является снос строения, что позволяет поддерживать порядок на земле, а также исключить ситуации, когда от обрушения объекта могут пострадать люди.

При этом возникает вопрос, что делать с появившимися после работ по сносу строительными материалами, которые тоже имеют свою ценность?

Увидев заинтересованность со стороны предпринимателей и граждан в приобретении зданий для сноса с последующим получением в собственность строительных материалов, было принято решение предусмотреть такую возможность на законодательном уровне.

В соответствии с пунктом 13 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом № 169, неиспользуемые капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения, находящиеся в государственной собственности, могут отчуждаться для последующего сноса.

Возможность такой продажи была положительно встречена и со стороны балансодержателей, поскольку снос недвижимости является затратным мероприятием, на осуществление которого необходимо выделять денежные средства из бюджета либо направлять на эти цели собственные средства предприятия.

Кроме того, для собственников значительно упрощен порядок подготовки объектов для данного вида продажи. Так, решения о продаже для дальнейшего сноса могут приниматься без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию прав на имущество, технического паспорта либо ведомости технических характеристик; не требуется изъятие и предоставление земельных участков, на которых расположено отчуждаемое имущество.

Эти послабления позволяют экономить финансовые ресурсы организаций-балансодержателей.

Однако перед применением любого новшества на практике требуется актуализация действующего законодательства, систематизация знаний и проведение иных подготовительных работ.

Необходимо отметить, что за прошедшие годы Республика Беларусь в управлении государственным имуществом шагнула далеко вперед, а продажа объектов для дальнейшего сноса и вовсе не имеет аналогов в мире.

Специалистами комитета «Гомельоблимущество» был разработан алгоритм действий при подготовке объектов к отчуждению на аукционных торгах для последующего сноса (рисунок 1).

В целях скорейшего внедрения нового способа в практику в прошедшем году комитетом «Гомельоблимущество» был проведен обучающий семинар для специалистов горрайисполкомов и организаций-балансодержателей. Это мероприятие имело важное значение: в ходе его проведения были обсуждены и урегулированы все имеющиеся вопросы.

Результаты проделанной работы не заставили себя ждать.

Первый объект для последующего сноса был продан в уже в конце 2021 г. Им стало здание котельной площадью 162,9 м², расположенное в д. Ивановка Буда-Кошелевского района (рисунок 2). Данное капитальное строение выставлялось на торги 8 раз. Так и не найдя покупателя, собственник принял решение о его продаже с условием последующего сноса.

Получив положительный опыт сокращения неиспользуемых площадей новым способом,

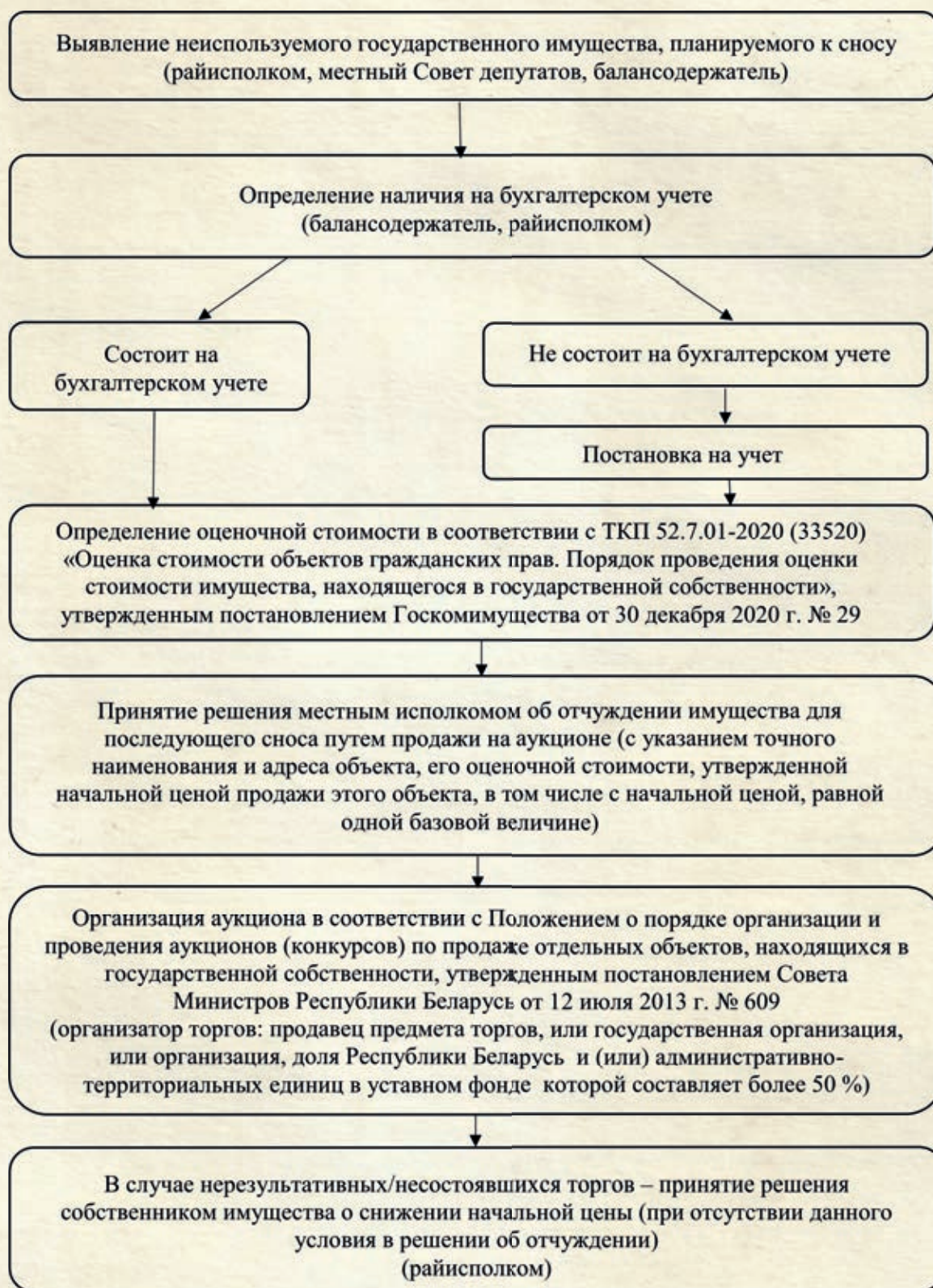


Рисунок 1 – Алгоритм действий при подготовке объектов к продаже на аукционе



Буда-Кошелевский районный исполнительный комитет продолжил работу в данном направлении – в 2022 г. проданы еще два объекта в д. Ивановка и д. Шарибовка площадью 1078,4 м² и 473,8 м² соответственно (рисунок 3).

На что следует обращать внимание продавцу и покупателю при заключении сделки по продаже объектов под снос?

1. В решении об отчуждении имущества для последующего сноса должны быть указаны сроки и порядок его сноса, а также условия использования земельного участка после сноса (сохранение права пользования земельным участком за продавцом недвижимого имущества либо добровольный отказ от него).

В некоторых случаях сроки сноса приобретенного недвижимого имущества могут быть продлены. Для этого покупатель должен обратиться к продавцу с соответствующим заявлением, указав в нем обстоятельства и причины, препятствующие выполнению обязательных условий продажи в установленные сроки, в том числе при внесении изменений в проектную документацию (при наличии такой необходимости).

2. После приобретения объекта на аукционе покупатель подписывает с продавцом договор купли-продажи, в котором также должны быть указаны сроки и порядок сноса недвижимости.

Если отчуждение недвижимого имущества осуществляется без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания данного имущества и прав на него, технического паспорта (ведомости технических характеристик), то договор купли-продажи не подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с даты его подписания сторонами.

В случае наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания недвижимого имущества, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, осуществляется государственная регистрация только договора куп-



Рисунок 2 – Первый объект, проданный в Гомельской области с условием последующего сноса



Рисунок 3 – Объекты недвижимости, проданные под снос



ли-продажи недвижимого имущества (без перехода права собственности на само имущество).

3. После заключения договора покупатель обращается в местный исполнительный комитет за разрешительной документацией на снос объекта.

4. После вынесения решения о разрешении сноса неиспользуемого объекта при необходимости разрабатывается проектно-сметная документация и осуществляется снос.

Покупатель имеет право собственности на все материалы, которые образуются в результате сноса.

5. По завершении сноса владелец объекта должен:

- осуществить рекультивацию земельного участка;
- обратиться с заявлением о составлении акта гибели и за государственной регистрацией прекращения существования недвижимого имущества и прекращения прав на него (в случае наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания недвижимого имущества, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него);
- предоставить в местный исполнительный комитет отчет о проведенной работе и выполнении всех обязательных условий, предусмотренных в решении об отчуждении.

6. В случае добросовестного исполнения покупателем всех взятых на себя обязательств государственный орган, принявший решение об отчуждении недвижимого имущества для дальнейшего сноса, принимает решение о выполнении условий продажи.

В заключение отметим, что работы по выставлению неиспользуемых государственных объектов на аукционы для продажи с целью дальнейшего сноса по сути только начаты. Однако уже в настоящее время в Гомельской области предлагается 17 объектов для разбора на материалы. Одновременно собственниками имущества корректируются планы по вовлечению неиспользуемых объектов с целью подготовки новых предложений по продаже неиспользуемого государственного имущества для последующего сноса.

Комитет государственного имущества Мингорисполкома в целях обеспечения эффективного управления, распоряжения и использования государственным имуществом в г. Минске, контроля за выполнением договорных обязательств, принятия системных мер воздействия на собственников объектов недвижимости осуществляет мониторинг результатов выполнения покупателями условий, предусмотренных договорами купли-продажи объектов недвижимости.

В рамках осуществления контроля специалистами комитета реализованы следующие мероприятия:

- подготовлена и утверждена примерная форма договора купли-продажи (решение Мингорисполкома от 22 декабря 2021 г. № 4089);
- разработан и утвержден комплекс мер по контролю за выполнением условий договоров купли-продажи государственного имущества, в соответствии с которым продавцы государственного имущества обязаны ежеквартально информировать администрации районов столицы о ходе исполнения покупателями условий договоров купли-продажи и представлять подтверждающие документы и фотографии;
- ведется и предоставляется в Государственный комитет по имуществу в установленном порядке ведомственная отчетность «Отчет о выполнении условий продажи капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, незавершенных законсервированных капитальных строений, находящихся в государственной собственности».

При выборе объектов недвижимости для продажи в первую очередь учитываются экономические интересы города и страны в целом, поэтому при подготовке проектов решений Мингорисполкома об их отчуждении особое внимание уделяется проработке совместно с администрациями районов г. Минска продавцами государственного имущества и заинтересованными структурными подразделениями Мингорисполкома возможных условий продажи

ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ МОНИТОРИНГА РЕЗУЛЬТАТОВ ВЫПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МИНСКЕ

Наталя Владимировна Аверкиева

объектов (размеры дополнительных инвестиций, которые новый собственник планирует вложить в объект для повышения его потребительских качеств (ремонт, реконструкция, строительство), внедрение современных технологий, создание новых рабочих мест, благоустройство прилегающей территории и др.) и сроки их выполнения.

Как показывает сложившаяся практика, в г. Минске наиболее востребованы объекты, которые отличаются удобным местоположением, а также объекты, которые могут быть использованы под производственные, коммунально-бытовые, торговые цели.

В качестве такого примера можно привести успешно реализованный проект на территории

бывшего завода по улице Казинца, 32. Объект расположен неподалеку от важных городских артерий и в непосредственной близости от бывшего аэропорта Минск-1 (рисунок 1).

В 1950-е гг. на этой территории был построен Минский ремонтно-механический завод, затем здесь размещался опытно-экспериментальный завод «Продмаш», который специализировался на производстве сельскохозяйственного и технологического оборудования для мясо-молочной промышленности. В 90-е предприятие было закрыто, производственные помещения не использовались, а территория пришла в запустение. И только в 2016 г. объект обрел нового хозяина.



Рисунок 1 – Производственная площадка по ул. Казинца, 32 (до и после реконструкции)



Одним из условий продажи объекта было проведение работ по его освоению (реконструкции). Новый собственник справился с поставленной задачей в полном объеме: на месте заброшенных зданий появился современный производственный комплекс с цехами и административными помещениями, созданы новые рабочие места. В настоящее время численность сотрудников предприятия составляет более 110 человек. На производстве используется высокотехнологичное оборудование, внедрены новые технологии обработки различных материалов: нержавеющей стали, алюминиевых и медесодержащих сплавов, титана, разнообразных видов пластмасс.

«Вторую жизнь» получило капитальное строение по ул. Коммунистической, 24 (рисунок 2).

Здание расположено в центре города неподалеку от Большого театра. Эта территория – первый элитный микрорайон послевоенного Минска, который был возведен в 1945–1949 гг. по проекту архитектора Михаила Осмоловского. Застройка представляет собой двухэтажные жилые дома с прилегающими к ним садами. Здесь проживали в основном сотрудники министерств, ученые, деятели культуры и искусства. Однако с течением времени некоторые здания стали непригодны

для эксплуатации. Одно из них, расположенное по ул. Коммунистической, 24, было расселено и продано на аукционе.

Условиями продажи была предусмотрена реконструкция капитального строения для использования в дальнейшем в качестве культурного центра. В результате новым собственником был построен современный культурный центр с многоканальной студией звукозаписи, оснащенной профессиональным оборудованием от ведущих мировых производителей; созданы рабочие места для узкоспециализированных специалистов в сфере звукозаписи. Студию уже оценили музыканты мирового уровня: немецкие рокеры из Rammstein и экс-вокалист Rainbow и Deep Purple Джо Линн Тернер, известный своей музыкой к кинофильмам и компьютерным играм композитор Ханс Флориан Циммер, что позволило собственнику выполнить обязательство по обеспечению укрепления имиджа Республики Беларусь. В центре проходит подготовка белорусских исполнителей для участия в международных эстрадных конкурсах.

Мониторинг выполнения условий, предусмотренных договорами купли-продажи государственного имущества, осуществляется комитетом государственного имущества Мингорисполкома



Рисунок 2 – Капитальное строение по ул. Коммунистической, 24 (до и после реконструкции)



Рисунок 3 – Результаты мониторинга исполнения условий договоров купли-продажи недвижимого имущества за 2021 г.

на системной основе путем анализа предоставленной администрациями районов г. Минска ведомственной отчетности. Так, за 2021 г. ведомственная отчетность представлена по 164 договорам купли-продажи объектов недвижимости. Результаты мониторинга приведены на рисунке 3.

В целях обеспечения выполнения условий продажи объектов недвижимости и вовлечения их в хозяйственный оборот в решениях Мингорисполкома, а также в договорах купли-продажи предусмотрены меры ответственности за невыполнение условий в виде штрафа, зачисляемого в бюджет г. Минска в размере цены продажи объектов. По договорам, заключенным с 2021 г., размер указанного штрафа составляет 50 % цены продажи объекта. В случае повторного невыполнения обязательств предусмотрен возврат объектов недвижимости в собственность г. Минска, при этом стоимость выполненных покупателем неотделимых улучшений не возмещается. В прошедшем

году по трем договорам купли-продажи приняты решения экономического суда г. Минска о взыскании штрафов с покупателей за нарушение выполнения условий продажи.

В случае несвоевременного перечисления в бюджет г. Минска и продавцу средств в оплату недвижимого имущества предусмотрена пеня за каждый день просрочки в размере процентной ставки, равной 1/360 ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действующей на день исполнения обязательств, от просроченной суммы. За 2021 г. по 14 договорам купли-продажи покупателями уплачена пеня за несвоевременную оплату цены продажи объекта.

Таким образом, в г. Минске созданы необходимые условия для того, чтобы новые собственники стремились добросовестно и ответственно исполнять свои обязательства, а у продавцов были инструменты для воздействия на тех, кто их не выполняет.

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРОДАЖИ РУИНИРОВАННЫХ И ПОВРЕЖДЕННЫХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НИХ

Ирина Юрьевна Тяглова

Екатерина Николаевна Парфенчук

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Кодекса Республики Беларусь о культуре (далее – Кодекс) права и обязанности по обеспечению сохранности историко-культурных ценностей (далее – ИКЦ) возникают с момента появления права собственности либо иного имущественного права на ИКЦ, а также права собственности, пожизненного владения, постоянного или временного пользования, или аренды (субаренды) на земельный участок, на котором она расположена.

Законодательство не содержит норм, устанавливающих руинированность или разрушение таких объектов факторами, ограничивающими их оборотоспособность. Соответственно, отчуждение ИКЦ возможно при соблюдении существующих норм права, как общих, так и специальных.

Отчуждение ИКЦ, находящихся в государственной собственности.

1. Для целей определения уровня принятия решения об отчуждении находящиеся в государственной собственности ИКЦ рассматриваются в качестве недвижимого имущества.

Отчуждение ИКЦ, находящихся в собственности Республики Беларусь, осуществляется в соответствии с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом» (далее – Указ № 169) по решению:

Совета Министров Республики Беларусь, если их стоимость превышает 10 тыс. базовых величин (подпункт 2.1 пункта 2 Указа № 169);

государственных органов и организаций и по согласованию с Государственным комитетом по имуществу, если стоимость объекта не превышает 10 тыс. базовых величин (подпункт 3.1 пункта 3 Указа № 169).

Компетенция на принятие решения в отношении ИКЦ, находящихся в коммунальной собственности, определена в соответствующих решениях местных Советов депутатов, принятых на основании Указа № 169.

Перечень документов, необходимых для принятия решения об отчуждении ИКЦ, определен пунктом 8 Порядка подготовки проектов решений о распоряжении имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, а также о приобретении имущества в собственность Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 ноября 2019 г. № 767.

В случае продажи ИКЦ на аукционе к таким документам относятся:

- выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество (если ИКЦ зарегистрированы);



- документ, удостоверяющий право на земельный участок (за исключением случаев отчуждения изолированных помещений, долей в праве собственности на них);

- технический паспорт (при его наличии) либо ведомость технических характеристик;

Справочно. Проектом Указа «О распоряжении имуществом» предусмотрена возможность продажи ИКЦ без технического паспорта и ведомостей технических характеристик, на основании паспорта неиспользуемого объекта, который будет содержать фактическое описание состояния ИКЦ.

- заключение об оценке (по определению рыночной стоимости), за исключением их отчуждения на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине*;

- цифровая фотография;

- информация об отнесении (неотнесении) к объектам, находящимся только в собственности государства.

В случае отчуждения ИКЦ на безвозмездной основе дополнительно предоставляются согласие принимающей стороны (приобретателя), а также документ, подтверждающий государственную регистрацию юридического лица, индивидуального предпринимателя, или документ, удостоверяющий личность.

В настоящее время Указом № 169 возможность отчуждения ИКЦ без правоудостоверяющих документов установлена только для возмездного отчуждения. Проектом Указа такая возможность распространена и на случаи безвозмездного отчуждения ИКЦ.

2. При наличии указанных выше документов принимается решение об отчуждении объекта.

В решении об отчуждении ИКЦ на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, определяются обязательные условия продажи. Особых усло-

вий при отчуждении объекта законодательством не установлено.

Справочно. Перечень обязательных условий определен пунктом 7 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденным Указом № 169 (далее – Положение). Как правило, это осуществление покупателем предпринимательской деятельности с использованием приобретенного недвижимого имущества в течение определенного периода времени и (или) построенного после его реконструкции.

Проектом Указа обязательным условием такого аукциона предусмотрено обязательство по выполнению ремонтно-реставрационных работ в сроки, определенные договором купли-продажи. Для случаев, когда ИКЦ не подлежат восстановлению, местным Советам депутатов предоставлены полномочия по установлению иных обязательных условий аукциона.

В отношении ИКЦ, независимо от вида проводимого аукциона, также предъявляются следующие требования законодательства об охране историко-культурного наследия:

- подписание охранного обязательства в месячный срок (пункт 1 статьи 75 Кодекса);

- проведение ремонтно-реставрационных работ в порядке, установленном статьями 103, 104, 108, 114, 115, 119, 120 Кодекса.

Ответственность за невыполнение обязательных условий предусматривает возврат ИКЦ в государственную собственность по соглашению сторон или в судебном порядке.

3. После принятия решения об отчуждении проводится аукцион.

Справочно. Примерная форма договора купли-продажи утверждена приказом Госкомимущества от 3 июня 2020 г. № 112.

Порядок формирования и предоставления земельного участка в случае продажи ИКЦ на аукционе установлен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже

* Рассчитывается остаточная стоимость объекта оценки, определяемая рыночными методами.



объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.

До проведения аукциона местный исполнительный комитет:

- принимает решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;
- определяет вид вещного права на земельный участок;
- определяет срок, на который заключается договор аренды земельного участка, в случае продажи права заключения договора аренды земельного участка;
- устанавливает начальную цену земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка (в рублях);
- заключает с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона, выразившим согласие на приобретение предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 %, договор аренды земельного участка в случае продажи права заключения договора аренды земельного участка.

Если в отношении ИКЦ организован аукцион с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, то согласно части третьей пункта 5 Положения земельный участок, необходимый для обслуживания (завершения строительства и обслуживания) указанного имущества, предоставляется покупателю в аренду без проведения аукциона и взимания платы за право заключения договора аренды земельного участка.

4. При отчуждении ИКЦ покупателю по его письменному заявлению предоставляется рассрочка оплаты такого имущества на срок до

трех лет с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи (пункт 15 Положения).

Рассрочка оплаты с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи предоставляется покупателю на срок, указанный в заявлении о ее предоставлении, при заключении договора купли-продажи.

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно.

Расчет платежей при рассрочке оплаты стоимости ИКЦ осуществляется в порядке, установленном постановлением Государственного комитета по имуществу от 22 октября 2019 г. № 14.

Справочно. Рекомендации по вопросу предоставления рассрочки оплаты стоимости государственного имущества размещены на сайте Госкомимущества в разделе Деятельность/ Учет и распоряжение имуществом / Распоряжение государственным имуществом.

Согласно пункту 12 Положения покупатель объекта в сроки, определенные в договоре купли-продажи, обязан возместить соответствующей территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним средства, затраченные на проведение технической инвентаризации (проверки характеристик объектов недвижимости и составление технического паспорта либо ведомости технических характеристик на соответствующее имущество).

Отчуждение, залог находившегося в государственной собственности и приобретенного с рассрочкой оплаты ИКЦ допускаются после полного исполнения покупателем обязанности по оплате этого имущества (пункт 18 Положения).

5. В соответствии со статьей 7 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей являются создание и приобретение имущества по основаниям, не запрещенным законодательством, а также вследствие событий,



с которыми законодательство связывает наступление гражданско-правовых последствий. При этом права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации этого имущества или соответствующих прав на него, если иное не установлено законодательством.

В силу пункта 1 статьи 131 ГК государственной регистрации подлежат недвижимое имущество, права на него и сделки с ним в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Если отчуждаемые из государственной собственности ИКЦ в соответствии с решением об отчуждении и (или) договором подлежат воссозданию (реконструкции), то согласно части шестой пункта 12 Положения государственная регистрация создания таких ИКЦ^{**}, а также возникновения прав покупателя на них, как капитальных строений, осуществляется одновременно после завершения их реконструкции.

Если ИКЦ не подлежат восстановлению, то по причине своего фактического несоответствия признакам капитальных строений они не могут рассматриваться как имущество, подлежащее государственной регистрации, в связи с чем эти объекты не подлежат государственной регистрации в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости).

Справочно. В силу пункта 3 статьи 220 Гражданского кодекса до завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях – до его государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого оно создается.

Таким образом, право собственности на проданные ИКЦ переходит к покупателю с момента выполнения обязательства по их передаче, если иное не установлено соглашением сторон. В

рассматриваемом случае договоры купли-продажи ИКЦ и основанные на них права не подлежат государственной регистрации в регистре недвижимости.

Такой подход в части перехода права собственности применим и к отчуждению ИКЦ, находящихся в частной собственности.

6. Для отчуждения находящихся в государственной собственности историко-культурных ценностей без проведения аукциона, а также ИКЦ, находящихся в частной собственности, необходимо наличие у продавца правоудостоверяющих документов на земельный участок, предоставленный для обслуживания этих объектов недвижимости.

Процедура изъятия и предоставления земельных участков установлена Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее – Указ № 667) и Положениями, утвержденными этим Указом.

Пунктом 7 Указа № 667 определен перечень случаев, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона.

В соответствии с подпунктом 7.11 пункта 7 Указа № 667 без проведения аукциона земельные участки предоставляются гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при обращении за оформлением правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, зарегистрированные организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном осно-

^{**} В качестве капитального строения.



вании (имеется договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое право или основание).

Также без проведения аукциона земельный участок предоставляется инвестору (организации, реализующей инвестиционный проект) для строительства объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров (подпункт 7.20 пункта 7 Указа № 667).

С учетом указанных норм при отчуждении ИКЦ земельный участок, необходимый для их обслуживания (завершения строительства и обслуживания), предоставляется покупателю в аренду без проведения аукциона.

Порядок действий всех заинтересованных сторон и сроки их осуществления, а также перечень документов, необходимых для изъятия и предоставления земельного участка, определены Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Указом № 667.

Главная цель проводимых в текущем году по поручению Совета Министров Республики Беларусь мероприятий по инвентаризации земель – выявление фактов самовольного занятия земельных участков, несоблюдения их границ и (или) целевого назначения.

Справочно. В соответствии со статьей 97 Кодекса Республики Беларусь о земле инвентаризация земель проводится на основании решений государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, для уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременений) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а также для уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

Важно отметить, что благодаря наличию земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – ЗИС) и Геопортала ЗИС процесс инвентаризации земель был максимально автоматизирован. Это позволило выполнить работы в короткие сроки.

В рамках реализации Плана мероприятий по проведению в 2022 году инвентаризации земель, утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь А. А. Сиваком 31 января 2022 г. № 06/307-37/85, УП «Проектный институт Белгипрозем» и его дочерними предприятиями (далее – исполнитель работ) проведены работы по созданию информационного слоя базы данных ЗИС «Сличение границ земельных участков, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам» (далее – информационный слой).



ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНО- ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ. ТЕХНОЛОГИЯ РАБОТ

АНЖЕЛА ПЕТРОВНА ТЕРЕНЕВА

УДК 332.33-047.36:004(476)

НИНА ВЛАДИМИРОВНА УГНАЧЕВА

Сличение границ земельных участков представляет собой сравнение на основе ЗИС площади, конфигурации и целевого назначения земельного участка, объектов недвижимого имущества, расположенных вне границы земельного участка землепользователя, согласно сведениям единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости), данным похозяйственного учета сельских, поселковых исполнительных комитетов, иной документации (решение об изъятии и (или) предоставлении земельных участков, иное) с данными дистанционного зондирования Земли, которые получены после создания или обновления ЗИС, для выявления признаков самовольного занятия земель.

Сличение границ земельных участков проводилось в границах населенных пунктов, а также по внешней границе садоводческих товариществ и дачных кооперативов в соответствии с методическими рекомендациями по созданию, ведению (обновлению) земельно-информационных систем в части создания информационного слоя «Сличение границ земельных участков, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам» на земли населенных пунктов, а также садоводческих товариществ и дачных кооперативов по их внешним границам,

утвержденным приказом Государственного комитета по имуществу от 9 февраля 2022 г. № 24.

Объекты информационного слоя формировались исполнителем работ путем цифрования земельных участков с признаками самовольного занятия в зависимости от содержания актуальной базы данных ЗИС (далее – БД ЗИС) следующим образом:

- в границах населенных пунктов, на которые не создана БД ЗИС, создавалась БД ЗИС с одновременным созданием информационного слоя;
- в границах населенных пунктов, в БД ЗИС на которые не создан (не обновлен) слой «Земельные участки, используемые гражданами», при наличии данных дистанционного зондирования Земли, полученных после создания или ранее выполненного обновления этой БД ЗИС, обновлялась БД ЗИС в границах населенных пунктов с одновременным созданием информационного слоя;
- в границах населенных пунктов, в БД ЗИС на которые не создан (не обновлен) слой «Земельные участки, используемые гражданами», при отсутствии данных дистанционного зондирования Земли, полученных после создания или ранее выполненного обновления этой БД ЗИС, создавался (обновлялся) такой слой с одновременным созданием информационного слоя;

- в границах населенных пунктов, в БД ЗИС на которые создан (обновлен) слой «Земельные участки, используемые гражданами», создавался информационный слой.

Сличение границ земельных участков включает следующие этапы работ:

- 1) подготовительные;
- 2) создание информационного слоя;
- 3) размещение информационного слоя на Геопортале ЗИС и его актуализация;
- 4) уведомление местных исполнительных комитетов о размещении новых объектов слоя на Геопортале ЗИС;
- 5) проведение специалистами местных исполнительных комитетов сравнения сведений об объектах информационного слоя с результатами полевого обследования, данными похозяйственного учета и иной документацией и дополнение (редактирование) атрибутивной информации слоя по результатам сравнения;
- 6) составление местными исполнительными комитетами отчета о количестве самовольно занятых юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами земельных участков для принятия управленческих решений.

В рамках подготовительных работ исполнителем работ осуществлялся сбор и анализ данных реестра адресов Республики Беларусь; сведений, представляемых местными исполнительными комитетами в налоговые органы; данных похозяйственного учета (в том числе учета личных подсобных хозяйств); копий решений местных исполнительных комитетов о предоставлении гражданам земельных участков в полях севооборотов сельскохозяйственных организаций; материалов отвода земельных участков садоводческим товариществам и (или) дачным кооперативам, проектов организации и застройки территорий садоводческих товариществ и (или) дачных кооперативов и иной информации.

Земельные участки информационного слоя с признаками самовольного занятия выявлялись в

отношении земельных участков слоев «Земельные участки» (далее – Lots) и «Земельные участки, используемые гражданами» (далее – Lots_GR), которые внесены в БД ЗИС по сведениям регистра недвижимости по взаимному положению их внешних границ, данным похозяйственного учета и (или) иной документации, а также по фактическому пользованию, дешифрируемому по ортофотоплану.

Сличение границ земельных участков производилось путем камерального дешифрирования и цифрования фактических границ земельных участков с признаками самовольного занятия на слоях (Lots, Lots_GR), отображенных на ортофотоплане по естественным контурам местности в пределах погрешности их опознавания площадью более 100 м².

Создание информационного слоя БД ЗИС выполнялось способом копирования земельных участков объектов (их частей) слоев (Lots, Lots_GR), а также цифрования контуров объектов по ортофотопланам и заполнением соответствующей информацией полей атрибутивной таблицы слоя (рисунок 1).

Объекты информационного слоя с признаками самовольного занятия формировались для земельных участков (рисунки 2–4):

- зарегистрированных в регистре недвижимости, определенных данными похозяйственного учета земель или иной документацией, по взаимному положению их внешних границ и границ населенных пунктов по БД ЗИС;
- зарегистрированных в регистре недвижимости, расположенных в границах населенных пунктов, по взаимному положению их границ и предоставленных юридическим лицам;
- садоводческих товариществ, дачных кооперативов по взаимному положению внешних границ садоводческих товариществ, дачных кооперативов, зарегистрированных в регистре недвижимости или определенных проектами организации и застройки территорий садоводческих товариществ, дачных кооперативов, и границ



Условные обозначения

Границы:

- Населенных пунктов
- Зарегистрированных земельных участков

Слоя сличения границ земельных участков по признакам самовольного занятия земель, если:

- а) на данных ДЗЗ опознаются:
- 1- внешние ограждения и строения с прилегающими к ним землями, используемыми для их обслуживания
 - 2 - внешние ограждения без строений
 - 3 - строения с прилегающими к ним землями, используемыми для их обслуживания, без внешних ограждений

- 4 - использование земельного участка без признаков наличия строений и сооружений (пахотные земли, постоянные культуры и (или) иное)
 - 5 - элементы благоустройства, примыкающие к строениям (сооружениям) и (или) являющиеся обособленными элементами на землях населенных пунктов
 - 6 - иные признаки самовольного занятия земельного участка
- б) площадь объекта слоя необходимо сравнить с данными похозяйственного учета земель и (или) иной документацией:
- 7 - сравнение с данными похозяйственного учета земель и (или) иной документацией

Рисунок 1 – Информационный слой БД ЗИС



Рисунок 2 – Земельные участки, оцифрованные на ортофотопланах по факту хозяйственного использования земель



Рисунок 3 – Земельные участки, сформированные по фактическому прохождению границ на ортофотоплане

земельных участков смежных с ними землепользователей, зарегистрированных в регистре недвижимости или определенных в БД ЗИС.

В целях организации взаимодействия (обмена информацией) специалистов местных исполнительных комитетов и исполнителей работ УП «Проектный институт Белгипрозем» разработан модуль Геопортала ЗИС по отображению в информационном слое «Сличение границ земельных участков, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и

гражданам» сведений о земельных участках, имеющих признаки нарушения законодательства об архитектурной и градостроительной деятельности, об охране и использовании земель (далее – модуль «Сличение границ земельных участков»).

Он предназначен для отображения объектов информационного слоя на Геопортале ЗИС, дополнения соответствующей атрибутивной информацией объектов слоя и составления отчета о распределении земельных участков по признакам самовольного занятия.



Рисунок 4 – Земельные участки, сформированные по взаимному положению внешних границ садоводческих товариществ и границ земельных участков смежных с ними землепользователей

По результатам сличения границ земельных участков исполнитель работ с использованием модуля «Сличение границ земельных участков» представляет объекты информационного слоя на Геопортале ЗИС (рисунок 5) и ежедневно уведомляет местный исполком о размещении новых объектов посредством модуля «Дежурство» Геопортала ЗИС, представляя отметки «для проведения обследования».

Модуль «Сличение границ земельных участков» обеспечивает удаленный доступ специалистов местных исполнительных комитетов к

данным информационного слоя с применением функциональных возможностей стандартных инструментов Геопортала ЗИС.

Они проводят сравнение сведений об объектах информационного слоя с данными хозяйственного учета земель, информацией, представляемой в налоговые органы, иной документацией, обследуют земельные участки на местности (при необходимости), затем редактируют атрибутивную информацию слоя по результатам сравнения (обследования) (рисунок 6).



Рисунок 5 – Отображение объектов информационного слоя на Геопортале ЗИС

Средствами модуля «Сличение границ земельных участков» реализована возможность формирования за определенный период отчета о распределении земельных участков по признакам самовольного занятия, что позволило в режиме реального времени получать и акту-

ализировать информацию об анализируемых объектах, а также контролировать процесс выполнения работ по сличению границ земельных участков (рисунок 7).

Согласно полученным данным по состоянию на 1 сентября 2022 г. в целом по стране исполни-

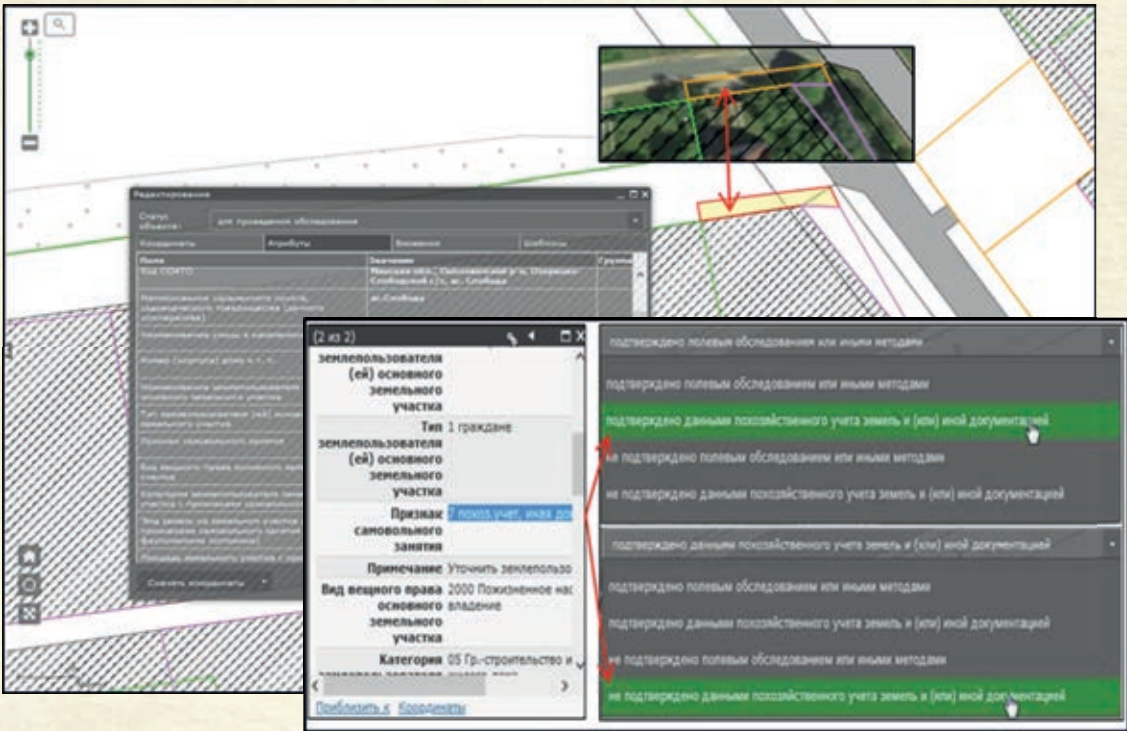


Рисунок 6 – Дополнение атрибутивной информации объектов информационного слоя

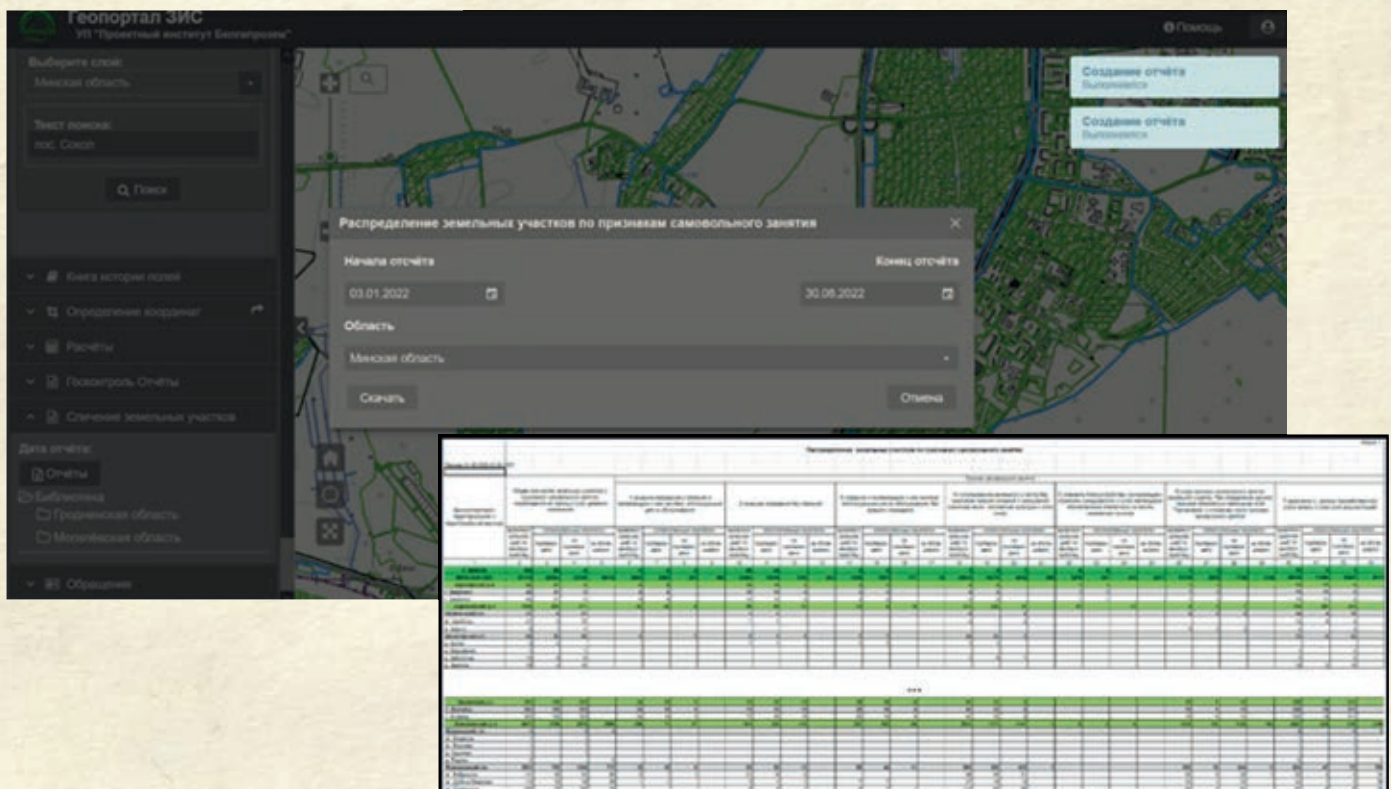


Рисунок 7 – Формирование отчета о распределении земельных участков по признакам самовольного занятия

телями работ выявлено более 985 тыс. земельных участков с признаками самовольного занятия, несоблюдения их границ и (или) целевого назначения. Местными исполнительными комитетами при проведении работ по сравнению данных сличения границ земельных участков с результатами полевого обследования, сведениями хозяйственного учета и иной документации подтверждено порядка 25 % таких случаев.

Таким образом, ЗИС и Геопортал ЗИС являются важнейшими инструментами, обеспечивающими автоматизацию процессов инвентаризации, учета и управления земельными ресурсами.

Итогом инвентаризации земель станут управленческие решения, а принятые в земельном законодательстве новации, в том числе так называемая земельная амнистия, позволят устранить выявленные нарушения.

ИМЯ НА КАРТЕ

ДАРЬЯ ВЛАДИМИРОВНА СВЕТОГОР

АНТОН АЛЕКСАНДРОВИЧ КОВАЛЕНКО

УДК 913:81'373.21(476)

Всегда ли мы точно знаем и можем рассказать о том, в честь какой личности, исторического события названы населенные пункты, где мы родились и выросли, работаем, которыми интересуемся и которые собираемся посетить?

На сравнительно небольшой территории нашей страны встречаются топонимы различного происхождения. Особенности географического местоположения, природные факторы способствовали появлению богатого разнообразия имен собственных населенных пунктов.

Уже более 20 лет наименования на русском и белорусском языках регистрируются и актуализируются в едином реестре административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (далее – Реестр АТЕ и ТЕ), который является официальным источником информации и базовым информационным ресурсом земельного кадастра.

В настоящее время в Реестре АТЕ и ТЕ содержатся сведения о более чем 26 тыс. актуальных объектах, в отношении которых зарегистрировано порядка 17 тыс. уникальных наименований. Речь не только о наименованиях населенных пунктов, сельсоветов, районов и областей, но и особо охраняемых природных территорий, иных территорий, для которых установлен специальный режим охраны и использования: заповедников, заказников, национальных парков, памятников природы, свободных экономических зон и других административно-территориальных и территориальных единиц.

Невозможно описать все разнообразие топонимов в рамках одной статьи, поэтому мы расскажем о наиболее распространенных и необычных.

Существует несколько классификаций топонимов. В настоящее время специалистами наиболее часто используется семантическая классификация: наименования, отражающие природные условия и процессы; производственные топонимы; торгово-транспортные; типов поселений; этно-топонимы; мемориальные топонимы; религиозно-культовые топонимы; топонимы-мигранты; другие топонимы (не поддающиеся объяснению или соотнесению к какой-либо группе).

Пласт топонимов, отражающих природные условия и явления, – один из самых распространенных. В Республике Беларусь 20 % названий населенных пунктов характеризуют особенности природных условий тех мест, где они находятся (Берёза, Крыница, Дубровка, Ветрино и др.).

Освоение плодородных земель, занятых различными типами лесов, привело к появлению таких наименований, как Дубовно, Берёзовка, Липовка, Ельск, Осиновка. Большие территории сосновых лесов обусловили широкое распространение соответствующих топонимов – Сосны, Боровое, Боровляны, Бор. Множество наименований связано с животными, птицами, грибами и растениями: Ольшаны, Боровики, Бобруйск, Жабинка, Дятлово, Барсуки и т. д.

Еще одна большая группа топонимов появилась в результате проведения земельной реформы в Великом княжестве Литовском в XVI в. – это бывшие панские усадьбы со звучными наименованиями Дворец, Большой Двор, Белый Двор и сельские поселения – Новосёлки, Присады. Небольшие деревни, связанные с наделами земли, получили названия Куты, Клины, Шнуры.



Находят отражение в наименованиях населенных пунктов страны и особенности транспортных путей в той или иной местности. Так, топоним Мосты встречается 8 раз, Старые Дороги – 3, Перевозы, Замостяны – 4. О древнем водном пути «из варяг в греки» свидетельствуют наименования поселений Волок, Переволоки. Удобные для остановки места на реках дали имя населенным пунктам Красный Берег, Свержень (твердое место возле реки). Распространены в Беларуси и названия с гидронимической основой. Они происходят от наименований водных объектов: Полоцк (р. Полота), Витебск (р. Витьба), Пинск (р. Пина), Слуцк (р. Случь).

Много населенных пунктов названо в честь их основателей и владельцев. Например, Давид-Городок Столинского района Брестской области получил свое имя в честь Владимир-Волынского князя Давыда Игоревича, город Микашевичи Лунинецкого района – в честь основателя города Николая Микаша. К этой же группе относятся города Борисов, Мстиславль, Иваново, Климовичи, Василевичи, деревни Николаевщина, Захаровка и др.

Нередки случаи, когда местность названа в честь знаменитых людей. Так, в Гомельской области (Гомельский и Лоевский районы) можно отыскать деревню и поселок Чаплин, в Октябрьском районе Гомельской области – д. Репин, а в Кировском районе Могилевской области – д. Гоголь. Часто встречаются топонимы, созвучные с именами собственными: практически в каждой области страны можно встретить населенные пункты Антоновка, Артёмы, Даниловичи, Сергеевичи.

При переезде на новое место жительства люди перевозили не только свое имущество, но и название родных мест. Как следствие, в нашей стране существуют 262 населенных пункта, в наименованиях которых есть слово «малое», в том числе все производные от него; 210 топонимов со словом «большое»; 172 – со словом «старое»; 331 – со словом «новое». Иногда встречаются довольно

неожиданные примеры подобного образования наименований. Так, в Шкловском районе Могилевской области есть деревни Большой Старый Шклов и Малый Старый Шклов.

Еще одним способом запечатления памяти о малой Родине является прибавление к его названию числительного. Зарегистрировано 350 наименований, образованных таким путем. Лидером в данной категории является Докшицкий район Витебской области: здесь соседствуют друг с другом деревни Черничка-1, Черничка-2, Черничка-3 и Черничка-4.

Многие населенные пункты получили имена по аналогии с названиями промышленных, железнодорожных или военных объектов, рядом с которыми были образованы: д. 10-й Блок-Пост в Оршанском районе, д. Железнодорожная Казарма в Поставском районе, п. Госсортучасток (Несвижский район), аг. Станция Ошмяны (Ошмянский район), х. Смолзавод (Островецкий район) и д. Смолзавод (Узденский район), д. Пячковичский льнозавод (Мстиславский район) и д. Льнозавод (Городокский район), д. Остановка (Шарковщинский район).

Интересны наименования населенных пунктов Беларуси, связанные с кухонной утварью или вещами, используемыми в быту, – Сковородино, Очки, Ножницы, Пуговицы, Ложки, Сапожки.

Есть места с добрыми и забавными названиями: в стране существует 7 деревень и поселков Дружба, деревни Радость и Забава – в Каменецком районе Брестской области, д. Бибки – в Гродненской области, д. Мурмишки – в Витебской области. Насчитывается около 10 деревень с фруктово-ягодными наименованиями: Ягодки, Смородинка, Вишенка, Черничка и Сливка.

Любители космоса и астрологии могут найти на карте Беларуси Венеру в Логойском районе, Марс и Юпитер в Дзержинском районе; населенные пункты Козероги (Лоевский район), Близнецы (Рогачевский район) и Стрельцы (Мостовский район).

Все мечтатели любят считать звезды, и мы – не исключение. На территории страны насчитали

целых четыре Звезды, расположенные в Витебской, Минской и Могилевской областях.

Следующая категория наименований найдет отклик у путешественников. Не выезжая за пределы Беларуси, они могут посетить Дублин – деревня в Браславском районе, Бали – в Щучинском, Париж – в Поставском, Палестину – в Островском и Миссури – в Лидском районе. А желающим попасть в рай нужно всего-то заехать в Ошмянский район, где расположен хутор Рай или в Сенненский район (одноименная деревня).

Для человека встретить тезку – привычное дело. Однако тезки есть не только у людей, но и у городов Беларуси по всему миру! Например, во Франции есть свой Брест, расположенный в западной части полуострова Бретань. Город Иваново имеет тезку в России, знаменитого своим вторым названием «город невест», в Калининградской области находится Светлогорск, а в Ленинградской – Любань.

Некоторые наименования могут удивить не только с исторической, но и филологической точки зрения. Населенным пунктом с самым длинным наименованием, зарегистрированным в Реестре АТЕ и ТЕ, является д. Староганцевичская Слобода Логойского района, оно состоит из 24 букв. Самые короткие наименования, состоящие только из двух букв, – у х. Ор Кобринского района, д. Шо Глубокского района и д. Яя Браславского района. Список мест с подобными необъяснимыми сочетаниями букв не ограничился этими населенными пунктами. Так, в Гомельской области есть аг. Уть и п. Эрд, в Витебской области – деревни Ист, Ксты и Уно, а в Гродненской области – д. Ёни.

Как уже было отмечено, в Реестре АТЕ и ТЕ регистрируются не только наименования объектов, но и изменения, происходящие с ними. С момента создания Реестра АТЕ и ТЕ и до настоящего времени 3198 раз регистрировались переименования, изменения категорий административно-территориальных и территориальных единиц. Четверть таких действий приходится на переименования. Наиболее часто происходит нормализация наименований

в части употребления буквы е/ё (442 раза), а также приведения наименований в соответствие с правилами белорусского языка (116 случаев). Например, д. Ясное Утро Круглянского района Могилевской области называлась Яснае Вутра, а с 2016 г. оно было заменено на Ясная Раница.

Еще одно распространенное явление – возвращение исторических наименований населенным пунктам. Такая история произошла с агрогородком Париж Поставского района: в 1973 г. его переименовали в Новодруцк, но по многочисленным просьбам местных жителей 18 июля 2006 г. вернули историческое название. Аналогичная ситуация сложилась и с д. Церковье Буда-Кошелевского района Гомельской области, которую в 1964 г. переименовали в Совхозную, а в 2010 г. вернули первоначальное название.

В некоторых случаях населенным пунктам присваивают новые наименования: с 2006 г. д. п/я 55, что в Дзержинском районе, называется Лес-Гай.

Государственная программа возрождения и развития села на 2005–2010 годы дала старт появлению новых категорий населенных пунктов – агрогородков. Агрогородки – это благоустроенные населенные пункты, в которых создана производственная и социальная инфраструктура для обеспечения государственных минимальных социальных стандартов проживающему в них населению и жителям прилегающих территорий.

С момента реализации программы в Реестре АТЕ и ТЕ зарегистрировано изменение категорий 1426 населенных пунктов страны, они получили статус агрогородков.

Стремительная урбанизация происходит во всем мире, главным образом, за счет миграции из сельской местности. Эта тенденция характерна и для нашей страны. С 1999 г. с карты Беларуси исчезло 1239 населенных пунктов (рисунок 1). Упразднения происходили по причинам включения мелких населенных пунктов в состав крупных (например, городской поселок Руба вошел в состав г. Витебска), а во многих деревнях просто не осталось жителей.

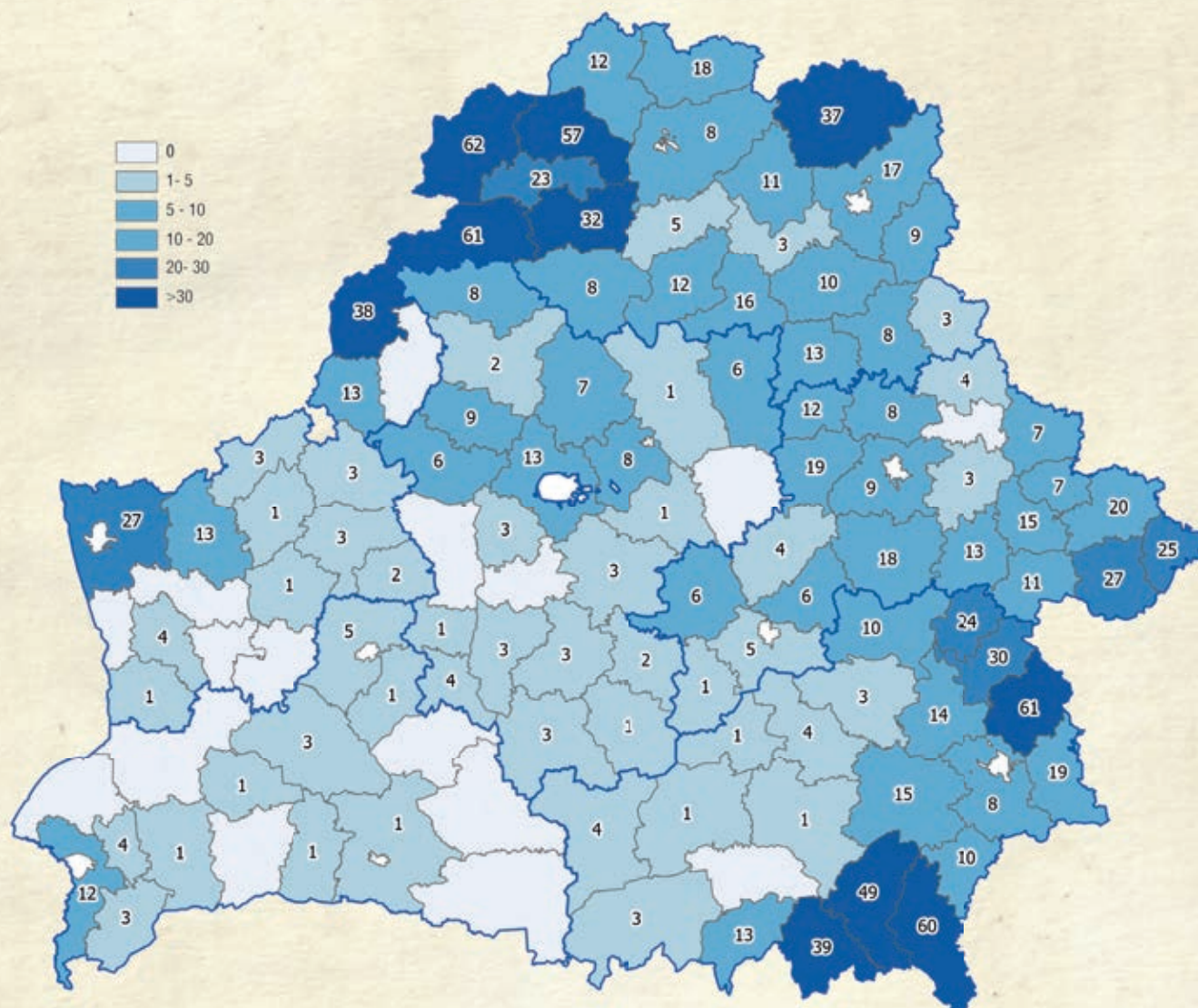


Рисунок 1 – Количество упраздненных населенных пунктов в разрезе районов Беларуси

Согласно данным, приведенным на рисунке 1, наибольшее количество населенных пунктов прекратило существование в Браславском, Поставском, Чечерском и Брагинском районах.

Вместе с тем идут процессы укрупнения городских населенных пунктов (рисунок 2).

В Беларуси появились новые города – Островец, Туров, Круглое, Бельнич. Эти населенные пункты выросли из поселков городского типа и сейчас являются городами районного подчинения.

В 1999 г. на территории Беларуси насчитывалось 13 рабочих поселков и единственный в стране курортный поселок Нарочь. В 2016 г. упразднен р.п. Костюковка (включен в состав г. Гомеля), а в 2017 г. Микашевичи сменили статус с рабочего поселка на город районного подчинения. Часть рабочих поселков была преобразована в агрогородки. В настоящее время в Реестре АТЕ и ТЕ содержится информация о 5 рабочих поселках и курортном поселке Нарочь.

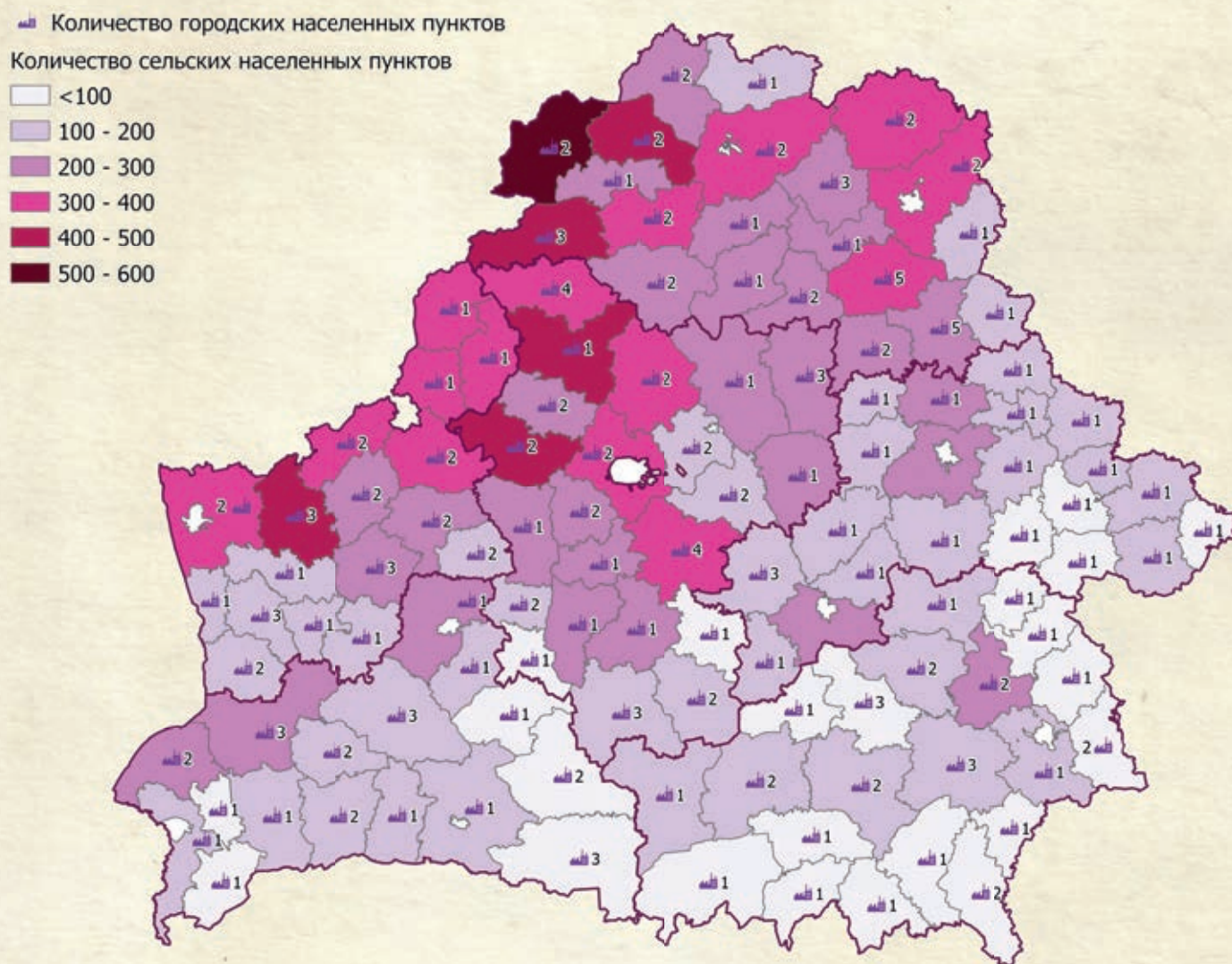


Рисунок 2 – Соотношение сельских и городских населенных пунктов в разрезе районов Беларуси

Представленные в статье сведения – это лишь малая часть интересной и полезной информации о топонимах, истории их изменений.

Актуальную информацию о зарегистрированных административно-территориальных и территориальных единицах всегда можно получить, воспользовавшись геоинформацион-

ным ресурсом – Публичная кадастровая карта Республики Беларусь, а узнать подробные географические, демографические и исторические сведения о них, включая историю их изменений, переименований, – в Реестре АТЕ и ТЕ посредством глобальной компьютерной сети Интернет.

**ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ
ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ
ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА
ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА
УП «АГРОКОМБИНАТ «ЖДАНОВИЧИ»**

*APPLICATION OF THE RESULTS OF CADASTRAL
VALUATION OF AGRICULTURAL LAND IN THE
DEVELOPMENT OF THE PROJECT OF ON-FARM LAND
MANAGEMENT OF UE «AGROKOMBINAT «ZHDANOVICHI»*

С. Л. ЧЕРВЯКОВА

S. CHARVIAKOVA

e-mail: chervyakova@belgiprozem.by

И. П. САМСОНЕНКО

I. SAMSONENKO

e-mail: samsonenko@belgiprozem.by

УДК 332.334:332.6(476.1)

*Поступила в редакцию /
received 01.09.2022*

Аннотация. На примере крупнейшей в Минском районе сельскохозяйственной организации показано применение результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель при разработке проекта внутрихозяйственного землеустройства. С учетом нормативного чистого дохода, результатов зонирования территории хозяйства и других факторов были обоснованы состав, структура и размещение земель.

Ключевые слова: проект внутрихозяйственного землеустройства, оптимизация состава земель, кадастровая оценка сельскохозяйственных земель, рабочий участок, нормативный чистый доход.

Annotation. Using the example of the largest agricultural organization in the Minsk region, the application of the results of the cadastral valuation of agricultural land in the development of a project for on-farm land management is shown. Taking into account the normative net income, the results of the zoning of the territory of the economy and other factors, the composition, structure and location of land were substantiated.

Keywords: on-farm land management project, optimization of land composition, cadastral valuation of agricultural land, working area, normative net income.

Введение

Основными целями развития сельского хозяйства являются повышение его конкурентоспособности и сохранение продовольственной безопас-

ности страны [1, 2]. При этом особое внимание уделяется повышению эффективности использования сырьевых зон для производства сельскохозяйственной продукции с учетом потенциала

земельных ресурсов и потребностей перерабатывающих производств, а также улучшению использования земель сельскохозяйственного назначения [2, 3].

Одним из инструментов реализации поставленных задач является землеустройство, осуществляемое посредством разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций (далее – проект) [4]. Главной задачей проекта являются повышение эффективности использования и охраны сельскохозяйственных земель путем разработки комплекса мероприятий по обеспечению наиболее оптимального их применения с учетом таких индивидуальных характеристик, как плодородие почв, технологические свойства, местоположение, природно-исторические, экологические и другие особенности [5].

В сельском хозяйстве сохраняется тенденция развития крупного товарного производства, что в свою очередь приводит к увеличению площади земель сельскохозяйственных организаций. Для таких хозяйств наиболее актуальны задачи оптимизации состава земель и их размещения, формирования системы использования сельскохозяйственных земель.

При разработке проекта важным источником информации являются показатели и результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель (далее – кадастровая оценка земель). Она проводится для получения сведений об их плодородии, технологических свойствах и местоположении, характеризующих условия ведения сельского хозяйства [6].

В данной публикации представлены исследования по применению результатов кадастровой оценки при обосновании состава, структуры и размещения земель, а также при формировании системы использования сельскохозяйственных земель.

Основная часть

Объект исследования – сельскохозяйственные земли Минского районного унитарного предприя-

тия «Агрокомбинат «Ждановичи» Минского района (далее – УП «Агрокомбинат «Ждановичи»).

Цель исследования – обоснование предложений по оптимизации состава и размещения земель УП «Агрокомбинат «Ждановичи», по формированию системы использования земель с применением результатов кадастровой оценки земель.

В качестве исходной информации использованы отчеты о наличии и распределении земель Минского, Дзержинского и Воложинского районов по состоянию на 1 января 2022 г., данные земельно-информационной системы (далее – ЗИС) этих районов, данные дистанционного зондирования Земли (далее – ДЗЗ), материалы почвенного обследования, корректировки результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, результаты полевого землеустроительного обследования территории УП «Агрокомбинат «Ждановичи» и др.

Территория сельскохозяйственной организации характеризуется большой площадью, ее динамичностью, а также значительной протяженностью.

По состоянию на 1 января 2022 г. общая площадь земель УП «Агрокомбинат «Ждановичи» составляла 20 542,4 га, в том числе 18 291,5 га сельскохозяйственных земель. Хозяйство размещается на территории трех районов и г. Минска: в Минском районе расположено 80,5 % земель организации, в Дзержинском – 18,5 %, в г. Минске – 1,0 %, в Воложинском – 0,03 %. Расстояние между крайними точками западной и восточной границы сельскохозяйственной организации составляет 48 км, северной и южной – 35 км. Освоенность земель составляет 89,0 %, распаханность сельскохозяйственных земель – 88,5 %. В течение последних лет (2017–2021 гг.) землепользование на данной территории динамично изменялось: общая площадь увеличилась на 2421 га (13,4 %), в том числе сельскохозяйственных земель – на 1771,1 га (10,7 %).



Зонирование территории

С учетом размера сельскохозяйственной организации, особенностей местоположения и большой протяженности для обоснования состава, структуры и размещения земель было выполнено зонирование ее территории.

В результате анализа природных условий, сложившегося землепользования, размещения земельных массивов, концентрации производственных центров общехозяйственного и внутрихозяйственного назначения, результатов кадастровой оценки земель выделены центральная, западная, северо-западная, северная и юго-восточная зоны (рисунок 1).

Центральная зона располагается западнее г. Минска и ограничена с севера, северо-запада и запада условной линией, соединяющей населенные пункты Ратомка, Подсады, Лисовщина, Заречное. Она состоит из крупных по площади

земельных массивов и включает 71,1 % пахотных земель сельскохозяйственной организации и 68,6 % луговых улучшенных земель.

Южнее населенных пунктов Раков и Новое Поле находятся земли западной зоны. В данную зону входят 12,9 % пахотных земель организации и 4,6 % луговых улучшенных земель.

Земли северо-западной зоны концентрируются вокруг населенных пунктов Вишневка, Жуки. Здесь расположено всего 4,4 % пахотных земель, луговые улучшенные отсутствуют.

В состав северной зоны входят земли в окрестностях населенных пунктов Петришки и Семково. Пахотные земли составляют 0,1 % от общей площади пахотных земель хозяйства.

Юго-восточная зона удалена от центральной примерно на 12 км на восток, примыкает к границе г. Минска, площадь пахотных земель составляет 11,5 % соответственно.

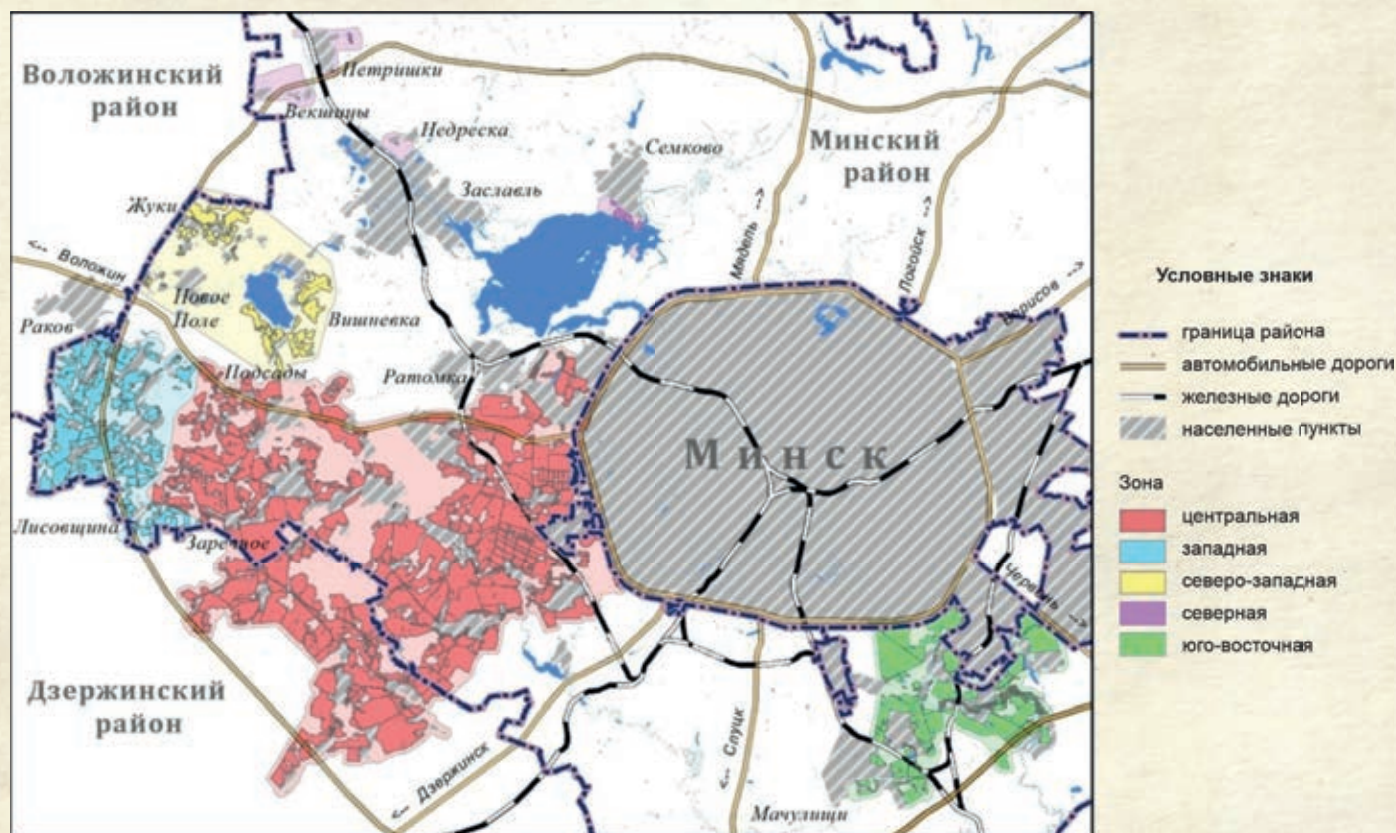


Рисунок 1 – Зонирование территории УП «Агрокомбинат «Ждановичи»

Следует отметить, что несмотря на достаточно обширную площадь, природные условия на территории организации сравнительно однородные. Имеются некоторые различия между выделенными зонами в рельефе и гранулометрическом составе почвенного покрова.

В центральной, западной и северо-западной зонах преобладает крупно-холмисто-грядовый и холмисто-увалистый рельеф, сильно расчлененный, с глубоко врезаемыми речными долинами, сочетающий холмы со значительно сглаженными вершинами, котловины и древние ложбины стока. В юго-восточной зоне он представляет собой волнистую моренную водно-ледниковую равнину с холмами, грядами, выположенными оврагами и ложбинами.

Почвообразующие породы представлены преимущественно лессовидными и в меньшей мере водно-ледниковыми отложениями. Почвенный покров сельскохозяйственных земель также довольно однороден: доминируют дерново-подзолистые (автоморфные и заболоченные) почвы, они занимают 97,5 % площади земель (рисунок 2).

По гранулометрическому составу преобладают легкие суглинистые почвы – 78,3 % общей площади сельскохозяйственных земель, супесчаные – 19,7 %. Песчаные почвы (1,2 %) представлены, как правило, небольшими участками в виде островов среди суглинков, но они преобладают в северо-западной и северной зонах.

Автоморфные почвы занимают плоские повышения, вершины холмов, бугров и начало склонов и составляют около 66,0 % площади сельскохозяйственных земель, временно-избыточно увлажненные почвы (32,0 %) расположены на плоских приподнятых участках, средних частях слабополгих склонов, гидроморфные почвы (2,0 %) приурочены к самым пониженным равным участкам и поймам рек.

Как уже отмечалось, в целом природные условия на всей территории УП «Агрокомбинат «Ждановичи» схожи и довольно благоприятны

для ведения сельского хозяйства. Средний балл плодородия почв сельскохозяйственных земель организации в Минском районе составляет 38,4, пахотных земель и земель под постоянными культурами – 39,4; в Дзержинском районе – 41,2 и 42,1 соответственно. Однако данный показатель значительно дифференцирован по отдельным рабочим участкам: 78,4 % почв пахотных земель оценивается выше 35 баллов, 81,2 % почв луговых улучшенных земель – выше 30 баллов (рисунок 3).

Оптимизация состава, структуры и размещения земель предусматривает установление объемов и объектов по перераспределению, трансформации и улучшению земель, определение состава и структуры сельскохозяйственных земель.

При оптимизации состава, структуры и размещения земель учитывались фактические сельскохозяйственная освоенность территории и распаханность сельскохозяйственных земель, показатели и результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, фактическое исполь-



Рисунок 2 – Генетический тип почв сельскохозяйственных земель УП «Агрокомбинат «Ждановичи»



зование, состояние, технологические свойства и местоположение земель, ограничения в использовании земель, данные ДЗЗ, результаты полевого обследования территории сельскохозяйственной организации и т. д.

С этой целью для каждой зоны были рассчитаны показатели, характеризующие условия благоприятности возделывания сельскохозяйственных культур (таблица 1).

Как видно из таблицы 1 для наиболее крупной по площади центральной зоны характерны высокие значения балла плодородия почв пахотных земель (42,2) и нормативного чистого дохода

(389,1 долл. США/га), наибольший размер рабочего участка (41,4 га), среднее фактическое расстояние до производственных центров 6,4 км.

Западная и юго-восточная зоны примерно одинаковы по площади и баллу плодородия почв. Однако значение нормативного чистого дохода в западной зоне в 1,8 раз ниже, чем в юго-восточной. Для луговых улучшенных земель этот показатель примерно одинаков, хотя балл плодородия почв в западной зоне выше на 19 %. Это обусловлено значительной удаленностью земель от центра организации и производственных центров (от 30,0 до 39,0 км).

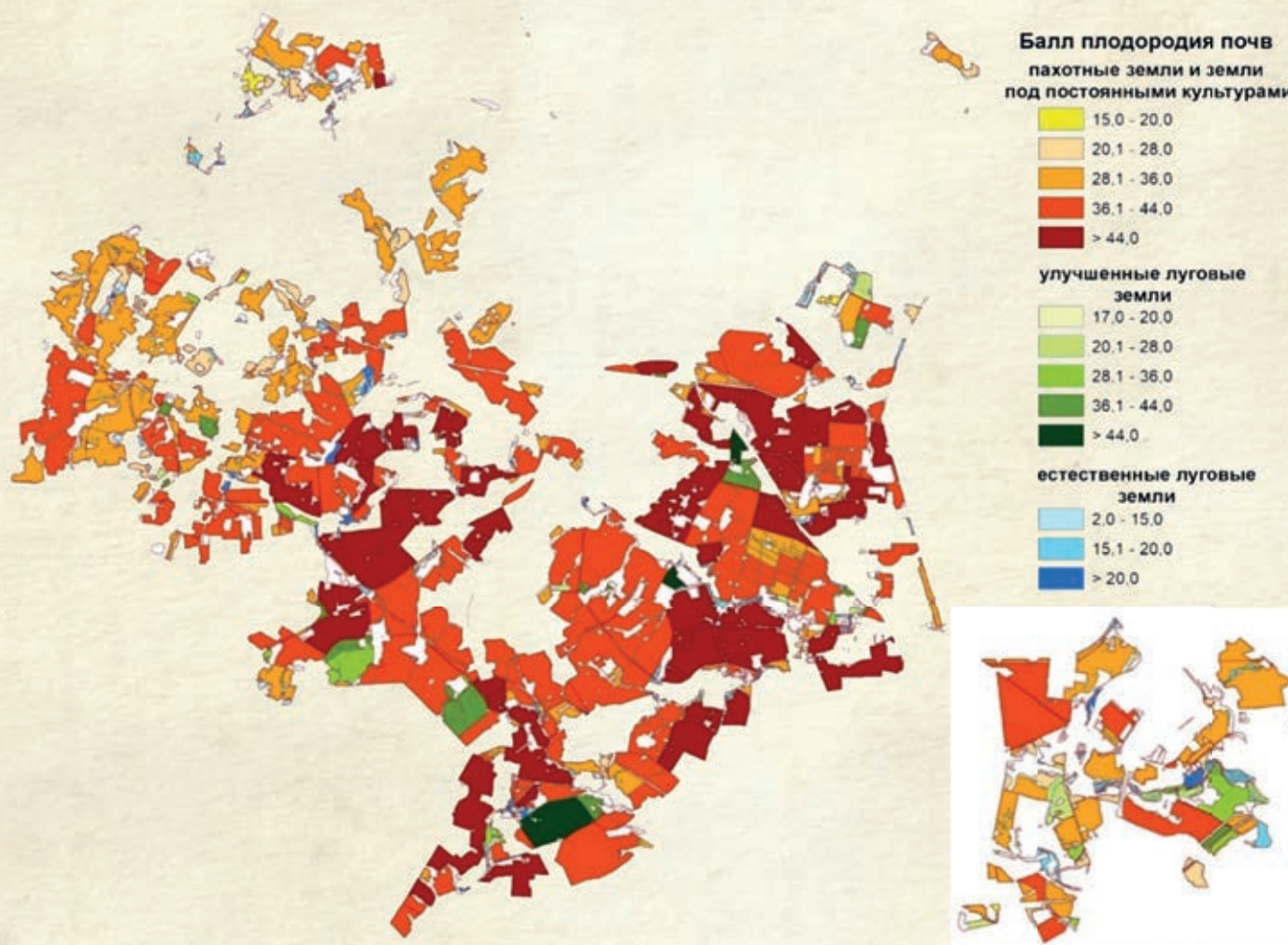


Рисунок 3 – Распределение сельскохозяйственных земель УП «Агрокомбинат «Ждановичи» по баллу плодородия почв

Таблица 1 – Характеристика зон территории УП «Агрокомбинат «Ждановичи»

Зона	Вид земель	Фактическое расстояние до центра сельскохозяйственной организации и производственных центров, км	Удельный вес в общей площади пахотных и луговых улучшенных земель, %	Площадь рабочего участка, га	Балл плодородия почв	Нормативный чистый доход, долл. США/га
Центральная	Пахотные	12,1/6,4	71,1	41,4	42,2	389,1
	Луговые улучшенные	6,8/2,3	68,6	18,4	39,5	343,5
Западная	Пахотные	35,2/29,1	12,9	27,7	35,5	147,9
	Луговые улучшенные	33,1/25,0	4,6	10,3	35,6	152,1
Северо-западная	Пахотные	28,2/12,0	4,4	33,1	29,7	21,2
Северная	Пахотные	35,6/28,3	0,1	2,3	26,7	-209,2
Юго-восточная	Пахотные	5,9/6,5	11,5	28,6	34,1	260,9
	Луговые улучшенные	7,1/3,6	26,8	14,1	30,0	156,0

В северо-западной и северной зонах расположено около 4,5 % пахотных земель организации. Причем в северо-западной зоне они представлены достаточно крупными массивами, средняя площадь рабочего участка составляет 33,1 га, а в северной, наоборот, средняя площадь участка – 2,3 га. Для этих зон характерны невысокие значения балла плодородия почв (29,7; 26,7), низкие и даже отрицательные величины нормативного чистого дохода (21,2; –209,2). В ходе исследований было установлено, что причина тому – преобладание на пахотных землях менее плодородных супесчаных и песчаных почв, а также большая удаленность от производственных центров (в среднем 28,3 км).

Луговые естественные земли расположены мелкими контурами по всей территории сельскохозяйственной организации, чаще всего прилегают к землям лесохозяйственных организаций. Более 60 % рабочих участков на луговых

естественных землях имеют площадь до 1,0 га (средняя площадь 1,9 га), балл плодородия почв таких земель составляет 16,2, нормативный чистый доход – 49,3 долларов США/га. Не менее 5 % рабочих участков имеют отрицательный нормативный чистый доход, около 50 % – нормативный чистый доход от 0 до 25 долларов США/га. Такие показатели обусловлены низким плодородием луговых естественных земель, удаленностью от центра организации и производственных центров. Почти 46 % рабочих участков расположены на расстоянии до 10 км, 10 % – от 10 до 20 км и 44 % – от 20 до 40 км.

Таким образом, в результате исследования были выявлены земли с неблагоприятными условиями для возделывания сельскохозяйственных культур, а также земли, на которых необходимо проведение мероприятий по повышению эффективности их использования либо их перераспределение.



Кроме сельскохозяйственных земель были перераспределены и несельскохозяйственные земли с целью более эффективного их использования.

В процессе оптимизации состава земель сельскохозяйственной организации были подготовлены предложения по объемам перераспределения земель между другими категориями землепользователей и формированию фонда перераспределения земель и трансформации (рисунок 4).

Согласно проекту организациям, ведущим лесное хозяйство, планируется передать 552,0 га земель, из которых 339,4 га – земли под древесно-кустарниковой растительностью, 116,4 га относятся к луговым естественным закустаренным, 17,2 га – к низкопродуктивным пахотным и 79,0 га – к иным видам несельскохозяйственных земель. Контуры указанных видов примыкают непосредственно к массивам лесных земель или вкраплены в

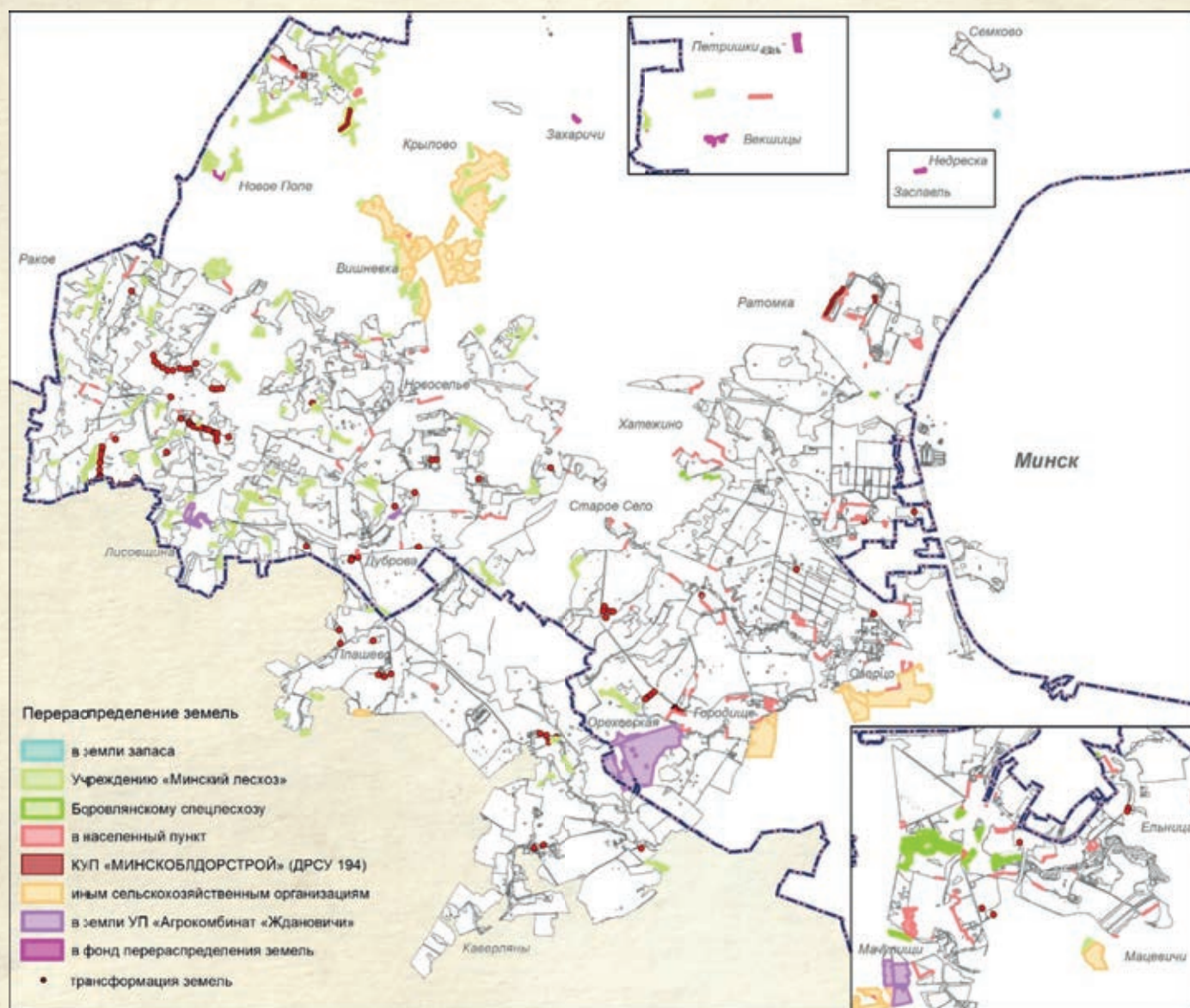


Рисунок 4 – Предложения по перераспределению, трансформации и улучшению земель

них, не используются в сельскохозяйственном производстве.

К землям общего пользования населенных пунктов предлагается отнести 80,8 га земель, расположенных в границах населенных пунктов и не используемых сельскохозяйственной организацией.

Также предлагается передать 734,4 га земель иным сельскохозяйственным организациям: ОАО «Щомыслица» – 256,8 га земель западнее д. Мацевичи, южнее аг. Озерцо и д. Городище, ОАО «Игнатичи» – 41,5 га южнее г.п. Мачулищи, ГП «Восход» – 429,4 га вокруг деревень Вишневка и Крылово (северо-западная зона), ГП «Путчино» – 6,7 га юго-западнее д. Плашево. Планируемые к передаче земли примыкают к землям указанных сельскохозяйственных организаций.

В северной зоне (в районе аг. Семково) в земли запаса предлагается передать земельный участок площадью 1,5 га.

В северо-западной зоне в фонд перераспределения земель проектом предусмотрено включить мелкие контуры общей площадью 16,6 га, расположенные вблизи деревень Петришки, Векшицы, Недреска, Захаричи и Новое Поле.

Высокая сельскохозяйственная освоенность территории организации, проведение полевых

работ преимущественно в границах сложившихся крупных контуров обрабатываемых земель прямо влияют на установление объектов и объемов трансформации. Площади земельных контуров, предлагаемых к трансформации, в основном колеблются в пределах от 0,05 до 1,0 га (65,2 %), контуров с площадью от 1,0 га до 3,5 га – 26,1 %, от 4,5 до 8,5 га – 8,7 %. Проектом предлагается освоить 32,2 га несельскохозяйственных земель с переводом 30,6 га в пахотные земли и 1,6 га в луговые улучшенные, а также перевести в пахотные 15,4 га естественных и 18,7 га луговых улучшенных земель. Предусмотрен перевод мелких контуров пахотных земель с отрицательным нормативным чистым доходом в луговые естественные земли. Объемы трансформации отражены в таблице 2.

В целом в результате реализации предложений общая площадь земель УП «Агрокомбинат «Ждановичи» должна уменьшиться на 1094,8 га, площадь сельскохозяйственных земель – на 539,0 га. Общая площадь земель сельскохозяйственной организации по проекту составит 19 335,8 га, в том числе сельскохозяйственных земель – 17 660,0 га, из них пахотных – 15 724,0 га.

Таблица 2 – Предложения по трансформации земель

Наименование вида земель	Использование по проекту, га			
	пахотные земли	луговые улучшенные земли	луговые естественные земли	земли под древесно- кустарниковой растительностью
Пахотные	–	–	5,8	–
Луговые улучшенные	18,7	–	–	–
Луговые естественные	15,4	6,1	–	3,4
Под древесно-кустарниковой растительностью	5,9	–	–	–
Под дорогами и иными транс- портными коммуникациями	3,9	1,0	–	–
Неиспользуемые	20,8	0,6	0,6	–
Всего	64,7	7,7	6,4	3,4



Формирование системы использования земель (системы севооборотов)

На основании изучения тенденций в изменении землепользования УП «Агрокомбинат «Ждановичи», анализа сложившейся системы рабочих участков и других условий проектом сохраняется участковая форма организации использования пахотных и луговых улучшенных земель.

Участковая форма использования земель обеспечивает гибкость структуры посевных площадей и наиболее приемлема в динамичных условиях сельскохозяйственного производства. Основной территориальной единицей при такой форме организации использования сельскохозяйственных земель является рабочий участок, который однороден по почвенно-экологическим и агротехническим условиям.

С агротехнической точки зрения главным принципом такого использования земель является обоснованное размещение посевов сельскохозяйственных культур с учетом качества земель, благоприятности предшественников и фитосанитарных условий по срокам возврата культур на конкретный рабочий участок. Общее правило, позволяющее обеспечить положительный экономический эффект, заключается в приоритетном размещении на лучших землях наиболее доходных сельскохозяйственных культур.

Основой системы использования земель УП «Агрокомбинат «Ждановичи» являются рабочие участки, сформированные при проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

По результатам кадастровой оценки на пахотных и луговых улучшенных землях сельскохозяйственной организации было сформировано 511 рабочих участков, из них 443 – на пахотных землях.

С учетом планируемых мероприятий по перераспределению и трансформации земель в проекте уточнены границы и площади 45 рабочих участков и сформированы шесть новых участков. Кроме этого, проектом предусмотрено упразднить 119 рабочих участков.

В УП «Агрокомбинат «Ждановичи» планируется применение интенсивных технологий возделывания сельскохозяйственных культур на пахотных землях. Улучшенные луговые земли рекомендуется использовать преимущественно для производства травянистых кормов и только при перезалужении – для посева зерновых культур.

Для формирования системы использования пахотных и луговых улучшенных земель, а также размещения посевов сельскохозяйственных культур рабочие участки, в зависимости от величины нормативного чистого дохода при возделывании конкретной культуры и общего нормативного дохода, были распределены по пяти группам. В первую группу были включены участки с отрицательным нормативным чистым доходом. Рабочие участки с положительным нормативным чистым доходом в зависимости от его величины распределены по четырем группам (рисунок 5).

Также в каждой зоне был определен нормативный чистый доход при возделывании сельскохозяйственных культур (таблица 3).

С учетом величины нормативного чистого дохода и проектных площадей сельскохозяйственных земель были сформированы группы по направлениям использования сельскохозяйственных земель в целом. На пахотных землях было сформировано три группы (рисунок 6).

В первую группу включены земли экономически выгодные для возделывания всех сельскохозяйственных культур (земли центральной, западной и юго-восточной зон). Земли севернее д. Тресковщина также вошли в первую группу, поскольку проектное размещение скота при населенном пункте позволит сократить транспортные расходы на перевозку грузов, перегоны и переезды техники и увеличить чистый доход с этих земель. Во вторую группу включены земли в северо-западной части сельскохозяйственной организации (в окрестностях д. Великая Борздынь – северо-западная зона). Здесь рекомендуется выращивать

Таблица 3 – Нормативный чистый доход по зонам территории
УП «Агрокомбинат «Ждановичи» при возделывании сельскохозяйственных культур

Сельскохозяйственная культура	Зона*						
	Центральная		Западная		Северо-западная	Юго-восточная	
	пахотные земли	луговые улучшенные земли	пахотные земли	луговые улучшенные земли	пахотные земли	пахотные земли	луговые улучшенные земли
Озимая рожь	283,2	229,1	69,1	56,3	24,1	196,8	88,6
Озимая пшеница	442,0	363,7	159,7	137,5	24,0	255,9	117,6
Озимая тритикале	354,7	294,0	112,3	94,8	20,5	233,1	109,0
Яровая пшеница	423,4	354,2	150,6	125,0	26,4	250,2	130,8
Ячмень	361,5	311,5	117,5	106,2	27,7	235,8	132,3
Сахарная свекла	1116,5	1053,4	328,3	401,9	-54,5	776,3	518,9
Озимый рапс	368,0	289,8	160,6	137,4	54,9	202,8	84,5
Яровой рапс	368,0	289,8	160,6	137,4	54,9	202,8	84,5
Картофель	1532,6	1261,2	725,7	708,1	223,8	1016,0	566,5
Кукуруза	607,5	558,7	315,5	354,6	29,7	439,0	307,5
Бобовые травы	232,0	227,1	102,7	129,8	6,9	134,4	98,0
Злаковые травы	175,0	194,4	70,5	102,8	-9,5	123,3	120,7
Бобово-злаковые травосмеси	158,8	169,1	60,9	89,1	-10,1	103,2	93,3
Общая оценка	389,1	343,5	147,9	152,1	21,2	260,9	156,0

*Информация по северной зоне отсутствует, поскольку все пахотные земли проектом включены в фонд перераспределения земель.

ячмень (на всех рабочих участках положительный нормативный чистый доход), земли относительно экономически пригодны для рапса, многолетних бобовых трав, озимой пшеницы, картофеля, озимой тритикале. Третья группа включает земли для выращивания овощей открытого грунта и культур, которые необходимы как предшественники для них: ячмень, озимая пшеница и картофель.

В отдельные группы были выделены земли под постоянными культурами, луговые улучшенные земли и луговые естественные земли.

Характеристика сельскохозяйственных земель по их видам и группам представлена в таблице 4.

Из таблицы 4 видно, что сформированные группы сельскохозяйственных земель отличаются по баллу плодородия почв и нормативному чистому доходу. Наиболее плодородны пахотные земли третьей группы: их средневзвешенный балл плодородия почв выше на 11 и 49 % относительно первой и второй групп. Вторая группа пахотных земель имеет самые низкие показатели средневзвешенного балла плодородия почв и нормативного чистого дохода. Это обусловлено значительной удаленностью рабочих участков от производственных центров. Рекомендуется рассмотреть комплексно решение о передаче земель этой группы другим сельскохозяйственным орга-

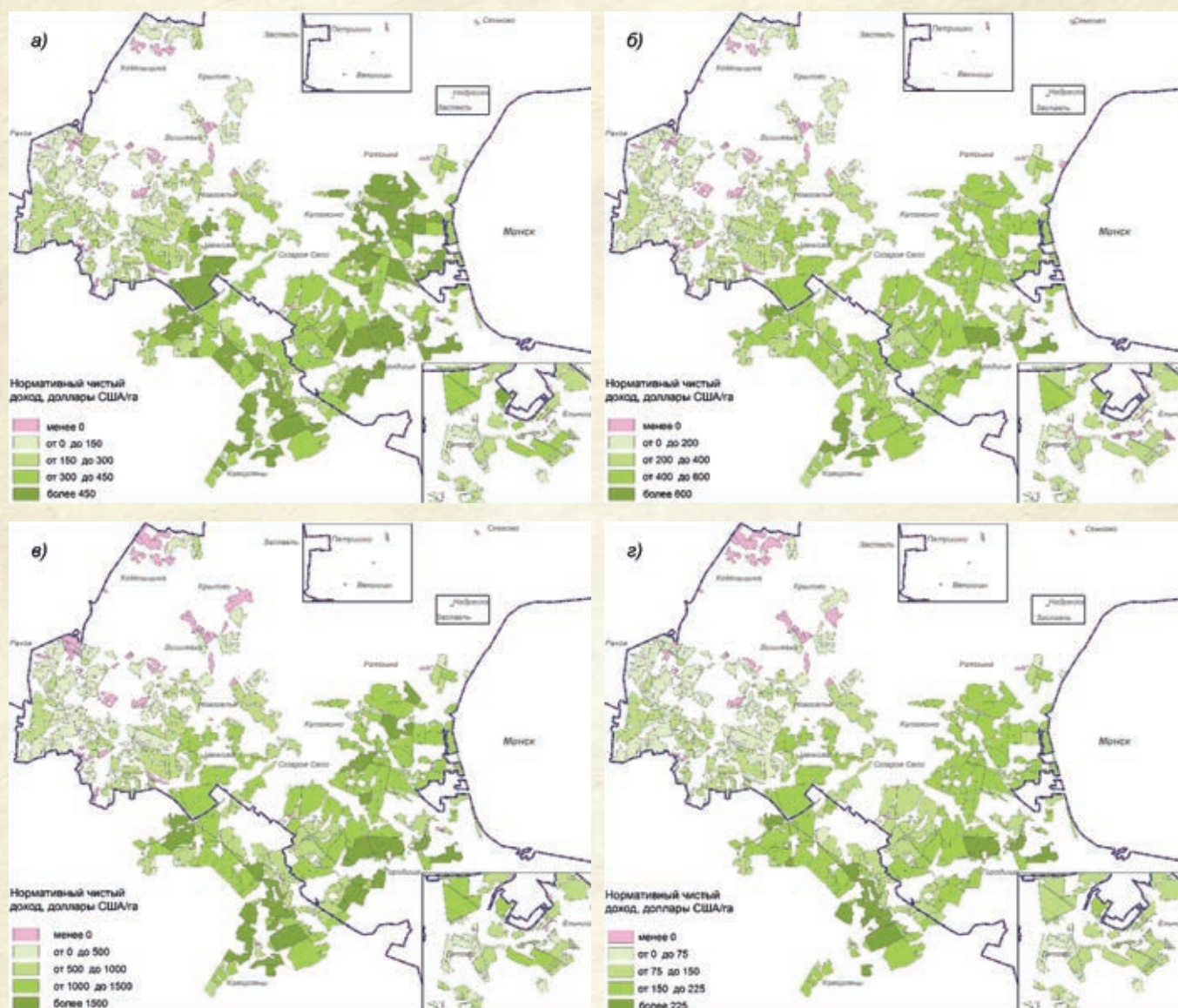


Рисунок 5 – Распределение нормативного чистого дохода по сельскохозяйственным культурам в УП «Агрокомбинат «Ждановичи»: а) общая оценка; б) озимая пшеница; в) сахарная свекла; г) бобово-злаковые травосмеси

низациям при разработке схемы землеустройства Минского района.

С учетом величины нормативного чистого дохода в разрезе сельскохозяйственных культур на пахотных землях первой группы проектом предлагается ежегодно высевать 3102,4 га озимой пшеницы, 1687,0 га озимого тритикале, 2750,4 га ячменя, 61,0 га гречихи, 3078,0 га кукурузы на зерно, 1480,4 га рапса озимого, 1041,0 га сахар-

ной свеклы, 102,0 га подсолнечника, 120,0 га однолетних трав и 1469,8 га многолетних трав. Общая площадь данной группы земель составляет 15 257,1 га, удельный вес зерновых и зернобобовых в структуре посевов – 71,3 % (без кукурузы на зерно – 53,5 %).

На пахотных землях второй группы возможно ежегодно высевать по 57,6 га ячменя, рапса, озимой пшеницы и 115,2 га многолетних бобовых

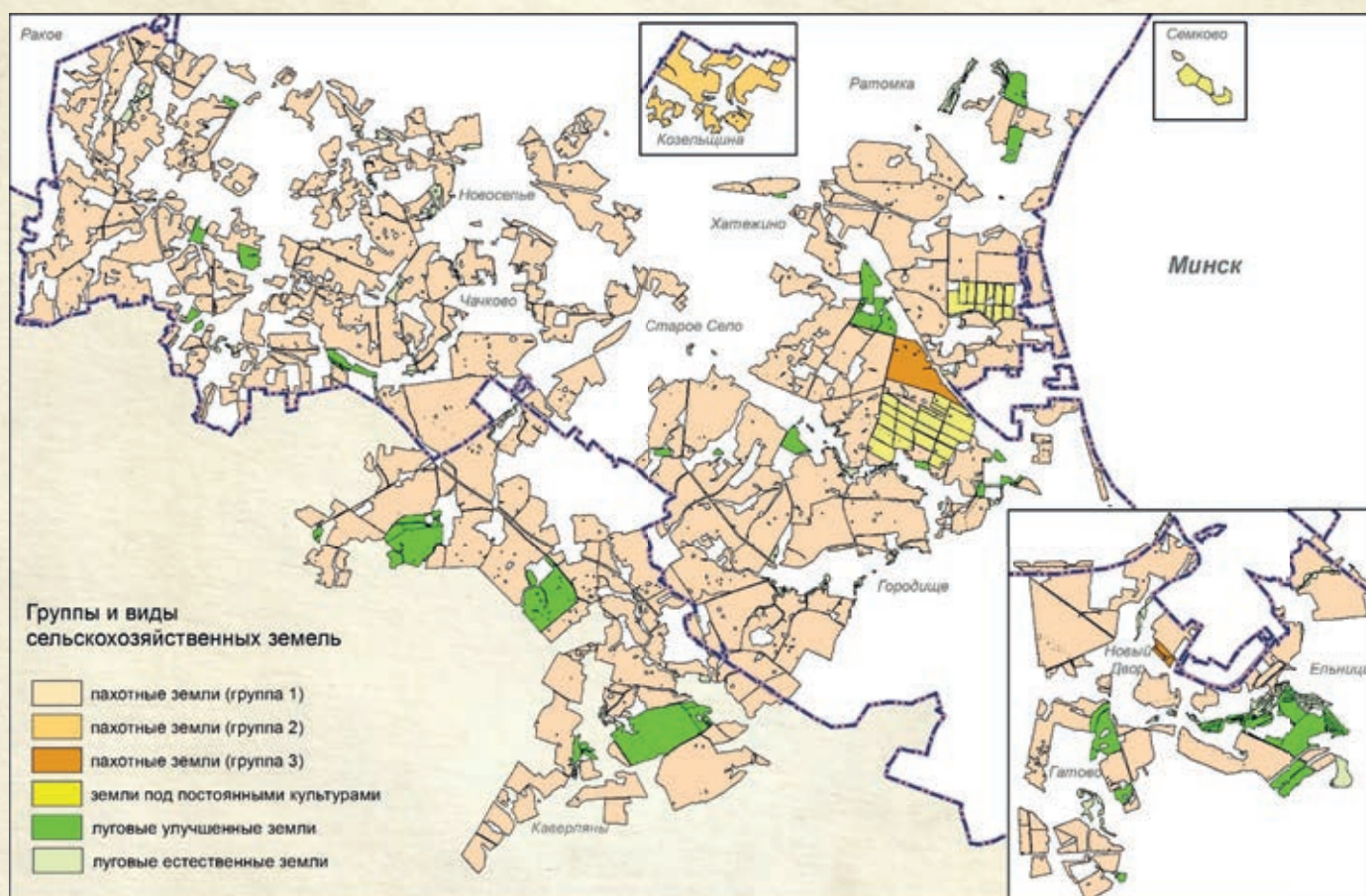


Рисунок 6 – Группы и виды сельскохозяйственных земель
УП «Агрокомбинат «Ждановичи» по направлениям их использования

трав. Общая площадь данной группы земель составляет 287,9 га, удельный вес зерновых и зернобобовых в структуре посевов – 40,0 %.

На пахотных землях третьей группы предлагается ежегодно высевать 24,0 га овощей открытого грунта, по 40,0 га ячменя и озимой пшеницы и 41,0 га картофеля. Удельный вес зерновых и зернобобовых в структуре посевов составляет 55,2 %.

Луговые улучшенные земли общей площадью 1074,6 га предлагается использовать по следующей схеме: 1–3 – многолетние травы (715 га), 4 – ячмень (360 га). Удельный вес зерновых и зернобобовых в структуре посевов составляет 23,5 %.

Выводы

Таким образом, при разработке проекта результаты и показатели кадастровой оценки земель

использовались при обосновании состава, структуры и размещения земель, а также при формировании системы использования сельскохозяйственных земель.

По результатам зонирования территории организации, исходя из величин нормативного чистого дохода, балла плодородия почв сельскохозяйственных земель и удаленности рабочих участков от производственных центров, установлены объемы перераспределения земель между категориями землепользователей, сформирован фонд перераспределения земель, определены объекты трансформации.

С учетом величины нормативного чистого дохода сформированы группы сельскохозяйственных земель по направлениям их использования,



Таблица 4 – Характеристика сельскохозяйственных земель по их видам и группам

Вид земель и группа	Площадь группы (вида) земель, га	Количество рабочих участков	Средняя площадь рабочего участка, га	Балл плодородия почв**	Нормативный чистый доход**, долл. США/га
Пахотные земли*, всего	15690,0	404	39,2	39,1	333,2
в том числе:	15257,1	391	39,0	40,3	338,6
под все сельскохозяйственные культуры (группа 1)					
для выращивания ячменя, рапса, многолетних бобовых трав, озимой пшеницы (группа 2)	287,9	10	28,8	29,8	21,2
для выращивания овощей открытого грунта, ячменя, озимой пшеницы и картофеля (группа 3)	145,0	3	48,3	44,3	466,9
Земли под постоянными культурами	453,4	35	13,0	38,1	311,7
Луговые улучшенные земли	1074,6	65	16,5	36,9	286,4
Луговые естественные земли	408,0	239	1,7	17,1	57,4

*Без площади овощей закрытого грунта.

**Рассчитаны как средневзвешенные показатели по результатам корректировки кадастровой оценки 2021 г. с учетом предложений по перераспределению и трансформации земель.

а также подготовлен перечень рекомендуемых для возделывания сельскохозяйственных культур.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года : протокол Президиума Совета Министров Республики Беларусь, 2 мая 2017 г., № 10. – 148 с.

2. Программа социально-экономического развития Республики Беларусь на 2021–2025 годы : Указ Президента Республики Беларусь, 29 июля 2021 г., № 292 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2021. – 1/19834.

3. Государственная программа «Аграрный бизнес» на 2021–2025 годы : постановление Совета Министров Республики Бела-

русь, 1 февр. 2021 г., № 59 [по сост. на 15.03.2022] // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2021. – 5/48758.

4. Кодекс Республики Беларусь о земле, 23 июля 2008 г., № 425-З [по сост. на 24.10.2016] // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 2/1522.

5. Об утверждении Инструкции о порядке разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций : постановление Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 05.07.2001 № 9 (ред. от 27.07.2006) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2021. – № 8/6470.

6. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ = Кадастровая аценка сельскагаспадарчых зямель. Тэхналогія работ : ТКП 302-2018. – Введ. 01.09.2018. – Минск : Госкомимущество, 2018. – 103 с.

СВЯТА-УСПЕНСКІ ЖЫРОВІЦКІ МАНАСТЫР

Жыровіцкі манастыр – адна з галоўных святых мясцін краіны, апора праваслаўя Беларусі. У яго неверагодным лёсе цесна перапляліся шматлікія гістарычныя і містычныя падзеі, якія падкрэсліваюць унікальнасць гэтай слаўтасці, прыцягваюць вернікаў з розных краін, цікавяць і вопытных навукоўцаў, і простых наведвальнікаў.

Гісторыя манастыра пачалася ў XV ст., калі гэта мястэчка належала скарбніку Вялікага Княства Літоўскага баярыну Аляксандру Юр'евічу Солтану.

Згодна легендзе аднойчы да яго прыйшлі пастухі і распаўялі аб цудоўным здарэнні. Падчас выпасу жывёлы яны зайшлі глыбока ў лес, дзе праз галіны дзікай грушы заўважылі яркае святло. Падыйшоўшы бліжэй да дрэва, пастухі ўбачылі, што яно ідзе ад вобразу Божай Маці з немаўлятам. Сяляне прынеслі ікону пану, аднак ён не зацікавіўся знаходкай і схваў вобраз у куфар.

У той жа дзень да баярына прыйшлі госці, якіх ён вырашыў пацешыць пачутай гісторыяй і паказаць знойдзенную ікону. Аднак, вобраз знік з куфара.

На наступны дзень пастухі зноў убачылі ззянне ў лесе: на ранейшым месцы была ўжо знаёмая ікона. Як і напярэдадні, яны аднеслі вобраз пану, які, зразумеўшы цуд Божы, з глыбокай павагай прыняў святыню і адразу наведаў месца яе з'яўлення. Солтан загадаў пабудаваць на гэтым месцы храм у гонар Прасвятой Багародзіцы.

Загад быў выкананы, чуткі пра ікону хутка распаўсюдзіліся па гарадах і вёсках краіны, і ў Жыровічы пацягнуліся пілігрымы. Некаторыя з іх заставаліся ў мястэчку, прыняўшы рашэнне прысвяціць сваё жыццё служэнню Багародзіцы.

У 1520-х гг. адбыўся моцны пажар падчас якога храм і ўсе размешчаныя вакол яго будынкі, акрамя царкоўна-прыходскай школы, былі зніш-

чаны. Знікла ў полімі і ікона – дарэмна жыхары спрабавалі шукаць яе на папалішчы.

Аднойчы мясцовыя дзеці, якія гулялі непадалёку ад згарэлага храма, убачылі Божую Маці, якая сядзела на камяні. У руках яна трымала страчаную ікону. Яны расказалі бацькам аб гэтым здарэнні, але калі тыя прыйшлі на месца, то на камяні, дзе сядзела святая, засталася толькі ікона. Гэта падзея лічыцца другім з'яўленнем Жыровіцкай цудатворнай іконы Божай Маці. Праз некаторы час маршалак Вялікага Княства Літоўскага Іван Аляксандравіч Солтан пабудаваў на месцы з'яўлення іконы новую каменную царкву ў гонар Прасвятой Багародзіцы. Пры храме неўзабаве быў заснаваны праваслаўны мужчынскі манастыр.

Наступныя гады сталі цяжкім выпрабаваннем для праваслаўнай веры. Дамінаванне каталіцтва прывяло да заняпаду праваслаўных храмаў. Сітуацыя змянілася пасля прыняцця Берасцейскай уніі – Жыровіцкі манастыр доўгі час з'яўляўся беларускім цэнтрам уніяцкай веры.

Пасля раздзелу Рэчы Паспалітай Жыровіцкі манастыр зноў становіцца адной з галоўных крыніц праваслаўя Беларусі: тут размясцілі епархіяльнае ўпраўленне, былі арганізаваны пастырска-багаслоўскія курсы, якія з цягам часу пераўтварылі ў духоўную семінарыю.

Пасля Першай Сусветнай вайны, згодна з умовамі Версальскага мірнага дагавору, Гродзенская губернія стала належаць Польшчы, і ў будынках Жыровіцкага манастыра была адкрыта сельскагаспадарчая школа. Аднак у абіцелі працягвалі жыць 10 манахаў.

Манастыр дзейнічаў і ў перыяд Другой сусветнай вайны, і ў савецкі час. У 1945 г. частку будынкаў Жыровіцкай абіцелі заняў сельскагаспадарчы тэхнікум. У гэтым жа годзе пры манастыры адкрыліся багаслоўска-пастырскія курсы (не праца-



валі з 1963 па 1989 г.), якія далі пачатак Мінскай духоўнай семінарыі.

У 1992 г. Жыровіцкаму манастыру надалі статус стаўрапігальнага: ён падначальваецца непасрэдна патрыярху.

У архітэктурным плане Жыровіцкі манастыр уяўляе сабой вялікі комплекс – «горад у горадзе», – у склад якога ўваходзяць пяць храмаў: Успенскі сабор, Яўленская царква, Крыжаўзвіжанская царква, Георгіеўская царква, Нікольская царква, а таксама стары і новы карпусы духоўнай семінарыі, званіца з капліцай, адміністрацыйны корпус і жылыя будынкі для манахаў і пілігрымаў.

Успенскі сабор з'яўляецца галоўным храмам манастыра. Ён быў пабудаваны ў XVII ст. Мураваная трохнефная крыжова-купальная базіліка даўжыней больш за 55 м, вышыней каля 40 м з паўкруглай алтарнай часткай ступеньчатага контуру створана ў стылі барока. На галоўным фасадзе размяшчаліся вуглаватыя вежы. Пасля

рэканструкцыі 1828 г. ён набыў рысы позняга класіцызму: вежы разабралі, змянілі форму светлавага барабана і купала, у дэкоры выкарысталі дарычны ордэр.

У адрозненні ад экстэр'еру, інтэр'ер храма захаваў барочны стыль. Гэта можна заўважыць па цэнтральнай планіроўцы: прастора транспта павялічана кесаніраваным купалам паўночнага крыла і скляпеннем на ветразях паўднёвага. Авальны цэнтральны купал пры дапамозе ветразяў падтрымліваюць масіўныя слупы. У паўночна-заходняй частцы храма на манументальнай трохпралетнай аркадзе размешчаны шырокія хоры, парапет якіх упрыгожаны дарычным фрызам. Галоўны дэкаратыўны элемент інтэр'ера – трох'ярусны іканастас.

Астатнія дэкаратыўныя элементы – бакавыя іканастасы са срэбранымі рызамі, арабескі на арках і зводах – больш позняй работы (60-я гады XIX ст.). Мастацкія кампазіцыі з выявамі галоўных царкоўных святаў і найбольш паважаных у беларускім праваслаўі святых на слупах і скляпеннях выкананы ў пасляваенны час.

Пад саборам знаходзіцца крыніца, якая згодна паданням, з'явілася ў час з'яўлення абраза.

Менавіта ва Успенскім саборы захоўваецца галоўная святыня манастыра – Жыровіцкая ікона Божай Маці. Яна прадстаўляе сабой рэльефную выяву святой з немаўляткам, якая высечана на граніце (памер каля 6×4 см) у чаканеным срэбраным абкладзе.

У XVII ст. у перыяд дзеяння Берасцейскай уніі пастановай папскага капітулу было прынята рашэнне ўскласці на святыню залатыя кароны: каталіцкі абрад павінен быў садзейнічаць больш цеснаму збліжэнню уніі з Рымска-Каталіцкай Царквой. Падчас Першай Сусветнай вайны ікону эвакуіравалі ў Маскву. На радзіму яе вярнулі ўжо без карон.

Ікона лічыцца цудатворнай і адносіцца да ста самых значных рэліквій праваслаўнай царквы.



Жыровіцкая цудатворная ікона Божай Маці

Збоку да Успенскага сабору прыбудаваў Нікольская царква, яны маюць агульны ўваход. Каменны будынак прамавугольнай формы, з нізкай столлю (каля 4 м), зводамі без арак, аднак з арачнымі люнетамі, і мазаічным полам нагадвае першахрысціянскі пячорны храм. Цэнтральным дэкаратыўным элементам з'яўляецца іканастас. Першапачатковыя сцены царквы былі ўпрыгожаны сюжэтным і арнаментальна-дэкаратыўным роспісам, фрэскавымі рамкамі ў стылі ракако, але пасля рэканструкцыі, праведзенай у 30-х гг. мінулага стагоддзя, ні адзін з элементаў не захавалася.

На месцы цудоўнага з'яўлення Божай Маці, дзе яна ў другі раз явіла сваю ікону, у 1672 г. была пабудавана царква ў гонар Нараджэння Божай Маці, больш вядомая пад назвай Яўленскай. Гэта самы стары будынак манастыра. У XVIII ст. храм быў грунтоўна перабудаваны – разабраны фасад, дабудаваны прытвор і хоры. Будынак ў стылі барока ўяўляе сабой бязвежавы адназальны храм прамавугольнай формы (памеры 8×20 м), галоўны двух'ярусны фасад якога выходзіць за межы асноўнага аб'ёму. Паўкалоны і крапаваны фігурны фронтон з бакавымі валютамі ствараюць эфект імкнення ўвышыню. Бакавыя фасады вырашаны плоскасна і расчленены арачнымі вокнамі. Унутры храма выступаюць хоры, абмежаваныя ўвагнутым выпуклым парапетам, пілястрамі і профілямі. Іканастас адносіцца да канца XIX ст., у алтары пад пасадам размешчаны камень, на якім была знойдзена ікона.

Крыжаўзвіжанская царква – помнік архітэктуры ракако. Яна была пабудавана ў XVIII ст. Архітэктурна будынак прадстаўляе сабой аднанефны храм-кальварыю – сімвал традыцыі паломніцтва ў Іерусалім. Царква адназальная, са званіцай над уваходам, галоўны фасад мае выцягнутыя прапорцыі, чый дынамічны рух уверх узмацняецца знаходжаннем на адной восі дзвярновага праёму, акна, дэкаратыўнай нішы з выявай

распяцця і акенца барабана, а таксама двума высокімі вежамі. У супрацьлегласць яму – бакавыя фасады больш статычныя за кошт шырокіх пілястр і квадратных акенцаў.

Большую частку ўнутранай прасторы храма займае лесвіца. Яна з'яўляецца копіяй Святой лесвіцы, што знаходзіцца ў Рыме. У свой час Святая лесвіца была вывезена ў Італію з Іерусаліма. Гэты артэфакт мае вялікую каштоўнасць для вернікаў, бо, згодна Бібліі, менавіта па ёй Ісус Хрыстос узышоў у палац Понція Пілата.

Пры наведванні Крыжаўзвіжанскай царквы вернікі павінны былі на каленях адолець шлях у дваццаць восем прыступак, суправаджаючы яго асобнымі малітвамі, бо ў кожную з прыступак быў змешчаны каўчэжац з мошчамі святых. У другой палове XIX ст. яны былі выняты з прыступак і змешчаны ў крыж, які зараз знаходзіцца ва Успенскім саборы манастыра.

Лесвіца заканчвалася алтарнай пляцоўкай, сцены якой былі распісаны перспектыўным жывапісам, што надаваў памяшканню большую глыбіню і нібы працягваў паломніцкі шлях. На бакавых сценах былі фрэскі са сценамі з евангельскай гісторыі, а таксама з выявамі анёлаў. Частка іх страчана, у цяперашні час адноўлены роспісы «Нясенне Госпадам Ісусам Хрыстом крыжа на Галгофу», «Здабыццё Жыватворчага Крыжа Гасподня роўнаапостальнай царыцай Аленай у 326 годзе» і «Уваскрасенне Ісуса Хрыста».

Асобна ад чатырох храмаў знаходзіцца Георгіеўская царква. Яна размешчана на паўночнай ускраіне Жыровічаў на тэрыторыі старых могілак, на так званай Юр'евай горцы (адсюль другая назва царквы – Юр'еўская).

З'явілася пабудова ў XVIII ст. з нагоды вельмі трагічных падзей. Пасля польска-шведскай вайны ў Жыровічах пачалася эпідэмія чумы, якая амаль поўнаспустошыла мястэчка і манастыр. У жывых застаўся адзін іераманах Мікалай Акуневіч, які ў адзіночку пахаваў больш за 600 чала-



век, памерлых ад хваробы. Праз некаторы час на месцы пахавання была пабудавана царква Святога Георгія Пераможцы.

Храм выкананы ў традыцыях драўлянага дойлідства з элементамі барока. Адназрубны, прамавугольны ў плане будынак з пяцігранным алтарным прырубам, арыентаваным на захад. Накрыты двухскатным дахам, над галоўным фасадам – фігурная барочная вежачка. Фасады раздзелены прамавугольнымі вокнамі і вертыкальнымі перакладзінамі.

Інтэр’ер царквы даволі прасты: апсіда падкрэсленая невялічкім выступам, шырока адкрываецца ў залу. Галоўны дэкаратыўны элемент – іканастас з накладной разьбой.

Пры наведванні манастыра варта звярнуць увагу не толькі на царквы і сабор.

Тут знаходзіцца Мінская духоўная семінарыя імя Сусветных Настаўнікаў і Свяціцеляў Васіля Вялікага, Рыгора Багаслова і Іаана Залатавуста, якая з’яўляецца вышэйшай багаслоўскай навучальнай установай Беларускай Праваслаўнай Царквы.

Будынак, дзе размешчана семінарыя, пабудаваны ўніятамі ў 1710 г., як калегіум для багасловаў і святароў уніяцкай царквы. У 1870 г. ён быў рэканструяваны. Будынак мае п-падобную форму, планіроўка памяшканняў галерэйная, калідоры і падвалы перакрыты крыжо-

вымі скляпеннямі. З паўночна-ўсходняга боку семінарыя прымыкае да Успенскага сабору.

Акрамя семінарыі тут працуе Царкоўна-археалагічны музей, у якім можна даведацца аб гісторыі комплексу і навучальнай установы, пазнаёміцца з працэсам станаўлення царкоўнага мастацтва ў Беларусі, пабачыць рэдкія каштоўныя рэлігійныя выданні.

Пры манастыры арганізаваны так званы Эдэмскі сад. На тэрыторыі плошчай каля 55 га размешчаны пладовы сад, птушкаферма, свінаферма, рыбная запруда, канюшня, а таксама заасад са звычайнымі і экзатычнымі для беларускіх шырот жывёламі.

На тэрыторыі Жыровіч знаходзяцца дзве крыніцы (Блізкая – па дарозе на Івацэвічы, Дальняя – на ўскраіне мястэчка). У іх абсталяваны купальні і месцы для забору вады.

Жыровіцкі манастыр – буйнейшы рэлігійны цэнтр краіны. У яго сценах адбываюцца сустрэчы кіраўніцтва праваслаўнай царквы Беларусі і Расіі, тут выстаўляюцца і захоўваюцца рэлігійныя святыні і каштоўнасці, вядзецца навучанне будучых царкоўнікаў. У культурным плане комплекс найбольш поўна адлюстроўвае манаскі быт і адзін з нямногіх дае магчымасць наведвальнікам адчуць яго атмосферу. Немалаважная і сацыяльная роля манастыра: пад яго патранажам працуе рэабілітацыйны цэнтр, які дапамагае людзям з залежнасцямі.

Земля Беларуси № 3 • 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 19.09.2022. Зак. № 287.

На первой странице обложки представлена фотография Николая Савицкого.

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.

