

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,  
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования  
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ  
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

# **ОРГАНИЗАЦИЯ УСТОЙЧИВОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

Сборник научных статей по материалам  
заочной Международной научно-практической конференции  
студентов, магистрантов и аспирантов

Горки, 25–27 сентября 2019 г.

В двух частях

Часть 2

Горки  
БГСХА  
2021

УДК 332.3  
ББК 65.32-5  
О-64

Редакционная коллегия:

А. В. Колмыков (гл. редактор), В. В. Северцов (отв. редактор),  
В. В. Савченко (отв. секретарь)

Рецензент:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент В. В. Северцов

**О-64 Организация устойчивого землепользования** : сборник научных статей по материалам заочной Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов и аспирантов, посвященной 95-летию землеустроительного факультета. В 2 ч. Ч. 2 / редкол. : А. В. Колмыков (гл. ред.) [и др.]. – Горки : БГСХА, 2021. – 314 с.  
ISBN 978-985-882-161-6.

В сборнике статей представлены материалы заочной Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов и аспирантов, посвященной 95-летию землеустроительного факультета. В нем отражены основные направления развития государственного земельного кадастра, правовое регулирование земельных отношений, управление недвижимым имуществом. Сборник содержит результаты научных исследований студентов, магистрантов и аспирантов Республики Беларусь, Российской Федерации, Туркменистана.

УДК 332.3  
ББК 65.32-5

ISBN 978-985-882-161-6 (ч. 2)  
ISBN 978-985-882-159-3

© УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», 2021

**Секция 3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР:  
СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ.  
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.  
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

УДК 004:347.214.2

*БАЗЫЛЕВСКИЙ И. А.*<sup>1</sup>

*КУТУЗОВА К. Д., СЕМЕРУХИНА Е. Н., ЧЕРНЫШЕВА Е. Д.*<sup>2</sup>

**СОЗДАНИЕ САЙТА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
НА ОСНОВЕ ФРЕЙМОВОЙ СТРУКТУРЫ**

Научный руководитель – *ЯРМОЛЕНКО А. С.*, д-р техн. наук,  
профессор<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup>УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

<sup>2</sup>ФГБОУ ВО «Новгородский государственный университет  
имени Ярослава Мудрого»,  
Великий Новгород, Российская Федерация

**Введение.** К настоящему времени недостаточно развито применение веб-технологий в управлении недвижимостью, связанном как с кадастром недвижимости, так и с его геоинформационным обеспечением. Поэтому, несмотря на обширную информацию по применению веб-технологий [1–6], в различных отраслях экономики и сферах знаний *вопрос развития приложений в управлении и кадастре недвижимости является актуальным.* В связи с этим необходимы дополнительные разработки по методике создания веб-технологий в приложении к управлению и кадастру недвижимости.

**Цель работы.** Целью настоящей статьи является создание сайта по учебно-методическому обеспечению управления недвижимостью с тем, чтобы в дальнейшем применить и расширить данный сайт до применения его в кадастре недвижимости.

**Материалы и методика исследований.** Исследования выполнены методами лабораторного опыта и веб-моделирования.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Создание начального сайта по учебно-методическому обеспечению управления недвижимостью базируется на характеристике фрейма, выборе соответствующей фреймовой структуры, конструировании фрейма в SharePoint Designer2007, как в одном из веб-редакторов, создании рабочего меню основной части сайта, наполнении страницы сайта содержимым в соответствии с рабочим меню, синхронизации фреймов.

## Основные понятия о фреймах.

Создадим веб-страницу `index.htm`, имеющую фреймовую (фрейм от англ. *frame* (рама, вид, состояние, система)) структуру.

Фреймы позволяют разбивать веб-страницы на подокна (части), причем каждое подокно (фрейм) может иметь собственные полосы прокрутки и функционировать независимо от других подокон либо наоборот – управлять содержанием этих подокон. Этим самым фреймы повышают функциональность веб-страниц.

Для каждого фрейма имеется:

- свой URL – адрес, позволяющий независимое обращение к нему;
- свое имя NAME, позволяющее обращение к нему с другого фрейма;
- возможность изменения его размера мышью, если это программно не заблокировано.

Фреймы осуществляют следующие функциональные возможности:

- в одном фрейме вводятся запросы к серверу, во втором – выводятся результаты их обработки сервером;
- в главном фрейме отображаются общие данные из базы данных, а в подчиненном – подробные данные, относящиеся к выбранному в главном фрейме элементу;
- в отдельном фрейме может размещаться любая статическая информация.

Фреймы имеют следующий формат:

`<FRAME атрибут = «значение атрибута», ...>`.

Несколько фреймов заключаются в набор фреймов, их контейнер, по типу:

`<FRAMESET атрибут = «значение атрибута», ...>`

`<FRAME атрибут = «значение атрибута», ...>`

`<FRAME атрибут = «значение атрибута», ...>`

...

`</FRAMESET>`.

Покажем пример взаимодействия фреймов. Пусть из одного фрейма исходит команда вывода информации в другом фрейме.

Приведем вначале графическую модель набора фреймов (*frameset, контейнер*, рис. 1).

Фрейм заглавия сайта	
Фрейм меню оглавления	Фрейм вывода содержимого, соответствующего меню оглавления

Рис. 1. Наборы фреймов – контейнеры

На рис. 1 приведено два контейнера:

- внешний, охватывающий две строки, причем высоту верхней зададим размером в 100 пикселей, а для нижней – выделим оставшееся пространство;

- внутренний (только нижняя строка), состоящий из двух столбцов (фреймов); ширина первого составит 230 пикселей, а второму достанется остальное пространство.

Набор этих контейнеров может быть реализован в соответствии с рис. 1 в виде следующего кода:

```
<html>
<head>
<meta http-equiv="Content-Type" content="text/html; charset=utf-
8"><title>ПолныйСаїт</title>
</head>
<frameset rows="100,*">
<frame name="объявление" scrolling="no" noresize="noresize" tar-
get="оглавление" src="ЗаглСаїтаУНИ.htm">
<frameset cols="230,*">
<frame name="оглавление" target="основная"
src="Тексты/РабМеню.htm">
<frame name="основная" src="СОДЕРЖИМОЕ.htm">
</frameset>
</frameset>
</frameset>
<body>
<p> Эта страница использует рамки, однако ваш обозреватель их
не поддерживает. </p>
</body>
</frameset>
</frameset>
</html>.
```

Работа внутреннего контейнера осуществляется с использованием атрибута target в непарном теге <base>. Пусть в первом (левом) фрейме «Фрейм меню оглавления» дано указание на вывод содержимого во втором (правом) фрейме «Фрейм вывода содержимого, соответствующего меню оглавления», размещенного на странице: *Тема 1. Основы управления объектами недвижимости.htm*. Тогда вывод будет осуществляться так. В редакторе SharePoint Designer2007 имеется целевой фрейм под названием «правая верхняя». Указание на него осуществляется атрибутом (командой) base. Полностью команда указания целевого фрейма будет иметь следующий вид:

<base target="правая верхняя" />.

С тем, чтобы осуществить такой вывод, необходим код:

```
<p class="MsoNormal"><span style="font-size:14.0pt">  
<a href="Тема1.%20Основы%20управления%20объектами%20недвижимости.%20.htm"> Тема1  
Основы управления объектами недвижимости. </a></span>  
<span style="font-size:14.0pt;font-family:"Times New Roman" &quot;&quot;serif&quot;"><o:p></o:p>  
</span></p>.
```

Ключевым здесь является тег <a>:

```
<a ref="Тема1.%20Основы%20управления%20объектами%20недвижимости.%20.htm".> Тема1. Основы управления объектами недвижимости</a>
```

## Конструирование фреймов и контейнеров в SharePoint Designer2007. Заглавная страница

Теперь применим приведенные теоретические положения в SharePoint Designer2007.

Опуская стандартные команды создания сайта, отметим, что в результате исследований определен оптимальный вариант реализации, заданной в начале структуры (рис. 1) при выборе команды Страницы рамок (рис. 2) → Объявление и оглавление. В результате образуется окно web-страницы фреймов (рис. 3), которое будет разбито на части в соответствии с выбранной структурой, приведенной на рис. 1.

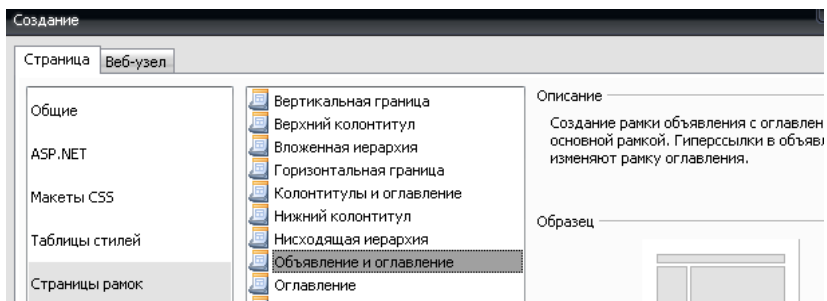


Рис. 2. Выбор подходящего контейнера

Полученную новую веб-страницу «Без\_названия1.htm» необходимо сделать главной. Для этого вначале закроем (лучше удалить) ранее созданную страницу index.htm, а созданную «Без\_названия1.htm» со-

храним, например, по адресу: с:\ПАПКА С УЗЛАМИ SharePointDesigner\УЗЛЫ\мой\_узел5\ тоже под названием index.htm с подтверждением сохранения. Наши 3 фрейма (области, рис. 3) в дальнейшем будем называть верхним, левым и правым.

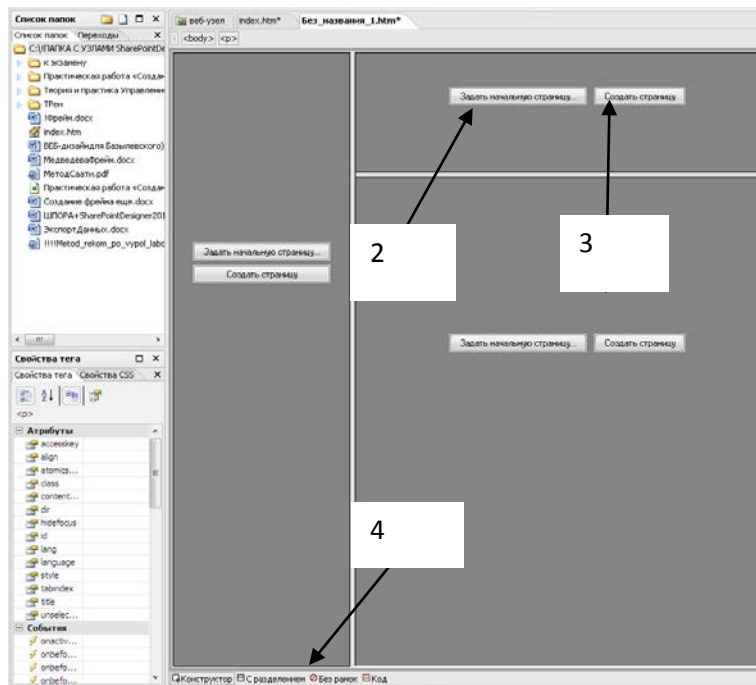


Рис. 3. Вид контейнеров

Далее необходимо определиться с начальными страницами фреймовой структуры, т. е. с теми, которые будут видны при открытии страницы фреймов. Это можно сделать двумя способами.

1. Кнопка «Задать начальную страницу» (2) позволяет выбрать уже готовую web-страницу сайта в окне Добавление гиперссылки.

2. Кнопка «Создать страницу» (3) загружает во фрейм новую пустую web-страницу, редактирование которой может быть выполнено обычным образом. Если часть фреймов заполняется с помощью этой кнопки, то при сохранении страницы фреймов (Файл→Сохранить) отдельно сохраняется каждая новая web-страница. При работе со стра-

ницей фреймов на панели кнопок представления появляется еще одна кнопка «Без рамок» (4). В этом режиме не рекомендуется выполнять редактирование содержимого фреймов, так как рамки делают страницу более удобной.

Нажатием кнопки (3) «Создать страницу» (рис. 3) в верхнем фрейме создаем таблицу по команде Таблица – Вставить таблицу и стандартными средствами создаем заголовок сайта (рис. 4).

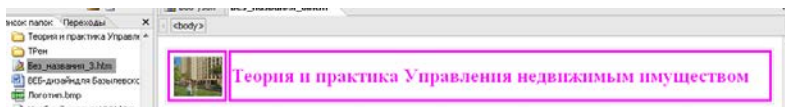


Рис. 4. Верхний фрейм

Этот фрейм системой сохранился отдельным сайтом под названием «Без\_названия\_3.htm». Дадим ему более понятное название. Для этого двойным щелчком на название сайта (рис. 5) выведем его на экран.

По команде Файл→Сохранить как... дать сайту и файлу новое название «ЗаглСайтаУНИ.htm» (сокращение для имени – Заглавие сайта управления недвижимым имуществом) (рис. 5).

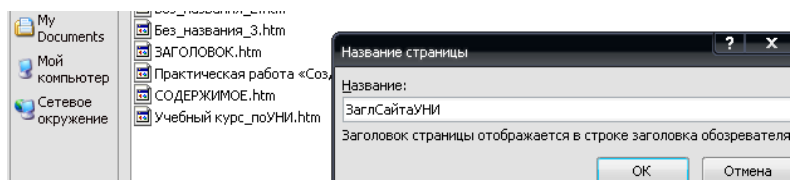


Рис. 5. Заглавие верхнего фрейма «ЗаглСайтаУНИ.htm»

Старый сайт «Без\_названия\_3.htm» рекомендуется удалить. Указанием мышью на верхний фрейм раскрывается код страницы «ЗаглСайтаУНИ.htm». ВНИМАНИЕ! Если есть желание переделывать сайт, то надо удалить старые index.htm, ЗаглСайтаУНИ.htm.

### **Создание основной части сайта.**

#### **Создание рабочего меню.**

В левом фрейме второго контейнера будет располагаться рабочее меню сайта, а в правом фрейме – содержимое, вызываемое рабочим меню.

Оформление левого фрейма осуществим в таком порядке. Вначале

в разделе Список папок создадим специальную папку «Тексты», в которой будут располагаться все учебно-методические материалы по данному фрейму. Если раздел Список папок отключен, то его необходимо включить по команде Вид→Список папок.

Тут же в эту папку поместим файл Оглавление.docx, содержимое которого (рис. 6) будет являться основой рабочего меню сайта.

#### ОГЛАВЛЕНИЕ

[Тема1. Основы управления объектами недвижимости.](#)

[1.1. Сущность управления недвижимостью.](#)

Рис. 6. Фрагмент меню файла Оглавление.docx

Теперь этот текст необходимо разместить в файле страницы рабочего меню. Для создания такого файла нажимаем ПКМ на папку «Тексты» и командой Создать→HTML-код создаем файл РабМеню.htm. Из файла Оглавление.docx копируем текст в буфер обмена, а с него в открытый файл РабМеню.htm по команде Правка→Вставить вставляем содержимое буфера.

Практически это уже есть меню, которое следует разместить в левом фрейме. Для этого в поле левого фрейма (рис. 3) выполняем команду «Задать начальную страницу» и выберем ранее подготовленную страницу РабМеню.htm. В итоге в левом фрейме мы получим меню (рис. 7).

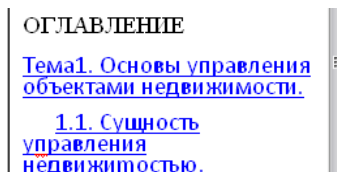


Рис. 7. Заглавие левого фрейма «РабМеню.htm» внутреннего (нижняя строка рис. 1) контейнера

### **Создание страницы содержимого, соответствующего рабочему меню.**

#### **Создание титульной страницы правого фрейма.**

Вначале создадим htm-файл титульной страницы правого фрейма – правой части общего сайта. Нажимая ПКМ на папку Тексты раздела Список папок, по команде Создать→HTML-код создаем htm-файл,

например, «Без названия\_1. htm». Однако желательно, чтобы его название по смыслу соответствовало его назначению. Поэтому стандартным способом переименуем его в файл «Титул правого фрейма. htm».

Откроем файл «Титул правого фрейма. htm» и наполним его приветственным содержимым (рис. 8). Обязательно этот файл сохранить и потом закрыть.

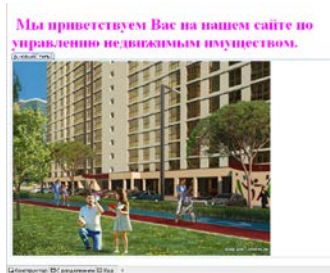


Рис. 8. Правый фрейм внутреннего контейнера, сохраненный под именем СОДЕРЖИМОЕ.htm

Теперь в поле правого фрейма (рис. 3) выполняем команду «Создать страницу», в которой располагаем курсор мыши. По команде Вставка→Файл выбрать подготовленный ранее файл «Титул правого фрейма.htm» и получить изображение титульной страницы правого фрейма (рис. 9). При необходимости отредактировать шрифт и в полученном виде сохранить файл index.htm. По пути будет запрос на сохранение и закрытие сайта правого фрейма. В данном случае он сохранен под именем СОДЕРЖИМОЕ.htm. Таким образом, вид сайта уже будет готовым для работы (рис. 9).

### **Наполнение правого фрейма содержанием и синхронизация его с левым фреймом.**

Для вывода содержания сайта в окно правого фрейма по пунктам меню левого необходимо подготовить страницы, соответствующие этим пунктам. Покажем это на примере пункта меню «Тема1. Основы управления объектами недвижимости». Нажимая ПКМ на папку Тексты раздела Список папок, по команде Создать→HTML-код создаем htm-файл, например, «Без названия\_1. htm». Однако он по названию должен соответствовать пункту рабочего меню «Тема1. Основы управления объектами недвижимости.htm». Для этого из файла Оглавление.docx папки Тексты командой Ctrl+Insert копируем в буфер обмена название этого пункта рабочего меню (рис. 10).

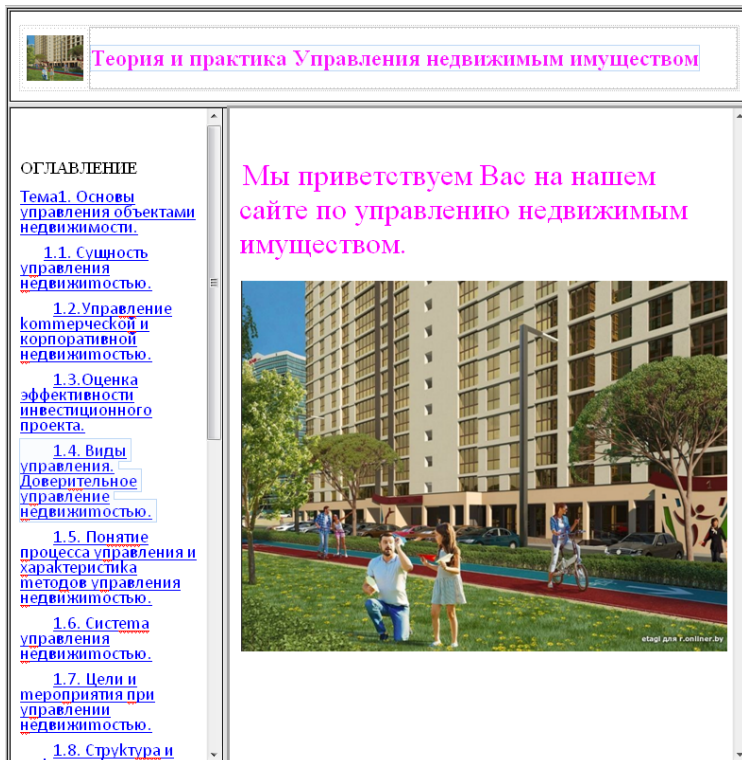


Рис. 9. Приветственный вид сайта

[Тема1. Основы управления объектами недвижимости.](#)

Рис. 10. Копирование в буфер названия одного из пунктов рабочего меню

Переходим снова в папку Тексты, в ней ЛКМ выделяем текст Без названия\_1.htm и по команде Shift+Insert вставляем новый подходящий текст. Теперь этот htm-файл следует наполнить содержимым. Для этого вначале текст содержимого из курса лекций копируется (Ctrl+Insert) в буфер обмена. Потом открывается наш файл «Тема1. Основы управления объектами недвижимости.htm» и в него по команде Shift+Insert вставляется содержимое (рис. 11).

**Тема1. Основы управления объектами недвижимости.**

Содержание.

- 1 Сущность управления недвижимостью
- 2 Управление коммерческой и корпоративной недвижимостью
3. Оценка эффективности инвестиционного проекта.

Рис. 11. Содержимое одного из htm-файлов

После этого рекомендуется сохранить файл index.htm. Таким образом создаются имена htm-файлов и их содержимое для всех пунктов меню. Если теперь при нажатой клавише Ctrl указать на пункт меню в левой рамке (в левом фрейме) сайта, то в правой появится соответствующая информация.

**Заключение.** Таким образом, в настоящей статье создан сайт по учебно-методическому обеспечению управления недвижимостью с тем, чтобы в дальнейшем применить и расширить данный сайт до применения его в кадастре недвижимости и управлении ее объектами.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Комолова, Н. В. HTML: самоучитель / Н. В. Комолова, Е. С. Яковлева. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2011. – 288 с.
2. Клименко, Р. Веб-мастеринг на 100 % / Р. Клименко. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2015. – 560 с.
3. Гоше, Х. Д. HTML5. Для профессионалов / Х. Д. Гоше. – СПб.: Питер, 2013. – 496 с.
4. Перельгин, В. А. Самоучитель ВЕБ-дизайна: быстрый старт + видеокурс / В. А. Перельгин, Е. Э. Самойлов. – М.: Технический бестселлер: Триумф, 2009. – 192 с.
5. Самойлов, Е. Э. Разработка, дизайн, программирование и раскрутка WEB-сайта [Электронный ресурс] / Е. Э. Самойлов, В. А. Перельгин, И. К. Фролов. – М.: Триумф, 2009. – Режим доступа: <https://www.combook.ru/product/10022520/>. – Дата доступа: 05.01.2020.
6. Никсон, Р. Создаем динамические веб-сайты с помощью PHP, MySQL, JavaScript, CSS и HTML5 [Электронный ресурс] / Р. Никсон. – СПб.: Питер, 2019. – Режим доступа: <https://www.combook.ru/product/11896922/>. – Дата доступа: 05.01.2020.

УДК 347.2(476.4)

*БЕРДЮГИНА Д. А.*

**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РУП «МОГИЛЕВСКОЕ  
АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Ведение.** Проведение работ по регистрации недвижимого имущества является одним из важных социально-экономических процессов государства, реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества. Одним из видов государственной регистрации объектов недвижимого имущества является регистрация земельных участков. Для создания и ведения статистических данных определенных регистрационных процессов служит анализ выполнения работ по государственной регистрации земельных участков [1, 3].

**Цель работы.** Выполнить анализ выполнения работ по государственной регистрации земельных участков в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Материалы ежегодной статистической отчетности РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг.

**Результаты исследований.** За период с 2014 г. по 2018 г. в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» было осуществлено 24265 регистрационных действий в отношении земельных участков, из них 12762 регистрационных действия по созданию земельных участков, наибольшая доля из которых приходится на 2015 год, 2392 – по изменению земельных участков; 1049 – по прекращению существования земельных участков. Количество регистрационных действий в отношении земельных участков в период с 2014 г. по 2015 г. увеличивалось, но с 2016 года количество регистрационных действий уменьшилось почти в 1,5 раза по сравнению с 2015. Однако количество регистрационных действий в периоды 2017 и 2018 гг. находится практически на одном уровне [4, 5].

За период 2014–2018 гг. по земельным участкам в отношении физических лиц было совершено 11005 регистрационных действий.

Большую часть составляет государственная регистрация создания земельных участков – 9156 действий. Максимальное количество регистрационных действий было совершено в 2014 году. Общее количество сделок, совершенных с земельными участками в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за период 2014–2018 гг., представлено на рис. 1.



Рис. 1. Общее количество зарегистрированных сделок с земельными участками за 2014–2018 гг.

В отношении юридических лиц в период с 2014–2018 гг. было совершено 8133 регистрационных действия, в том числе по созданию земельных участков – 5897, по изменению земельных участков – 1483, по прекращению существования – 753. Максимальное количество действий совершено в 2015 г. (2480), а минимальное – в 2016 г. (1122).

В отношении индивидуальных предпринимателей земельные участки регистрируются очень редко. Наибольшее количество регистрационных действий в период 2014–2018 гг. в отношении индивидуальных предпринимателей было направлено на изменение земельных участков (104 действия). Минимальное количество регистрационных действий в данный период было совершено в отношении прекращения существования земельных участков – 18 действий [4, 5].

Таким образом, в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в период 2014–2018 гг. максимальное количество регистрационных действий по созданию, изменению, прекращению существования земельных участков было произведено в отношении физических лиц (11005), а минимальное – в отношении индивидуальных предпринимателей (145).

За период 2014–2018 гг. в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» было совершено 46278 сделок с земельными участками. В отношении земельных участков за период 2014–2018 гг. чаще всего совершались сделки купли-продажи (17810 сделок). Минимальное количество же, в свою очередь, регистрировалось в отношении сделок слияния (6 сделок). Максимальное количество сделок за исследуемый период было зарегистрировано в 2014 г., большую часть из них составили сделки приватизации (6159 сделок).

Количество сделок с земельными участками за 2014 г. составило 13365 сделок, а затем на протяжении трех лет снижалось и составило 6868 сделок в 2018 г. Минимальное же количество сделок зарегистрировано в 2018 г., большую часть из них составили сделки дарения (2429 сделок).

**Заключение.** Проведя анализ выполнения работ по государственной регистрации земельных участков в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» по итогам деятельности предприятия за 2014–2018 гг., можно сделать вывод, что количество совершенных регистрационных действий в отношении земельных участков по прекращению существования и изменения недвижимого имущества заметно уменьшилось, начиная с 2016 г. Проведя соотношение количества совершенных регистрационных действий в отношении земельных участков по созданию, изменению, прекращению существования земельных участков за период 2014–2018 гг., можно сделать вывод, что наибольшее количество действий было произведено в отношении земельных участков, правообладателями которых являлись физические лица.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 (в ред. от 14.10.2016 г.). – Минск: Амалфея, 2019. – 140 с.
2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 / Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
3. Основные положения государственной регистрации объектов недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gb.by/izdaniya/glavnyi-bukhgalter/osnovnye-polozeniya-gosudarstvennoi-reg.> – Дата доступа: 15.06.2019.
4. Основные экономические показатели предприятия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mirznanii.com/a/266801/osnovnye-ekonomi-cheskiepokazateli-predpriyatiya.> – Дата доступа: 28.06.2019.

5. Филиалы РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://mogilev.kadastr.by/index.php?option=com\\_content&](http://mogilev.kadastr.by/index.php?option=com_content&). – Дата доступа: 21.06.2019.

УДК 332.27+349.41

*БЕРДЮГИНА Д. А.*

## **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** На современном этапе развития земельных отношений весьма актуальными являются вопросы повышения эффективности работы контролирующих органов, возможность объективной оценки их деятельности, разработка действенной системы мероприятий, направленных на предотвращение (профилактику) нарушений земельного законодательства.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель состоят в обеспечении соблюдения всеми землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков, государственными и общественными органами требований земельного законодательства Республики Беларусь. Выявленные в результате ведения государственного контроля за использованием и охраной земель лица, виновные в нарушении земельного законодательства, в основном привлекаются к административной ответственности [1, 3].

Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства [2]. Государственный контроль за использованием и охраной земель контролируется, в первую очередь, Конституцией Республики Беларусь, в част-

ности, статьей 55, в которой утверждается о том, что охрана природной среды – долг каждого гражданина Республики Беларусь.

В соответствии со статьей 46 Конституции Республики Беларусь каждый имеет право на благоприятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного нарушением этого права. Именно государство осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей среды [1].

Другим нормативно-правовым документом ведения государственного контроля за использованием и охраной земель является Кодекс Республики Беларусь о земле [2]. Так, в соответствии со статьей 89 Кодекса Республики Беларусь о земле землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков следующие мероприятия по охране земель:

- благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

- сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;

- защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий;

- предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками;

- восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли и т. д.

Особенности охраны земель отдельных категорий и видов земель определяются в соответствии с законодательством [2].

Согласно Указу Президента Республики Беларусь № 622 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель», в целях совершенствования порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за охраной и использованием земель необходимо:

- образовать землеустроительные службы в структуре местных исполнительных комитетов на базе землеустроительных и геодезических служб, являющихся территориальными органами Государственного комитета по имуществу;

- возложить на землеустроительные службы местных исполнительных комитетов осуществление государственного контроля за исполь-

зованием и охраной земель, проведением и качеством землеустроительных, земельно-кадастровых работ [5].

В соответствии со статьями 15.10, 15.13, 23.41 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, неиспользование земельного участка в течение срока, установленного законодательными актами, – влечет наложение штрафа в размере до десяти базовых величин, на индивидуального предпринимателя – до двадцати пяти базовых величин, а на юридическое лицо – до ста базовых величин. Прочие нарушения описаны в статьях 15.11, 15.12, 15.14, 23.42 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях [3].

**Заключение.** Согласно статьям 269 и 386 Уголовного кодекса Республики Беларусь, уничтожение плодородного слоя почвы, либо невыполнение правил рекультивации земель, либо загрязнение их химическими или радиоактивными веществами, отходами, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами, либо иное незаконное повреждение земель (порча земель), совершенные в течение года после наложения административного взыскания за такие нарушения, – наказываются штрафом, или арестом, или ограничением свободы на срок до двух лет [4]. Указ Президента Республики Беларусь № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» был издан в целях совершенствования регулирования отношений в области охраны и использования земель на территории Республики Беларусь, в том числе порядка предоставления земельных участков при продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, расширения полномочий местных исполнительных комитетов в решении вопросов изъятия и предоставления земельных участков [6].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). – Минск: Амалфея, 2005. – 48 с.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр прав. инф. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

3. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 г. № 194-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

4. Уголовный кодекс Республики Беларусь от 9 июля 1999 г. № 275-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

5. О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель: Указ Президента Респ. Беларусь от 11 декабря 2009 г. № 622 // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон-

ный ресурс] / Нац. центр прав. информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

б. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 347.214.2(476)

*БИЧКО М. С.*

## **ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Ведение.** В настоящее время в Республике Беларусь идет процесс становления рынка недвижимости, сопровождаемый интенсивным вовлечением в экономический оборот различных категорий недвижимого имущества. Создание инструментов государственного регулирования рынка недвижимости возлагается на техническую инвентаризацию и государственную регистрацию недвижимого имущества.

**Цель работы.** Изучить законодательную базу, которая призвана отслеживать законность и правомерность кадастровых действий в отношении осуществления технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в Республике Беларусь.

**Материалы и методика исследований.** Нормативные правовые акты, регулирующие работы по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в Республике Беларусь. В анализе применялся монографический метод.

**Результаты исследований.** На территории Республики Беларусь определена система органов, осуществляющая регулирование в области технической инвентаризации объектов недвижимого имущества. К таким органам относятся: Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство».

Правовую основу регулирования процесса технической инвентаризации недвижимого имущества составляют документы, несущие функцию установления порядка и налаживания производственного процес-

са. Одним из важнейших законодательных актов в сфере технической инвентаризации недвижимого имущества является Постановление Государственного Комитета по имуществу Республики Беларусь 24 марта 2015 г. № 11 «Об утверждении инструкции об основаниях назначения и порядке проведения технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий». Постановление определяет основания, назначения, требования к проведению, порядок проведения технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества [3].

Жилищное законодательство основано на Конституции Республики Беларусь и состоит из нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь и иных актов законодательства, помогая в процессе технической инвентаризации определить статус того или иного объекта недвижимого имущества [1]. Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» определяет, что такое «техническая инвентаризация недвижимого имущества», а также прописывает сформированную систему организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З вступил в силу 2 марта 2013 г.

Закон Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» определяет требования и документы, необходимые при осуществлении технической инвентаризации [1]. Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь 05.06.2004 г. № 33 «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества» утверждает единую классификацию назначения объектов недвижимого имущества [4].

При выполнении работ по технической инвентаризации вся недвижимость подвергается измерению и учету, а полученная информация хранится в архивах в виде инвентарных дел, которые представляют собой целый комплекс подробных технических, оценочных, правоустанавливающих сведений об объектах недвижимости. Техническая инвентаризация недвижимого имущества является обязательным условием для получения права собственности на недвижимость и дальнейшую государственную регистрацию всех объектов недвижимости и прав на них [1, 4].

Цели и основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь от 5 января 2004 г. № 262-З «О техническом нормировании и стандартизации». В соответствии с данным законом разработан технический кодекс установившейся практики ТКП 45-1.04-119-2008 «Здания и сооружения. Оценка степени физического износа». Данный технический кодекс разработан научно-проектно-производственным унитарным предприятием «Стройтехнорм» (РУП «Стройтехнорм»), техническим комитетом по стандартизации в области архитектуры и строительства «Эксплуатация, обследование, реконструкция зданий и сооружений», внесен Главным управлением научно-технической политики и лицензирования Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержден и введен в действие приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 октября 2008 г. № 385. В Национальном комплексе технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства настоящий технический кодекс установившейся практики входит в блок 1.04 «Эксплуатация». Требования технического кодекса не распространяются на системы газового и лифтового оборудования, оценка износа которых должна выполняться в соответствии с требованиями нормативных документов специализированных организаций, на оценку физического износа зданий [4].

**Заключение.** Основными целями технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества в Республике Беларусь являются государственный контроль за градостроительной деятельностью, совершенствование планирования развития территорий, обеспечение органов государственной власти достоверной информацией. В этой связи на первый план выступает необходимость совершенствования нормативно-правовой базы учета недвижимого имущества и установление четкой системы гарантий прав на недвижимость.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция о порядке проведения технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений № 39: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 20 декабря 2010 г. № 75 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2011. – № 75. – 8/23156.
2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

3. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества: постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 5 июня 2004 г. № 33 [Электронный ресурс] / Законодательство Республики Беларусь. – Минск, 2017. – Режим доступа: <http://pravo.newsby.org/belarus/postanov19/pst066.htm>. – Дата доступа: 06.12.2019.

4. Техническая инвентаризация недвижимого имущества // Государственный комитет по имуществу Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gki.gov.by/ru/activity\\_branches-inv](http://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-inv). – Дата доступа: 06.12.2019.

УДК 347.2:311(476.4)

*БИЧКО М. С.*

**АНАЛИЗ СТАТИСТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ  
ПО КОЛИЧЕСТВУ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ  
СТРОЕНИЙ В ГОРЕЦКОМ ФИЛИАЛЕ РУП «МОГИЛЕВСКОЕ  
АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ» ЗА ПЕРИОД С 2012 ПО 2016 ГГ.**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно Закону Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. № 133-З объектами государственной регистрации являются [1]: создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества; возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах, за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь; сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Анализ осуществления государственной регистрации вновь созданных капитальных строений и незавершенных законсервированных капитальных строений по заявлениям физических и юридических лиц проводился по статистическим данным, представленным Горецким филиалом РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2012–2016 гг. (табл. 1).

**Таблица 1. Динамика количества регистрационных действий в отношении капитальных строений и незавершенных законсервированных капитальных строений**

Годы	Физические лица		Юридические лица	
	Капитальные строения	Незавершенные законсервированные капитальные строения	Капитальные строения	Незавершенные законсервированные капитальные строения
2012	49	3	90	0
2013	34	2	174	0
2014	80	4	120	0
2015	72	2	84	0
2016	59	4	80	0
Всего	294	15	548	0

При анализе данных табл. 1 видно, что количество зарегистрированных вновь созданных капитальных строений составляет 294 единицы для физических лиц и 538 для юридических лиц, а количество зарегистрированных вновь созданных незавершенных законсервированных капитальных строений составило 15 единиц для физических лиц. Для юридических лиц государственная регистрация вновь созданных незавершенных законсервированных капитальных строений за период 2012–2016 гг. не проводилась [2].

Государственная регистрация существующих капитальных строений по заявлениям физических и юридических лиц за 2012–2016 гг. отображена в табл. 2.

**Таблица 2. Государственная регистрация существующих капитальных строений по заявлениям физических и юридических лиц в Горьком филиале за 2012–2016 гг.**

Годы	Физические лица	Юридические лица
	Капитальные строения	Капитальные строения
2012	279	190
2013	131	136
2014	158	39
2015	163	45
2016	110	60
Всего	841	470

В результате анализа данных табл. 2 видно, что количество зарегистрированных существующих капитальных строений составляет 841 единицу для физических лиц и 470 для юридических лиц. Государственная регистрация существующих незавершенных законсервированных капитальных строений по заявлениям физических и юриди-

ческих лиц в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2012–2016 гг. не проводилась.

Количество зарегистрированных сделок с капитальными строениями (КС) и незавершенными законсервированными капитальными строениями (НЗКС) в Горецком филиале за период 2012–2016 гг. можно представить в виде табл. 3.

Таблица 3. **Количество зарегистрированных сделок с капитальными строениями и незавершенными законсервированными капитальными строениями в Горецком филиале за 2012–2016 гг.**

Годы	Сделки							
	купли-продажи		дарения		наследования		ипотеки	
	КС	НЗКС	КС	НЗКС	КС	НЗКС	КС	НЗКС
2012	225	5	65	–	265	1	37	3
2013	229	6	53	–	166	2	24	1
2014	257	7	84	–	188	–	33	–
2015	203	5	91	1	201	1	33	–
2016	212	6	94	–	185	–	23	–
Итого...	1126	29	387	1	1005	4	150	4

По результатам табл. 3 можно сделать следующие выводы:

- максимальное количество зарегистрированных сделок по купле-продаже капитальных строений составило 257 единиц за 2014 г., а минимальное – 203 единицы за 2015 г. По купле-продаже незавершенных законсервированных капитальных строений максимальное количество зарегистрированных сделок составило 7 единиц за 2014 г.;

- максимальное количество зарегистрированных сделок по дарению капитальных строений составило 94 единицы за 2016 г., а минимальное – 53 единицы за 2013 г. По дарению незавершенных законсервированных капитальных строений была совершена всего одна сделка в 2015 г.;

- максимальное количество зарегистрированных сделок по наследованию капитальных строений составило 265 единиц за 2012 г., а минимальное – 166 единиц за 2013 г. По дарению незавершенных законсервированных капитальных строений максимальное количество зарегистрированных сделок составило 6 единиц за 2016 г.;

- максимальное количество зарегистрированных сделок по ипотеке капитальных строений составило 37 единиц за 2012 г., а минимальное – 23 единицы за 2016 г. По ипотеке незавершенных законсервированных капитальных строений максимальное количество зарегистрированных сделок составило 3 единицы за 2012 г.

**Заключение.** Таким образом, можно сделать вывод, что на территории Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» достаточно широко развит рынок капитальных строений, и практически не развит рынок незавершенных законсервированных капитальных строений.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

2. Материалы экономической деятельности Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2016 гг.

УДК 347.2

*БУДНИК В. О.*

### **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПО ВИДУ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ «ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗОНА»**

Научный руководитель – *СЕВЕРЦОВ В. В.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В настоящее время кадастровая оценка земель в Беларуси нашла достаточно широкое применение на практике, и ее результаты используются для самых различных целей. Она выполняется высококвалифицированными специалистами, утверждается местными исполнительными комитетами, а кадастровая стоимость земельных участков вносится в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра [1].

**Цель работы:** рассмотреть теоретические основы проведения кадастровой оценки земель сельских населенных пунктов по виду использования земель «жилая многоквартирная зона».

**Материалы и методика исследований.** Технология проведения кадастровой оценки земель по виду использования земель «жилая многоквартирная зона» регламентируется техническим кодексом установившейся практики ТКП 52.2.04-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая

многоквартирная зона» [2]. Порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов регламентируется Инструкцией о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) от 29 июня 2015 г. № 27 [3].

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ТКП 52.2.04-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая многоквартирная зона», объектами оценки являются земли оценочных зон и земельные участки, зарегистрированные в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на дату кадастровой оценки земель. Результатом кадастровой оценки являются кадастровые стоимости  $1 \text{ м}^2$  в оценочных зонах.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов осуществляется в следующем порядке:

- заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки (далее – договор на оценку);
- сбор и анализ информации;
- описание процедуры оценки;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- определение предпосылок и ограничений;
- анализ рынка недвижимости;
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- оценочное зонирование;
- определение кадастровой стоимости земель, земельных участков;
- тестирование и согласование моделей оценки;
- составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке земель;
- утверждение результатов кадастровой оценки;
- внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра.

Кадастровая оценка земель сельских населенных пунктов осуществляется в таком же порядке, с несколькими уточнениями.

1. На этапе оценочного зонирования, как правило, оценочное зонирование сельских населенных пунктов проводится в упрощенном виде. При этом земли одного сельского населенного пункта составляют одну оценочную зону.

2. При расчете сводного коэффициента влияния факторов оценки на этапе определения кадастровых стоимостей земель, земельных участков используется свой перечень факторов. К таким факторам относят:

а) электроснабжение (при оценке городов и поселков городского типа не учитывается, при отсутствии в сельских населенных пунктах применяется коэффициент 0,90);

б) газоснабжение (в городах и поселках городского типа при наличии применяется коэффициент 1,20, в сельских населенных пунктах – 1,40);

в) централизованное водоснабжение (в городах и поселках городского типа при наличии применяется коэффициент 1,10, в сельских населенных пунктах – 1,30);

г) централизованное водоотведение (канализация) (в городах и поселках городского типа при наличии применяется коэффициент 1,05, в сельских населенных пунктах – 1,20);

д) централизованное теплоснабжение (в городах и поселках городского типа при наличии применяется коэффициент 1,05, в сельских населенных пунктах – 1,20);

е) подъезд по автомобильной дороге с усовершенствованным покрытием (цементно-бетонные, асфальтобетонные, черные гравийные и черные щебеночные) (при оценке городов и поселков городского типа не учитывается, при отсутствии в сельских населенных пунктах применяется коэффициент 0,95).

Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов утверждаются районными исполнительными комитетами [3].

**Заключение.** Таким образом, можно сделать вывод, что кадастровая оценка земель сельских населенных пунктов по сравнению с кадастровой оценкой земель городов и поселков городского типа проводится в несколько упрощенном виде, а также имеет свой специфический набор факторов оценки.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Клебанович, Н. В. Земельный кадастр: учеб. пособие / Н. В. Клебанович. – Минск: БГУ, 2006. – 264 с.

2. ТКП 52.2.04-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая многоквартирная зона»: утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 23 марта 2016 г. № 60. – Минск: Госкомимущество, 2016. – 24 с.

3. Об утверждении Инструкции о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов: постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

УДК 332.28(476.4)

*БУЕВИЧ М. Д.*

### **АРЕНДА КАК ОДИН ИЗ ВИДОВ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ**

Научный руководитель – *КАЗАКЕВИЧ Н. А.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Аренда земли является одним из видов обязательств и обязательственных отношений, ее можно рассматривать как институт права и как право субъективное. Как институт права аренда представляет совокупность норм права, регулирующих отношения по аренде земли, т. е. основанному на договоре срочному возмездному владению и пользованию ею. Аренда земли как субъективное право представляет собой право конкретного лица по непосредственному использованию земельного участка на праве аренды [3].

**Цель работы:** исследование теоретических основ сделок аренды земельных участков.

**Материалы и методика исследований.** В процессе исследования использовались законы и подзаконные нормативные правовые акты; применялись монографический и аналитический методы.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если эти элементы не отражены в договоре, то считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах [2].

Договор аренды – это договор, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется уплачивать за это арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Прекращение действия договора аренды допускается как по соглашению сторон, так и по требованию одной из них.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [2].

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Форма договора аренды зависит от срока, на который он заключается, субъектного состава и от того, движимое или недвижимое это имущество.

Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо – независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Республики Беларусь договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Арендаторами могут быть юридические и физические лица Республики Беларуси, предприятия с совместной формой собственности, международные объединения и организации с участием белорусских и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства,

международные организации, иностранные юридические лица и граждане [1].

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

Декретом Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест» отменена государственная регистрация договоров аренды капитальных строений и изолированных помещений. В связи с этим в настоящее время регистрируются лишь договоры аренды земельных участков. Государственная регистрация – это публичное (государственное) признание объекта недвижимости, его создания, изменения, прекращения существования.

Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества может быть признана недействительной только в судебном порядке.

**Заключение.** Таким образом, аренда дает возможность удовлетворять потребности граждан и юридических лиц, нуждающихся во временном пользовании определенными вещами, и в то же время обеспечивает собственнику имущества, не использующему его в данный период, получение дохода в виде арендной платы. Это выгодно для обеих сторон. Роль, которую играет земля в экономике Республики Беларусь, постоянно возрастает, этому способствует многообразие форм хозяйствования на земле, в том числе и аренда.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле. – Минск: Нац. центр правовой информации Респ. Беларусь, 2009. – 95 с.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск: ФУАинформ, 2006. – Т. 2. – 309 с.

УДК 947.6(476)

*ВЕЩЕВА А. А.*

## **СОВЕТСКИЙ ПЕРИОД ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *КАЗАКЕВИЧ Н. А.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Земельные отношения – отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков [1]. Изучение их развития помогает лучше ориентироваться в тех сложных процессах, которые происходят в аграрном секторе экономики в наши дни.

**Цель работы.** Анализ земельных отношений в советский период развития Республики Беларусь в составе СССР.

**Материалы и методика исследований.** В основу исследований положен анализ нормативных правовых актов, действующих и утративших силу, литературных источников с применением синхронного, хронологического, компаративного методов и системного анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Развитие общества на всех этапах связано с землей, которая была и остается средством существования людей и источником общественного богатства. После победы Октябрьской революции в 1917 г. необходимо было ликвидировать пережитки крепостничества, укрепить союз пролетариата и крестьянства, упразднить частную собственность на землю, создать крупные общественные хозяйства, способствующие общественной обработке земли.

Декрет о земле, принятый на II Всероссийском съезде Советов 28 октября (8 ноября) 1917 г., отменял помещичью собственность на землю без какого-либо выкупа, провозгласил национализацию земли, предусматривал свободу выбора форм землепользования, которая по решению большинства могла быть подворной, хуторской, артельной, общинной. На развитие артельных хозяйств, создание им преимуществ при распределении земли было направлено принятое 4 декабря 1917 г. Положение по регулированию земельными комитетами земельных и сельскохозяйственных отношений. Принцип трудового землепользования предусматривал обработку земли, выделенной государством единоличным и коллективным хозяйствам, только своим трудом и

трудом членов семьи. Не подлежали распределению земли несельскохозяйственного назначения, государственных хозяйств и некоторые другие [3].

Декретом ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене частной собственности на землю в городах» было отменено право частной собственности на все без исключения участки, как застроенные, так и незастроенные, принадлежащие как частным лицам и промышленным предприятиям, так и ведомствам и учреждениям, находящимся в пределах всех городских поселений. Таким образом, основные земельные преобразования постреволюционного периода сводились: к отмене права частной собственности; к объявлению земли всенародным достоянием, которое впоследствии стало отождествляться с исключительной собственностью на землю государства; к изъятию земли из гражданского оборота и включению ее в чисто административный оборот путем перераспределения между гражданами и юридическими лицами только на основе решений соответствующих органов; к закреплению в законодательстве единственного субъективного права, на котором осуществлялось хозяйственное использование земли, права постоянного (временного) пользования.

Процесс всеобщего огосударствления, в первую очередь сельскохозяйственной сферы, был прерван НЭПом, когда в земельных отношениях наметились зачатки гражданского оборота. В этой связи представляет интерес следующее направление развития земельного законодательства периода НЭПа, когда основной формой землепользования в сельском хозяйстве было землепользование единоличных крестьянских хозяйств. Крестьянский наказ о земле практически запрещал совершение с землей любых сделок, опосредующих переход земельных участков от одних лиц к другим, в том числе и аренду. Земельным кодексом 1922 г. аренда земли в определенной мере разрешалась и ей был посвящен специальный раздел – «О трудовой аренде земли». Срок аренды равнялся 3 годам. Аренда была исключительно трудовой, ибо никто не мог арендовать земли более того количества, которое работник мог дополнительно к своему наделу обработать силами своего хозяйства [2].

После принятия Общих начал землепользования и землеустройства в 1928 г. законодательство базировалось на упрочение земельного правового строя. Среди нормативных правовых актов, направленных на защиту права землепользования колхозов, важную роль сыграл Примерный устав сельскохозяйственной артели, утвержденный СНК СССР и Президиумом ЦИК СССР 1 марта 1930 г. В ст. 2 и 3 Устава

было записано, что земли, закрепленные за колхозом, составляют единый массив, который не должен уменьшаться. На обеспечение устойчивого землепользования колхозов было направлено и Постановление ЦИК и СНК СССР от 3 сентября 1932 г. «О создании устойчивого землепользования колхозов».

В послевоенный период активизируется работа по кодификации земельного законодательства и издаются нормативные акты, направленные, как и прежде, на обеспечение рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель. Начиная с 1955 г., был введен государственный учет наличия и распределения земли по угодьям и землепользователям, а также государственная регистрация всех землепользований по единой общесоюзной системе. 13 декабря 1968 г. Верховный Совет СССР принял закон «Основы земельного законодательства», введенный в действие с 1 июля 1969 г. В 1970 г. Совет Министров СССР утвердил положение «О государственном контроле за использованием земель», возложив контроль на Советы народных депутатов и землеустроительные службы системы Министерства сельского хозяйства и продовольствия СССР.

На базе и в развитие Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик в течение 1970–1971 гг. во всех союзных республиках, в том числе и в БССР, принимаются земельные кодексы. Земельный кодекс БССР 1970 г. действовал до 1990 г., когда под влиянием экономических реформ и, в частности, земельной реформы, начинает изменяться и земельное законодательство. 28 февраля 1990 г. были приняты Основы Союза ССР и союзных республик «О земле», которые, хотя кардинально и не реформировали земельно-правовой строй Белоруссии, но внесли в него ряд существенных изменений, связанных в первую очередь с началом аграрной реформы и возникновением крестьянских (фермерских) хозяйств [3].

**Заключение.** В советский период все основные учетные и отчетные документы создавались в виде государственных актов на право пользования землей, списков землепользователей, земельно-кадастровых книг предприятий и организаций и др., а также в виде планово-картографических документов. Все вышеперечисленные документы создавались в рукописной форме и имели достаточно низкую точность. Становление и развитие административно-командной системы, как в политической, так и в экономической сфере в условиях государственной собственности на средства производства и существования единого государственного сектора экономики в сельском хозяйстве делало нереальной, да и ненужной постановку вопроса о трансформа-

ции земельной собственности: эта проблема могла быть поднята только в условиях кардинальных экономических преобразований, которые были начаты в Республике Беларусь в начале 90-х годов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. (с изм. и доп.) / Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 187. – 2/1522.
2. Котов, А. И. История земельных отношений в Беларуси с древнейших времен и до наших дней: учеб. пособие / А. И. Котов. – Минск: Ураджай, 2001. – 151 с.
3. Хлыстун, В. Н. Земельные отношения и землеустройство / В. Н. Хлыстун. – М.: Колос, 1984. – 278 с.

УДК 332.3

*ГОЛУБЕНКО В. А.*

### **РАНЖИРОВАНИЕ «ПРИМКАДНЫХ» ТЕРРИТОРИЙ ПО УРОВНЯМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И ВЕРОЯТНОСТИ ИХ ВКЛЮЧЕНИЯ В ГРАНИЦЫ НОВОЙ МОСКВЫ**

Научный консультант – *ИСАЧЕНКО А. П.*, канд. экон. наук, доцент,  
академик РАЕН

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»,  
Москва, Российская Федерация

Вблизи Московской кольцевой автомобильной дороги на перспективу существенно расширяются программы по улучшению жилищных условий граждан. А поскольку инвестиции становятся весьма важным ресурсом развития территорий городских округов в ближнем Подмоскowie, то нами проведены выявление и анализ параметров «резервных» земельных участков под жилую застройку вблизи МКАД, на примыкающих территориях восьми городских округов и ряда сельскохозяйственных предприятий.

На земельном рынке лучше реализуются участки, имеющие проекты правоустанавливающих документов, с проработками специалистов в сфере землеустройства, кадастров, оценки и экономики недвижимости; согласования на подключение к инженерным коммуникациям. Такие объективно оцениваются в три раза выше, чем неподготовленные в той же локации.

На современном этапе земельные участки становятся перспективным источником дохода бюджетов городских округов ближнего Под-

московья, являясь территориально-пространственным базисом для размещения многоэтажных жилых домов. Любому инвестору необходимо изначально учитывать их привлекательность для покупателей и ценность при оценке эффективности вложения инвестиций, а городским администрациям – при планировании и контроле дополнительных поступлений в свои городские бюджеты.

Для расширения инвестиционных возможностей всех городских округов важно профессиональное планирование, организация использования «приМКАДных» территорий и упорядочение землепользования на основе оценки и дифференциации «резервных» земельных участков по различным уровням их инвестиционной привлекательности.

В современной научной литературе понятие «инвестиционная привлекательность» не имеет законодательно определенной формулировки, хотя многие исследователи под инвестиционной привлекательностью понимают совокупность факторов, определяющих в перспективе приток инвестиций или отток капитала.

Мы же инвестиционную привлекательность на «приМКАДных» территориях предлагаем трактовать, с одной стороны, как вероятность достижения положительной итоговой цели инвестиционной политики в результате осуществления научно обоснованных мероприятий и землеустройства в интересах администраций городских округов и инвесторов, а с другой стороны, как совокупность свойств объектов недвижимости и потенциальных условий вложения инвестиций в развитие территорий с учетом ожидаемых предпочтений инвесторов и администраций городских округов, региональных Советов депутатов и представителей землеустроительного сообщества по привлечению и оптимальному использованию, включению в инвестиционные процессы земельных ресурсов, установлению обоснованной кадастровой стоимости и налоговых ставок в целях устойчивого социально-экономического развития и повышения качества жизни населения в городских округах ближнего Подмосковья.

Для повышения уровня инвестиционной привлекательности земельных участков различного целевого назначения необходимо формировать из них перечни, как «резервных», для активизации реализации участков под жилищную застройку и привлечения инвесторов к строительству новых объектов.

Представлялось нам целесообразным и некоторое совершенствование существующего понятийного аппарата. Под «пристольными» земельными участками предлагаем понимать территории вблизи

МКАД, имеющие участки с высоким уровнем инвестиционной привлекательности, которые пригодны для хозяйственного и социального развития, планирования жилой застройки, строительства многоквартирных домов в интересах и городских округов, и столицы, более эффективного использования при дальнейшем включении в границы Новой Москвы.

В ходе проведения эксперимента по установлению уровней инвестиционной привлекательности по 76 земельным участкам 8 городских округов Подмосковья выявлено, что величина кадастровой стоимости земельных участков по городским округам возрастает от 1054 до 2014 раз при изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий на «земли населенных пунктов».

Ожидаемые результаты наших исследований ориентированы на увеличение поступлений в бюджеты городских округов в интересах их развития на основе реализации инвестиционных предложений по сформированным перечням «резервных» земельных участков под жилую застройку; на установление возможностей по изменению уровней их инвестиционной привлекательности [1].

Предметом исследования магистранта стали эколого-экономические закономерности при планировании и организации использования инвестиционно-привлекательных земель под жилищное строительство вблизи МКАД, установление важности влияния совокупности факторов местоположения на рыночную стоимость участков, усовершенствование методики оценки вариантов изменения границ Москвы на перспективу [2, 3, 5].

С использованием сведений публичной кадастровой карты Росреестра на территориях восьми городских округов Подмосковья в качестве объектов исследования проанализированы сведения по семидесяти шести резервным земельным участкам, на которых возможно реализовывать инвестиционные проекты, связанные со строительством многоэтажных жилых домов [4].

По сведениям из отобранного нами перечня резервных участков, их площади по городским округам составляют (в га): Ленинский (Видное) – 226,09; Мытищи – 76,91; Балашиха – 57,79; Красногорск – 25,74; Реутов – 20,29; Химки – 18,51; Люберцы – 13,82, Подольск – 3,75.

Всего же пока выявлено вблизи МКАД 442,90 га, что является весьма масштабным резервом. К примеру, относительно общей площади городского округа Реутов – 20,29 га «приМКАДных» земель, изысканных вне зон с особыми условиями использования территории, составляют (2,28 %), а вместе с инвестиционными участками, разме-

ценным на удалении до 2,5 км от МКАД – 34,56 га (3,89 %). Ситуация на рынке недвижимости меняется, в связи с чем подбор новых земельных участков для инвесторов продолжится. Тем не менее, характеристика инвестиционных потенциалов данных территорий не должна ограничиваться только «площадными» сведениями [2].

Целью дальнейших исследований стало выявление наиболее значимых территориальных, социальных и эколого-экономических факторов и характера их воздействия на уровни инвестиционной привлекательности этих же 76 участков, как объектов недвижимости.

Исследованы эколого-экономические закономерности при планировании и организации использования инвестиционно-привлекательных земельных участков под жилищное строительство.

За основу приняты результаты проведенной сравнительной их оценки по пятибалльной шкале по направлениям от Москвы в зависимости: от расстояния до МКАД, дефицитности, транспортной доступности, наличия инженерных коммуникаций и возможности их подключения при отсутствии, существующее использование земельного участка, ресурсных возможностей наиболее эффективного использования и варианты изменения его целевого назначения, вида разрешенного использования и (или) зонирования, качественного состояния, рельефа местности, состояния почвенного покрова, данных геологических и геодезических исследований, близости охранных зон, экологической ситуации, др. Участки, имеющие совокупную оценку от 33 до 48 баллов, предложено считать удовлетворительными по уровню инвестиционной привлекательности; от 49 до 96 баллов – хорошими; от 96 – отличными. Далее, в рамках установления «справедливой» стоимости земли, приняты во внимание коэффициенты почвенного плодородия, определено влияние «нерыночных», почвенно-экологических показателей, полученных в ходе проведения земельно-оценочных работ и планирования землепользования [2, 3].

Полагаем, что необходимо повсеместное выявление «резервных» земельных участков, их более четкое координатное определение и документальное закрепление; систематизация основных требований к образуемым и измененным земельным участкам. Учет экологических факторов в связке «экономически обоснованная» = «справедливая стоимость – кадастровая стоимость» позволяет сформировать рациональные по площади земельные участки, а после их реализации под застройку изыскать дополнительные средства в бюджеты городских округов. Предполагаемое на перспективу использование участков может отличаться от их текущего состояния, но оно должно быть физи-

чески возможным, юридически допустимым и осуществимым с финансовой точки зрения.

С помощью экономико-статистического, абстрактно-логического, картометрического, конструктивно-расчетного метода и геоинформационного моделирования выявлены уровни инвестиционной привлекательности резервных земельных участков, оценена экономическая эффективность и экологическая целесообразность предложений по их использованию под жилую застройку. Установлено, что величину рыночной стоимости земельных участков преимущественно определяют: совокупность факторов местоположения, транспортная доступность и экологическая обстановка, прогнозируемые величины налогов, уровень инвестиционной привлекательности и окупаемость вложений инвесторов [2, 3, 4].

При корректировках уровней инвестиционной привлекательности земельных участков необходимо учитывать многократное увеличение кадастровой стоимости земельных участков при изменениях их целевого назначения, что существенно способствует увеличению объемов привлекаемых инвестиций, при преимущественном росте поступлений от них в бюджеты городских округов, а не, как ранее, инвесторам и застройщикам.

На основе апробируемых методологических инструментов при отборе резервных земельных участков под жилищную застройку и подготовке по ним полной документации к реализации проектировщикам следует стремиться к максимально возможному уровню готовности площадок к реализации; к достижению ситуаций, при которых даже относительно меньшие участки на территориях, наиболее близких к «приМКАДным», станут существенно дороже, в расчете на единицу площади; чтобы объективно возрастала доля стоимости затрат на землю в общей стоимости затрат инвестора на возводимое жилье [4].

Существенным обобщающим показателем совокупного влияния факторов является доля рыночной стоимости земельного участка в общей стоимости затрат инвестора на строительство жилого дома. При прочих равных условиях логично предположить, что чем меньше доля затрат инвестора на приобретение прав долгосрочной аренды, (либо цена выкупа) земельного участка в общих затратах, тем более выгоден для него подобный проект.

При фактических долях для инвесторов выявлена предпочтительность: Мытищи – 12,97; Балашиха – 13,09; Реутов – 16,79; Химки – 16,94; Подольск – 17,37; Ленинский – 19,26; Люберцы – 19,88; Красногорск – 29,88.

Сопоставление результатов совместного применения вышеупомянутых методик позволяет более оперативно проанализировать по территориям городских округов совокупность резервных земельных участков, сформировать из них перечни с разными уровнями инвестиционной привлекательности, провести ранжирование. Территории восьми городских округов ранжированы методом рейтинговых оценок по тринадцати критериям с использованием рейтингов проанализированных показателей (таблица).

**Рейтинги земельных участков на территориях городских округов Подмосковья под жилищную застройку и к включению в новые границы Москвы**

Городской округ	По площадям всех участков под застройку жильем	По количеству участков	По их среднему размеру участка	По плодородию почв	По наличию особо ценных земель	По приросту территориальных зон	По объемам строительства	По стоимости м <sup>2</sup> под застройку	По дороговизне продаваемого жилья	По долям затрат на приобретение участка в сумме затрат инвестора	По величине кадастровой стоимости	По кратности увеличения кадастровой стоимости	По арендной плате земель населенных пунктов	Сводный показатель по тринадцати рейтингам
Реутов	5	2	8	1	0	5	8	5	1	3	1	8	8	4
Красногорск	4	7	3	3	4	2	1	6	4	8	2	4	6	3
Химки	6	6	5	5	0	8	5	8	5	4	3	6	4	6
Люберцы	7	5	7	7	3	6	3	7	2	7	4	5	7	7
Мытищи	2	1	4	4	5	1	4	2	3	1	5	7	5	1
Ленинский	1	3	1	6	1	7	6	4	6	6	6	1	1	2
Балашиха	3	4	2	8	6	4	2	3	7	2	7	3	3	5
Подольск	8	8	6	2	2	3	7	1	8	5	8	2	2	8

Перечень таких участков может последовательно дополняться и уточняться с учетом известных взаимозависимостей: чем инвестиционный потенциал земель выше, тем больше их инвестиционная привлекательность и меньше инвестиционный риск.

В результате определен некий сводный, обобщающий показатель ранжирования территорий по уровням инвестиционной привлекательности, который нами предлагается для экспресс-оценок при установлении сопоставимых уровней инвестиционной привлекательности земельных участков под жилищную застройку.

Уточнены возможности некоторой корректировки степени влияния совокупности факторов местоположения территорий на рыночную стоимость земельных участков и окупаемость вложений инвесторов.

Проведенный анализ влияния факторов способствует подготовке предложения по организации дальнейшего использования резервных земельных участков, с приоритетом от Мытищ, Видное, Красногорска, Реутова, Балашихи до Химок, Люберец и Подольска в ближайшем Подмосковье. Также выявлены уровни инвестиционной привлекательности земельных участков для вероятного в дальнейшем изменения фактических границ Москвы за счет территорий наиболее предпочтительных городских округов. Одновременно установлены возможности целенаправленного изменения уровней инвестиционной привлекательности на перспективу. На этой основе предложены уточнения в методике образования земельных участков в сложных условиях существующей застройки и охранных зон. По результатам исследований – предпочтительнее расширение границ Москвы в северном, юго-западном и западном направлениях [2, 3, 6].

Предложено усовершенствование методики оценки вариантов изменения границ Москвы на перспективу. Полагаем, что наиболее действенным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность участков земли городских округов при планировании и организации их дальнейшего использования, становятся результаты ранжирования «приМКАДных» территорий по уровням инвестиционной привлекательности и вероятности их включения в границы Новой Москвы.

Для улучшения работы с инвесторами нами предлагается создание информационных справочников (проспектов) с ранжированием территорий городских округов Подмосковья по уровням инвестиционной привлекательности земель под застройку, где будут представлены: общая информация о городском округе (особенности территорий и бюджета, уровни развития инфраструктуры и инвестиционного потенциала); законодательная база поддержки инвесторов; перечень приоритетных направлений деятельности в округе; информация о проводимых мероприятиях; список (перечень) инвестиционных площадок; фрагменты карт городского округа с указанием резервных земельных участков и условий присоединения к инженерным сетям; варианты градостроительных заключений и проекты правоустанавливающих документов на землю; проекты разрешений на строительство, ордеров на проведение земляных работ, межевых планов, кадастровых паспортов; дополнительные сведения к включению в ЕГРН.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Голубенко, В. А. Использование инвестиционно-привлекательных земельных участков / В. А. Голубенко // Современные проблемы землепользования и кадастров: материалы науч.-практ. конф., 14 дек. 2018 г. – М.: ГУЗ, 2018. – С. 112–118.
2. Голубенко, В. А. Определение степени инвестиционной привлекательности земельных участков в районах, прилегающих к Московской кольцевой автомобильной дороге / В. А. Голубенко, А. П. Исаченко // Землеустройство, геодезия и кадастр: прошлое – настоящее – будущее: сб. науч. статей по материалам Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 95-летию землеустроительного факультета / редкол.: А. В. Колмыков (гл. ред.) [и др.]. – Горки: БГСХА, 2020. – С. 282–292.
3. Голубенко, В. А. Установление степени инвестиционной привлекательности земельных участков вдоль Московской кольцевой автомобильной дороги к включению в границы Москвы / В. А. Голубенко // Современные проблемы землепользования и кадастров: материалы 4-й науч.-практ. конф., 19 декабря 2019 г. – М.: ГУЗ, 2020. – С. 79–83.
4. Иванов, Н. И. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в субъекте Российской Федерации: монография / Н. И. Иванов. – М.: 2008. – 242 с.
5. Исаченко, А. П. Установление местоположения земельных участков с повышенной инвестиционной привлекательностью при территориальном планировании и градостроительном зонировании / А. П. Исаченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 4. – С. 74–81.
6. Папаскири, Т. В. Проектирование зон с разной степенью инвестиционной привлекательности земельных участков на территориях, примыкающих к Московской кольцевой автомобильной дороге при создании инновационной инфраструктуры цифровой экономики / Т. В. Папаскири, В. А. Голубенко, А. П. Исаченко // Нефтегазовый комплекс: геологическое строение, сейсмичность, технологические решения, аэрокосмический мониторинг, регулирование земельно-имущественных отношений, кадастровая оценка: материалы Второй национальной науч.-практ. конф., 24–26 сентября 2019. – Технический нефтегазовый институт Сахалинского гос. университета (СахГУ). – С. 87–95.

УДК 347.214.2

*ГРЕЧИХО Е. В.*

### **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Научный руководитель – *СЕВЕРЦОВ В. В.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно Закону Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. № 133-З (далее – Закон о государственной регистрации), законодательством Республики Беларусь установлены правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимо-

го имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь с целью признания и защиты государством зарегистрированных в соответствии с Законом о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Цель работы** – изучение методики и порядка осуществления государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

**Материалы и методика исследований.** В качестве источников для исследований использовались нормативные правовые акты в сфере гражданского и регистрационного законодательства.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Сделка – действия граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей [1].

Если для совершения сделки достаточно выражения воли (действия) одной стороны, то такая сделка считается односторонней, если же для заключения договора необходимо выражение согласованной воли (действий) двух или более сторон, то она является двусторонней (многосторонней) сделкой.

Различают сделки с отлагательным и отменительным условием, означающим, что стороны поставили возникновение (прекращение) прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Сделкам присущи следующие формы: устная или письменная (простая или нотариальная).

Сделка, для которой законодательными актами не установлена письменная (простая или нотариальная) форма, может быть совершена устно.

Устно могут совершаться все сделки, за исключением сделок, для которых установлена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы которых влечет их недействительность.

Если же сделка оформлена в простой письменной форме, то должен быть составлен документ, в котором отображается ее содержание. Такой документ подписывается лицом или лицами, совершающими сделку. Подпись должна быть засвидетельствована нотариусом или лицом, уполномоченным совершать такое нотариальное действие.

Ряд сделок требует, помимо письменного оформления, еще и нотариального удостоверения.

Нотариальное удостоверение сделок осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или дру-

гим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях:

- указанных в законодательных актах;

- предусмотренных соглашением сторон, хотя по законодательству для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации [1].

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации в соответствии с п. 2 ст. 8 Закона о государственной регистрации, в том числе договоры:

отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);

об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

доверительного управления недвижимым имуществом;

аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;

залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;

залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;

вычленения изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);

раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;

слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;

об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;

об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь [2].

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь.

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом может быть признана недействительной только в судебном порядке [2].

**Заключение.** Таким образом, можно сделать вывод, что государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки. В основном регистрируются сделки на основании договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты, залога (ипотеки), аренды.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 332.27

*ГРИГОРЬЕВА О. А., ХОХЛЕНКО А. Ю.*

### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИВЛЕЧЕНИЯ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НАРУШИТЕЛЕЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ В ОРШАНСКОМ РАЙОНЕ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В 2018 г. в управлении землеустройства Оршанского районного исполнительного комитета работало девять специалистов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель. Всего в течение года ими было проведено 106 проверок соблюдения законодательства об охране и использовании земель.

Лица, виновные в нарушении законодательства, предупреждались о недопустимости противоправного поведения, необходимости устранения допущенных правонарушений и в ряде случаев привлекались к административной ответственности.

**Цель работы** – проанализировать результаты работы управления землеустройства Оршанского райисполкома по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель и привлечению нарушителей законодательства к административной ответственности.

**Материалы и методика исследований.** В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** На основании данных отчетов по форме 1-зем по Оршанскому району за период с 2014 по 2018 г. количество специалистов, работающих в управлении землеустройства Оршанского районного исполнительного комитета, колебалось за рассматриваемый период от 12 до 9 (см. таблицу), что обусловлено оптимизацией государственного аппарата.

**Сводные данные об осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель на территории Оршанского района за 2014–2018 гг.**

Наименование показателя	Годы				2018 г. к 2015 г.
	2015	2016	2017	2018	
Количество специалистов	12	12	11	9	-3
Количество проведенных проверок соблюдения законодательства земель об охране и использовании земель	118	125	63	106	-12
Количество проведенных проверок на одного специалиста	9,8	10,4	5,7	11,8	2
Количество выданных предписаний	32	38	80	120	88
В т. ч.: физическим лицам	32	27	53	57	25
индивидуальным предпринимателям			6	19	19
юридическим лицам		11	21	44	44
Количество выданных предписаний на одного специалиста	2,7	3,2	7,3	13,3	10,6
Количество составленных протоколов	32	15	16	14	-18
В т. ч.: на физических лиц	21	7	7	9	-12
индивидуальных предпринимателей		2	1		
юридических лиц	11	6	8	5	-6
Количество составленных протоколов на одного специалиста	2,7	1,3	1,5	1,6	-1,1

За 2014 г. было выдано 32 предписания об устранении нарушений законодательства об охране и использовании земель, в 2018 г. данный показатель увеличился и составил 120 ед., что на 88 предписаний больше, чем в 2014 г. Основная доля выданных предписаний приходится на граждан и юридических лиц. В 2018 г. в расчете на одного специалиста управления землеустройства Оршанского райисполкома было выдано 13 предписаний, что превышает аналогичный показатель за 2014 г. в пять раз.

Наибольшее количество протоколов об административных правонарушениях было составлено в 2015 г. – 32 протокола, из них 21 протокол – на граждан и 11 – на юридических лиц. На одного специалиста управления землеустройства в 2018 г. в среднем приходилось 1,6 составленного протокола (см. рис. 1).

Постановление о наложении административного взыскания в течение 2018 г. было вынесено в отношении 46 граждан, в то время как в 2014 г. в отношении граждан вынесено 47 постановлений и 1 постановление – в отношении юридического лица.

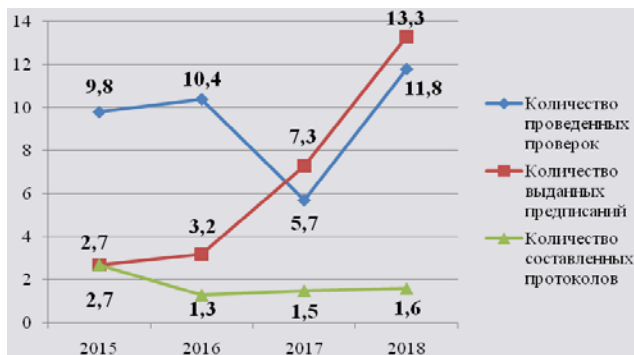


Рис. 1. Количество проведенных проверок, выданных предписаний и составленных протоколов в расчете на одного специалиста управления землеустройства Оршанского райисполкома, ед.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, количество проведенных проверок и выданных предписаний в расчете на одного специалиста управления землеустройства к 2018 г. существенно выросло. Наведение порядка на землях Оршанского района позволит создать благоприятные условия для комплексного социально-экономического развития региона, повышения качества и уровня жизни населения.

УДК 332.27

ГРИГОРЬЕВА О. А., ХОХЛЕНКО А. Ю.

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ ОРШАНСКОГО РАЙОНА**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Современный этап развития космических методов наблюдения Земли характеризуется не только использованием множества приборов, обеспечивающих измерения в широких диапазонах волн и значений пространственного разрешения, но и качественно новым уровнем доступности спутниковых данных для пользователей.

Комбинируемое использование спутниковых данных различных сенсоров в совокупности с наличием соответствующих алгоритмов анализа данных и методов пространственного моделирования позволяет спроектировать систему мониторинга за использованием и охраной земель, обеспечивающую непрерывность наблюдений при охвате территории Республики Беларусь и получение при необходимости детальных характеристик ключевых объектов и явлений. Благодаря универсальности используемые методы и технологические решения нашли широкое практическое применение и могут быть использованы в том числе при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель.

**Цель работы** – проанализировать возможность использования ГИС-технологий при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель на примере Оршанского района.

**Результаты исследования и их обсуждение.** На примере ЗИС Оршанского района был создан слой «Госконтроль», содержащий полный объем информации о выявленных на территории района правонарушениях, в том числе даты выявления и устранения правонарушений, нарушенные нормы законодательства, информацию о правонарушителях (рис. 1, 2).

Ведение графического учета правонарушений с использованием ЗИС существенно упрощает проверку устранения выявленных правонарушений, выявление рецидивов, а также способствует повышению уровня взаимодействия и обмена информацией между контролирующими органами.

Одним из направлений совершенствования порядка осуществления государственного контроля является использование для целей выявления нарушений законодательства об охране и использовании земель аэрофотоснимков, которые в камеральных условиях позволяют выявлять неиспользование предоставленных земельных участков (рис. 3), невыполнение обязательных мероприятий по защите земель от эрозии, зарастания земель древесно-кустарниковой растительностью, самовольно занятые земельные участки и участки, используемые не по целевому назначению, загрязнение земель отходами, уничтожение плодородного слоя почвы и другие нарушения.

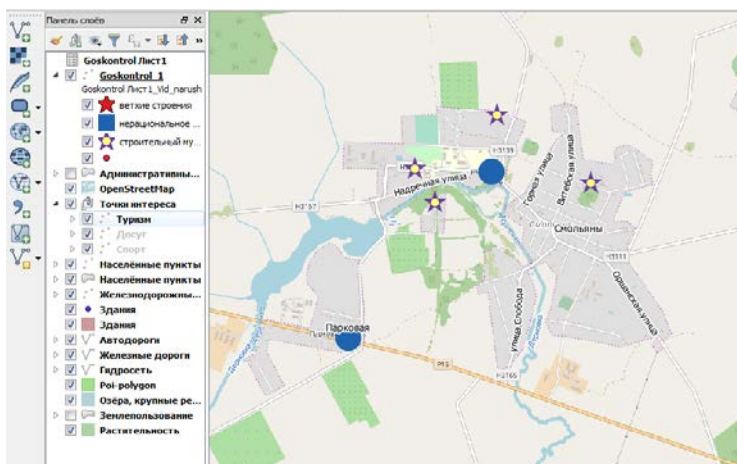


Рис. 1. Фрагмент ЗИС Оршанского района. Слой «Госконтроль»

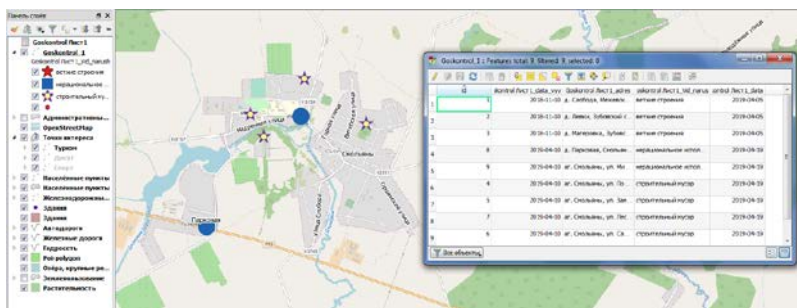


Рис. 2. Фрагмент ЗИС Оршанского района. Слой «Госконтроль»



Рис. 3. Заращение неиспользуемых земельных участков, предоставленных для ведения коллективного садоводства, древесно-кустарниковой растительностью

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, в настоящее время в целях совершенствования осуществления контрольных мероприятий, в том числе выявления нарушений законодательства об охране и использовании земель, ведения графического учета правонарушений, целесообразно использовать возможности ГИС-технологий, позволяющие своевременно реагировать на совершаемые правонарушения и охватить контрольными мероприятиями большую территорию.

УДК 347.2:330.526.33

*ГРИДЮШКО М. Н.*

### **МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА**

Научный руководитель – *СУТОЦКИЙ А. М.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Один из важнейших механизмов ведения Государственного земельного кадастра, роль которого особенно возрастает в условиях развития рынка недвижимости, вовлечения земли в экономический оборот, – государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. С ней законодательство Республики Бела-

русь связывает момент возникновения и перехода прав на земельные участки, действительность сделок с ними и перехода прав на них, гарантии защиты зарегистрированных прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков [1].

**Цель работы** – изучить технологию и порядок государственной регистрации предприятия как имущественного комплекса.

**Материалы и методика исследования:** нормативные правовые акты Республики Беларусь.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Положение о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса разработано в соответствии с Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [2] и определяет порядок совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса.

Государственной регистрации подлежат создание, изменение, прекращение существования предприятия, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на него и сделки с ним.

Государственная регистрация создания предприятия является обязательной в предусмотренных законодательными актами случаях до совершения сделок с предприятием.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на предприятие является основанием для государственной регистрации перехода прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия.

Государственная регистрация создания предприятия и возникновения права собственности на него осуществляется одновременно. При включении в состав предприятия имущества, принадлежащего юридическому лицу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, одновременно с государственной регистрацией создания предприятия осуществляется государственная регистрация возникновения права собственности и права хозяйственного ведения или права оперативного управления на него.

Регистрационные действия в отношении предприятия совершаются регистратором республиканской организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – республиканская организация по государственной регистрации).

При государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования предприятия, в состав которого включается или из состава которого исключается объект недвижимого имущества, регистратор республиканской организации по государственной регистрации в течение трех рабочих дней со дня внесения записи о государственной регистрации в регистрационную книгу направляет в территориальную организацию по государственной регистрации по месту нахождения этого объекта уведомление о включении в состав либо исключении из состава предприятия объекта недвижимого имущества.

На основании уведомления регистратор территориальной организации по государственной регистрации в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления в территориальную организацию по государственной регистрации вносит в регистрационную книгу запись о включении в состав либо исключении из состава предприятия объекта недвижимого имущества и извещает об этом регистратора республиканской организации по государственной регистрации.

При совершении регистрационных действий в отношении предприятия, влекущих необходимость государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, регистратор республиканской организации по государственной регистрации в течение трех рабочих дней со дня внесения записи о государственной регистрации в регистрационную книгу составляет указания о необходимости государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, и направляет их в территориальные организации по государственной регистрации.

Регистраторы территориальных организаций по государственной регистрации совершают в течение 7 рабочих дней с момента поступления указания регистратора республиканской организации по государственной регистрации регистрационные действия в соответствии с указаниями.

Регистрационные действия в отношении предприятия совершаются в течение 30 дней с момента приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации регистратору республиканской организации по государственной регистрации.

При этом следует учитывать, что совершение регистрационного действия может быть приостановлено регистратором на срок не более одного месяца при необходимости истребования дополнительных све-

дений или документов, проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, экспертизы подлинности документов [3].

**Заключение.** Таким образом, государственная регистрация предприятия – это юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него. С учетом данной последовательности, приведенной в работе, одновременно может осуществляться государственная регистрация всех видов действий по отношению к предприятию.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. Об утверждении Положения о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2004 г. № 650 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

УДК 347.214.2(476.4)

*ГРИДЮШКО М. Н.*

### **АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК В РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *СУТОЦКИЙ А. М.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки [1]. Различают две группы сделок относительно земельных участков: сделки, совершаемые непосредственно с земельными участками, к которым можно отнести куплю-продажу, дарение, ренту, обмен, аренду, ипотеку и т. п.; сделки, совершаемые с правами на земельные участки, что отчетливо просмат-

ривается на примере сделок, совершаемых с правом аренды земельного участка, например, по предоставлению права аренды земельных участков в залог, внесению права аренды земельного участка в уставный фонд хозяйственного общества или товарищества и т. п.

**Цель работы.** Целью анализа государственной регистрации сделок является выявление основных тенденций и закономерностей развития регистрации сделок и определение наиболее популярных видов государственной регистрации сделок, а также тенденция спроса на регистрацию сделок с земельными участками.

**Материалы и методика исследований.** В процессе исследований были проанализированы статистические данные о государственной регистрации сделок с земельными участками в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Результаты исследований и их обсуждение.** Специфика земельных сделок обусловлена такими особенностями земельных участков как объектов недвижимости, как целевое назначение земель, выражающееся в их отнесении к категориям; единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений; обязательность государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними.

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе договоры: отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.); об ипотеке; доверительного управления недвижимым имуществом; аренды и субаренды земельного участка; раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества; слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один с образованием общей собственности. Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь, могут являться предметом купли-продажи, дарения, залога, обмена, аренды, а также рентных

отношений. С проведением земельной реформы тесно связан вопрос о функционировании рынка земли и, следовательно, законодательстве в области осуществления сделок с нею. Земельные участки и права на них оказались вовлеченными в гражданский оборот, однако установлены некоторые ограничения на распоряжение землей.

Сведения о государственной регистрации сделок с земельными участками в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» представлены в таблице.

**Динамика государственной регистрации сделок с земельными участками в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»**

Год	Купля-продажа, ед.	Дарение, ед.	Аренда, ед.	Всего, ед.
2015	184	91	1026	1301
2016	171	102	1158	1431
2017	198	79	997	1274
2018	203	82	891	1176
по 01.10.2019	163	76	817	1056
Всего, ед.	919	430	4889	6238

**Заключение.** По результатам анализа можно сделать вывод, что аренда земельных участков является наиболее популярным видом государственной регистрации сделки. Также наблюдается тенденция уменьшения спроса на регистрацию сделок с земельными участками.

В структуре государственной регистрации сделок с земельными участками за 2015–2019 гг. аренда земельного участка колеблется в пределах от 75,8 % до 80,9 % в год, купля-продажа земельного участка – от 12,0 % до 17,3 %. Наименьший показатель имеет дарение земельного участка – от 6,2 % до 7,2 % в год.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

УДК 332.27+349.41

*ГРИНЦЕВИЧ В. В.*

## **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Ведение.** На современном этапе развития земельных отношений весьма актуальным является государственный контроль за использованием и охраной земель [1, 3]. Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства [2]. Особенности охраны земель отдельных категорий и видов земель определяются в соответствии с законодательством [2].

**Цель работы** – выявить правомерность осуществления контроля в обеспечении соблюдения всеми землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков, государственными и общественными органами требований земельного законодательства Республики Беларусь.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили нормативные правовые акты. В процессе работы применялся монографический метод.

**Результаты исследований.** В соответствии со статьей 46 Конституции Республики Беларусь каждый имеет право на благоприятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного нарушением этого права. Именно государство осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей среды [1]. Другим нормативно-правовым документом ведения государственного контроля за использованием и охраной земель явля-

ется Кодекс Республики Беларусь о земле [2]. Так, в соответствии со статьей 89 Кодекса Республики Беларусь о земле, землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков следующие мероприятия по охране земель: благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки; сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель; защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий; предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками; восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли и др.

Согласно Указу Президента Республики Беларусь № 622 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель», в целях совершенствования порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за охраной и использованием земель необходимо образовать землеустроительные службы в структуре местных исполнительных комитетов на базе землеустроительных и геодезических служб, являющихся территориальными органами Государственного комитета по имуществу; возложить на землеустроительные службы местных исполнительных комитетов осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель, проведением и качеством землеустроительных, земельно-кадастровых работ [5].

В соответствии со статьями 15.10, 15.13, 23.41 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, неиспользование земельного участка в течение срока, установленного законодательными актами, – влечет наложение штрафа в размере до десяти базовых величин, на индивидуального предпринимателя – до двадцати пяти базовых величин, а на юридическое лицо – до ста базовых величин. Прочие нарушения описаны в статьях 15.11, 15.12, 15.14, 23.42 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях [3].

Согласно статьям 269 и 386 Уголовного кодекса Республики Беларусь, уничтожение плодородного слоя почвы, либо невыполнение правил рекультивации земель, либо загрязнение их химическими или радиоактивными веществами, отходами, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами, либо иное незаконное

повреждение земель (порча земель), совершенные в течение года после наложения административного взыскания за такие нарушения, – наказываются штрафом, или арестом, или ограничением свободы на срок до двух лет [4].

Указ Президента Республики Беларусь № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» был издан в целях совершенствования регулирования отношений в области охраны и использования земель на территории Республики Беларусь, в том числе порядка предоставления земельных участков при продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, расширения полномочий местных исполнительных комитетов в решении вопросов изъятия и предоставления земельных участков [6].

**Заключение.** Государственный контроль за использованием и охраной земель контролируется, в первую очередь, Конституцией Республики Беларусь, в частности, статьей 55, в которой утверждается о том, что охрана природной среды – долг каждого гражданина Республики Беларусь. Выявленные в результате ведения государственного контроля за использованием и охраной земель лица, виновные в нарушении земельного законодательства, могут привлекаться к административной ответственности [1, 3].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). – Минск: Амалфея, 2005. – 48 с.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

3. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 г. № 194-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

4. Уголовный кодекс Республики Беларусь от 9 июля 1999 г. № 275-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

5. О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель: Указ Президента Респ. Беларусь от 11 декабря 2009 г. № 622 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

6. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 347.2(476.4)

*ГРИНЦЕВИЧ В. В.*

**ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ И ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КАК ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ В РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно ст. 3 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» установлены правила государственной регистрации в отношении объектов недвижимости. В соответствии с действующим законодательством существуют различные способы формирования капитальных строений. Например, в качестве обособленного объекта недвижимое имущество может формироваться как главная вещь или как принадлежность к главной вещи [1, 4].

**Цель работы** – проанализировать осуществление государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования капитальных строений и изолированных помещений в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными послужили нормативные правовые акты, материалы государственной регистрации недвижимого имущества в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», учебная литература. В процессе работы применялся монографический и абстрактно-логический методы.

**Результаты исследований.** К случаям, когда в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» необходимо зарегистрировать создание объекта недвижимости, Законом Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» относятся:

- строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- разрешение в соответствии с законодательными актами государственной регистрации создания капитального строения (здания, со-

оружения), изолированного помещения, машино-места, строительство которых было осуществлено самовольно;

- вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения) и др. [1].

*Раздел недвижимого имущества* в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществляется на основании:

- договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества, заключенного в установленном порядке между сособственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

- единоличного решения о разделе недвижимого имущества на два или более объекта недвижимого имущества, принятого в установленном порядке его собственником или лицом, которому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

- судебного постановления.

*Слияние недвижимого имущества* может осуществляться только в отношении объектов недвижимого имущества одного вида и непосредственно примыкающих друг к другу. В отношении капитальных строений (зданий, сооружений) возможно также слияние, если в результате проведения строительных работ произошло образование единого капитального строения (здания, сооружения) [1, 4]. Слияние недвижимого имущества в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществляется на основании:

- договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности, заключенного в установленном порядке между собственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

- единоличного решения о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества, принятого в установленном порядке их собственником или лицом, которому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

- судебного постановления.

*Вычленение изолированного помещения, машино-места* в РУП «Мо-

гилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» не изменяет характеристик капитального строения (здания, сооружения), из которого они вычленены. При вычленении строительные работы не производятся. Не допускается вычленение изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения), состоящего из одного изолированного помещения [2].

Документами, подтверждающими создание вновь построенного капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» являются:

- решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию;

- решение местного исполнительного и распорядительного органа, определяющее назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

- технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место [3].

**Заключение.** Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является одним из первостепенных механизмов ведения государственного земельного кадастра на территории Могилевской области, роль которого особенно возрастает в условиях развития рынка недвижимости.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

2. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь. – Режим доступа: <http://www.gki.gov.by/ru/>. – Дата доступа: 10.10.2018.

3. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gzk.nca.by/>. – Дата доступа: 10.10.2018.

4. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск: ФУ Аинформ, 2006. – Т. 2. – 309 с.

УДК 332.27

*ДОВГАЛЬ А. Ю., ЗАВАДИЧ Е. А., КОВАЛЕВСКАЯ Е. С.,  
ХОХЛЕНКО А. Ю.*

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ФОРМ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно ст. 46 Конституции Республики Беларусь, государство осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей среды [1].

Впервые нормативное правовое закрепление формы государственного контроля получили в Указе Президента Республики Беларусь от 16 октября 2009 г. № 510 «О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь».

В настоящее время к формам осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель относятся:

- выборочные проверки;
- внеплановые проверки;
- мероприятия технического (технологического, поверочного) характера;
- меры профилактического и предупредительного характера.

**Цель работы** – проанализировать основные формы осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили нормативные правовые акты. В процессе работы применялся монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Как было отмечено, государственный контроль за использованием и охраной земель может осуществляться в форме проверки – форме контроля, в ходе которого контролирующий орган проверяет соответствие деятельности, осуществляемой проверяемыми субъектами, требованиям законодательства и при выявлении нарушений законодательства применяет полномочия, предоставленные законодательными актами в целях пресечения нарушений и устранения их вредных последствий. Различают выборочные и внеплановые проверки.

Выборочная проверка назначается с учетом критериев оценки степени риска для отбора проверяемых субъектов при проведении выборочной проверки и на основании результатов анализа имеющейся в распоряжении контролирующего органа информации, свидетельствующей о высокой степени риска нарушений законодательства и невозможности их выявления и (или) устранения иными формами государственного контроля. При ее назначении контролирующим органом учитывается информация, в том числе:

- полученная в ходе осуществления мер профилактического и предупредительного характера;
- полученная от органов уголовного преследования по возбужденному уголовному делу, судов по находящимся в их производстве делам;
- полученная от государственного органа, иной организации или физического лица [2].

Поручение на проведение внеплановой проверки может быть дано, внеплановая проверка может быть назначена по следующим основаниям:

- наличие у контролирующего органа информации, в том числе полученной от правоохранительного, иного государственного органа, другой организации или физического лица, свидетельствующей о совершаемом (совершенном) нарушении законодательства или о фактах возникновения угрозы причинения либо причинения вреда жизни, здоровью граждан, животному и растительному миру, окружающей среде, безопасности государства, историко-культурным ценностям, имуществу юридических и физических лиц;
- проведение дополнительной проверки;
- поручение органов уголовного преследования по возбужденному уголовному делу и судов по находящимся в их производстве делам;
- по другим основаниям, предусмотренным Указом Президента Республики Беларусь от 16 октября 2009 г. № 510.

Мероприятия технического (технологического, поверочного) характера имеют предупредительно-профилактическую направленность. По результатам их проведения контролирующие органы в случае выявления на территории и (или) объектах субъекта нарушений выносят требование (предписание) об их устранении в установленный срок.

Контрольная деятельность также осуществляется с использованием мер профилактического и предупредительного характера, реализуемых контролирующими органами во взаимодействии с субъектами, подлежащими контролю, в том числе путем:

- проведения мониторинга, направления рекомендаций по устранению и недопущению недостатков, выявленных в результате мониторинга;

- проведения разъяснительной работы о порядке соблюдения требований законодательства, применения его положений на практике;

- информирования субъектов (включая использование средств глобальной компьютерной сети Интернет, средств массовой информации) о типичных нарушениях, выявляемых в ходе проверок контролирующими органами;

- проведения семинаров, круглых столов и др.

**Заключение.** Таким образом, государственный контроль за использованием и охраной земель может осуществляться в форме проверок, мероприятий технического характера, а также мер профилактического и предупредительного характера. Действующие нормативные правовые акты определяют как основания их назначения, так и порядок их организации и проведения. При этом особая роль при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель отводится профилактике нарушения гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами установленного порядка пользования землями, земельными участками, иных правил и норм, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями). Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 г. – Минск: Беларусь, 1997.

2. О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь от 16 окт. 2009 г. № 510 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 332.27

*ДОВГАЛЬ А. Ю., КУЗЬМИНА Е. А., ХОХЛЕНКО А. Ю.*

### **ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВОВОЙ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В соответствии с Законом Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХІІ «Об охране окружающей среды» охрана

окружающей среды (природоохранная деятельность) – это деятельность государственных органов, общественных объединений, иных юридических лиц и граждан, направленная на сохранение и восстановление природной среды, рациональное (устойчивое) использование природных ресурсов и их воспроизводство, предотвращение загрязнения, деградации, повреждения, истощения, разрушения, уничтожения и иного вредного воздействия на окружающую среду хозяйственной и иной деятельности и ликвидацию ее последствий [1].

Одним из объектов отношений в области охраны окружающей среды является земля, включая почвы (ст. 5 Закона № 1982-ХП), а к специально уполномоченным республиканским органам государственного управления в области охраны окружающей среды относится Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (ст. 8 Закона № 1982-ХП).

**Цель работы** – проанализировать содержание правовой охраны земель в Республике Беларусь.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили нормативные правовые акты, а также учебная и справочная литература. В процессе работы применялся монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ст. 1 Кодекса о земле, охрана земель – это система мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель [2].

Под деградацией земель понимают процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия, а под деградированными землями – земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению.

Виды и показатели антропогенной деградации земель (включая почвы) установлены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 июля 2008 г. № 1042. К видам деградации земель относятся: загрязнение земель химическими и иными веществами; водная и ветровая эрозия при невыполнении требований по охране земель; выгорание осушенных торфяников; зарастание пахотных и улучшенных луговых земель древесно-кустарниковой растительностью и (или) сорняками; минерализация (разрушение) осушенных торфяно-болотных почв при невыполнении требований по охране земель; незаконное нарушение земель при разработке месторождений полезных ископаемых и их переработке, добыче торфа и сапропелей, ведении строи-

тельных работ и иных раскопках; подтопление и заболачивание сельскохозяйственных земель при невыполнении требований по эксплуатации мелиоративных систем и гидротехнических сооружений; ухудшение культуртехнического состояния сельскохозяйственных земель.

В соответствии со ст. 5 Кодекса о земле охрана земель и улучшение их полезных свойств являются одними из основных принципов земельных отношений.

Согласно ст. 89 Кодекса о земле, землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков мероприятия по охране земель, в том числе:

- благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

- сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;

- защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий;

- предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью и сорняками;

- сохранять торфяно-болотные почвы при использовании сельскохозяйственных земель, предотвращать процессы минерализации торфяников;

- проводить консервацию деградированных земель, если невозможно восстановить их исходное состояние;

- восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли;

- снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством.

Выполнение указанных мероприятий является обязанностью землепользователей, а их невыполнение ведет к прекращению прав на земельные участки (ст. 60, 62, 63 Кодекса о земле).

Особенности охраны отдельных категорий и видов земель определяются Лесным кодексом, Водным кодексом, Кодексом о недрах, Законом Республики Беларусь от 26 мая 2012 г. № 385-З «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС», Законом Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. № 3335-ХІІ «Об особо охраняемых природных территориях», другими нормативными правовыми актами.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, охрана земель и улучшение их полезных свойств является одним из основных принципов земельных отношений. Содержание правовой охраны земель варьируется в зависимости от категории и вида земель, целевого назначения земельного участка.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Об охране окружающей среды: Закон Респ. Беларусь от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХП // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 332.54(476.5)

*ЕЛЕНСКАЯ В. А.*

### **ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», под технической инвентаризацией недвижимого имущества понимается сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре [3].

**Цель работы** заключалась в определении особенностей проведения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества.

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Работы по технической инвентаризации выполняются в определенные сроки. Течение установленного срока выполнения работ по технической инвентариза-

ции начинается на следующий рабочий день после подачи заказа на выполнение работ гражданином и внесения аванса (оплаты) за проведение соответствующих работ или со дня заключения договора на выполнение работ с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и внесения аванса (оплаты) за проведение соответствующих работ.

Если в состав объекта технической инвентаризации входят несколько капитальных строений (зданий, сооружений) или заказчиком подан заказ (заказы) на выполнение работ в отношении нескольких объектов технической инвентаризации, то при определении сроков выполнения работ данные объекты рассматриваются как составные объекты.

Размер составного объекта определяется по формуле:

$$P = П + Л + О / 3 + В \cdot 15,$$

где P – размер, ед.;

П – площадь зданий и площадных сооружений, кв. м;

Л – протяженность линейных сооружений, м;

О – объем объемных сооружений, м<sup>3</sup>;

В – высота высотных сооружений, м.

Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов недвижимого имущества площадью до 1500 м<sup>2</sup>, в том числе площадных сооружений площадью до 1500 м<sup>2</sup>, а также линейных сооружений протяженностью до 1500 м, объемных сооружений объемом до 5000 м<sup>3</sup>, высотных сооружений высотой до 100 м, составных объектов размером до 1500 ед., предоставление сведений из реестра характеристик (за исключением специальной информации), установление гибели (уничтожения) зданий, изолированных помещений и иных объектов недвижимого имущества, предоставление сведений и документов из реестра характеристик, внесение исправлений в документы реестра характеристик на основании осуществленной проверки характеристик, составление итоговых технических документов без проведения проверки характеристик, за исключением составления справок о технических характеристиках приватизируемых квартир, осуществляются в срок не более пятнадцати рабочих дней [1].

Выполнение указанных работ по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ осуществляется в срок не более трех рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных

жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – в срок не более пяти рабочих дней (за исключением работ по технической инвентаризации вновь построенных в соответствии с законодательством многоквартирных жилых домов, кроме многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу).

Техническая инвентаризация, проверка характеристик, комиссионное обследование объектов технической инвентаризации, площадь которых превышает 1500 м<sup>2</sup>, в том числе площадных сооружений площадью свыше 1500 м<sup>2</sup>, а также линейных сооружений протяженностью свыше 1500 м, объемных сооружений объемом свыше 5000 м<sup>3</sup>, высотных сооружений высотой свыше 100 м, составных объектов размером свыше 1500 ед., за исключением работ по технической инвентаризации многоквартирных жилых домов и составлению итоговых технических документов на них, осуществляются в срок, определенный в договоре на выполнение работ организацией по государственной регистрации, исходя из предполагаемого объема и сложности работ, нормативов времени на их проведение и сроков исполнения обязательств, возникающих из заключенного договора на выполнение работ.

Техническая инвентаризация многоквартирных жилых домов с составлением итоговых технических документов на них осуществляется в срок не более тридцати календарных дней.

В случае, если работы по технической инвентаризации вновь построенного многоквартирного жилого дома (за исключением многоквартирных жилых домов, построенных по государственному заказу) были проведены ранее, то при обращении заказчика в организацию по государственной регистрации после приемки такого дома в эксплуатацию технический паспорт на указанный жилой дом составляется в срок не более двух календарных дней. Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Срок выполнения работ в отношении объектов технической инвентаризации, площадь которых превышает 20 000 м<sup>2</sup>, за исключением технической инвентаризации многоквартирных жилых домов, по срочному заказу с надбавкой 100 % к стоимости работ составляет не более двадцати рабочих дней (за исключением составления технических паспортов на многоквартирные жилые дома), а по срочному заказу с надбавкой 50 % к стоимости работ – не более тридцати рабочих

дней (за исключением составления технических паспортов на многоквартирные жилые дома).

Если не требуется проведение полевых работ, то по волеизъявлению заказчика камеральные работы по технической инвентаризации могут быть проведены в течение одного дня с надбавкой 200 % к стоимости работ.

При выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик используются сведения ЕГРНИ. Информация о границах земельных участков в технической документации отражается на основании данных ЕГРНИ и носит информационный характер.

Категория и наименование административно-территориальных и территориальных единиц указываются на русском языке в соответствии с данными единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, порядок ведения которого установлен Инструкцией о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 января 2010 г. № 10 [2].

Наименования элементов улично-дорожной сети указываются на русском языке в соответствии с данными реестра наименований улиц и дорог, порядок ведения которого определен Инструкцией о ведении реестра наименований улиц и дорог, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 16 июня 2004 г. № 29 [4].

По результатам проведения технической инвентаризации первой очереди строительства или пускового комплекса объекта недвижимого имущества составляется техническая документация, предусмотренная для объекта в целом.

При технической инвентаризации последующих очередей строительства или пусковых комплексов ранее составленный итоговый технический документ на объект ликвидируется, графические, вспомогательные приложения, материалы инвентарного дела на объект недвижимого имущества дополняются соответствующими документами и составляются новые итоговые технические документы в порядке, предусмотренном при проведении проверки характеристик.

Проверка характеристик предыдущих очередей строительства или пусковых комплексов объекта недвижимого имущества не проводится, за исключением случаев наличия соответствующего заказа или дого-

вора на выполнение работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) недвижимого имущества.

При включении здания в состав сооружения в качестве его составного элемента техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик такого здания осуществляются с учетом требований, установленных для технической инвентаризации зданий.

При включении инженерных сооружений, хозяйственных построек, сооружений благоустройства в качестве принадлежностей здания или сооружения проверка характеристик такого здания или сооружения не проводится. При этом на здание или сооружение составляется новый технический паспорт на последнюю дату его обследования, в котором указываются включенные в его состав принадлежности. Данная норма не распространяется на многоквартирные, блокированные жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах и объекты недвижимого имущества, техническая инвентаризация которых проводилась до 8 мая 2003 г.

Адрес объекта недвижимого имущества присваивается (изменяется, прекращает существование) в порядке, предусмотренном Инструкцией о порядке ведения адресной системы, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 августа 2012 г. № 27 [1].

Местонахождение линейного сооружения определяется (изменяется, прекращает существование) в порядке, установленном Инструкцией о порядке ведения адресной системы для объекта недвижимого имущества, за исключением требований по присвоению номера строения (изолированного помещения), его индекса и номера корпуса, а также почтового индекса и геокода [1].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция о порядке ведения адресной системы: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь, 15 авг. 2012 г., № 27 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. – № 28. – 8/26459.

2. Инструкция о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь, 29 янв. 2010 г., № 10 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2010. – № 129. – 8/15005.

3. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь / ГУП «Национальное кадастровое агентство» // Земля Беларуси. – 2012. – № 3. – С. 18–24.

4. Инструкция о ведении реестра наименований улиц и дорог: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь, 16 июня 2004 г., № 29 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2004. – № 14. – 8/11168.

УДК 332.54(476.5)

*ЖАРИКОВ И. Д., ПРОКОПЕНКОВ В. Д.*

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ  
ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ОРШАНСКОМ ФИЛИАЛЕ  
РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Одной из важнейших задач любого предприятия является повышение эффективности его деятельности. Эта задача была актуальна и в докризисный период, но особенно важна в период финансовой нестабильности.

В условиях, когда у местных органов власти нет возможности существенно увеличить доходную часть бюджета, а непосредственное сокращение расходов с социальной точки зрения неприемлемо, для государственных органов остается возможность сокращения расходов за счет повышения эффективности деятельности. Это сложный путь, требующий много усилий и внимания, результаты часто проявляются не сразу, эффект может носить краткосрочный характер. Однако это важнейшее направление работы местных органов власти, требующее постоянного контроля.

**Цель работы** заключалась в проведении анализа эффективности выполнения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в Оршанском филиале РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Значительно повышаются расходы на оплату труда. Увеличение фонда заработной платы вызвано необходимостью создания дополнительных рабочих мест и повышения квалификации работников службы регистрации и кадастра, а также для обеспечения прогнозного показателя по среднемесячной заработной плате.

Основными мероприятиями по выполнению плана доходов является повышение производительности труда за счет технического переоснащения нашего предприятия, расширения видов услуг, оказываемых предприятием, подбора и подготовки специалистов, качественно-го обслуживания населения.

Автоматизация производства позволяет сократить длительность выполнения работ, снизить их себестоимость, значительно повышает качество оказываемых услуг, работ, поэтому на предприятии необходимо постоянно вести работы по техническому оснащению и компьютеризации служб предприятия – приобретение измерительных приборов, компьютеров, принтеров, ксероксов.

Необходимость отчитываться за эффективность деятельности служит и для мотивации, особенно если контрольные показатели устанавливаются заранее и фактически достигнутые результаты сверяются с ними. Это требует особенно осторожного подхода к выбору показателей эффективности деятельности. Использование некорректного показателя может привести к тому, что исполнители будут пытаться путем искусственных манипуляций создавать видимость увеличения производительности работы, хотя на самом деле эффективность может оставаться на том же уровне или даже ухудшиться. Существует множество характеристик эффективности. В общем виде все показатели измерения эффективности могут быть разделены на технические и экономические.

Техническая эффективность обычно определяется с точки зрения достижения целей деятельности. Такой подход позволяет формулировать критерии эффективности и ставить цели по их достижению. Понятие технической эффективности для государственных организаций предполагает, что критерии оценки должны отражать степень соответствия их деятельности потребностям населения.

При подобном подходе техническая эффективность оценивается путем изучения общественного мнения, которое показывает, насколько удовлетворены данными услугами обслуживаемые слои населения и население в целом. Кроме того, необходимо путем опросов оценивать побочные негативные для общества последствия, т. е. не возникают ли в связи с деятельностью государственных организаций новые запросы или проблемы. Для сравнительной оценки и анализа работы предприятий системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь важно, чтобы показатели технической эффективности были разделены по районам, типам строений, характеристикам обслуживаемых юридических лиц и т. п. Это облегчает анализ потребностей и помогает планировать работу в соответствии с нуждами населения.

Помимо различных количественных и качественных критериев, техническая эффективность часто зависит от конечного результата деятельности по оказанию услуг.

Наиболее распространенный способ оценки эффективности деятельности государственных организаций заключается в сопоставлении данных по объему полученной продукции к численности работающих и затратам.

Ключевым аспектом в оценке эффективности оказания услуг является отчетность, на основании которой собираются статистические данные, необходимые для расчета показателей.

Расчет показателя эффективности деятельности групп по технической инвентаризации Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» можно выполнить с использованием метода, основанного на анализе динамических изменений.

Для этого примем во внимание следующие показатели эффективности: выработка на одного работника и эффективность контактов с юридическими лицами.

Выработка на одного работника рассчитывается как отношение объема выполненных работ к численности работников групп.

Показатель эффективности контактов говорит не только о возрастании или убывании количества заключаемых договоров, но и о качестве работы специалиста по технической инвентаризации, и рассчитывается как отношение количества заключенных договоров к количеству поданных заявлений. В таблице показана эффективность технической инвентаризации объектов недвижимого имущества Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

#### Эффективность технической инвентаризации объектов недвижимого имущества

Лица	Объем услуг 2016 г.	Число работников	Выработка на одного работника	Объем услуг 2017 г.	Темп роста	Число работников	Выработка на одного работника
1	2	3	4	5	6	7	8
Физические лица	200641	14	14332	173647	87	13	13357
Услуги юридическим лицам без НДС	287039	14	20503	335498	117	13	25808
Всего	487680	14	34835	509145	104	13	39165

Объем услуг 2018 г.	Темп роста	Число работников	Выработка на одного работника	Объем услуг 2019 г.	Темп роста	Число работников	Выработка на одного работника
9	10	11	12	13	14	15	16
171757	99	13	13212	178856	104	12	14905
280915	84	13	21609	290478	103	12	24206
452672	89	13	34821	469334	104	12	39111

Как видно из таблицы, темп роста выполненных работ в Оршанском филиале за 2016–2017 гг. высокий и для физических лиц составил 87 %, юридических лиц – 117 %. Общий объем выполненных работ имеет темп роста 104 %. Наблюдается понижение данного показателя в 2018 г., и повышение в 2019 г. по физическим лицам до 104 %, и по юридическим лицам до 103 %, а общий объем выполненных работ также идет с увеличением до 104 %.

Нагляднее анализ производительности труда по технической инвентаризации Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» представлен на рис. 1, согласно которому производительность труда растет по физическим лицам.

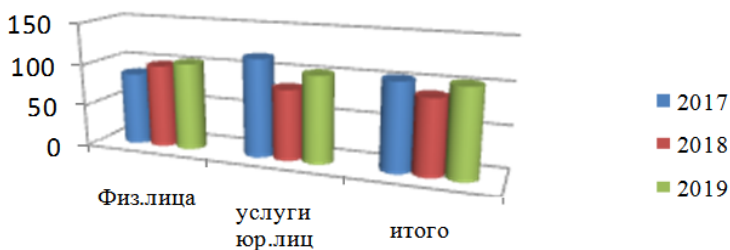


Рис. 1. Анализ производительности труда по технической инвентаризации за 2017–2019 гг.

Также важно обеспечить информационную безопасность на предприятии. В настоящее время специалистами отдела АПО разработана политика информационной безопасности. Реализация норм политики информационной безопасности позволит: повысить защищенность локальных вычислительных сетей от вредоносного программного обеспечения (вирусов, червей, троянских коней); уменьшить вероят-

ность отказов оборудования и программного обеспечения; упорядочить процесс резервного копирования баз данных и электронных документов; повысить уровень целостности данных локальных регистров недвижимого имущества.

**Заключение.** Таким образом, эффективное функционирование инвентаризации связано с применением современных подходов к управлению: чем современней подход, тем быстрее и качественнее рабочий результат.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь, 24 марта 2015 г., № 11 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2015. – № 8. – 2/29886.

УДК 332.27(476.4)

*ЗАВАДИЧ Е. А.*

### **АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В МОГИЛЕВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Государственный контроль – это самостоятельная функция управления в области использования и охраны земель. Его можно рассматривать как одну из важнейших гарантий исполнения законодательства, соблюдения требований эффективного использования и охраны земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель является всеобщим и постоянным. В центре его внимания находятся: соблюдение установленных правил владения, пользования и распоряжения землей, недопущение самовольного занятия земельных участков, их нецелевого использования, надлежащее выполнение землепользователями и государственными органами, осуществляющими государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, своих обязанностей по обеспечению их эффективно использования и т. д.

**Цель работы** – проанализировать результаты осуществления землеустроительными службами (в настоящее время управлениями (отделами) землеустройства) исполкомов государственного контроля за использованием и охраной земель в Могилевской области.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили отчеты о контроле за использованием земель Могилевской области за 2010–2016 гг. В процессе работы применялся метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле, государственный контроль за использованием и охраной земель – это деятельность государственных органов, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об охране и использовании земель, осуществляемая в соответствии с законодательными актами [1].

В 2016 г. в Могилевской области специалистами исполкомов было проведено 14 615 проверок соблюдения законодательства об охране и использовании земель. Их результатом стало выявление 1 700 нарушений законодательства на площади 28 177 га. Согласно данным отчетов о контроле за использованием земель, общее количество выявленных на территории области правонарушений увеличилось с 2010 г. на 1 491 ед.

Из 1700 нарушений законодательства об охране и использовании земель, выявленных в течение 2016 г. на территории Могилевской области, 1 627 (95,7 %) совершено гражданами, 61 (3,6 %) – юридическими лицами и 12 (0,7 %) – индивидуальными предпринимателями. По фактам нарушения законодательства специалистами землеустроительных служб исполкомов в 2016 г. было составлено 379 протоколов об административных правонарушениях и вынесено 1 321 постановление о наложении административного взыскания.

Судами к административной ответственности в 2016 г. было привлечено 346 нарушителей законодательства, что на 252 случая привлечения нарушителей к ответственности больше, чем в 2010 г. При этом на 251 из них были наложены штрафные санкции.

Анализируя структуру выявленных правонарушений, следует отметить, что наибольшее число правонарушений, совершенных в течение 2016 г., составляют нарушения порядка снятия, использования и сохранения плодородного слоя почвы – 952 ед. или 56 %. Согласно постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 12 июля 2010 г. № 44 «Об утверждении формы ведом-

ственной отчетности 1-зем «Отчет о контроле за использованием земель» и Инструкции о порядке ее заполнения» в строке «Нарушение порядка снятия, использования и сохранения плодородного слоя почвы» указываются данные о случаях нарушения порядка снятия, использования и сохранения плодородного слоя почвы при проведении работ, либо невыполнения обязательных мероприятий по защите земельного участка от водной, ветровой эрозии или других процессов разрушения, либо невыполнения иных требований по охране земель.

В структуре нарушений законодательства об охране и использовании земель, выявленных на территории Могилевской области, также имели место самовольное занятие земель, неиспользование земельных участков, уничтожение либо повреждение межевых знаков, нецелевое использование земельных участков, нарушение сроков возврата временно занимаемых земель и др.

Согласно имеющейся информации, за 2010–2016 гг. количество устраненных правонарушений возросло на 1 458 ед., составив по данным 2016 г. 1 714 устраненных правонарушений, что, в первую очередь, обусловлено ростом количества выявленных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, исполнительными комитетами Могилевской области ведется активная работа по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель. В структуре выявленных нарушений законодательства преобладают нарушения, связанные с «нарушением порядка снятия, использования и сохранения плодородного слоя почвы». На территории Могилевской области в 2016 г. по сравнению с 2010 г. наблюдается увеличение числа выявленных нарушений законодательства об охране и использовании земель и, как следствие, количества лиц, привлеченных к административной ответственности, и устраненных правонарушений.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

УДК 332.27(476.4)

*ЗАВАДИЧ Е. А.*

## **АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В КОСТЮКОВИЧСКОМ РАЙОНЕ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Общая площадь Костюковичского района составляет около 149380 га. В структуре землепользователей, которым на территории района были предоставлены земельные участки, существенно преобладают сельскохозяйственные организации – 41 % от общей площади земель района. Государственным лесохозяйственным организациям предоставлено 44 % земель района, а на остальные категории землепользователей приходится 15 % от общей площади района. Говоря о нарушенных землях, следует отметить, что с 2003 по 2013 гг. таких земель на территории района выявлено не было, а с 2014 по 2016 гг. их площадь составляла 4 га.

Согласно ст. 90 Кодекса о земле, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель на территории Костюковичского района наряду с другими государственными органами возложено на Костюковичский районный исполнительный комитет.

**Цель работы** – оценить эффективность осуществления отдельных стадий государственного контроля за использованием и охраной земель в Костюковичском районе.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили отчеты о контроле за использованием земель Костюковичского района за 2014–2016 гг. В процессе работы применялись метод статистического анализа и монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Исходя из определения государственного контроля за использованием и охраной земель, к направлениям деятельности государственных органов в данной области относятся предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об охране и использовании земель [1].

На основании отчетов о контроле за использованием земель по форме 1-зем по Костюковичскому району за период с 2014 по 2016 гг. была составлена табл. 1, в которой отражены данные о количестве специалистов землеустроительной службы (в настоящее время отдел землеустройства) Костюковичского райисполкома, количестве проведенных проверок соблюдения законодательства об охране и использо-

вании земель, выданных предписаний, составленных протоколов в разрезе субъектов земельных отношений. Также произведен расчет указанных показателей на одного специалиста землеустроительной службы.

Таблица 1. Сводные данные об осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель Костюковичского района за 2014–2016 гг.

Наименование показателя	Годы			2016 г. к 2014 г.
	2014	2015	2016	
Количество специалистов	4	5	5	-1
Количество проведенных проверок соблюдения законодательства	72	185	220	148
В т. ч.: физических лиц	58	140	135	77
юридических лиц	14	45	85	71
Количество проверок на одного специалиста	18	37	44	26
Количество выданных предписаний	72	158	220	148
В т. ч.: физическим лицам	58	121	159	101
юридическим лицам	14	37	61	47
Количество выданных предписаний на одного специалиста	18	31,6	44	26
Количество составленных протоколов	12	9	0	-12
В т. ч.: на физических лиц	5	4	0	-5
юридических лиц	7	5	0	-7
Количество составленных протоколов на одного специалиста	3	1,8	0	-3

Из приведенных данных видно, что количество специалистов, работающих в землеустроительной службе исполнительного комитета за рассматриваемый период, колебалось от четырех до пяти сотрудников.

Наибольшее количество проведенных проверок соблюдения законодательства об охране и использовании земель в Костюковичском районе приходится на 2016 г. В сравнении с 2014 г. данный показатель возрос на 148 единиц. В разрезе субъектов наибольшее количество проверок было осуществлено в отношении физических лиц – от 58 в 2014 г. до 140 в 2015 г. В 2014 г. на одного специалиста землеустроительной службы райисполкома приходилось 18 проверок, а в 2016 г. – 44, что является наибольшим значением данного показателя за исследуемый период времени.

Количество выданных предписаний также изменяется по годам рассматриваемого периода. Так, в 2014 г. было выдано всего 72 предписания об устранении нарушений законодательства об охране и использовании земель, в 2015 г. данный показатель увеличился и составил 158 ед., а 2016 году – 220 ед., что на 148 предписаний больше, чем

в 2014 г. Основная доля выданных предписаний приходится на физических лиц. В 2014 г. в расчете на одного специалиста землеустроительной службы Костюковичского райисполкома было выдано 18 предписаний, а в 2016 г. – 44.

Наибольшее количество протоколов о нарушении законодательства об охране и использовании земель было составлено в 2014 г. – 12 ед., в том числе 7 – на юридических лиц. Следует отметить, что в 2016 г. не было составлено ни одного протокола.

Результаты работы специалистов землеустроительной службы по устранению выявленных нарушений законодательства об охране и использовании земель приведены в табл. 2.

Таблица 2. **Оценка работы по устранению выявленных нарушений законодательства об охране и использовании земель в Костюковичском районе**

Годы	Выявлено нарушений		Устранено нарушений		$\frac{N_2}{N_1}$	$\frac{S_2}{S_1}$
	количество ( $N_1$ )	площадь ( $S_1$ ), га	количество ( $N_2$ )	площадь ( $S_2$ ), га		
2014	30	31,57	32	31,83	1,067	1,008
2015	53	702,45	53	702,45	1,000	1,000
2016	43	222,72	43	222,72	1,000	1,000

Согласно полученным результатам, отношение количества устраненных правонарушений к выявленным колеблется от 1,00 в 2015 и 2016 гг. до 1,07 доли ед. в 2014 г., что является довольно высокими показателями и свидетельствует о 100 % устранения выявляемых правонарушений.

**Заключение.** На основании вышеизложенного можно говорить о повышении эффективности работы специалистов землеустроительной службы Костюковичского райисполкома. Так, наибольшее количество проведенных проверок соблюдения законодательства об охране и использовании земель, а также выданных предписаний об устранении выявленных правонарушений в расчете на одного специалиста землеустроительной службы приходится на 2016 г. Оба приведенных показателя превысили значения 2014 г. в 2,4 раза.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

УДК 332.72(476.7)

*ЗАНЬКО А. И., ХОХЛЕНКО А. Ю.*

## **АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ г. БАРАНОВИЧИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала административно-территориальной единицы. Город Барановичи относится к категории так называемых средних городов Республики Беларусь с населением 179 тыс. человек. Город Барановичи – крупный промышленный центр Беларуси, насчитывающий почти 200 предприятий.

Под анализом рынка понимают идентификацию и изучение рынка по конкретному экономическому товару или услуге. Рыночный анализ применительно к оценке недвижимости должен соотносить состояние рынка с изучаемым объектом.

**Цель работы** – проанализировать рынок недвижимости г. Барановичи.

**Материалы и методика исследований.** В процессе работы применялся метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Барановичский филиал РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществляет анализ рынка недвижимости, в том числе, по совершенным сделкам по квартирам, права собственности на которые зарегистрированы в базовом информационном ресурсе государства – Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Динамика средней цены по данным зарегистрированных сделок купли-продажи квартир за три квартала 2019 г. представлена на рис. 1.

Согласно приведенным данным, наивысшая стоимость 1 м<sup>2</sup> квартир наблюдалась в феврале и марте 2019 года. Квартальное изменение цен составляет – 1,4 %.

Средний диапазон продажи квартир за последний квартал в г. Барановичи рассчитан на основе данных о зарегистрированных сделках купли-продажи без учета 25 % самых дорогих и самых дешевых объектов. Диапазон стоимости 1-комнатных квартир составил от 14 до 19 тыс. долларов США, 2-комнатных квартир – от 17 до 25 тыс. долларов США и 3-комнатных квартир – от 22 до 34 тыс. долларов США (рис. 2).

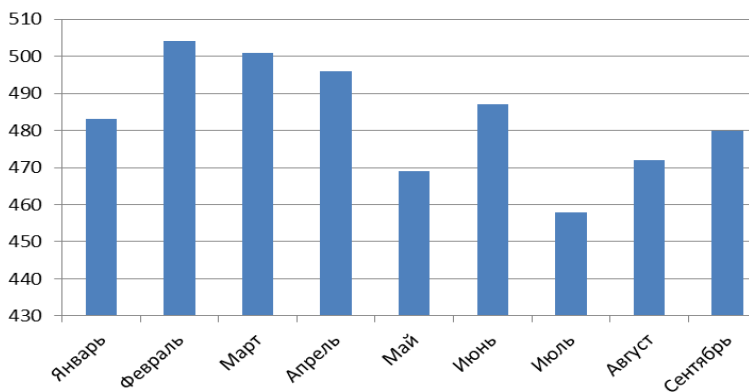


Рис. 1. Стоимость 1 м<sup>2</sup> квартир в г. Барановичи за период январь – сентябрь 2019 г.

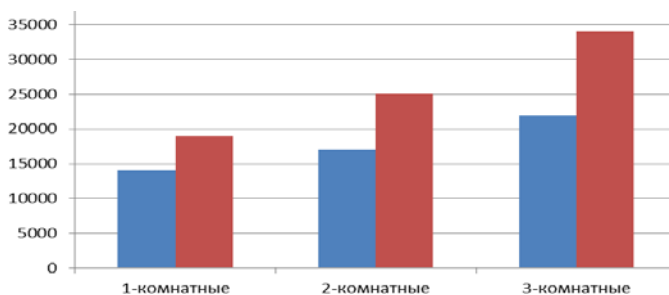


Рис. 2. Диапазон цен на квартиры в г. Барановичи, долл. США

Совершение сделок с объектами недвижимости в г. Барановичи на протяжении анализируемого периода осуществлялось переменными темпами.

Рынок жилой недвижимости в г. Барановичи представлен двумя сегментами – рынок жилой усадебной (коттеджи / индивидуальные дома / жилые блокированные дома) и жилой многоквартирной (квартиры) застройки. Общая площадь всей жилой недвижимости – около 4 932,27 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 60 % от общей площади всей зарегистрированной недвижимости.

Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 1 182,5 и 3 507,5 тыс. м<sup>2</sup> соответственно. На долю жилых блокированных домов приходится 242,3 тыс. м<sup>2</sup> (рис. 3).



Рис. 3. Распределение жилой недвижимости

По количественной составляющей преобладают жилые усадебные дома (81 %). Стоит отметить, что в г. Барановичи доля блокированных домов составляет 11 %, а доля жилой многоквартирной застройки – 8 % от общего количества.

Нежилая недвижимость г. Барановичи представлена большим количеством назначений, нежели рынок жилой недвижимости (рис. 4). К нежилой отнесены семь сегментов рынка недвижимости – административно-офисная, производственно-складская, торговая, социально-значимая недвижимость, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты, которые в силу своего назначения или специализации не относятся к другим категориям: вспомогательные и подсобные помещения, здания и помещения неустановленного назначения, многофункциональные объекты, специализацию которых невозможно установить, и т. д.



Рис. 4. Распределение сегментов нежилой недвижимости Барановичей

Согласно приведенным данным, в структуре нежилой недвижимости преобладают объекты производственно-складского назначения – 36 % от ее общей площади. Следует отметить, что за период анализа в

г. Барановичи в эксплуатацию преимущественно вводились индивидуальные гаражи.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, первичный и вторичный рынки недвижимости г. Барановичи динамично развиваются. Суммарная площадь жилой недвижимости составляет 60 % от общей площади всей зарегистрированной недвижимости на территории города с преобладанием жилых усадебных домов. В структуре нежилой недвижимости преобладают объекты производственно-складского назначения

УДК 347.2(476.7)

*ЗАНЬКО А. И., ХОХЛЕНКО А. Ю.*

### **АНАЛИЗ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В БАРАНОВИЧСКОМ ФИЛИАЛЕ РУП «БРЕСТСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Оценка – это определение стоимости объекта оценки посредством методов оценки. В настоящее время в республике для различных целей используется несколько методик оценки недвижимого имущества. Одна из методик предназначена для оценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности, другая методика – для оценки в целях приватизации, третья – для оценки в целях декларирования имущества. Специальные методики используются для целей налогообложения, для оценки в целях залога имущества граждан, для оценки государственного имущества, для оценки в целях страхования и т. д.

Оценка недвижимости как вид профессиональной деятельности представляет собой одну из наиболее востребованных сфер рыночной экономики. Большое значение оценка имеет при осуществлении государственной налоговой политики. Во всем мире основой системы местного налогообложения служит налог на недвижимость, за счет этого налога формируется около 70 % местного бюджета. Этим объясняется и безусловный интерес к оценке, проявляемый со стороны государственных органов Республики Беларусь.

**Цель работы** – проанализировать осуществление оценки имущества в Барановичском филиале РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** В процессе работы применялся метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В Барановичском филиале РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2013 г. была проведена оценка 1 225 объектов, за 2014 г. было оценено 1 426 объектов, за 2015 г. – 1 326, за 2016 г. – 1 331, за 2017 г. – 1 627 и за 2018 г. – 1 120 объектов. Динамика оценки объектов движимого и недвижимого имущества представлена в табл. 1.

Таблица 1. Распределение объектов оценки по видам объектов недвижимого имущества

Вид объекта оценки	Годы					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Капитальное строение	453	528	491	492	602	414
Незавершенное законсервированное капитальное строение	37	43	42	40	49	34
Изолированное помещение	372	434	403	405	495	340
Транспортное средство	74	86	80	80	98	67
Сооружение	104	121	113	113	138	95
Оборудование	86	100	93	93	114	78
Машина	77	90	84	84	103	71
Многолетние насаждения	11	13	12	12	15	10
Материал	9	10	9	9	11	8
Иные объекты	2	3	1	3	3	2
Итого...	1225	1426	1326	1331	1627	1120

Согласно данным таблицы, на протяжении всего исследуемого периода времени наибольшее количество объектов оценки составляют капитальные строения и изолированные помещения. Так, удельный вес капитальных строений в структуре объектов оценки в среднем занимает 37 %. Наименьшее количество оцененных объектов за 2013–2018 гг. составляют многолетние насаждения, материалы и иные объекты.

Согласно СТБ 52.0.02–2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения», заказчик оценки – это юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, заключившее гражданско-правовой договор с исполнителем оценки на оказание услуг по проведению независимой оценки, либо суд, орган уголовного преследования или орган, ведущий администра-

тивный процесс, вынесший постановление (определение) о необходимости проведения оценки стоимости. Структура заказчиков оценки, заключивших соответствующие договоры с Барановичским филиалом РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» на оказание услуг по проведению независимой оценки, отображена в табл. 2.

Таблица 2. Структура заказчиков оценки

Заказчик оценки	Годы					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Физическое лицо	392	257	225	333	407	280
Юридическое лицо	833	1169	1101	998	1220	840

Согласно приведенным данным, поступление заявок от юридических лиц в Барановичском филиале РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» на оказание услуг по проведению независимой оценки значительно превышает поступление аналогичных заявок от физических лиц.

В табл. 3 отражено распределение заявок по определению стоимости объектов движимого и недвижимого имущества по видам стоимости. В соответствии с государственным стандартом Республики Беларусь «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения» стоимость – это экономическая категория, которая определяет расчетный денежный эквивалент, отражающий представление о ценности (полезности) соответствующего объекта гражданских прав.

Таблица 3. Структура определенных Барановичским филиалом РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» видов стоимостей, количество заявок

Вид стоимости	Годы					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Восстановительная	6	7	7	7	8	6
Ликвидационная	86	100	95	93	114	78
Остаточная	25	29	27	27	33	22
Оценочная	466	542	504	506	618	426
Рыночная	530	617	574	576	704	485
Первоначальная	49	57	53	54	65	45
Стоимость замещения	61	71	66	67	81	56
Стоимость восстановления	2	3	1	2	3	2
Итого...	1225	1426	1326	1331	1627	1120

К числу основных видов стоимости, используемых при оценке недвижимости, относятся: рыночная стоимость; стоимость на открытом рынке; стоимость при существующем использовании; расчетная стоимость реализации; расчетная стоимость ограниченной реализации; остаточная стоимость замещения; стоимость аренды на открытом рынке; расчетная будущая стоимость аренды; утилизационная стоимость; стоимость для страхования; стоимость для налогообложения; инвестиционная стоимость; кадастровая стоимость и другие. Каждый из перечисленных видов стоимости имеет свою область применения и ограничения.

Согласно приведенным данным, наибольшее количество работ по оценке объектов движимого и недвижимого имущества было связано с определением оценочной и рыночной стоимостей.

Оценочная стоимость (estimated value) – это конечный результат оценочного исследования; стоимость бизнеса (компании, имущества и т. п.), рассчитанная оценщиком.

Рыночная стоимость (market value) – стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

- стороны сделки обладают достаточной осведомленностью об объекте оценки и рынке объектов-аналогов;
- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;
- объект оценки представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;
- продавец и покупатель имеют достаточно времени для выбора варианта совершения сделки;
- на продавца не налагаются дополнительные обязательства, кроме обязательств передать объект оценки, а на покупателя – кроме обязательств принять объект оценки и уплатить за него определенную денежную сумму.

Так, удельный вес работ по определению оценочной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества составил в Барановичском филиале РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в среднем 43 % от общего количества заключенных договоров на оказание услуг по проведению независимой оценки имущества. Меньше всего за исследуемый период времени определялась стоимость восстановления.

В табл. 4 приведена информация о выполнении оценочных работ в расчете на одного оценщика Барановичского филиала РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Таблица 4. Динамика среднегодовой выработки на одного оценщика Барановичского филиала РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»**

Наименование показателя	Годы					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Количество оценщиков, чел.	3	3	3	3	3	4
Количество выполненных заявок по оценке имущества, ед.	1225	1426	1326	1331	1627	1120
Доход предприятия от оценки имущества, дол. США	246181	238151	197082	127741	124486	112818
Количество выполненных заявок по оценке имущества в расчете на одного оценщика, ед.	408	475	442	444	542	280
Доход от оценки имущества в расчете на одного оценщика, дол. США	82060	79384	65694	42580	41495	28204

Согласно приведенным данным, выработка в расчете на одного оценщика в 2018 г. значительно уменьшилась по сравнению с предыдущими годами. Так, среднее количество выполненных оценщиком заявок за 2018 г. по отношению к 2013 г. уменьшилось в 1,5 раза.

Темп снижения дохода в Барановичском филиале РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от оценки имущества в расчете на одного оценщика составил в 2017 г. 2,5 % по отношению к 2016 г., а в 2018 г. – 32 % по отношению к 2017 г. Наибольшие доходы от оценки имущества были получены филиалом в 2013 и 2014 гг.

Анализируя портфель заказов, сформированный в 2013 г. (самом успешном по доходам в Барановичском филиале) и 2018 г., можно выделить основные цели, для которых производилась оценка имущества.

Согласно собранной информации, основой оценочных услуг в 2013 г. являлась оценка имущества для обеспечения обязательств по кредитам. В условиях стабильной экономики граждане и субъекты

хозяйствования проявляют интерес к инвестированию в недвижимость, в том числе и заемных средств, предприятия озабочены расширением бизнеса. Наряду с этими факторами следует учитывать, что обязательность оценки предметов залога закреплена законодательно.

Изменения в экономике внесли существенные изменения и в структуру заказов по оценке имущества. В 2018 г. на лидирующее место в структуре заказов выходят такие цели оценки, как постановка на баланс излишков, выявленных в результате инвентаризации, внесение недвижимого имущества и прав на него в виде неденежного вклада в уставной фонд, разделение (выделение) первоначальной стоимости инвентарного объекта, исчисление налога на недвижимость для физических лиц.

Гораздо меньшую долю в структуре заказов стала занимать оценка объектов недвижимости и прав на них для передачи в залог, в том числе вследствие сокращения инвестиционной активности предприятий, которые, в первую очередь, озабочены сокращением собственных издержек в условиях сжимающегося спроса. С другой стороны, это обусловлено политикой банков, предъявляющих повышенные требования к финансовой устойчивости кредитополучателей и к качеству объектов залога.

Почти одинаковую долю в 2013 и 2018 гг. занимают заказы по определению рыночной стоимости для продажи (на аукционах и без них), но анализ показал, что в 2018 г. акцент сместился в сторону вынужденной продажи. Тут основными заказчиками являются отдел принудительного исполнения, департамент по гуманитарной деятельности, антикризисные управляющие.

Следует отметить, что сформировалась определенная клиентская база заказчиков – юридических лиц, которые из года в год обращаются в Барановичский филиал. Среди заказчиков можно отметить такие организации, как ОАО «ПХБО», Барановичское районное потребительское общество, КУРЭП ЖРЭУ г. Барановичи, КУМП ЖКХ «Барановичское районное ЖКХ», Барановичский городской исполнительный комитет, Барановичский районный исполнительный комитет. Эти организации являются крупными балансодержателями, в большинстве своем государственными, которые заинтересованы в упорядочивании и учете своей недвижимости и в оптимизации налогов.

Начатая в рамках государственной программы модернизация ОАО «ПХБО», которая выполняется, в том числе, и за счет кредитов, требует оценки предметов залогов, что вывело в 2018 г. эту организацию в лидеры по количеству выполненных по из заявкам работ.

Заказы по оценке, связанной с реорганизацией государственного имущества, и оценка в интересах налоговой инспекции, заказчиком которой являются городской и районный исполнительные комитеты, также вносят весомый вклад в общий портфель заказов.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, на протяжении всего исследуемого периода времени наибольшее количество объектов оценки в Барановичском филиале РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» составляют капитальные строения и изолированные помещения. При этом преобладают работы по оценке объектов движимого и недвижимого имущества, связанные с определением оценочной и рыночной стоимостей. Следует отметить, что в 2018 г. по сравнению с предыдущими годами значительно уменьшилась выработка в расчете на одного оценщика Барановичского филиала и, как следствие, сократился доход от проведения оценки недвижимости в расчете на одного оценщика.

УДК 332.363(476.7)

*ЗАЯЦ М. Г.*

## **ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С АУКЦИОНОВ В ГОРОДЕ БРЕСТЕ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В Гражданском кодексе Республики Беларусь содержится такое понятие, как торги, которые могут проводиться в форме аукциона или конкурса. Аукцион – это публичная продажа товаров, ценных бумаг, имущественных прав и других объектов, которая производится по заранее установленным правилам. Общим для всех аукционов принципом является принцип состязательности между покупателями. Статья 1 Кодекса Республики Беларусь о земле определяет аукцион как способ продажи с публичных торгов земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо права заключения договора аренды земельного участка, в том числе с расположенным на нем недвижимым имуществом [1].

**Материалы и методика.** В качестве исходных данных для исследований послужили отчеты о кадастровой оценке земель города Брест, материалы по организации и проведению земельных аукционов, нормативные правовые акты.

В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа, компьютерные технологии.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В настоящее время проведение аукционов по продаже земельных участков в частную собственность регулируется Кодексом Республики Беларусь о земле, Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667» и другими нормативными правовыми актами.

Перечень документов, представляемых участником аукциона, включает:

- заявление на участие в аукционе;
- документ, подтверждающий внесение суммы задатка (задатков);
- документы, содержащие идентификационные сведения.

Лицо, желающее принять участие в аукционе, обязано подписать с организатором торгов соглашение, определяющее взаимные права и обязанности сторон в процессе подготовки и проведения аукциона. Осмотр объекта осуществляется участником аукциона по согласованию с организатором торгов.

Размер задатка составляет до 20 % от начальной цены предмета аукциона. Получателем платежа является КУП «Брестский городской центр по управлению недвижимостью».

Победитель аукциона либо единственный участник несостоявшегося аукциона, выразивший согласие на предоставление предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 %, обязан:

- в течение 10 рабочих дней со дня утверждения протокола о результатах аукциона либо признания аукциона несостоявшимся, в размере, определенном соответствующим протоколом аукционных торгов, осуществить оплату за предмет аукциона, возместить расходы, понесенные городским бюджетом по подготовке земельно-кадастровой документации и государственной регистрации земельного участка, а также компенсировать организатору аукциона затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;

- в течение двух месяцев со дня получения выписки из решения горисполкома об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику

несостоявшегося аукциона обратиться за государственной регистрацией права частной собственности на земельный участок;

- приступить к освоению земельного участка в течение срока, установленного законодательством, со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него в соответствии с целью и условиями его предоставления.

В период с января 2015 г. по сентябрь 2016 г. в городе Бресте было проведено 44 аукциона по продаже земельных участков в частную собственность, из них 30 – в 2015 г. За восемь месяцев 2016 г. было проведено 14 аукционов, из которых четыре признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок на участие. Целевое назначение выставляемых за анализируемый промежуток времени на аукционы земельных участков – строительство и обслуживание блокированного жилого дома. Следует отметить, что среднее число участников аукциона составляет около пяти человек.

За январь – сентябрь 2016 г. в городе Бресте по результатам аукционов было продано в частную собственность 10 земельных участков общей площадью 1,7150 га из 14 участков, выставленных на торги, общей площадью 5,6082 га.

**Заключение.** Таким образом, земельный аукцион является одним из способов возникновения права частной собственности на земельные участки, получившим должное распространение в Республике Беларусь и регулируемым нормами гражданского права и законодательства об охране и использовании земель.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

УДК 332.3

*ИВАНОВ А. Н., ШАМРО Е. В.*

### **АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Научный руководитель – *АВДЕЕВ А. Н.*, ассистент

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Земельные ресурсы являются основным элементом национального богатства и главным средством производства в сель-

ском хозяйстве. Исходя из этого, рациональное использование и охрана земельных ресурсов имеет большое значение для развития эффективной экономики. С ним тесно связаны объем производства сельскохозяйственной продукции и продовольственная проблема. Это направление определено формированием оптимальной структуры земельных ресурсов, экологически обоснованным и сбалансированным использованием земель, минимизацией негативного воздействия на окружающую среду сельскохозяйственного производства

**Цель работы** – анализ состояния и использования земельного фонда Брестской области.

**Материалы и методика исследования.** Исходными данными для исследований послужили материалы статистической отчетности изменения земельного фонда Брестской области, нормативные правовые акты [1]. В процессе исследования применены аналитические методы, сравнительной характеристики, экономические методы анализа.

Исходя из поставленной цели исследования и собранных материалов, поставлены следующие задачи:

- проанализировать современный уровень состояния и использования земельного фонда Брестской области;
- дать рекомендации по рациональному использованию земельного фонда Брестской области и повышению его эффективности.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В представленной работе обобщены данные о состоянии земельных ресурсов Брестской области, различных категорий земель и их целевое значение.

Земельный фонд представляет собой все земельные ресурсы страны. Особенности и назначение единого земельного фонда как объекта собственности и хозяйствования определили необходимость его учета по целевому назначению, хозяйственному использованию, качественному состоянию и административно-территориальному делению.

С целью выявления основных тенденций в использовании земель Брестской области проанализированы изменения, произошедшие в структуре ее земельного фонда за период с 2014 г. по 2019 г.

Общий земельный фонд Брестской области по состоянию на 1 января 2019 г., по данным Государственного земельного кадастра Республики Беларусь, составляет 3278,7 тыс. га [1].

Сохранилась положительная направленность в динамике площади лесных земель и земель под древесно-кустарниковой растительностью в сторону их увеличения. Эти виды земель занимают 41 % от всей площади.

Количество сельскохозяйственных земель за период с 2014 по 2019 гг. уменьшилось на 4,6 тыс. га, а их процентное соотношение по отношению к общей площади 41 %, что говорит о достаточно высокой степени сельскохозяйственной освоенности территории. Уменьшение сельскохозяйственных земель связано с отводом земель под строительство, промышленные объекты, а также для природоохранных целей.

Большое значение для экономики области имеют запасы природных вод. В структуре земельного фонда Брестской области 11 % занимают земли под водными объектами и болотами. Площадь земель под болотами уменьшилась с 2014 г. по 2019 г. на 7,8 га, а под водными объектами увеличилось на 1,4 га. Проследить тенденцию изменения площадей по видам земель можно по данным таблицы.

**Динамика земельного фонда Брестской области по видам земель, тыс. га**

Годы	Сельскохозяйственные земли	Лесные земли	Земли под болотами	Земли под водными ресурсами	Земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями	Земли под застройкой	Нарушенные земли	Неиспользуемые земли	Иные земли
2014	1226,1	1235,8	240,8	82,7	66,7	61,6	1,9	56,2	22,3
2015	1227,8	1244,4	234,3	84,2	64,1	64,4	1,4	55,6	22,8
2016	1218,1	1248,6	233,0	84,0	64,1	63,8	0,9	61,8	20,1
2017	1218,9	1248,9	232,9	84,1	64,3	64,1	1,1	61,7	20,1
2018	1219,4	1248,9	232,9	84,1	64,3	64,1	1,1	61,7	20,1
2019	1221,5	1249,5	233,0	84,1	64,3	63,7	1,1	63,2	19,9

Из таблицы видно, что площадь земель под застройкой увеличилась на 2,1 га, что свидетельствует об урбанизации территории.

Увеличилась площадь лесных земель на 13,7 га, что благоприятно влияет на экологические, климатические и социально-экономические характеристики и повышает качество жизни.

Положительная динамика наблюдается в площади нарушенных и неиспользуемых земель. Площадь нарушенных земель уменьшилась на 0,8 га, что связано с проведением мероприятий по рекультивации земель и активным вовлечением их в сельскохозяйственный оборот и под залесение. Площадь нарушенных земель увеличивается в основ-

ном за счет выведения в их состав деградированных сельскохозяйственных земель.

Также структура земельного фонда Брестской области на 1 января 2019 г. представлена на рис. 1.

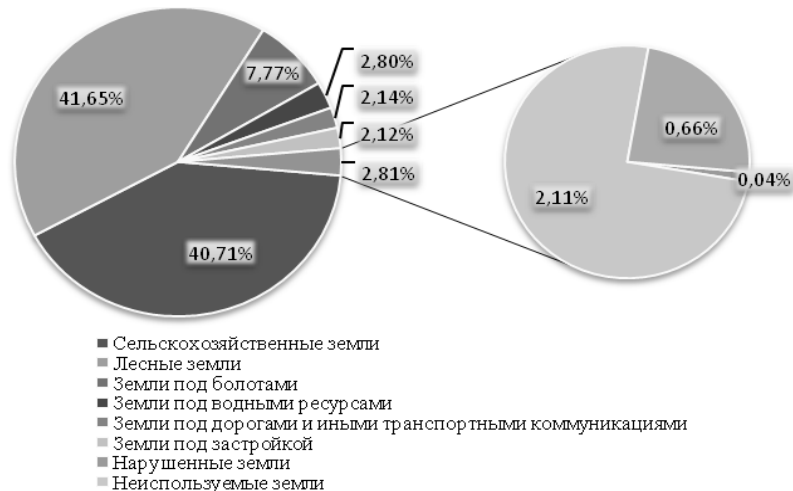


Рис. 1. Структура земельного фонда Брестской области

**Заключение.** Анализ данных, полученных в результате проведенного исследования, показал, что основная часть Брестской области занята лесными и сельскохозяйственными землями, площадь которых составляет 1221,5 тыс. га (41 % от общей площади области) и 1249,5 тыс. га (41 %) соответственно.

В течение анализируемого периода существенных изменений в структуре земельного фонда Брестской области не произошло. Основные изменения за период с 2014 по 2019 гг. связаны с выведением земель из сельскохозяйственного оборота вследствие их деградации, а также потребности в площадях для нового строительства в населенных пунктах.

Исходя из проведенных исследований, можно рекомендовать разработать и осуществлять целевые программы по сохранению размеров и состояния сельскохозяйственных земель, не допускать их сокращения и нецелевого использования. Для эффективного использования земли, сохранения, восстановления и повышения плодородия земли

рекомендуется внедрение и освоение рациональной системы земледелия, которая представляет собой комплекс агротехнических, мелиоративных и организационно-экономических мероприятий.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь по состоянию на 1 января 2019 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://gki.gov.by/ru/activity\\_branches-land-reestr/](http://gki.gov.by/ru/activity_branches-land-reestr/). – Дата доступа: 23.03.2020.

2. Земельные фонды и их структура [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://konspekts.ru/ekonomika-2/ekonomika-apk/zemelnye-fondy-i-ix-struktura/>. – Дата доступа: 21.03.2020.

3. Колмыков, А. В. Состояние и перспективы использования сельскохозяйственных земель Минской области / А. В. Колмыков, А. Н. Авдеев // Вестник БГСХА. Научно-методический журнал. – 2019. – № 2. – Горки: БГСХА. – С. 222–228.

4. Кодекс о земле [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kodeksy.by/kodeks-o-zemle/>. – Дата доступа: 21.03.2020.

УДК 347.2 (476.5)

*ИЛЬЮШЕНКО И. В.*

### **РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ВИТЕБСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ВИДУ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА»**

Научный руководитель – *МЫСЛЫВА Т. Н.*, д-р с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Кадастровая оценка земельных участков представляет собой деятельность по определению их кадастровой стоимости на определенную дату для целей, предусмотренных действующим законодательством. Кадастровая стоимость земельного участка – это расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению. Технология проведения кадастровой оценки регламентируется государственным стандартом СТБ 52.2.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков» и инструкциями по кадастровой оценке различных категорий земель.

Для кадастровой оценки исследуются цены продаж (цены предложений) объектов недвижимости, тенденции в изменении цен на недвижимость, спроса и предложения на рынке недвижимого имущества,

условия продажи и финансирования, рыночные арендные ставки, условия заключения договоров аренды и другие показатели. В процессе кадастровой оценки проводится оценочное зонирование земель, предусматривающее их разделение на оценочные зоны, внутри которых кадастровая стоимость земельных участков приблизительно одинаковая [1].

**Цель работы** – анализ результатов кадастровой оценки земель городских населенных пунктов Витебской области по виду функционального использования «общественно-деловая зона».

**Материалы и методика исследований.** В качестве исходных данных была использована информация, представленная на официальном сайте ГУП «Национальное кадастровое агентство» [2]. Предметом исследования служили земли и земельные участки по виду функционального использования «общественно-деловая зона» Витебской области.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Кадастровая оценка земель и земельных участков по виду функционального использования «общественно-деловая зона» (ОД) выполнялась ГУП «Национальное кадастровое агентство» (НКА) в период с января 2017 г. по апрель 2018 г. Для внесения результатов кадастровой оценки земель Витебской области в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра в НКА поступило 100 % решений об утверждении результатов кадастровой оценки земель. В соответствии с действующим законодательством, основанием для внесения в регистр стоимости является копия вступившего в силу решения об утверждении результатов кадастровой оценки земель, направленная местным исполнительным комитетом официально по почте в организацию, уполномоченную Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь на ведение регистра стоимости, которой является ГУП «Национальное кадастровое агентство». После его получения специалисты агентства в установленном порядке вносят кадастровую стоимость земель, земельных участков по территориям в регистр стоимости. С момента внесения в регистр стоимости результаты кадастровой оценки земель могут использоваться для целей, предусмотренных действующим законодательством [3]. Общее количество оценочных зон по виду функционального использования «общественно-деловая зона» городских и сельских населенных пунктов, а также территорий вне населенных пунктов в пределах Витебской области составляет 6960 шт., из которых 450 шт. – оценочные зоны в пределах городских населенных пунктов (рис. 1).

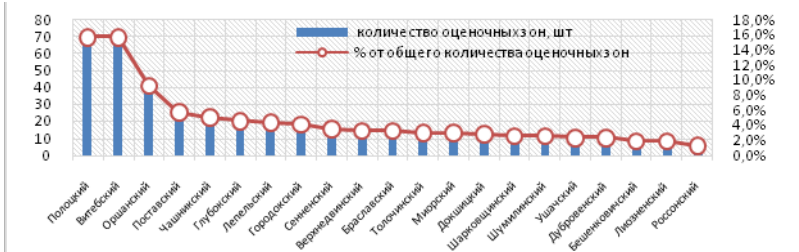


Рис. 1. Количество оценочных зон по виду функционального использования «общественно-деловая зона» на территории городских населенных пунктов Витебской области

Максимальное количество оценочных зон имеют городские населенные пункты Полоцкого, Витебского и Оршанского районов, а минимальное – Бешенковичского, Лиозненского и Россонского районов.

В разрезе городских населенных пунктов максимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> земель общественно-деловой зоны колеблется от 186,00 BYN до 9,18 BYN, а минимальная – от 41,56 BYN до 6,45 BYN (рис. 2).

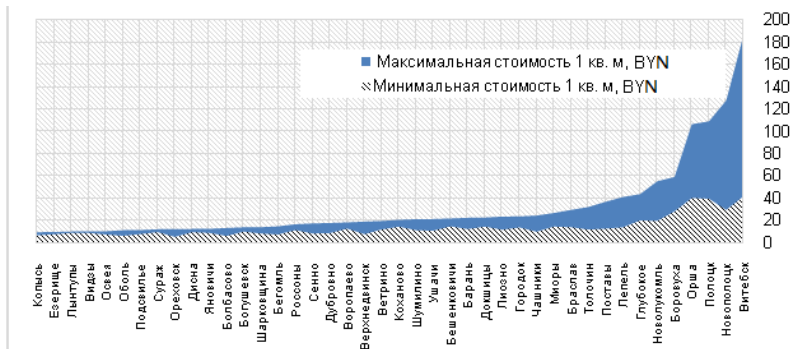


Рис. 2. Максимальная и минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> земель по виду функционального использования «общественно-деловая зона» на территории городских населенных пунктов Витебской области

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> достигла максимума в г. Витебск (102,43 BYN или 52,76 \$), а также в г. Орша, Полоцк и Новополоцк, где этот показатель находится приблизительно в одинаковых пределах – 69–73 BYN (рис. 3).

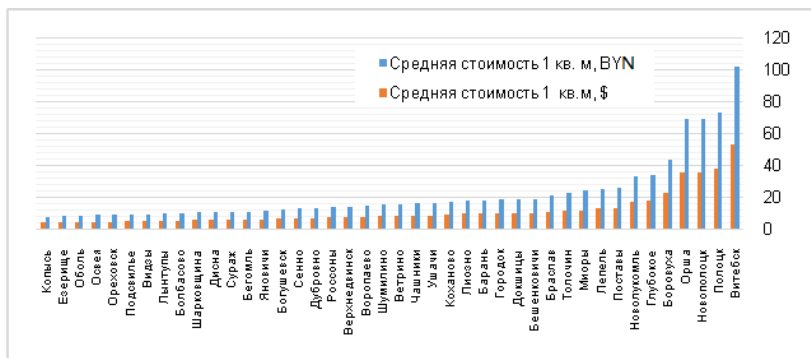


Рис. 3. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> земель по виду функционального использования «общественно-деловая зона» на территории городских населенных пунктов Витебской области

Снижение кадастровой стоимости земель по виду функционального использования «общественно-деловая зона» произошло в 82 % городов. При этом в среднем кадастровая стоимость земель уменьшилась на 0,8 % по отношению к предыдущим результатам ее определения.

**Заключение.** Помимо использования для расчета налоговой базы земельного налога, результаты кадастровой оценки земель применяются при определении следующих платежей:

- арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;
- плата за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;
- плата за предоставление земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь или негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;
- выкуп земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных нужд;
- начальная цена земельного участка, при проведении аукционов по продаже земельных участков в частную собственность;
- начальная цена права заключения договора аренды земельного участка при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков;
- минимальная цена земельного участка, находящегося в частной собственности, при его возмездном отчуждении.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Кадастровая оценка [Электронный ресурс]. – Национальное кадастровое агентство: официальный сайт. – Режим доступа: <http://nca.by/rus/analiz/service4/>. – Дата доступа: 23.04.2020 г.

2. Результаты кадастровой оценки земель Витебской области по виду функционального использования «общественно-деловая зона»: информационная брошюра / Национальное кадастровое агентство. – Минск: Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, 2019. – 17 с.

3. Кадастровая оценка земель Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Национальное кадастровое агентство: официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.gki.gov.by/ru/about-press-news-ru/view/pochti-90-territorij-po-vidu-funktsionalnogo-ispolzovaniya-zemel-obschestvenno-delovaja-zona-vneseny-v-4597>. – Дата доступа: 23.04.2020.

4. Национальное кадастровое агентство разработало автоматизированный инструмент расчета кадастровой стоимости земель с учетом факторов оценки [Электронный ресурс]. – Национальное кадастровое агентство: официальный сайт. – Режим доступа: <http://gki.gov.by/ru/about-press-news-ru/view/natsionalnoe-kadastrovoe-agentstvo-razrabotalo-avtomatizirovannyj-instrument-rascheta-kadastrovoj-stoimosti-6479/>. – Дата доступа: 23.04.2020.

УДК 347:332.2(476.5)

*ИЛЬЮШЕНКО И. В.*

### **ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГОРЕЦКОГО ФИЛИАЛА РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Главными целями любого предприятия являются: производство продукции, выполнение работ, оказание услуг для удовлетворения общественных потребностей и получение прибыли, деятельность, направленная на получение прибыли для удовлетворения социальных и экономических интересов членов трудового коллектива и интересов собственника имущества предприятия. Для достижения этих целей в условиях рынка на предприятии должны постоянно отслеживаться изменения во внешней среде и оцениваться ситуация внутри предприятия. Именно производственно-экономические показатели характеризуют успешность деятельности предприятия в целом [1].

**Материалы и методика исследований.** Для исследований использовались статистические данные экономической деятельности Горец-

кого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за период 2014–2016 гг.

**Цель работы.** Проанализировать экономическую деятельность Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Результаты исследования и их обсуждение.** Экономическая деятельность предприятия заключается в анализе производственных и экономических результатов, финансового состояния, результатов использования трудовых ресурсов, затрат на производство и оценке эффективности [2, 3].

Согласно основным показателям производственно-экономической деятельности предприятия, в 2015 г. чистая прибыль филиала была максимальной за период 2014–2016 гг. и составила 66161,6 руб. За период 2014–2015 гг. наблюдается устойчивая тенденция роста практически по всем экономическим показателям деятельности Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Показатели доходов по оказанию услуг показаны на примере технической инвентаризации, регистрации и оценки недвижимости в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2016 гг. и представлены на рис. 1–2.

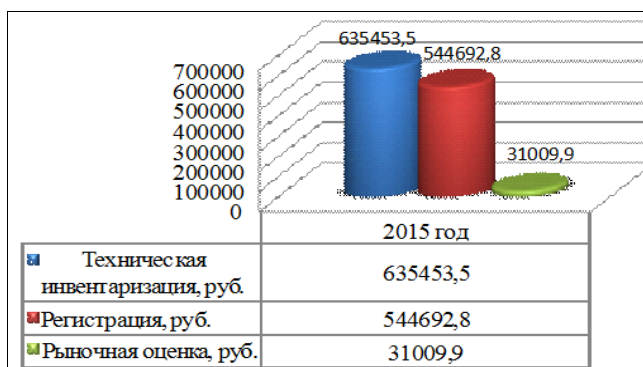


Рис. 1. Доход от оказанных услуг в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации в 2015 г.

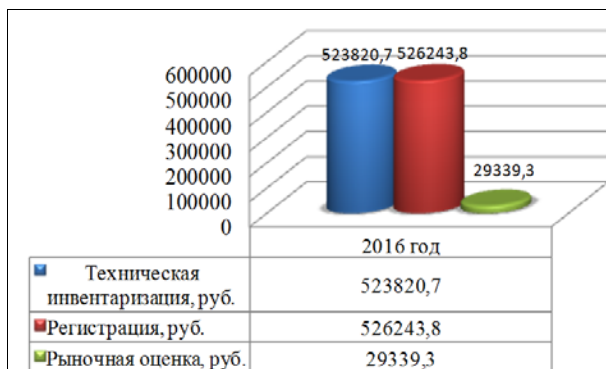


Рис. 2. Доход от оказанных услуг в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации» в 2016 г.

Как видно по рис. 1–2, с 2014 по 2016 гг. работы по технической инвентаризации вносят наибольший вклад в доход предприятия, государственная регистрация занимает второе место по выручке, наименьшую прибыль приносит рыночная оценка.

Показатели рентабельности использовались для реальной оценки уровня прибыльности организации. Они характеризовали эффективность работы предприятия в целом, доходность различных направлений деятельности, окупаемости затрат и т. д. Так, в 2014 г. рентабельность предприятия составила 29,3 %, в 2015 г. – 18,9 %, а в 2016 г. – 13,7 %. Прибыль за анализируемый период имела нестабильную динамику, что указывает на недостаточно эффективную работу предприятия. Выручка с 2014 г. по 2015 г. увеличилась на 5,2 %, а за период с 2015 по 2016 гг. уменьшилась на 10,9 %.

По данным предприятия, выполнение работ по технической инвентаризации приносит до 58 % общей прибыли организации, что вносит значительный вклад в бюджет организации.

**Заключение.** В производственно-экономических результатах деятельности предприятия отражаются итоги всей хозяйственной деятельности. Выступают они в виде абсолютной (прибыль, убытки) и относительной величины (рентабельность). Контроль над финансовой деятельностью Горецкого филиала осуществляет налоговая инспекция, Государственный комитет по имуществу и Республиканское унитарное предприятие не чаще одного раза в год и не реже одной ревизии в два года [4].

## ЛИТЕРАТУРА

1. Байнев, В. Ф. Экономика предприятия и организация производства: учеб. пособие / В. Ф. Байнев. – Минск: Изд-во БГУ, 2003. – 155 с.
2. Социально-экономическое развитие регионов Республики Беларусь за январь-июль 2017: статистический бюллетень. – Минск: Национальный статистический комитет Республики Беларусь, 2017. – 296 с.
3. Положение о Горьком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и его структурных подразделениях. Структуры и организационно-административные схемы организации, схемы организации управления: утв. Директором РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 17 ноября 2009 г. № 124. – Горки, 2009. – 10 с.
4. Об утверждении Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2014–2018 годы: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 11 сентября 2014 г. № 874 (ред. от 24.12.2014 г.) // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 2014. – 5/39388.

УДК 347.2(476.4)

*ИЛЬЮШКИНА К. Ю.*

### **АНАЛИЗ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *СУТОЦКИЙ А. М.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Техническая инвентаризация недвижимого имущества представляет собой сбор, установление и обработку сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках состояния, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества на местности.

Важнейшее значение технической инвентаризации как одной из основных функций управления недвижимостью обусловлено тем, что информация, формируемая в результате проведения данного вида работ, является необходимой для совершения любых последующих операций с объектом недвижимости. Это объясняется тем, что именно в ходе технической инвентаризации недвижимого имущества выявляются и получают официальное закрепление характеристики объекта, позволяющие однозначно выделить его из числа других объектов недвижимости. В силу этого техническая инвентаризация является базисом

для обеспечения прав государства и граждан в процессе управления недвижимостью, а также основой имущественных отношений. Для эффективного функционирования системы управления недвижимостью важно располагать конкретной информацией о том, в отношении каких объектов происходит тот или иной управленческий процесс. В связи с этим необходимы полные и достоверные сведения об объектах недвижимости, полученные на основе технической инвентаризации.

**Цель работы** – анализ выполненных работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** При разработке работы использовались образцы инвентарных дел и статистическая информация РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Результаты исследования и их обсуждение.** Техническая инвентаризация недвижимого имущества необходима для получения и систематизации достоверных данных о капитальных строениях (зданиях, сооружениях), а также имеющихся в них изолированных помещениях. Вместе с этим специалисты реализуют данный вид работ, ведут точный учет, который позволяет собрать и сохранить информацию обо всех параметрах недвижимого имущества и происходящих количественных и качественных изменений в его составе.

РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является одной из организаций, предоставляющих услуги по проведению технической инвентаризации и проверке характеристик. Также она оказывает услуги по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, паспортизации инженерных сооружений, оценке недвижимости, транспортных средств и оборудования, установлению границ земельных участков, предоставлению документов и сведений из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В состав предприятия на правах структурных подразделений без права образования юридического лица входят Бобруйский филиал (объединяет 4 бюро – Глуское, Кировское, Осиповичское, Кличевское), Горечий филиал (объединяет 5 бюро – Дрибинское, Круглянское, Мстиславское, Чаусское, Шкловское) и Кричевский филиал (объединяет 6 бюро – Климовичское, Костюковичское, Краснопольское, Славгородское, Хотимское, Чериковское), а также дочернее предприятие РУП «Могилевское агентство по оказанию риэлтерских услуг».

Техническая инвентаризация в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» проводится в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, а также машино-мест. В результате проведения технической инвентаризации или проверки характеристик составляется технический паспорт либо ведомость технических характеристик. В ведомости технических характеристик обосновывается, по какой причине она составлена.

В период с 2011 по 2016 гг. было выполнено 12024 заказа по технической инвентаризации и 16209 – по проверке характеристик недвижимости, составлено 51014 документов на недвижимость (технические паспорта и ведомости технических характеристик).

В отношении изолированных помещений за 2011–2016 гг. было выполнено 89763 заказа. Также работы в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» проводятся в отношении капитальных строений (40504 заказа), незавершенных законсервированных капитальных строений (1730 заказов), а также линейных сооружений (3116 заказов).

**Заключение.** В ходе работы изучена и проанализирована деятельность РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в области технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://www.pravob.by/document/guid=3871&p0=h10200133>. – Дата доступа: 20.09.2018.

2. О предприятии // РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://mogilev.kadastr.by>. – Дата доступа: 05.10.2018 г.

3. Основные нормативные правовые акты, используемые для работ по технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества // РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: [http://mogilev.kadastr.by/index.php?option=com\\_content&view=article&id=49&Itemid=56](http://mogilev.kadastr.by/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=56). – Дата доступа: 17.09.2018.

УДК 347.2(476.4)

*ИЛЬЮШКИНА К. Ю.*

**ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА В РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ  
КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *СУТОЦКИЙ А. М.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» определено, что техническая инвентаризация недвижимого имущества – это сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре. Техническая инвентаризация недвижимого имущества должна обеспечивать органы государственной власти, на которые возложен контроль за развитием территории, объективной информацией в отношении объектов недвижимости.

**Цель работы** – анализ выполненных работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использование статистической информации РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Результаты исследования и их обсуждение.** В РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» работы по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества выполняются, основываясь на заявительный принцип, с использованием современных приборов и прикладного программного обеспечения.

Задачей организации является быстро и достоверно выполнять предоставляемые ей работы через своих сотрудников. Одним из видов работ является детальное обследование строения с составлением акта определения физического износа недвижимого имущества. Физический износ представляет собой потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта. Одним из основных ви-

дов работ в области технической инвентаризации является проверка характеристик недвижимости. Наибольшее количество работ по проведению проверок характеристик числится в 2013 г., а наименьшее – в 2016 г. Заказы на проведение работ по проверке характеристик недвижимости поступают как от юридических, так и от физических лиц. За 2011–2016 гг. количественные показатели менялись. В РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» составляются и выдаются акты гибели недвижимости. Максимальное их количество за шесть лет было выдано в 2014 г., а минимальное – в 2011 г. Самым распространенным видом работ за шесть лет в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является составление и выдача технического паспорта или ведомости технических характеристик, так как итоговыми документами основной части работ в отделах технической инвентаризации являются технический паспорт или ведомость технических характеристик, составленные на объекты недвижимого имущества.

Одним из наиболее распространенных объектов недвижимого имущества, в отношении которого проводятся работы в отделах технической инвентаризации, является изолированное помещение. В 2012 г. в отношении капитальных строений произведено наибольшее количество работ в области технической инвентаризации, а наименьшее – в 2013 г. Наибольшее число заказов выполнялось по заявлениям физических лиц. Достаточная обеспеченность предприятий нужными трудовыми ресурсами, их рациональное использование, высокий уровень производительности труда имеют большое значение для увеличения объемов продукции и повышения эффективности производства. В частности, от обеспечения предприятия трудовыми ресурсами и эффективности их использования зависят объем и своевременность выполнения всех работ, эффективность использования оборудования, машин и, как результат, объем производства продукции, ее себестоимость, прибыль и ряд других экономических показателей. Основную часть в структуре отделов технической инвентаризации занимают специалисты по технической инвентаризации II категории (54,5 %), что свидетельствует о высоком уровне подготовки и практическом применении навыков специалистов и, как следствие, – высоком качестве выполняемых работ. Процентное распределение специалистов других категорий более равномерное (9,1 %), что говорит о правильном подборе кадров.

Квалификационный уровень работников во многом зависит от их возраста, стажа работы, образования и т. д. Поэтому в процессе анали-

за эффективности изучают изменение в составе рабочих и служащих по возрасту, стажу работ, образованию

**Заключение.** В ходе работы изучена и проанализирована деятельность РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в области технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://www.pravo.by/document/guid=3871&p0=h10200133>. – Дата доступа: 20.09.2018.

2. О предприятии // РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://mogilev.kadastr.by>. – Дата доступа: 05.10.2018 г.

3. Основные нормативные правовые акты, используемые для работ по технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества // РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: [http://mogilev.kadastr.by/index.php?option=com\\_content&view=article&id=49&Itemid=56](http://mogilev.kadastr.by/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=56). – Дата доступа: 17.09.2018.

4. Вся недвижимость Беларуси [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://www.realtling.com/index.html>. – Дата доступа: 17.09.2018.

УДК 332.28

*КАЗАКЕВИЧ Д. В.*

### **АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛОЩАДИ АРЕНДУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *КАЗАКЕВИЧ Н. А.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью [1].

**Цель работы.** Изучить факторы, влияющие на изменение площади арендуемых земель в Республике Беларусь.

**Материалы и методы исследований.** Нормативные правовые акты Республики Беларусь. В качестве метода исследования применяется анализ факторов, влияющих на изменение площади арендуемых земель.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, могут являться администрации свободных экономических зон в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков с осуществлением при необходимости перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делегированы соответствующими областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения) и районными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле [2].

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законодательными актами могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Законодательством могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, а также отдельных видов иного имущества.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законодательством могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законодательством, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законодательством предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному [1].

Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений). Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок. Срок аренды земельного участка не должен превышать девяносто девяти лет. Срок аренды земельного участка, предоставленного для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части) [2].

На земельных участках, находящихся в государственной собственности и предоставленных в аренду, допускаются строительство капитальных строений (зданий, сооружений), создание древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений арендаторами, если это соответствует це-

левому назначению этих земельных участков и условиям их предоставления в аренду, указанным в решениях государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, и договорах аренды земельных участков.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, с расположенными на них жилыми домами, зарегистрированными организациями по государственной регистрации квартирами в блокированных жилых домах, дачами, садовыми домиками, иными капитальными строениями (зданиями, сооружениями) допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) с сохранением целевого назначения земельных участков и при наличии документов, удостоверяющих права на эти объекты недвижимого имущества [2].

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды, если иное не установлено законодательством.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законодательством могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера

арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Если законодательством не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд [1].

В аренду предоставляются земельные участки, находящиеся как в государственной, так и в частной собственности. За исследуемый период с 2015 г. по 2018 г. земельные участки, находящиеся в частной собственности, в аренду не предоставлялись. В таблице представлены данные об арендуемых земельных участках, находящиеся в государственной собственности.

**Динамика распределения арендуемых земель, находящихся в государственной собственности, за период 2015–2018 гг.**

Наименование категорий землепользователей	Площадь арендуемых земель, тыс. га			
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Сельскохозяйственные организации	306	297,6	293,3	311,9
Крестьянские (фермерские) хозяйства	40,6	40,3	42,2	41,2
Граждане	14,7	15,2	16,2	16,5
Промышленные организации	0,8	1,1	1,4	1,6
Организации обороны	0,1	0,1	0,1	0,1
Организации связи, энергетики и иного назначения	6,6	7,9	9,7	10,2
Организации природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	0,7	0,0	0,1	0,1
Итого земель	369,5	362,2	363,0	381,6

Площади земель, предоставленных в аренду, в целом по республике за рассматриваемый период увеличились на 18,6 тыс. га, что составляет 5,03 % от площади в исходном 2015 г. Ежегодно увеличивается площадь арендованных земель, предоставленных гражданам – на 1,8 тыс. га за рассматриваемый период, промышленным органи-

ям – на 0,8 тыс. га, организациям связи, энергетики и иного назначения – 3,6 тыс. га, что в среднем составляет 18,2 % от показаний начального года. В течение четырех лет большая доля арендованных земель была предоставлена сельскохозяйственным организациям (в среднем 81,9 %). Земли лесного и водного фондов, земли запаса за рассматриваемый период в аренду не предоставлялись.

Таким образом, в целом в Республике Беларусь наблюдается тенденция увеличения площади земель, предоставленных на условиях аренды. Не все категории земель включены в арендные отношения. Действующим законодательством для расширения сегмента арендных отношений введена субаренда земель.

**Заключение.** Аренда играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также в развитии экономики нашей страны и расширении сферы деятельности предпринимателей, прежде всего как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения доходов от вложений средств. Договор аренды закрепляет законные права и обязанности участников, позволяет им реализовать свои экономические интересы. Одна из сторон договора аренды получает возможность восполнить недостающие у нее оборудование, средства производства или финансы за счет другого субъекта – собственника, последний, в свою очередь, получает определенный доход от сдачи имущества в наем.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. // Ведомости Национального Собрания Респ. Беларусь. – 1999. – № 7–9.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 187. – 2/1522.

УДК 332.28

*КАЗАКЕВИЧ Д. В.*

### **АНАЛИЗ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Научный руководитель – *КАЗАКЕВИЧ Н. А.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Аренда земельного участка – это предоставление земельного участка во временное пользование за определенную плату на основе договора. Договор – это документ, удостоверяющий право

аренды. Им определяются сроки и иные условия аренды земельных участков. При этом максимальный срок аренды земельного участка не должен превышать 99 лет (для всех без исключения земель). Минимальный срок аренды предусмотрен только для участков для сельскохозяйственного использования – не менее 10 лет.

**Цель работы** – изучить факторы, влияющие на арендные отношения в Гомельской области.

**Материалы и методы исследований.** Нормативные правовые акты Республики Беларусь. В качестве метода исследования применяется анализ факторов, влияющих на арендные отношения в Гомельской области.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Арендатор – физическое или юридическое лицо, заключившее с собственником какого-либо имущества (или уполномоченным им лицом) договор аренды и получившее во временное владение и пользование (либо только пользование) такое имущество. Арендатором земельных участков, находящихся в государственной собственности, может быть любой субъект, иностранное государство, международные организации, юридические и физические лица как Республики Беларусь, так и иностранных государств.

Арендодатель – сторона договора аренды (имущественного найма), предоставляющая арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются:

государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией;

администрации свободных экономических зон – в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон в границах данных зон;

граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности, при условии, что сохраняется целевое назначение этих земель.

Владельцы и пользователи земельных участков не могут передавать земельные участки в аренду.

Для проведения анализа были взяты данные об аренде земель в Гомельской области за 2014–2018 гг. Данные отражены в таблице.

**Динамика площади арендуемых земель Гомельской области в разрезе районов, га**

Наименование района	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Брагинский	41	41	41	41	41
Буда-Кошелевский	2095	2389	2247	2326	2248
Ветковский	116	120	138	169	178
Гомельский	1234	1256	1315	1282	1406
Добрушский	388	412	398	430	441
Ельский	20	22	22	60	89
Житковичский	3105	3105	3105	4631	5072
Жлобинский	339	359	391	406	414
Калинковичский	291	292	305	322	280
Кормянский	24	24	25	32	30
Лельчицкий	2374	2381	2299	2260	2265
Лоевский	473	474	921	927	925
Мозырский	262	275	283	294	305
Наровлянский	68	80	89	119	120
Октябрьский	483	474	510	617	647
Петриковский	269	551	592	638	808
Речицкий	198	204	317	634	639
Рогачевский	1342	1349	1364	1371	1378
Светлогорский	471	487	500	513	519
Хойникский	100	88	88	93	100
Чечерский	33	33	33	34	35
г. Гомель	642	741	832	872	753
Итого, тыс. га	14,3	14,8	15,8	18,1	18,6

Наибольшая площадь арендуемых земель в 2014 г. была в Буда-Кошелевском, Гомельском, Житковичском, Лельчицком и Рогачевском районах; наименьшая – в Брагинском, Ельском, Кормянском, Чечерском. Что касается 2018 г., то наибольшие площади были в Буда-Кошелевском, Гомельском, Житковичском, Лельчицком и Рогачевском районах; наименьшие – Брагинском, Кормянском, Чечерском. Во всех районах Гомельской области наблюдается увеличение площадей арендуемых земель за рассматриваемый период. В целом по Гомельской области за период с 2014 по 2018 гг. площадь земель, предоставленных на условиях аренды, увеличилась на 4,3 тыс. га.

**Заключение.** Анализируя все эти данные, можно сделать вывод, что в Гомельской области наблюдается тенденция значительного увеличения площади арендуемых земель. Существует устойчивая практика предоставления земель в аренду. Также законодательством введена субаренда земель, что призвано несколько расширить сегмент арендных отношений.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 187. – 2/1522.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г., с изм. и доп. от 8 июля 2008 г. № 366-3 // Ведомости Национального схода Респ. Беларусь. – 2008. – № 170. – 2/1463.
3. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С. А. Болашенко, Н. А. Шингель. – Минск: Дикта, 2009.

УДК 332.27

*КОВАЛЕВСКАЯ Е. С., ХОХЛЕНКО А. Ю.*

### **РЕЗУЛЬТАТЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В ЧАШНИКСКОМ РАЙОНЕ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Чашникский район расположен на юге Витебской области и занимает площадь в 1,5 тыс. км<sup>2</sup>. В состав района входят города Чашники и Новолукомль, городской поселок Октябрьский, 213 сельских населенных пунктов, один городской и восемь сельских Советов. Население района составляет около 36,6 тыс. чел.

По площади земельных участков, предоставленных на территории Чашникского района, лидируют сельскохозяйственные организации – 49,3 % от общей площади земель района. Лесохозяйственным организациям предоставлено 33,0 % земель, а на остальные категории землепользователей приходится 17,7 % от общей площади района. При этом по количеству землепользователей наибольший удельный вес занимают граждане – 97,8 % по состоянию на 1 января 2019 г.

В соответствии со ст. 90 Кодекса о земле государственный контроль за использованием и охраной земель на территории Чашникского района наряду с другими уполномоченными на то государственными органами осуществляется Чашникским районным исполнительным комитетом непосредственно, а также через свой отдел землеустройства. Начальник отдела землеустройства исполкома является главным государственным инспектором Чашникского района по использованию и охране земель.

**Цель работы** – проанализировать результаты осуществления специалистами отдела землеустройства Чашникского райисполкома государственного контроля за использованием и охраной земель.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили нормативные правовые акты и статистическая информация. В процессе работы применялись монографический метод, сравнительно-правовой, статистический методы и др.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно полученной информации, количество специалистов, работающих в отделе землеустройства Чашникского райисполкома, за период с 2011 по 2017 гг. колебалось от шести (в 2011 г. и 2012 г.) до четырех (в 2017 г.) сотрудников. Это объясняется проводимой политикой государства, связанной с оптимизацией трудовой деятельности государственных органов.

Наибольшее количество проведенных проверок соблюдения законодательства об охране и использованию земель в Чашникском районе приходится на 2012 г. В 2017 г. по сравнению с 2011 г. этот показатель снизился на 51 ед. В разрезе субъектов наибольшее количество проверок было осуществлено в отношении физических лиц.

В 2011 г. на одного специалиста отдела землеустройства райисполкома приходилось 19,7 проверки, а в 2017 г. данный показатель составил 16,8 ед. Наибольшего значения количество проведенных проверок соблюдения законодательства об охране и использовании земель в расчете на одного специалиста отдела землеустройства достигает в 2012 г. – 23,3 ед.

Количество выданных предписаний также неравномерно колеблется по годам рассматриваемого периода. Так, в 2011 г. было выдано 52 предписания об устранении нарушений законодательства об охране и использовании земель, в 2012 г. данный показатель уменьшился и составил 44 ед., в 2013 г. – 48, в 2014 г. – 13, в 2015 г. – 5 ед., что является наименьшим показателем, в 2016 г. – 23 ед. и в 2017 г. – 50 ед., что на два предписания меньше, чем в 2011 г. Основная доля выданных предписаний приходится на физических лиц. В 2011 г. в расчете на одного специалиста отдела землеустройства Чашникского районного исполнительного комитета было выдано 8,7 предписания. В 2017 г. данный показатель увеличился и составил 12,5 ед.

Наибольшее количество протоколов об административных правонарушениях, являющихся нарушениями законодательства об охране и использовании земель, было составлено в 2016 г. – 17 ед., в том числе 10 протоколов на граждан. На одного специалиста отдела земле-

устройства в 2017 г. в среднем приходилось два составленных протокола.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, специалистами отдела землеустройства Чашникского районного исполнительного комитета выполняются возложенные на них функции по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель Чашникского района. При этом наибольшие показатели работы достигнуты ими за 2012 г.

УДК 553:347.2

*КОЗЛОВА М. С., МИХАЙЛОВА Е. Д.*

### **ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАНЯТЫХ ПОД ДОБЫЧУ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

Научный руководитель – *ЯРМОЛЕНКО А. С.*, д-р техн. наук, профессор

ФГБОУ ВО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого»,

Великий Новгород, Российская Федерация

**Введение.** К настоящему времени недостаточно точно определено место рыночной и кадастровой стоимости земельных участков [1–9], предоставленных для добычи полезных ископаемых, по сравнению с другими землями, например, промышленными. Поэтому вопрос оценки кадастровой и рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых, является актуальным. В связи с этим необходимо дополнительное обоснование, отличное от [5] методики оценки кадастровой стоимости земельных участков, занятых под добычу полезных ископаемых.

**Цель работы.** Целью настоящей статьи является определение кадастровой стоимости земельных участков, занятых под добычу полезных ископаемых.

**Материалы и методик исследований.** Исследования выполнены методами геоинформационного моделирования, теоретического анализа на основе достоверных статистических данных. Настоящая статья написана на основе фактологического материала, предоставленного нам аспирантом Московского государственного университета геодезии

и картографии М. А. Свительской, за что мы выражаем ей огромную благодарность.

**Результаты исследований и обсуждение.** Дополнительное обоснование методики оценки кадастровой стоимости земельных участков, занятых под добычу полезных ископаемых, основывается на базовых положениях оценки недвижимости. Данные расчетов берутся из достоверных источников и ранее опубликованных материалов. На основе приведенных данных делается вывод о незначительности стоимости земли, приобретаемой для размещения нефтегазовых объектов, по сравнению с землями промышленности.

В основу исследований примем базовые положения доходного метода оценки стоимости недвижимости.

Стоимость земельного участка условной группы 2, занятого объектами промышленности, запишем так:

$$V_2 = \frac{I_2}{i_2}, \quad (1)$$

где  $V_2$  – стоимость земельного участка второй группы;

$I_2$  – прибыль, получаемая с земельного участка второй группы;

$i_2$  – норма прибыли с земельного участка второй группы.

Для участка условной четвертой группы, занятого под добычу полезных ископаемых, запишем:

$$V_4 = \frac{I_4}{i_4}, \quad (2)$$

где  $V_4, I_4, i_4$  – те же величины, отнесенные к земельному участку четвертой группы.

Исходя из выражений (1) и (2), можно найти:

$$V_4 = V_2 \frac{I_4}{I_2} \frac{i_2}{i_4}, \quad (3)$$

Значения прибыли в (3) будем определять на основе реальных данных по 2017 г., взятых из [5]. Для этого берутся значения выручки и чистой прибыли по предприятиям нефтегазовой отрасли и промышленности соответственно на конец 2017 г.

Для того, чтобы данные по приведенным условным группам участков были сопоставимы, объемы выручки и чистой прибыли предприятий промышленных отраслей приведем к данным по предприятиям нефтегазовой отрасли. Для этого определим корректирующий множитель как частное деления среднего значения выручки предприятий нефтегазовой отрасли на среднее значение выручки предприятий промышленных отраслей ( $1\,740\,343\,617 / 119\,746\,313 = 14,53$ ). Умножением этого корректирующего множителя на среднее значение чистой прибыли 33 907 330 предприятий промышленных отраслей получим приведенное среднее значение чистой прибыли этих отраслей, равное  $33\,907\,330 \cdot 14,53 = 492\,795\,175,8$ . Тогда можно найти отношение

$$\frac{I_4}{I_2} = \frac{134\,749\,546}{492\,795\,175,8} = 0,27,$$

где  $I_4$  приведено в табл. 2 как соответствующее среднее значение.

Поскольку чистая прибыль вычисляется как разность прибыли и ее 20-процентного значения, то замена отношений прибылей отношением чистых прибылей здесь правомерна.

Вычислим теперь отношение  $i_2/i_4$ . Согласно [5], норму прибыли  $i_4$  в отраслях по добыче полезных ископаемых примем равной 19,2 %, а в отраслях промышленности  $i_2$  – равной 12,5 %.

Тогда будет  $\frac{i_2}{i_4} = \frac{12,5}{19,2} = 0,65$  и в соответствии с (3)

$$V_4 = 0,27 \cdot 0,65 = V_2 \cdot 0,18.$$

Теперь рассмотрим ту же самую ситуацию на начало кризисного периода, то есть на конец 2013 г. [5]. Корректирующий множитель как частное деления среднего значения выручки предприятий нефтегазовой отрасли на среднее значение выручки предприятий промышленных отраслей по данным [5] равен  $1\,382\,581\,468 / 71\,870\,919 = 19,237$ . Умножением этого корректирующего множителя на среднее значение чистой прибыли 11 402 552 предприятий промышленных отраслей получим приведенное среднее значение чистой прибыли этих отраслей, равное  $11\,402\,552 \cdot 19,237 = 219\,350\,991,9$ . Тогда можно найти отношение

$$\frac{I_4}{I_2} = \frac{205\,172\,950}{219\,350\,991,9} = 0,94,$$

где  $I_4$  приведено в [5] как соответствующее среднее начение.

Принимая норму прибыли на период с конца 2013 г. до конца 2017 г. постоянной для названных отраслей экономики, примем, что

$$\frac{i_2}{i_4} = \frac{12,5}{19,2} = 0,65 \text{ и в соответствии с (3)}$$

$$V_4 = 0,94 \cdot 0,65 = V_2 \cdot 0,61.$$

**Заключение.** В работе на основе достоверной статистической информации доказана низкая стоимость земельных участков, отводимых для размещения объектов нефтегазодобывающей отрасли, причем с течением времени она упала с 0,61 до 0,18 стоимости земель промышленности. Это, в первую очередь, вызвано падением в среднем прибыли в нефтегазовой отрасли. На наш взгляд, это необходимо принять во внимание при оценке кадастровой стоимости земельных участков, выделяемых под объекты нефтегазовой отрасли. Это подтверждается еще и тем, что стоимость земельных участков пренебрегаемо мала в стоимости права пользования месторождениями, обычно получаемого на аукционах.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Свительская, М. А. Проблемы оценки стоимости и учета ценообразующих факторов при оценке месторождений углеводородов / М. А. Свительская // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – М., 2016. – № 6. – С. 50–54.
2. О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры: постановление Правительства Ханты-мансийского автономного округа – Югры от 26 декабря 2014 г. № 503-п.
3. Свительская, М. А. Методика оценки промышленных земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых / М. А. Свительская // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – М., 2017. – Т. 61. – № 5. – С. 66–68.
4. Yarmolenko, A. S. Modern geoinformation and communication technologies of economic analysis in ms office 365 / A. S. Yarmolenko, N. Yu. Putintseva, O. N. Pisetskaya // The european proceedings of social & behavioural sciences epsbs ciedr 2018, Future academy. – 2019. – С. 643–656.

5. Свительская, М. А. Разработка методики оценки земельных участков под объектами промышленного назначения / М. А. Свительская // Диссертация на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности: 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М., 2019. – 160 с.

6. Сорокин, А. В. Межотраслевая конкуренция и образование средней нормы прибыли как предпосылка реиндустриализации // Вестн. Моск. ун-та. – Сер. 6. Экономика. – 2017. – № 1. – Экономическая теория. – М.: МГУ имени М. В. Ломоносова. – С. 22–40.

7. Дунаев, В. Ф. Экономика предприятий нефтяной и газовой промышленности / В. Ф. Дунаев. – М.: Нефть и газ, 2006. – 352 с.

8. Лелюхина, А. М. Определение стоимости промышленных земельных участков / А. М. Лелюхина, Ю. М. Федорова // Известия высших учебных заведений: Геодезия и аэрофотосъемка. – № 4. – М.: Московский гос. ун-т геодезии и картографии. – 2012. – С. 111–116.

9. Свительская, М. А. Технология учета индивидуальных ценообразующих факторов для земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых / М. А. Свительская // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – Т. 61. – № 6. – М., 2017. – С. 48–51.

УДК 347.2:311(476.4)

*КОСЬЯНЕНКО В. В.*

## **СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОРЕЦКОГО ФИЛИАЛА РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В современных условиях Республики Беларусь главной направляющей деятельностью общественных и государственных интересов выступает деятельность, направленная на получение прибыли для удовлетворения социальных и экономических нужд собственников имущества. Именно поэтому статистический анализ производственно-экономической деятельности предприятия позволяет оценить степень рентабельности и эффективности предприятия за определенный промежуток времени, а также произвести прогноз на будущее.

**Цель работы** – выполнить статистический анализ производственно-экономической деятельности Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадаст-

ру» по итогам деятельности предприятия за 2014–2016 гг.

**Материалы и методика исследований.** Для анализа результатов производственной деятельности использовались статистические данные о работе Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2016 гг., нормативные правовые акты Республики Беларусь, учебная литература. В процессе работы применялся монографический и статистический методы исследований.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Производственно-экономические показатели необходимо постоянно отслеживать, планировать, и при отклонениях их от плановых или нормативных значений должны приниматься управленческие решения, направленные на повышение эффективности работы предприятия. Именно эти показатели характеризуют успешность деятельности предприятия в целом. В экономических результатах деятельности предприятия отражаются итоги его хозяйственной деятельности. Выступают они в виде абсолютной (прибыль, убытки) и относительной величины (рентабельность). Экономическая деятельность предприятия заключается в анализе производственных и экономических результатов, финансового состояния, результатов использования трудовых ресурсов, затрат на производство и оценке эффективности [1].

В период за 2014–2015 гг. наблюдалась устойчивая тенденция роста практически по всем экономическим показателям деятельности Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Так, в 2015 г. чистая прибыль филиала была максимальной и за период с 2014 по 2016 гг. составила 66 161,6 руб. Однако стоит отметить, что за 2016 г. произошло снижение почти всех показателей филиала.

В 2014 г. рентабельность предприятия составила 29,3 %, в 2015 г. – 18,9 %, а в 2016 г. – 13,7 %. Прибыль за анализируемый период имела нестабильную динамику, что указывает на недостаточно эффективную работу предприятия. Выручка с 2014 по 2015 гг. увеличилась на 5,2 %, а за период с 2015 по 2016 гг. уменьшилась на 10,9 % [2]. Сведения о выручке от реализации оказываемых услуг в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за период с 2014 по 2016 гг. приведены на рис. 1.



Рис. 1. Доход от оказанных услуг в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2016 гг.

Общеизвестно, что показатели рентабельности используются для реальной оценки уровня прибыльности организации. Они характеризуют эффективность работы предприятия в целом, доходность различных направлений деятельности, окупаемости затрат и т. д. [1]. Показатели доходов по оказанию услуг показаны на примере технической инвентаризации, регистрации и оценки недвижимости в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2016 гг., и также представлены на рис. 1. Как видно из рисунка, с 2014 по 2016 гг. выполнение работ по технической инвентаризации приносило до 58 % общей прибыли организации, что вносит значительный вклад в бюджет организации. Государственная регистрация занимала второе место по выручке, наименьшую прибыль приносила рыночная оценка.

**Заключение.** Таким образом, выручка от реализации оказываемых услуг по Горецкому филиалу РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за исследуемые годы составила: в 2014 г. – 1 148 743 руб., в 2015 г. показатель был равным 1 211 156 руб., в 2016 г. – 1 079 404 руб. [2]. Анализ показателей в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» производится по отдельным периодам и в сравнении с показателями работы других предприятий. Это позволяет найти пути улучшения работы предприятия.

Контроль над финансовой деятельностью Горецкого филиала осу-

ществляет налоговая инспекция, Государственный комитет по имуществу и Республиканское унитарное предприятие не чаще одного раза в год и не реже одной ревизии в два года [3, 4].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Байнев, В. Ф. Экономика предприятия и организация производства: учеб. пособие / В. Ф. Байнев. – Минск: Изд-во БГУ, 2003. – 155 с.
2. Материалы экономической деятельности Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2016 гг.
3. Об утверждении Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2014–2018 годы: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 11 сентября 2014 г. № 874 (ред. от 24.12.2014 г.) // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 2014. – 5/39388.
4. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск: ФУ Аинформ, 2006. – Т. 2. – 309 с.

УДК 347.2(476.4)

*КОСЬЯНЕНКО В. В.*

### **ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ГОРЕЦКОМ ФИЛИАЛЕ РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно Постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь «О создании регистрационных округов» от 11 марта 2004 г. № 9, в целях осуществления регистрационной деятельности территория Республики Беларусь делится на регистрационные округа. В составе территориальных организаций по государственной регистрации образованы обособленные структурные подразделения – филиалы и бюро [1, 2]. Горецкий филиал РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является обособленным подразделением республиканского унитарного предприятия «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – Унитарное предприятие) и действует на основании Положения о Горецком филиале республиканского унитарного предприятия «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – Филиал), кото-

рое разработано в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь, Уставом республиканского унитарного предприятия «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и иными актами законодательства [3].

**Цель работы** – выявить особенности организации кадастровой деятельности в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили: устав РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», статистические данные о работе Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», нормативные правовые акты Республики Беларусь, учебная литература. В процессе работы применялся монографический метод и метод статистического анализа.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Филиал входит в систему организаций, которые вправе заниматься деятельностью в области государственной регистрации, предусмотренной Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», а также сопутствующими государственной регистрации видами деятельности, определенными в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь.

Филиал находится по адресу: 213410, г. Горки, ул. Советская, д. 9а, Могилевская область, Республика Беларусь.

Филиал не является юридическим лицом, осуществляет защиту и представительство интересов Унитарного предприятия, совершает от его имени сделки и иные юридически значимые действия и выполняет часть его функций. Горецкий филиал осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Республики Беларусь, приказами Председателя Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество), приказами директора Унитарного предприятия и Положением [3].

Целью создания и деятельности Горецкого филиала является реализация возложенных на Госкомимущество задач и функций в части земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществления единого процесса ведения государственного земельного кадастра, технической инвентаризации и оценки недвижимого имущества на территории Горецкого, Дрибинского, Круглянского, Мстислав-

ского, Чаусского, Шкловского районов Могилевской области.

Предметом деятельности Горецкого филиала является [3, 4]:

- государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- осуществление технической инвентаризации недвижимого имущества и проверка характеристик недвижимого имущества;
- ведение реестра цен;
- кадастровая и индивидуальная оценка недвижимого имущества;
- установление (восстановление) границ земельных участков и изготовление землеустроительных дел;
- оказание консультаций по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества и оценкой недвижимости.

В соответствии с целями деятельности предприятие осуществляет основные виды экономической деятельности: услуги автомобильных стоянок; сдача внаем собственного недвижимого имущества; операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; научные исследования и разработки; землеустройство; деятельность архивов; геодезическая и картографическая деятельность; услуги по технической защите информации, в том числе криптографическими методами с применением электронной цифровой подписи; предоставление прочих юридических и потребительских услуг [4].

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательством Республики Беларусь, Горецкий филиал РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии), полученного Унитарным предприятием.

Горецкий филиал ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность, которую предоставляет в территориальную налоговую инспекцию и орган государственной статистики по месту своего нахождения, а также предоставляет в Унитарное предприятие статистическую отчетность, ежемесячный, квартальный и годовой балансы, приложения к ним и другие формы отчетности. Все оказываемые услуги филиала осуществляются на основе заявительного принципа. Прекращение деятельности Горецкого филиала производится в соответствии с законодательством Республики Беларусь [3, 4].

**Заключение.** Для повышения эффективности работы предприятия необходимо дальнейшее обновление материально-технической базы и программного обеспечения, поиск новых рынков и расширение спектра выполняемых работ, повышение квалификации специалистов, сокращение сроков и затрат на выполнение работ.

## ЛИТЕРАТУРА

1. О создании регистрационных округов: постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 11 марта 2004 г. № 9 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
2. Об утверждении Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2014–2018 годы: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 11 сентября 2014 г. № 874 (ред. от 24.12.2014 г.) // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 2014. – 5/39388.
3. Положение о Горечком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и его структурных подразделениях. Структуры и организационно-административные схемы организации, схемы организации управления: утв. Директором РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 17 ноября 2009 г. № 124. – Горки, 2009. – 10 с.
4. Материалы экономической деятельности Горечкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2016 гг.

УДК 347.2 (476.4)

*КУДРЯЧЕВА М. Г., ЛУЖАНКОВА В. А.*

### **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО КИРОВСКОМУ БЮРО БОБРУЙСКОГО ФИЛИАЛА РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Одной из важнейших задач любого предприятия является повышение эффективности его деятельности. Эта задача была актуальна и в докризисный период, но особенно важна в период финансовой нестабильности.

В условиях, когда у местных органов власти нет возможности существенно увеличить доходную часть бюджета, а непосредственное сокращение расходов с социальной точки зрения неприемлемо, для государственных органов остается возможность сокращения расходов за счет повышения эффективности деятельности. Это сложный путь, требующий много усилий и внимания, результаты часто проявляются не сразу, эффект может носить краткосрочный характер. Однако это важнейшее направление работы местных органов власти, требующее постоянного контроля.

**Цель работы** заключалась в расчете эффективности выполнения работ по технической инвентаризации недвижимого имущества в Кировском бюро Бобруйского филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Значительно повышаются расходы на оплату труда. Увеличение фонда заработной платы вызвано необходимостью создания дополнительных рабочих мест и повышения квалификации работников службы регистрации и кадастра, а также для обеспечения прогнозного показателя по среднемесячной заработной плате.

Основными мероприятиями по выполнению плана доходов является повышение производительности труда за счет технического перевооружения предприятия, расширения видов услуг, оказываемых предприятием, подбора и подготовки специалистов, качественного обслуживания населения.

Автоматизация производства позволяет сократить длительность выполнения работ, снизить их себестоимость, значительно повышает качество оказываемых услуг, работ, поэтому на предприятии необходимо постоянно вести работы по техническому оснащению и компьютеризации служб предприятия – приобретение измерительных приборов, компьютеров, принтеров, ксероксов [1].

Необходимость отчитываться за эффективность деятельности служит и для мотивации, особенно если контрольные показатели устанавливаются заранее и фактически достигнутые результаты сверяются с ними. Это требует особенно осторожного подхода к выбору показателей эффективности деятельности. Использование некорректного показателя может привести к тому, что исполнители будут пытаться путем искусственных манипуляций создавать видимость увеличения производительности работы, хотя на самом деле эффективность может оставаться на том же уровне или даже ухудшиться. Существует множество характеристик эффективности. В общем виде все показатели измерения эффективности могут быть разделены на технические и экономические.

Одной из важнейших задач любого предприятия является повышение эффективности его деятельности. Эта задача была актуальна и в докризисный период, но особенно важна в период финансовой нестабильности.

Техническая эффективность обычно определяется с точки зрения

достижения целей деятельности. Такой подход позволяет формулировать критерии эффективности и ставить цели по их достижению. Понятие технической эффективности для государственных организаций предполагает, что критерии оценки должны отражать степень соответствия их деятельности потребностям населения.

При подобном подходе техническая эффективность оценивается путем изучения общественного мнения, которое показывает, насколько удовлетворены данными услугами обслуживаемые слои населения и население в целом. Кроме того, необходимо путем опросов оценивать побочные негативные для общества последствия, т. е. не возникают ли в связи с деятельностью государственных организаций новые запросы или проблемы. Для сравнительной оценки и анализа работы предприятий системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь важно, чтобы показатели технической эффективности были разделены по районам, типам строений, характеристикам обслуживаемых юридических лиц и т. п. [2].

Это облегчает анализ потребностей и помогает планировать работу в соответствии с нуждами населения.

Помимо различных количественных и качественных критериев, техническая эффективность часто зависит от конечного результата деятельности по оказанию услуг.

Наиболее распространенный способ оценки эффективности деятельности государственных организаций заключается в сопоставлении данных по объему полученной продукции к численности работающих и затратам. По отдельным работам могут дополнительно представляться данные по качественным характеристикам услуг, в частности, по их оперативности и эффективности.

Ключевым аспектом в оценке эффективности оказания услуг является отчетность, на основании которой собираются статистические данные, необходимые для расчета показателей.

Расчет показателя эффективности деятельности групп по технической инвентаризации Бобруйского филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» можно выполнить с использованием метода, основанного на анализе динамических изменений.

Для этого примем во внимание следующие показатели эффективности: выработка на одного работника и эффективность контактов с юридическими лицами.

Выработка на одного работника рассчитывается как отношение объема выполненных работ к численности работников групп.

Показатель эффективности контактов говорит не только о возрастании или убывании количества заключаемых договоров, но и о качестве работы специалиста по технической инвентаризации, и рассчитывается как отношение количества заключенных договоров к количеству поданных заявлений.

Проанализировав все показатели, можно сделать вывод, что темп роста выполненных работ в Бобруйском филиале за 2015–2016 гг. высокий и для физических лиц составил 130 %, юридических лиц – 116 %. Общий объем выполненных работ имеет темп роста 110 %. Наблюдается повышение темпа роста в 2017 г., и в 2019 г. наблюдается повышение темпа роста по физическим лицам до 174 %, и увеличивается по юридическим лицам до 193 %, а общий объем выполненных работ также идет с увеличением до 188 %.

Нагляднее анализ производительности труда по технической инвентаризации по Кировскому бюро Бобруйского филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» представлен на рис. 1.

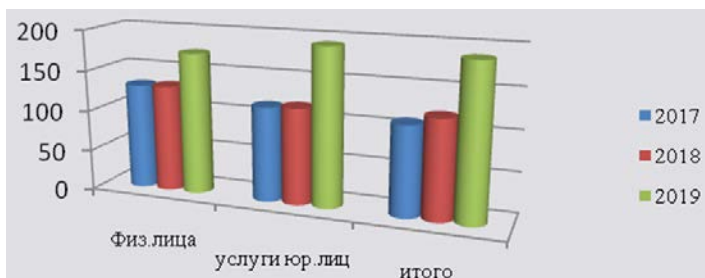


Рис. 1. Анализ производительности труда по технической инвентаризации в Кировском бюро Бобруйского филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2017–2019 гг.

Как видно из рис. 1, производительность труда растет как по физическим, так и по юридическим лицам.

**Заключение.** Таким образом, увеличение объема выполненных работ как в Бобруйском филиале в целом, так и в Кировском бюро говорит о повышении эффективности выполнения работ по технической инвентаризации.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Объекты инвентаризации и их обязательные технические характеристики: КП 101480212.57-2006. – Введ. 23.05.06. – Минск: ГУП «Национальное кадастровое агентство», 2006. – 20 с.

2. Технические характеристики объектов недвижимого имущества: КП 101480212.56-2006. – Введ. 23.05.06. – Минск: ГУП «Национальное кадастровое агентство», 2006. – 15 с.

УДК 311.42(476.6)

*КУЦАЕВА Е. С.*

### **ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАБОТЫ УПРАВЛЕНИЯ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ПРИМЕРЕ РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества [1].

К основным задачам управления регистрации недвижимого имущества относится организация, руководство, координация, контроль и реализация работ в области регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

**Цель работы** заключалась в проведении анализа показателей эффективности использования производственных ресурсов и видов работ, выполняемых в управлении регистрации недвижимого имущества

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Управление регистрации недвижимого имущества – одно из структурных подразделений РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», основной целью деятельности которого является реализация возложенных на предприятие задач и функций в части государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [2].

Государственная регистрация осуществляется в отношении следующих объектов недвижимости: земельных участков;

капитальных строений (зданий, сооружений); незавершенных законсервированных капитальных строений; изолированных помещений, в том числе жилых; предприятий как имущественных комплексов; машино-мест и других видов недвижимости, установленных законодательством.

Так, за период с 2014 г. по 2018 г. РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществило 442764 регистрационных действия в отношении объектов государственной регистрации.

В отношении объектов недвижимости – 62760, из них 50699 регистрационных действий по созданию объектов недвижимости, 9206 – по изменению объектов недвижимости; 2855 – по прекращению существования недвижимого имущества.

Для специалистов управления регистрации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в качестве нормы труда используют нормированные задания. Регламентируя объем, состав, последовательность и периодичность выполнения работ, нормированные задания конкретизируют эти работы, обосновывая их нормами труда, и тем самым способствуют повышению производительности труда, персональной ответственности и материальной заинтересованности работников в конечных результатах своей работы.

Анализ выполнения планового задания управлением регистрации недвижимого имущества за 2014–2018 гг. представлен в табл. 1.

**Таблица 1. Анализ выполнения планового задания управлением регистрации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство государственной регистрации и земельному кадастру»**

Период исследования	Планируемый объем работ, тыс. у. е.	Фактически выполненный объем работ, тыс. у. е.	Отклонение в плановом задании	
			Абсолютное, тыс. у. е.	Относительное, %
2014 г.	974,30	1221,54	247,24	20,24
2015 г.	869,05	888,6	19,55	2,20
2016 г.	730,15	755,85	25,70	3,40
2017 г.	717,23	850,2	132,97	15,64
2018 г.	782,81	798,87	16,06	2,01

Из табл. 1 можно сделать вывод о том, что на протяжении исследуемого периода с 2014–2018 гг. сотрудники управления регистрации недвижимого имущества перевыполняли установленное

плановое задание по объему работ, что свидетельствует о достаточно высокой производительности труда на предприятии. Максимальное перевыполнение управлением регистрации планового задания наблюдалось в 2014 г. и составило 20,24 %. В 2015–2016 гг. перевыполнение планового задания составляло 2,20 % и 3,40 % соответственно. Минимальный показатель выполнения планового задания был зафиксирован в 2018 году и составил 2,01 %. В целом можно говорить, что управление регистрации достаточно хорошо справляется с выполнением планового задания по объему выполненных услуг, так как за анализируемый период не было зафиксировано отрицательных показателей абсолютного отклонения в плановом задании.

Динамику отклонения в выполнении планового задания по годам можно представить в виде диаграммы (рис. 1).

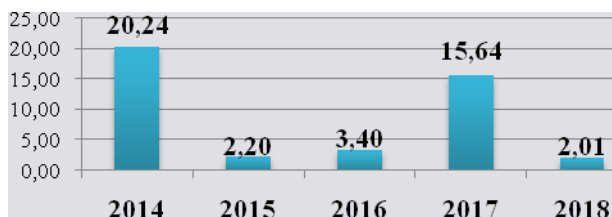


Рис. 1. Динамика отклонения в выполнении планового задания управлением регистрации недвижимого имущества за 2014–2018 гг., %

Производительность труда является одним из важнейших показателей эффективности общественного производства. Применение этого показателя позволяет оценить эффективность труда как отдельного работника, так и управления в целом. Данные, необходимые для расчета эффективности использования трудовых ресурсов и их динамика, представлены в табл. 2.

Таблица 2. Исходные данные для расчета показателей эффективности использования трудовых ресурсов за 2014–2018 гг.

Показатели	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6
Объем выполненных работ, тыс. у. е.	1221,54	888,60	755,85	850,20	798,87
Численность работников, чел.	47	49	48	49	48

Окончание табл. 2

1	2	3	4	5	6
Объем выполненных работ по физическим лицам, тыс. у. е.	461,74	281,55	242,81	204,35	213,54
Объем выполненных работ по юридическим лицам, тыс. у. е.	1198,44	792,23	555,33	691,7	819,28

Исходя из данных, представленных в табл. 2, можно сделать вывод, что соотношение объема выполненных работ по государственной регистрации недвижимого имущества за 2014–2018 гг. между физическими и юридическими лицами составляет 44,69 % и 55,31 % соответственно.

Используя данные, представленные в табл. 3, можно рассчитать показатели среднегодовой выработки и трудоемкости в управлении регистрации. Анализ данных показывает, что падение объема выполненных работ сократило выработку на одного работника в 2015 г. по сравнению с выработкой 2014 г. на 30,22 %, в 2016 г. сократилась выработка по отношению к 2015 г. на 13,17 %, а в 2017 г. выработка на одного работника возросла на 10,19 %.

Таблица 3. Расчет среднегодовой выработки и трудоемкости одного работника управления регистрации недвижимого имущества за 2014–2018 гг.

Показатели	Годы					Абсолютное отклонение (базовый и отчетный год), тыс. у. е.	Темп роста, %	Темп прироста, %
	2014	2015	2016	2017	2018			
Объем выполненных работ, тыс. у. е.	1221,54	888,60	755,85	850,20	798,87	-51,33	93,96	-6,04
Численность персонала, чел.	47	49	48	49	48	-1,00	97,96	-2,04
Среднегодовая выработка, тыс. у. е./чел.	25,99	18,13	15,75	17,35	16,64	-0,71	95,92	-4,08
Трудоемкость, чел./тыс. у. е.	0,03848	0,05514	0,06350	0,05763	0,06008	0,00245	104,25	4,25

Таким образом, падение объема выполненных работ оказало негативное влияние на сокращение выработки на одного работника за 2015–2016 гг., что говорит о падении эффективности использования

работников управления регистрации за рассматриваемый период.

При этом можно заметить рост показателя трудоемкости в 2018 г., абсолютное отклонение которого составило 0,00245 тыс. у. е. или 4,25 %.

**Заключение.** По результатам анализа производственной деятельности управления регистрации недвижимости можно сделать вывод о том, что среди всех структурных подразделений предприятия управление регистрации наравне с управлениями технической инвентаризации недвижимого имущества выполняет наибольший объем работ. Прежде всего, это связано с видами оказываемых услуг и непродолжительными сроками их выполнения.

Данное структурное подразделение предприятия полностью обеспечено трудовыми ресурсами, и, с экономической точки зрения, деятельность управления регистрации можно назвать эффективной, так как специалисты отдела выполняют установленные планом задания, а доходы от деятельности отдела полностью покрывают его расходы.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019 г.

2. Структура РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – 2019. Режим доступа: <http://www.vagr.by/department/>. – Дата доступа: 08.09.2020.

УДК 311.42(476.6)

*КУЦАЕВА Е. С.*

### **АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В условиях рыночных отношений одними из важнейших показателей эффективности работы всех организаций являются прибыльность и рентабельность. Достижению высокого уровня данных показателей способствует тщательное экономическое исследование фор-

мирования финансовых результатов жизнедеятельности организации.

**Цель работы** заключалась в проведении анализа показателей производственно-финансовой деятельности РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Главной целью деятельности любой коммерческой организации является прибыль. Прибыль представляет собой выраженный в денежной форме чистый доход, представляющий собой разницу между совокупным доходом и совокупными затратами.

Чистая прибыль – эта часть балансовой прибыли предприятия, остающаяся в его распоряжении после уплаты налогов, сборов, отчислений и других обязательных платежей в бюджет. Чистая прибыль используется для увеличения оборотных средств предприятия, формирования фондов и резервов, реинвестиций в производство [1].

Изменение чистой прибыли РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг. отобразены в табл. 1.

Таблица 1. Изменения чистой прибыли РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Наименование показателя	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Чистая прибыль, тыс. у. е.	185,40	115,22	72,01	76,65	59,00

Анализ данных изменения чистой прибыли РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» показывает снижение чистой прибыли предприятия с 185,40 тыс. у. е. в 2014 г. до 59,00 тыс. у. е. в 2018 г. Изменение чистой прибыли за анализируемый период составило 126,40 тыс. у. е. или 68,18 %.

Исходя из данных табл. 1, можно сказать, что чистая прибыль предприятия в период с 2014 г. по 2018 г. снизилась в среднем на 22,99 %: в 2015 г. прибыль уменьшилась на 37,85 % по отношению к 2014 г., в 2016 г. – на 37,5 % к 2015 г., в 2018 г. – на 23,03 % к 2017 г. Только в 2017 г. прибыль предприятия увеличилась на 6,44 % в сравнении с 2016 г.

Значение выручки в деятельности предприятия является еще одним

из основных показателей. Выручка – количество денежных средств или иных благ, получаемых предприятием за определенный период от основного вида деятельности. Выручка является одним из видов доходов предприятия [1]. Изменение выручки РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг. представлено на рис. 1.

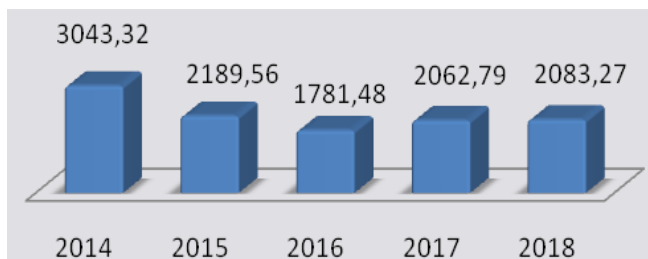


Рис. 1. Динамика изменения выручки РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», тыс. у. е.

Исходя из данных, представленных на рис. 1, можно заметить, что в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» выручка в 2015 г. упала на 853,76 тыс. у. е. по сравнению с 2014 г., что составляет 28,05 %; это падение также связано с валютно-финансовым кризисом 2014 г., в результате которого белорусский рубль ослаб к доллару на 25 %, падение белорусского рубля продолжилось и в 2015 г., что не могло не отразиться на показателях предприятия; обесценивание белорусского рубля за 2015 г. составило 55 %.

Положительный показатель изменения выручки имеет 2018 г.: предприятие получило 20,48 тыс. у. е. или 0,99 % по сравнению с 2017 г.

Выручка РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» по видам деятельности представлена в табл. 2.

Проанализировав данные табл. 2, можно установить соотношение выручки по видам деятельности от оказания услуг РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» юридическим и физическим лицами за 2014–2018 гг. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним занимает 40,46 % от выручки предприятия, техническая

инвентаризация недвижимого имущества – 48,93 %, оценка – 3,93 %, геодезия и землеустройство – 3,13 %, риэлтерские услуги – 3,55 %.

**Таблица 2. Выручка от реализации оказываемых услуг за 2014–2018 гг. по видам деятельности РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», тыс. у. е.**

Виды деятельности		Годы				
		2014	2015	2016	2017	2018
Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним	Всего	1221,54	888,60	755,85	850,20	798,87
	Физ. лица	745,87	368,34	450,91	479,27	452,76
	Юр. лица	475,67	520,26	304,94	370,94	346,12
Техническая инвентаризация недвижимого имущества	Всего	1660,18	1073,78	798,13	896,05	1032,8
	Физ. лица	461,74	281,55	242,81	204,35	213,54
	Юр. лица	1198,44	792,23	555,33	691,70	819,28
Оценка	Всего	139,99	90,02	54,41	88,65	65,38
	Физ. лица	25,85	18,57	19,80	29,98	22,62
	Юр. лица	114,14	71,45	34,61	58,67	42,77
Геодезия и землеустройство	Всего	21,61	57,12	79,99	114,46	76,64
	Физ. лица	8,16	12,11	2,54	0,82	1,31
	Юр. лица	13,45	45,00	77,44	113,64	75,33
Риэлтерские услуги	Всего		80,04	93,10	113,43	109,56
	Физ. лица		8,00	93,10	113,43	109,56
	Юр. лица		72,04			
Общая выручка по видам деятельности	Всего	3043,32	2189,56	1781,5	2062,7	2083,3
	Физ. лица	1241,63	688,58	809,16	827,85	799,78
	Юр. лица	1801,70	1500,98	972,32	1234,9	1283,5

Также на основании данных табл. 2 можно констатировать, что 60,87 % всей выручки предприятию приносит деятельность по оказанию услуг юридическим лицам, а остальные 39,13 % – физическим лицам.

К показателям, которые также характеризуют экономическую эффективность предприятия, можно отнести рентабельность и себестоимость.

Себестоимость – стоимостная оценка используемых в процессе производства продукции (работ, услуг) природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных фондов, трудовых ресурсов и других затрат на ее производство и реализацию [1].

Динамика изменения себестоимости в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг. представлена на рис. 2.

Из рис. 2 следует, что себестоимость оказания услуг на предприятии за 2017, 2018 гг. имела тенденции к увеличению.

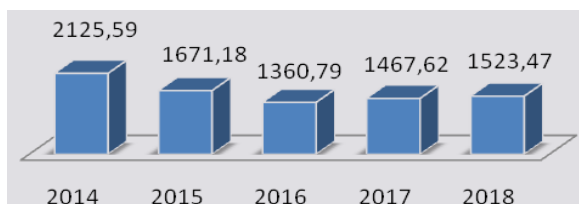


Рис. 2. Динамика изменения себестоимости оказания услуг РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг., у. е.

При пересчете себестоимости на 1 у. е. выполненных работ можно увидеть, что она находится практически на одном уровне на протяжении анализируемого периода с небольшим отклонением в сотых долях и колеблется от 0,698 в 2014 г. до 0,731 в 2018 г.

Темп роста себестоимости не превышает рост выручки и прибыли, что говорит об увеличении производства.

Рентабельность – относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов, а также природных богатств. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к активам, ресурсам или потокам, ее формирующим. Может выражаться как в прибыли на единицу вложенных средств, так и в прибыли, которую несёт в себе каждая полученная денежная единица [1].

Динамика изменения рентабельности продаж РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» представлена на рис. 3.

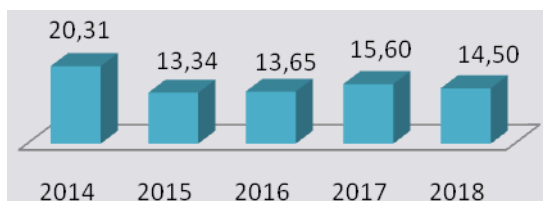


Рис. 3. Динамика изменения рентабельности продаж РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Таким образом, на рис. 3 можно заметить, что с 2014 г. рентабельность продаж предприятия имеет тенденцию к снижению: прежде всего это связано со снижением чистой прибыли, однако в 2017 г. данный показатель имел положительную динамику.

Денежные показатели в статье указаны в долларах США на 1 июля соответствующего года. Курс доллара на 01.07.2014 г. составляет 10200 бел. руб., на 01.07.2015 г. – 15333 бел. руб. на 01.07.2016 г. – 2,0053 бел. руб., на 01.07.2017 г. – 1,9413 бел. руб., на 01.07.2018 г. – 1,9898 бел. руб.

**Заключение.** С экономической точки зрения, предприятие является довольно прибыльным и рентабельным, хотя эти показатели имеют не стабильный характер: периодически наблюдается тенденция то к снижению, то к увеличению.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Акулов, В. Б. Экономика и экономическая теория: словарь экономических терминов / В. Б. Акулов, О. В. Акулова [Электронный ресурс]. –2009. – Режим доступа: [http://www.studmed.ru/akulov-vb-akulova-ov-ekonomicheskaya-teoriya\\_9915c4d477e.html](http://www.studmed.ru/akulov-vb-akulova-ov-ekonomicheskaya-teoriya_9915c4d477e.html). – Дата доступа: 05.09.2020.

УДК 311.42(476.6)

*ЛАГУНОВ Н. С., ЛУЖАНКОВА В. А.*

### **АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ РЕСУРСОВ И ВИДОВ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ В УПРАВЛЕНИЯХ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Техническая инвентаризация – система сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении и техническом состоянии объектов на основе результатов и периодических обследований в натуре [9].

Распределение планируемого объема работ между специалистами управлений осуществляется с учетом штатной численности специалистов в отделе, квалификации специалистов, размера тарифной ставки специалиста и других факторов.

**Цель работы** заключалась в проведении анализа показателей эффективности использования производственных ресурсов и видов работ, выполняемых в управлениях технической инвентаризации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Разработка планового задания осуществляется по планируемому объему работ, которые должны выполнить сотрудники предприятия за определенный период; как правило, разработка планового задания осуществляется на 1 год.

В табл. 1 приведены показатели планового задания и фактические объемы выполненных работ в управлениях технической инвентаризации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг.

Из табл. 1 можно сделать вывод о том, что на протяжении исследуемого периода с 2014–2018 гг. управления по технической инвентаризации недвижимого имущества перевыполняли установленное плановое задание по объему работ, что свидетельствует о достаточно высокой производительности труда на предприятии.

Таблица 1. Анализ выполнения планового задания управлениями технической инвентаризации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Период исследования	Планируемый объем работ, тыс. у. е.	Фактически выполненный объем работ, тыс. у. е.	Отклонение в плановом задании	
			Абсолютное, тыс. у. е.	Относительное, %
2014	1 246,39	1660,18	413,79	24,92
2015	1 054,23	1073,78	19,55	1,82
2016	776,23	798,13	21,90	2,74
2017	742,30	896,05	153,75	17,16
2018	1 017,57	1032,82	15,25	1,48

Динамику отклонения в выполнении планового задания по годам можно представить в виде диаграммы (рис. 1).

РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществляет свою производственно-хозяйственную деятельность на основании хозрасчета.

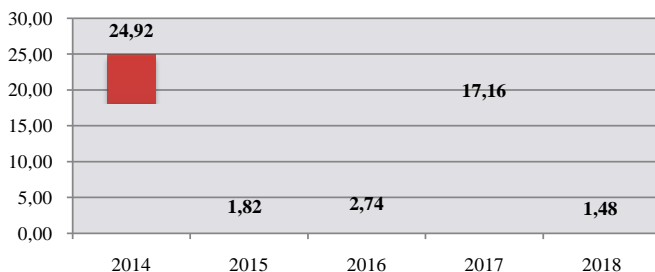


Рис. 1. Динамика отклонения в выполнении планового задания управлениями технической инвентаризации недвижимого имущества за 2014–2018 гг., %

Хозяйственный расчет (хозрасчет) – ведение хозяйства какого-нибудь предприятия, производства на основе хозяйственной самостоятельности, самофинансирования, самоокупаемости и рентабельности [13].

Основной источник формирования прибыли управлений технической инвентаризации недвижимого имущества – доход, получаемый от оказания услуг юридическим и физическим лицам в области технической инвентаризации недвижимого имущества.

Экономическими показателями эффективности использования трудовых ресурсов является среднегодовая выработка и трудоемкость.

Данные, необходимые для расчета эффективности использования трудовых ресурсов, и их динамика представлены в табл. 2.

Таблица 2. Исходные данные для расчета показателей эффективности использования трудовых ресурсов за 2014–2018 гг.

Показатели	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Объем выполненных работ, тыс. у. е.	1660,18	1073,78	798,13	896,05	1032,82
Численность работников, чел.	44	46	45	44	46
Объем выполненных работ по физическим лицам, тыс. у. е.	461,74	281,55	242,81	204,35	213,54
Объем выполненных работ по юридическим лицам, тыс. у. е.	1198,44	792,23	555,33	691,7	819,28

Исходя из данных, представленных в табл. 2, можно сделать вывод, что соотношение объема выполненных работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества за 2014–2018 гг. между физическими и юридическими лицами составляет 25,71 % и 74,29 % соответственно.

Используя данные, представленные в табл. 2, можно рассчитать эффективность использования трудовых ресурсов в управлениях технической инвентаризации. Расчет среднегодовой выработки и трудоемкости на одного работника по технической инвентаризации недвижимого имущества в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг. приведен в табл. 3.

**Таблица 3. Расчет среднегодовой выработки и трудоемкости одного работника по технической инвентаризации недвижимого имущества за 2014–2018 гг.**

Показатели	Годы					Абсолютное отклонение (базовый и отчетный год), тыс. у. е.	Темп роста, %	Темп прироста, %
	2014	2015	2016	2017	2018			
Объем выполненных работ, тыс. у. е.	1660,18	1073,78	798,13	896,05	1032,82	136,77	115,26	15,26
Численность персонала, чел.	44	46	45	44	46	2,00	104,55	4,55
Среднегодовая выработка, тыс. у. е./чел.	37,73	23,34	17,74	20,36	22,45	2,09	110,25	10,25
Трудоемкость, чел./тыс. у. е.	0,02650	0,04284	0,05638	0,04910	0,04454	-0,00457	90,70	-9,30

В табл. 3 базовый год – 2017, а за отчетный принят 2018 г. Как видно из таблицы, показатель объема выполненных работ в 2018 г. увеличился на 136,77 тыс. у. е., относительное отклонение составило 115,26 %. В связи с таким увеличением объема работ увеличилась и среднегодовая выработка. Прирост среднегодовой выработки за последний год составил 10,25 %, а абсолютное отклонение при этом составило 2,09 тыс. у. е./чел. в сторону увеличения.

Следует заметить, что темп роста среднегодовой выработки специалистов не превышает темп роста объема выполненных работ, это связано с увеличением численности работников на 2 единицы. При этом показатель трудоемкости, как обратный показатель выработки, снизился, что говорит о снижении нагрузки на работников управления технической инвентаризации недвижимого имущества.

Анализ данных таблицы показывает, что падение объема выполненных работ сократило выработку на одного работника в 2015 г. по сравнению с выработкой 2014 г. на 38,14 %, в 2016 г. сократилась выработка 2015 г. на 23,99 %, а в 2017 г. выработка возросла на 14,77 %.

Таким образом, падение объема выполненных работ оказало негативное влияние на сокращение выработки на одного работника за 2015–2016 гг., что говорит о падении эффективности использования работников организации за рассматриваемый период.

На основании данных, содержащихся в табл. 3, были проанализированы изменения среднегодовой выработки и трудоемкости.

Максимальное значение за исследуемый период наблюдалось в 2014 г. и составило 37,73 тыс. у. е./чел., а минимальное значение было зафиксировано в 2016 г. – 17,74 тыс. у. е./чел.

**Заключение.** По результатам анализа эффективности использования производственных ресурсов в управлениях технической инвентаризации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» можно сделать вывод о том, что данные структурные подразделения предприятия полностью обеспечены трудовыми ресурсами и имеют положительные показатели по выполнению планового задания за анализируемый период.

В последние годы наблюдается увеличение выработки на одного работника управления с уменьшением трудоемкости.

Об этом свидетельствует опережающий темп роста объема выполненных услуг по сравнению с темпом роста численности работающих, что и привело к относительной экономии данного вида ресурса.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция о порядке предоставления сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при

Совете Министров Респ. Беларусь от 24 января 2005 г. № 4 [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=W20512130>. – Дата доступа: 01.12.2019.

2. Выдача сведений из ЕГРНИ [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа: [http://nca.by/rus/formir/service/copy\\_partn\\_111/](http://nca.by/rus/formir/service/copy_partn_111/). – Дата доступа: 01.12.2019.

УДК 311.42(476.6)

*ЛАГУНОВ Н. С.*

## **СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ВЫДАЧЕ СПРАВОК В РУП «ГРОДНЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ» ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЛЬГОТНОГО КРЕДИТА**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Для того чтобы попасть в списки на получение льготного кредита на строительство (реконструкцию) или приобретение жилья, гражданину необходимо обратиться в районный исполнительный комитет. Далее районный исполнительный комитет направляет запрос в РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» для получения справки о находящихся в собственности гражданина жилых помещениях.

Информация предоставляется за плату по письменному заявлению гражданина либо по письменному запросу государственных органов, организаций и иных лиц, имеющих право на получение соответствующих сведений и документов.

Стоимость справок одинакова по всей Республике Беларусь и составляет 0,1 базовой величины.

Тарифы, по которым предоставляются услуги, утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

**Цель работы** заключалась в проведении анализа показателей по выдаче справок в РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Выдача сведений различных видов осуществляется как в виде документа на бумажном носителе, так и форме электронного документа, удостоверенного электронной цифровой подписью [2].

Запросы районного исполнительного комитета во всех структурных подразделениях РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» направляются только в электронном виде. До 2015 г. они могли направляться в электронном или в печатном виде.

Дополнительно районный исполнительный комитет с целью удостоверения списков направляет запрос в ГУП «Национальное кадастровое агентство» для получения информации о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества на территории Республики Беларусь.

Если гражданин обращается за справкой, он должен предоставить паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий внесение платы.

Справка в отношении членов одной семьи может выдаваться по заявлению одного из членов семьи при представлении им документов, содержащих идентификационные сведения в отношении остальных членов семьи (документов, удостоверяющих личность, либо паспортов, либо иных документов, их заменяющих, предназначенных для выезда за границу, иностранного гражданина или лица без гражданства, выданных соответствующим органом государства гражданской принадлежности либо обычного места жительства иностранного гражданина или лица без гражданства или международной организацией, свидетельств о рождении и других) [1].

Максимальный срок осуществления данной административной процедуры составляет три рабочих дня со дня подачи заявления. Срок действия справки составляет шесть месяцев [2]. В таблице представлена общая информация по выданным справкам для получения льготного кредита.

**Количество справок, выданных для получения льготного кредита за 2013–2018 гг.**

Год	Количество	Год	Количество
2013	1468	2016	1026
2014	1602	2017	150
2015	1524	2018	76

Более наглядно данные таблицы можно представить на рис. 1. Из рисунка видно, что до 2013 г. количество выданных справок значительно росло, достигнув своего пика, затем количество обращений граждан стало значительно уменьшаться, на период 2017 г. достигло своего минимума.

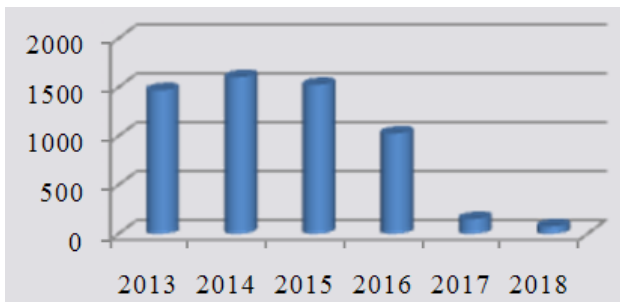


Рис. 1. Количество справок, выданных для получения льготного кредита за 2013–2018 гг.

**Заключение.** В связи со сложившейся экономической ситуацией в республике количество льготных кредитов на строительство и приобретение жилья уменьшается, а следовательно, уменьшается и количество обращений граждан за выдачей информации из ЕГРНИ.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция о порядке предоставления сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 24 января 2005 г. № 4 [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=W20512130>. – Дата доступа: 01.12.2019.

2. Выдача сведений из ЕГРНИ [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа: [http://nca.by/rus/formir/service/copy\\_partn\\_111/](http://nca.by/rus/formir/service/copy_partn_111/). – Дата доступа: 01.12.2019.

УДК 626.87(476)

*ЛОГИНОВА В. С.*

### **АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕЛИОРИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *КОЛМЫКОВ А. В.*, д-р экон. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Среди общей площади земельных участков, находящихся в распоряжении хозяйствующих субъектов, особое место занимают мелиорированные сельскохозяйственные земли. К мелиорированным землям относятся такие земельные участки, на которых проведены

соответствующие работы по их улучшению.

**Цель работы** – выполнение анализа использования мелиорированных земель в Республике Беларусь.

**Материалы и методика исследований.** При проведении научного исследования использовались данные Государственного реестра земельных ресурсов Республики Беларусь, научная и справочная литература.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно Закону Республики Беларусь «О мелиорации земель», мелиорация земель – деятельность, направленная на коренное улучшение земель с целью обеспечения создания и поддержания оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений, путем проведения мелиоративных мероприятий [1].

В зависимости от характера проведения мелиоративных мероприятий мелиорация земель подразделяется на следующие типы [1]:

- гидротехническая мелиорация;
- агролесомелиорация;
- культуртехническая мелиорация;
- химическая мелиорация.

Одним из основных видов мелиорации является гидромелиорация. Гидромелиорация предусматривает улучшение состояния почв посредством водного или воздушного воздействия.

Выделяются водная и ветровая эрозия.

Водная эрозия проявляется разрушением почвенного покрова под действием талых, дождевых или ирригационных вод.

Ветровая эрозия – процесс разрушения почвенного покрова под действием ветра.

В мероприятиях по борьбе с эрозией почв принято правильное размещение на территории лесной и травянистой растительности и применение специальных обработок.

На основании данных, взятых из Государственного реестра земельных ресурсов Республики Беларусь [2], произведен анализ осушенных и орошаемых земель.

Проанализировав данные Государственного реестра, можно заметить, что орошаемых земель на территории Беларуси гораздо меньше, чем осушенных.

В результате анализа площади орошаемых сельскохозяйственных земель установлено, что в 2019 г. в Брестской области данных земель

имеется 4951 га, что составляет 16,2 % от общей площади по республике, в Витебской области – 1984 га (6,5 %), в Гомельской области – 4443 га (14,6 %), в Гродненской области – 1633 га (5,3 %), в Минской области – 1943 га (6,4 %), в Могилевской области – 15559 га (51 %).

Осушенные земли по республике составляют в Брестской области – 759244 га или 22,2 % от их общей площади по республике, в Витебской области – 630293 га (18,4 %), в Гомельской области – 652338 га (19,1 %), в Гродненской области – 331656 га (9,7 %), в Минской области – 708019 га (20,7 %), в Могилевской области – 336823 га (9,9 %).

В 2018 г. орошаемых земель в Брестской области было 4951 га, или 16,3 % от их общей площади по республике, в Витебской области – 1984 га (6,5 %), в Гомельской области – 4382 га (14,4 %), в Гродненской области – 1633 га (5,4 %), в Минской области – 1943 га (6,4 %), в Могилевской области – 15559 га (51 %).

Осушенные земли по республике составляют в Брестской области – 759216 га (22,2 %), в Витебской области – 629328 га (18,4 %), в Гомельской области – 652202 га (19,1 %), в Гродненской области – 331565 га (9,7 %), в Минской области – 707876 га (20,7 %), в Могилевской области – 336296 га (9,8 %).

В 2017 г. орошаемые земли составляли в Брестской области 4951 га (16,3 %), в Витебской области – 1984 га (6,5 %), в Гомельской области – 4383 га (14,4 %), в Гродненской области – 1633 га (5,4 %), в Минской области – 1943 га (6,4 %), в Могилевской области – 15559 га (51 %).

Осушенные земли в этом году по республике составляли в Брестской области – 759015 га (22,2 %), в Витебской области – 628943 га (18,4 %), в Гомельской области – 651953 га (19,1 %), в Гродненской области – 331565 га (9,7 %), в Минской области – 707876 га (20,7 %), в Могилевской области – 335586 га (9,8 %).

Изменение площадей орошаемых и осушенных земель за последние 3 года в разрезе областей отображено на рис. 1 и 2.

В результате анализа рис. 1 и 2 можно отметить, что площади орошаемых и осушенных земель за 3 года по областям практически не менялись.

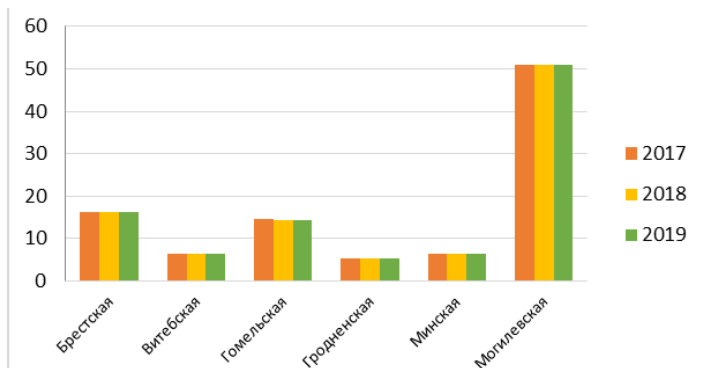


Рис. 1. Изменение площади орошаемых земель по административным областям республики

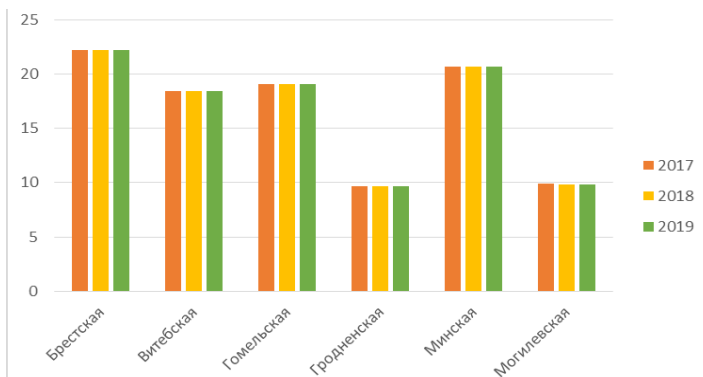


Рис. 2. Изменение площади осушенных земель по административным областям республики

На основании анализа данных реестра установлено, что осушенные земли присутствуют во всех районах областей республики, а орошаемые земли имеют незначительные площади.

В Витебской области только 3 района (Городокский, Оршанский и Толочинский) с орошаемыми землями, в Гродненской и Минской областях имеется по 5 районов (Берестовицкий, Гродненский, Слонимский, Сморгонский, Щучинский и Березинский, Минский, Слуцкий, Столбцовский, Узденский соответственно) орошаемых земель, в Гомельской области орошаемые земли имеют 6 административных райо-

нов (Буда-Кошелевский, Гомельский, Мозырский, Рогачевский, Светлогорский, Чечерский), а в Брестской – 9 районов (Барановичский, Березовский, Брестский, Ганцевичский, Дрогичинский, Ивановский, Каменецкий, Пинский и Пружанский). В Могилевской области только 5 районов не имеют орошаемых земель (Глусский, Костюковичский, Краснопольский, Кричевский, Славгородский).

**Заключение.** В результате изучения наличия мелиорированных земель установлено, что меньше всего орошаемых земель (1633 га) имеется в Гродненской области, а наибольшая их площадь – 155 559 га – в Могилевской области.

Осушенные земли имеются во всех районах республики. Наименьшая площадь осушенных земель наблюдается в Гродненской и Могилевской областях – 331565 га и 335586 га соответственно, а наибольшая – в Брестской области – 759015 га.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О мелиорации земель: Закон Респ. Беларусь от 23 июля 2008 г. № 423-3: в ред. от 4 января 2014 г. № 130-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., №184, 2/1520.

2. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь (по сост. на 1 января 2018 г.). – Минск: Государственный комитет по имуществу Респ. Беларусь, 2018. – 57 с.

3. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь (по сост. на 1 января 2019 г.). – Минск: Государственный комитет по имуществу Респ. Беларусь, 2019. – 57 с.

4. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь (по сост. на 1 января 2017 г.). – Минск: Государственный комитет по имуществу Респ. Беларусь, 2017. – 57 с.

УДК 339.187.64(476.5)

*ЛУЖАНКОВА В. А.*

#### **АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК В РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки. Так, государственной регистрации подлежат договоры отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.), об ипотеке, доверительного

управления недвижимым имуществом, аренды, субаренды, безвозмездного пользования, раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимости с образованием общей собственности [1].

**Цель работы** заключалась в проведении анализа показателей государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» работает 49 регистраторов недвижимого имущества. Регистраторы недвижимости наделены исключительным правом в Республике Беларусь вносить информацию в ЕГРНИ [2].

В Витебской области по состоянию на 31.12.2018 г. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержал 12 112 зарегистрированных сделок купли-продажи объектов недвижимости, повлекших переход права собственности, что составляет 12,3 % от общего количества по Республике Беларусь.

Количество регистраторов, осуществивших регистрационные действия (хотя бы одно) по данным регистра недвижимости в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» составляет 102 на 2017 г. и 131 на 2018 г. В 2018 г. в среднем каждый регистратор совершал по 8 регистрационных действий в день.

В 2018 г. в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» были поданы 427 348 бумажных документов для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним от 197 723 заявителей, среди них около 25 358 заявителей представили документы в электронном виде.

На основании поданных заявлений регистраторами агентства было совершено 205 730 регистрационных действий (на 2017 г.) и 171 511 регистрационных действий (на 2018 г.). При подсчете количества регистрационных действий учитывались только регистрационные действия по осуществлению государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования объектов недвижимости, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимости, а также государственной регистрации сделок с

объектами недвижимости. В 2018 г. количество регистрационных действий по основным объектам регистрации по сравнению с 2017 г. снизилось и составило 83,4 % от 2018 г.

В 2018 г. срок совершения 15,0 % регистрационных действий не превысил 1 часа. В то же время 27,9 % заявлений о государственной регистрации было исполнено в течение часа (в течение часа с момента подачи заявления о государственной регистрации до момента принятия регистратором решения о совершении регистрационного действия, просьба о совершении которых была заявлена заявителем, и внесения соответствующих данных в Регистр недвижимости). Всего было подано 92 180 заявлений для государственной регистрации, из них на основании 25 792 государственная регистрация произошла в течение 1 часа.

Процент покрытия территории Витебской области земельными участками, зарегистрированными в установленном порядке в соответствии с законодательством Республики Беларусь, составил 59,48 % [3].

На рис. 1 представлена динамика изменения количества сделок, удостоверенных регистраторами РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», за период 2014–2018 гг.

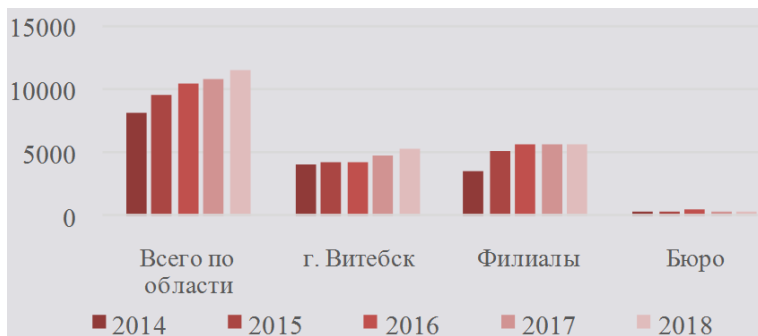


Рис. 1. Количество сделок, удостоверенных регистраторами недвижимости за 2014–2018 гг.

**Заключение.** Как видно из рисунка, за последние 5 лет наблюдается рост количества сделок, удостоверенных регистраторами РУП «Витебское агентство по государственной регистрации» как по г. Витебску, так и по филиалам и бюро.

## ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002. – № 2/282.

2. Общие сведения о РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vagr.vitebsk.by/?f=hello>. – Дата доступа: 05.12.2019.

3. Годовой отчет. Сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://nca.by/image2/godovoy%20otchet%202017.pdf>. – Дата доступа: 05.12.2019.

УДК 631.416.8+631.42

*МАКАРЦОВА Е. С.*

### **КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ОЦЕНКИ ЗАГРЯЗНЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ**

Научный руководитель – *ПАСЬКО О. А.*, д-р с.-х. наук, профессор  
ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Томский  
политехнический университет»,  
Томск, Российская Федерация

**Введение.** Полную и подробную информацию о состоянии земельного участка можно узнать различными методами и способами.

**Цель работы** – изучение возможностей применения комплексного подхода к решению вопросов оценки загрязненных земель.

**Материалы и методика исследований.** Использовался комплексный подход.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Пример комплексного подхода приведен в таблице.

**Комплекс методов, применимый для описания загрязненного земельного участка**

Характеристики	Показатели	Методы	Оборудование / источник информации	Пример
1	2	3	4	5
Земле-устрой-тельные	Площадь ЗУ*	ДЗЗ	Космические снимки	Динамика площади снежных отвалов
	Вид разрешенного использования ЗУ	ГИС	Градостроительный атлас	Координаты ЗУ
	Стоимость ЗУ		Публичная кадастровая карта	Года начала использования ЗУ

1	2	3	4	5
Экологические	Уровень загрязнения и захламления. Температурный режим поверхности	ДЗЗ. Аналитический. Лабораторный. Статический.	Космические снимки	Наличие загрязняющих веществ и ТБО, деградация растительного покрова, определен температурный режим почв.
Агрохимические	Плотность. Фракционный состав. Кислотность. Содержание азота, фосфора, калия.	Аналитический. Лабораторный. Статический.	Ареометр, почвенные образцы, весы, печь, рН-метр	Определены: плотность и увлажненность почв, гранулометрический состав, кислотность почв.

Примечание. ЗУ – земельный участок.

Рассмотрим пример использования комплексного подхода для изучения состояния снежного отвала (далее – СО), располагающегося по адресу: Томская область, поселок Хромовка 35/2.

Согласно данным ДЗЗ, год образования СО – 2010. С года начала эксплуатации по 2015 г. его площадь увеличилась на 87 %. СО расположен в рекреационной зоне, предназначенной для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, следовательно, выявлено нарушение в расположении СО. В почвенных образцах обнаружено наличие загрязняющих веществ в почве (цинк, медь, кадмий, свинец, никель, хром, железо, ртуть, сульфат-ион, хлорид-ион, нефтепродукты, токсичность). Выявлена деградация растительного покрова. На территории СО происходит задержка прогревания поверхности и переохлаждение почвы в начале вегетационного периода в сравнении с фоновым участком, в дальнейшем поверхность снежного отвала прогревается интенсивнее поверхности фонового участка. По мере углубления с 0–60 см на плотность почвы на фоновом участке возрастает на 20 %, на снежном отвале убывает на 32 %. Почвы на 72 % состоят из фракций размером от 0,1 до 0,05 мм, что соответствует мелкому песку. Они слабо щелочные, что говорит о низком плодородии, неблагоприятных физических свойствах и химическом составе. Полученные данные свидетельствуют о том, что данные территории экологически небезопасны и создают экологическую угрозу жизни населения. Они могут служить исходным материалом для совершенствования управления территорией и усиления ее экологической безопасности.

**Заключение.** Приведенный пример показывает, что анализ земель-

**Цель работы** – проанализировать порядок проведения работ по технической инвентаризации линейных объектов в Борисовском филиале РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Результаты исследования и их обсуждение.** Анализ порядка проведения технической инвентаризации объектов выполнялся на примере Борисовского филиала РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Линейный объект «Подводящий газопровод высокого давления к котельной». Основанием для проведения технической инвентаризации послужило поступившее в агентство заявление на выполнение работ по технической инвентаризации. На основании заявления между Исполнителем (РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру») и Заказчиком (ОАО «Здравушка-Милк», Березинский филиал) был заключен договор об оказании услуг по технической инвентаризации объекта недвижимого имущества. По предмету договора техническая инвентаризация проводилась в отношении «Подводящего газопровода высокого давления к котельной» по адресу: Минская область, г. Березино, ул. М. Романович.

Для проведения технической инвентаризации недвижимого имущества Заявителем были предоставлены все необходимые документы, которые были тщательно изучены перед началом работ. Были определены составные элементы сооружений и требуемые для внесения в техническую документацию характеристики в соответствии с классификацией видов объектов инвентаризации.

Полевые работы по технической инвентаризации подводящего газопровода высокого давления к котельной проводились в сроки, согласованные с Заявителем, с участием лица, обеспечивающего необходимый доступ к объекту для проведения его измерения и обследования, а также обладающего информацией о технических характеристиках скрытых конструкций объекта. На местности была проведена топографическая съемка объекта технической инвентаризации. Координаты точек съемочного обоснования определены в системе координат 1963 г. (СК-63). Съемка проводилась электронным тахеометром Trimble M3. При выполнении полевых работ был составлен акт обследования сооружения. В акте обследования указаны наименования составных элементов сооружения, а также их техническое описание [2, 3].

При съемке подводящего газопровода высокого давления к котельной произведены контрольные измерения расстояний между характерными точками: коверами, точками поворота.

Кроме геодезической съемки, при технической инвентаризации объектов недвижимого имущества использовались и другие методы (привязка лазерным дальномером способом засечек, перпендикуляров, сочетанием этих способов, привязка мерной лентой).

Определяющей технической характеристикой линейного сооружения является его протяженность, которая измеряется в метрах с точностью до 0,1 м. Протяженностью линейного сооружения является сумма протяженностей трассы (участков) данного сооружения. Протяженность линейного сооружения и его участков измеряется по ортогональной проекции оси трассы сооружения (участка) (на плане). В протяженность линейного сооружения не включаются вертикальные повороты. Трассой сооружения (участка) является линия, проведенная от начальной до конечной точки сооружения (участка) между всеми горизонтальными точками поворотов сооружения (участка). При наличии акта разграничения балансовой принадлежности или иного документа о границах сооружения протяженность и длина определяются с учетом установленных границ.

При съемке подводящего газопровода высокого давления к котельной определены ось трубопровода, углы поворота, вводы в здания. Глубина прокладки, центры коверов. Замерялись внутренние размеры коверов: диаметр (в метрах с точностью до двух десятичных знаков), глубина (в метрах с точностью до одного десятичного знака); определялся материал стен, диаметр и материал труб. Глубина коверов определялась замером расстояния от обоймы (кольца) до дна. Замер расстояния проводился при помощи лазерного безотражательного дальномера DISTO™ A5. Были определены характеристики арматуры, находящейся в коверах. Также при выполнении полевых работ по технической инвентаризации подводящего газопровода высокого давления к котельной проводилось фотографирование территории объекта и самого объекта, его составных элементов и принадлежностей, их конструктивных элементов. Фотографирование объектов проводится в целях подтверждения их фактического состояния [1, 2].

**Заключение.** В процессе анализа порядка проведения технической инвентаризации линейных объектов в РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» выявлено, что работы по технической инвентаризации линейных объектов проводятся согласно существующей в Ресублике Беларусь нормативной и правовой базе. Для осуществления работ используются приемлемые методы, а также новейшие приборы и существующее программное обеспечение.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция об основаниях и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2015. – № 8/30334.

2. Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий: постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 // Нац. правовой Интернет-портал. – 2015. – 8/29886.

3. Техническая инвентаризация (проверка характеристик) недвижимого имущества, адресация объектов недвижимости [Электронный ресурс] / РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». – Режим доступа: <http://www.vagr.by/techinv/#>. – Дата доступа: 07.12.2019.

УДК 332.28

*МАНЧАК Н. И.*

### **ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ АУКЦИОНОВ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Слово аукцион произошло от латинского слова «*auktionis*», что означает «увеличение», «рост». В системе торгов существует несколько основных видов аукционов: прямой и обратный, аукцион первой и второй цены, приватный и др.

В соответствии со ст. 417 Гражданского кодекса Республики Беларусь, аукционы наряду с конкурсами являются формой проведения торгов. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое, по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организаторами торгов, предложило лучшие условия [1]. Организация и порядок проведения торгов осуществляются по правилам ст. 418, 419 Гражданского кодекса.

**Материалы и методика исследования.** Исходными данными для исследования послужили нормативные правовые акты, научная и учебная литература. В процессе работы применялся преимущественно монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Организация и проведение аукционов по продаже земельных участков в частную соб-

ственность стали возможны в Республике Беларусь с 1998 г. в связи с принятием постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. № 1790 «Об утверждении Положения о проведении аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства» (в настоящее время утратило юридическую силу). Указанное Положение определяло условия и порядок проведения аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах республики, а также права и обязанности участников аукциона.

Согласно данному Положению, сельские (поселковые), районные и городские (городов областного и республиканского подчинения) исполнительные и распорядительные органы в каждом конкретном случае могли выставлять на аукцион до 50 % земельных участков, выделенных в установленном порядке для индивидуального жилищного строительства. Кроме того, на аукцион могли выставляться земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства и не востребованные гражданами Республики Беларусь, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также земельные участки, изъятые в принудительном порядке в соответствии с законодательством. Продажа земельных участков на аукционе производилась гражданам Республики Беларусь, постоянно проживающим на территории республики или приравненным к постоянно проживающим в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Проведение аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков стало возможным с 2003 г. в связи с принятием постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 декабря 2002 г. № 1763 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков» (в настоящее время утратило юридическую силу). Данное Положение определяло условия и порядок организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков, не предоставленных в пользование, пожизненное наследуемое владение, не переданных в собственность или аренду юридическим и физическим лицам, а также права и обязанности участников аукциона. Участниками такого аукциона могли быть юридические и физические лица Республики Беларусь, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица и международные организации.

Впоследствии организация и проведение аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков также регулировались Указом Президента Республики Беларусь от 12 января 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах развития сети автозаправочных станций», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 февраля 2007 г. № 227 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь», другими нормативными правовыми актами.

В настоящее время общий порядок изъятия и предоставления земельных участков из всех категорий земель, независимо от цели использования земельного участка и вида права на него, определен Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», который регулирует механизм распределения и перераспределения земельных участков, находящихся в государственной собственности. Данным Указом предусмотрено два способа предоставления земельных участков:

1) административный порядок – по решению местных исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по предоставлению и изъятию земельных участков;

2) аукционный порядок – по результатам проведения аукционов, который ч. 2 ст. 34 Кодекса о земле закреплен как преимущественный при предоставлении земель, находящихся в государственной собственности.

Аукционы, по результатам которых земельные участки предоставляются в частную собственность и аренду, признаются обязательными, проводятся в соответствии с законодательством и не могут вводиться или отменяться по усмотрению исполнительного комитета.

Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 предусмотрены следующие виды аукционов, по результатам которых могут распределяться земельные участки:

- на право заключения договоров аренды земельных участков – при предоставлении в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам;

- по продаже земельных участков в частную собственность – при предоставлении в частную собственность гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов (за исключением случаев, когда земельные

участки находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении этих граждан или на праве аренды, но с расположенными на них жилыми домами, принадлежащими гражданам на праве собственности), а также негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, предусмотренных законодательными актами [2].

В соответствии со ст. 39 Кодекса Республики Беларусь о земле свободные (незаняты) земельные участки для коллективного садоводства, дачного строительства, расположенные в существующих садоводческих товариществах, дачных кооперативах и находящиеся на территории пригородной зоны г. Минска, предоставляются в установленном порядке гражданам по результатам аукционов по продаже земельных участков в частную собственность либо по результатам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков [3].

Аукционный порядок предоставления земельных участков в частную собственность граждан увязывается с целями использования земельных участков, а при предоставлении по результатам аукционов земельных участков в аренду и в частную собственность негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь действующее законодательство не устанавливает исчерпывающий перечень целевых назначений таких земельных участков.

Случаи, когда допускается предоставление земельных участков на указанных правах (право частной собственности и право аренды) без проведения аукциона, предусмотрены Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 в виде единого перечня. Например, в соответствии с п. 7 данного Указа без проведения аукциона на право заключения договоров аренды, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений и аукциона по продаже земельных участков в частную собственность земельные участки предоставляются на вещных правах в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель:

- государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) – для осуществления задач и функций, предусмотренных законодательством;

- 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;

- государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных и распорядительных органов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, – для ведения лесного хозяйства;

- религиозным организациям – для строительства и обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений и т. д.

Порядок организации и проведения земельных аукционов определяется постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667» с изменениями и дополнениями, а порядок формирования земельных участков для проведения аукционов – Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, в настоящее время в республике выделяют два вида земельных аукционов: на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков в частную собственность. Таким образом, земельный аукцион – это способ продажи с публичных торгов земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо права заключения договора аренды земельного участка, в том числе с расположенным на нем недвижимым имуществом.

Рассматриваемые аукционы проводятся областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков или уполномоченными ими государственными организациями. Порядок организации и проведения земельных аукционов определяется Гражданским кодексом, Кодексом о земле, Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462, другими нормативными правовыми актами.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
2. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

УДК 332.28

*МАНЧАК Н. И.*

### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ И ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В настоящее время в Республике Беларусь существует два вовлеченных в гражданский оборот вида права на земельные участки – право частной собственности и право аренды. Они могут возникать как в административном порядке (порядке отвода), так и по результатам организации и проведения земельных аукционов.

**Материалы и методика исследования.** Исходными данными для исследования послужили нормативные правовые акты, научная и учебная литература. В процессе работы применялся преимущественно монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ст. 12 Кодекса о земле, земельные участки могут находиться в частной собственности граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, собственности иностранных государств, международных организаций. Также земельные участки могут находиться в частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, если иное не установлено законодательными актами [1].

Часть 5 ст. 12 Кодекса о земле определяет цели, для которых земельные участки могут предоставляться в частную собственность граждан Республики Беларусь: для строительства и (или) обслуживания жилого дома; обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме; ведения личного подсобного хозяйства; коллективного садоводства; дачного строительства.

Статья 13 Кодекса о земле устанавливает перечень земель и земельных участков, которые не могут передаваться в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций. Она основана на конституционной норме (ст. 13 Конституции Республики Беларусь), закрепляющей нахождение земель сельскохозяйственного назначения, а также лесов, вод и недр только в собственности государства [2]. Так, не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов: земли сельскохозяйственного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями; земли общего пользования.

Также не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки:

- на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;
- на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, с которых отселено население);
- на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых. Перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, утверждается Советом Министров Республики Беларусь;
- которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность.

В соответствии со ст. 3 Кодекса о земле аренда земли является одним из прав на землю. Основанием возникновения права аренды земельного участка выступает договор аренды, который является одним из видов обязательств, регулируемых гл. 34 Гражданского кодекса, а также законодательством об охране и использовании земель. Его форма установлена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427 «Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка» с изменениями и дополнениями [3].

По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование. Объектом договора аренды может быть индивидуально определенный земельный участок, т. е. имеющий границу и целевое назначение, зарегистрированный в установленном порядке. При этом законодательство об охране и использовании земель не содержит ограничений относительно возможности передачи нескольких земельных участков по одному договору аренды.

Статья 31 Кодекса о земле закрепляет необходимость внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, за исключением случаев освобождения от платы. Однако произвести отчуждение своих прав (предоставление арендованных земельных участков в субаренду, передача арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, предоставление права аренды земельных участков в залог и внесение права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ) арендатор сможет лишь только после внесения указанной платы.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. Земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительством и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства об охране и использовании земель.

Согласно ст. 579 Гражданского кодекса, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть

также лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду [4].

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются органы, имеющие право распоряжения земельными участками. В соответствии со ст. 17 Кодекса о земле, арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются:

- местные исполнительные и распорядительные органы в соответствии с их компетенцией;

- администрации свободных экономических зон в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков с осуществлением при необходимости перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делегированы соответствующими областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения) и районными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле.

Арендодателями земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, являются их собственники.

Статья 36 Кодекса о земле определяет размеры земельных участков, которые предоставляются гражданам для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью. Часть 1 данной статьи устанавливает размеры земельных участков для таких целей, как строительство и (или) обслуживание жилого дома, обслуживание зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, которые рассматриваются как две самостоятельные разновидности использования земельных участков. Размер участка различается в зависимости от вида населенного пункта и его положения в административно-территориальном устройстве в пределах от минимальных до максимальных значений. Так, для городов установлены меньшие размеры из-за большей плотности и интенсивности использования территорий городских населенных пунктов (от 0,05 до 0,15 га включительно). Для сельских населенных пунктов и поселков городского типа с учетом отнесения этих населенных пунк-

тов к сельской местности этот размер увеличен (от 0,15 до 0,25 га включительно).

Размер земельных участков, предоставляемых гражданину Республики Беларусь в сельском населенном пункте, поселке городского типа, в котором он зарегистрирован, или предоставляемых в ином населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета, для ведения личного подсобного хозяйства в аренду не может превышать 4 га с учетом размера земельного участка, предоставленного на территории соответствующего сельсовета для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме [1].

Договор аренды земельного участка является возмездным. Срок аренды земельного участка определяется договором. При этом стороны должны учитывать, что ст. 17 Кодекса о земле предусматривает общий максимальный срок договора аренды земельного участка (99 лет), а также минимальный срок аренды земель для ведения сельского хозяйства (10 лет).

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Право аренды земельного участка возникает у гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица с момента государственной регистрации этого права и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации (ст. 20, 21 Кодекса о земле).

Согласно п. 8 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение шести месяцев, а гражданин в течение одного года со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права аренды обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления (начать строительство, иное освоение земельного участка). При предоставлении земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды срок, в течение которого победитель такого аукциона обязан приступить к занятию данного участка, определяется в решении местного исполнительного комитета и не может превышать сроков, указанных выше [5].

Кодекс о земле наделяет арендатора следующими распорядительными правомочиями: предоставлять арендуемый земельный участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков другим лицам, предоставлять право аренды в залог либо вносить в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

Право аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством или договором аренды, в случае изъятия земельного участка для государственных нужд, совершения арендатором сделок, не соответствующих законодательству, а также по иным основаниям, предусмотренным Кодексом о земле.

В соответствии со ст. 70 Кодекса о земле, по истечении срока договора аренды арендатор обязан возвратить предоставленные ему земельные участки либо своевременно обратиться за продлением договора.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, право частной собственности на землю и право аренды земельных участков являются оборотоспособными правами (вовлеченными в гражданский оборот). При этом право аренды является более универсальным с точки зрения целевого использования земельных участков и круга потенциальных субъектов правоотношений. Реализация использования земельных участков на рассматриваемых правах регулируется нормами гражданского законодательства и законодательства об охране и использовании земель.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
2. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). – Минск: Амалфея, 2005. – 48 с.
3. Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
4. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
5. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

УДК 631

*МАРЫЧЕВА О. А., КОЛЕСНИКОВА И. К.*

## **«ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ГЕКТАР» И ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ**

Научный руководитель – *ФЕДОРИНОВ А. В.*, доцент  
ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»,  
Москва, Российская Федерация

**Введение.** Программа «Дальневосточный гектар» – это право каждого гражданина России на безвозмездное получение земельного участка площадью до 1 гектара на Дальнем Востоке. Согласно Федеральному закону № 119-ФЗ, земельный участок предоставляется на пять лет на основании договора безвозмездного пользования. По истечении пятилетнего срока гражданин может оформить землю в собственность или долгосрочную аренду.

**Цель работы** – изучение тенденций развития программы «Дальневосточный гектар».

**Материалы и методика исследования.** В процессе работы применялся преимущественно монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Программа стартовала в 2016 г., первыми участниками стали муниципальные образования из девяти регионов ДВФО. К концу года все жители Дальнего Востока получили возможность оформлять землю на территории своих регионов. Все россияне получили возможность участия в программе в феврале 2017 г. Эти изменения в законе вызвали большой резонанс среди местных жителей, так как те боялись, что потеряют доступ к природным ресурсам своего региона. Однако «дальневосточники» по статистике находятся на втором месте по количеству выданных гектаров.

По опросам Всероссийского центра изучения общественного мнения в 2017 г. стало известно, что 14 % россиян потенциально готовы взять дальневосточный гектар. Среди жителей Дальнего Востока процент составил 27 %.

Проект, запущенный на Дальнем Востоке, стал толчком и для других северо-западных регионов страны. Так, бесплатно можно получить землю в Костромской, Ленинградской и Вологодской областях. Также к программе в 2019 г. присоединились Бурятия и Забайкальский край, все граждане России могут подать заявку на получение земли в этих регионах уже сейчас.

28 марта 2019 г. вступил в силу закон, смягчающий требования к «гектарщикам». Теперь землю могут получить участники программы

по добровольному переселению в РФ соотечественников, проживающих за рубежом. Также, согласно данному закону, постройка дома позволяет досрочно оформить землю в собственность.

Минвостокразвития осенью 2018 г. выдвинул следующее предложение: после успешного освоения земли можно претендовать на получение следующего гектара. Перед этим Юрий Трутнев – представитель президента РФ в ДВФО, сообщил о возможности в будущем воспользоваться льготной ипотекой по 2 % годовых на 20 лет. Также планируется возможность выдачи земли в 10 км от Владивостока, вместо 20 км, что значительно бы улучшило состояние логистики проекта. Пока данный документ находится на стадии разработки.

Государство в целях популяризации программы предоставляет гражданам Российской Федерации – жителям Дальнего Востока, а также гражданам из других регионов, желающим участвовать в программе, целый комплекс мер, направленных на социальную поддержку, содействие переезду, а также на обеспечение занятости населения, в том числе в форме самозанятости, развития малого предпринимательства.

Одной из мер поддержки является программа «Дальневосточная ипотека» – это программа льготного кредитования для молодых семей на Дальнем Востоке и участников программы «Дальневосточный гектар» в целях индивидуального жилищного строительства.

Итак, после подачи заявки, участник программы обязан определить, как он будет использовать землю, через три года необходимо подтвердить ход освоения, притом, что критерии освоения на данный момент отсутствуют. Через пять лет участок может перейти в собственность или долгосрочную аренду на 49 лет.

По информации пресс-службы Агентства по развитию человеческого капитала, на Дальнем Востоке участники программы «Дальневосточный гектар» подали 1170 деклараций об использовании земельных участков, предоставленных в первые месяцы реализации этой программы. Большая часть получателей использовала землю под ИЖС.

Анализ предоставленных гражданами деклараций показал, что 44 % участников программы использует землю под строительство жилья, 28 % – в сельскохозяйственных целях, 13 % – для садоводства и огородничества, 8 % – для развития туризма, 7 % – прочие предпринимательские проекты.

Если декларация не будет предоставлена, это повлечет за собой организацию проведения внеплановой проверки органами земельного контроля.

Подача декларации может быть осуществлена письменно или в электронном виде в личном кабинете на сайте «НаДальнийВосток.РФ».

Подача деклараций стартовала летом 2019 г., спустя три года с момента начала программы. Всего за это время землю получили 78,5 тыс. чел.

Следует определить положительные и отрицательные стороны программы «Дальневосточный гектар». Так, каждый гражданин имеет право получить в собственность или долгосрочную аренду гектар земли, однако для размещения сельскохозяйственного производства участка такой площади будет недостаточно. Программа, с одной стороны, содействует развитию бизнеса, но удаленность участка порождает проблемы, связанные с отсутствием инфраструктуры и рынков сбыта, что делает производство нерентабельным. Выбирая участок по карте в Интернете, невозможно получить информацию о ландшафте и почвенном покрове. Если участок планируется использовать под ИЖС, то граждане, получившие участок, столкнутся с проблемой трудоустройства. Владельцы гектара с декабря 2019 г. получили возможность взять льготную ипотеку на строительство дома, но если ранее ими был выбран вид использования, не подразумевающий строительство дома, они лишаются такой возможности, причем изменить вид использования или отказаться от земли и получить другой гектар также нельзя.

Конечно, основной проблемой данной программы является отсутствие инфраструктуры и инженерных коммуникаций.

По данным Министерства РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики, на 2019 планировалось выделить 123 млрд. руб. на развитие ДВФО в период 2020–2022 гг. На развитие инфраструктуры до 2020 г. потребовалось 11,4 млрд. руб.

**Заключение.** Мы считаем, что для улучшения условий для участников программы и повышения спроса на участие государство должно создавать в районах освоения дорожные сети и осуществлять подвод коммуникаций. Также государственные контракты на перевозку товаров с Дальнего Востока могли бы расширить рынки сбыта, а следовательно, поспособствовать развитию производства в регионе.

Необходимо отметить, что освоение новых земель – это процесс не только финансово затратный, но и требующий привлечения большого количества специалистов. Большую роль в разработке, а главное в переносе проектов в натуру могут сыграть студенты, обучающиеся по направлению «Землеустройство и кадастры», как в рамках производственной (преддипломной) практики, так и особенно в рамках работы во Всероссийском Студенческом Землеустроительном Отряде.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Российская Федерация. Законы. Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 22 апреля 2016 г.: одоб. Советом Федерации 27 апреля 2016 г., № 119-ФЗ]; (в ред. от 01.05.2016 г. № 119-ФЗ) // Консультант Плюс: справ. правовая система. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_197427/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/). – Дата доступа: 01.04.2020.
2. Всероссийский студенческий землеустроительный отряд как инструмент внедрения инновационных технологий в практику управления сельскими территориями / С. Н. Волков [и др.] // Золотая осень: материалы к Российской агропромышленной выставке. – М., 2013. – 40 с.
3. Замана, С. П. Подготовительные предпроектные работы студенческого землеустроительного отряда «ГУЗ-РЫБИНСК» / С. П. Замана, О. А. Сорокина, Л. Е. Петрова // Студенческий землеустроительный отряд – вчера, сегодня, завтра: материалы всероссийской науч.-практ. конф. преподавателей вузов, руководителей штабов линейных отрядов, командиров, комиссаров, бойцов отрядов / под общ. ред. Н. И. Иванова. – М.: ГУЗ, 2015. – С. 57–62.
4. Землеустроительное обеспечение реализации государственных программ и приоритетных национальных проектов по развитию АПК и других отраслей экономики: монография / под общ. ред. С. Н. Волкова. – М.: ГУЗ, 2017. – 568 с.
5. Концепция рационального использования земель на основе возрождения сельских храмов / С. Н. Волков [и др.] // Золотая осень: материалы к Российской агропромышленной выставке. – М., 2015. – 110 с.
6. Косинский, В. В. Организация территории агроландшафтов на основе бизнес-плана / В. В. Косинский, Т. В. Папаскири, А. В. Федоринов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 9. – С. 26–49.
7. Производственная (преддипломная) практика: учеб.-метод. пособие / А. В. Федоринов [и др.]. – М., 2016. – 81 с.
8. Папаскири, Т. В. Организационно-экономический механизм формирования системы автоматизированного проектирования в землеустройстве: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Т. В. Папаскири. – М., 2016. – 399 с.
9. Папаскири, Т. В. О концепции цифрового землеустройства / Т. В. Папаскири // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 11. – С. 5–11.
10. Папаскири, Т. В. Геоинформационные системы и технологии автоматизированного проектирования в землеустройстве: учеб.-метод. пособие / Т. В. Папаскири. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Новые печатные технологии, 2013. – 249 с.
11. Сорокина, О. А. Развитие АПК и землеустройство. Экономическая эффективность внутрихозяйственного землеустройства / О. А. Сорокина // Российское предпринимательство. – 2008. – № 10(2). – С. 141–146.
12. Проблемы установления зон с особым режимом использования территорий (ЗОРИТ) в городах с высокой плотностью застройки и пути их решения на примере города Москвы / А. В. Федоринов [и др.] // Совершенствование организации рационального использования и охраны земель сельских территорий: сб. трудов преподавателей кафедры землеустройства, посвящ. 110-летию со дня рождения ак. ВАСХНИЛ, д-ра экономич. наук, профессора С. А. Удачина. – М., 2013. – С. 152–161.

13. Федоринов, А. В. Агролесные системы как фактор сохранения агроландшафта / А. В. Федоринов, А. С. Шепарнев // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – № 5. – С. 16–18.

14. Управление проектами пространственного развития: учеб. пособие / А. И. Алтухов [и др.]; под общ. ред. акад. РАН Н. В. Комова, проф. Ю. А. Цыпкина, проф. С. И. Носова; отв. за выпуск проф. А. Л. Ликефет. – М.: ИП Е. О. Осьминина, 2020. – 540 с.

15. Папаскири, Т. В. Устройство территории пашни с применением технологий САЗПР и ГИС на природоохранной основе / Т. В. Папаскири, А. И. Гавриленко // Клуб «Три Э» (экология, экономика, энергосбережение). – М.: ГУЗ, 1995. – 126 с.

16. Официальный сайт Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minvr.ru/>. – Дата доступа: 03.04.2020.

17. Программа Дальневосточный гектар [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn-80aagvggieo0a2bo7l.xn-p1ai/>. – Дата доступа: 03.04.2020.

18. Всероссийский центр изучения общественного мнения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://wciom.ru/>. – Дата доступа: 01.04.2020.

УДК 347.2(476.5)

*НЕСТЕРЕНКО Я. С.*

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОРШАНСКОГО ФИЛИАЛА РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Оршанский филиал является обособленным подразделением РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и осуществляет свои полномочия в области государственной регистрации и земельного кадастра на территории города Орша и Оршанского района в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, приказами директора РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и приказами Председателя Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

**Цель работы** – изучение и анализ деятельности Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** В ходе исследований были использованы материалы государственной статистической отчетности, документы единого государственного регистра недвижимого имуще-

ства, прав на него и сделок с ним, нормативные правовые акты, методическая, учебная и справочная литература. В процессе работы применялся метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В соответствии со ст. 51 Гражданского кодекса, филиалом является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все или часть его функций [1].

В состав Оршанского филиала входят четыре бюро: Дубровенское, Сенненское, Толочинское и Богушевское. Его структура включает шесть отделов: регистра, кадастра, геодезии и землеустройства, оценки, информационных систем, хозяйственный отдел и сектор по работе с физическими лицами.

Предметом деятельности Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является:

- государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- осуществление технической инвентаризации недвижимого имущества и проверки его характеристик;
- ведение реестра цен;
- кадастровая и индивидуальная оценка недвижимого имущества;
- оказание консультаций по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, технической инвентаризацией недвижимого имущества и оценки недвижимости.

В табл. 1 приведена информация, о выручке, полученной филиалом, от основных видов экономической деятельности.

Таблица 1. Динамика выручки Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», USD

Наименование показателей	Годы						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Выручка от реализации работ (услуг)	948484	389543	1252720	1151704	1165252	829501	800613
В т. ч.: от технической инвентаризации	521666	214248	854265	661075	640762	421994	396222
от регистрации	360424	148056	322862	392781	442782	334213	330865
от оценки	56909	23373	71954	92685	69912	62470	56165
от землеустроительных работ и топографо-геодезической деятельности	9485	3895	3533	5001	11636	10825	17360
прочие услуги			106	161	160		

В табл. 2 представлена информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности филиала за 2010–2016 гг.

Таблица 2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2010–2016 гг., USD

Наименование показателей	Годы						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Выручка от реализации работ (услуг)	948333	389461	1252742	1151630	1165232	829501	800613
Налог на добавленную стоимость	99667	46946	158693	132808	1205907		82716
Себестоимость реализованной продукции, работ, услуг	733667	304072	813419	856887	886498	674080	636711
Прибыль от реализации продукции, работ	102667	38443	280630	161830	158143	72109	81185
Налоги и сборы из прибыли	27333	10539	49708	27760	27173		
Расходы и платежи из прибыли			117	7256	675		
Чистая прибыль	41667	17006	35239	64879	22532	25957	20973

Согласно данным, приведенным в табл. 1, выручка от выполненных в 2016 г. работ составила 84 % от общей выручки, полученной филиалом в 2010 г. При этом следует отметить, что на протяжении всего анализируемого периода времени в структуре доходов филиала существенно преобладали денежные средства, полученные за выполнение работ по технической инвентаризации недвижимости. В 2016 г. их удельный вес составил 49 %. С 2010 г. по 2016 г. доходы филиала от государственной регистрации недвижимости устойчиво сохраняли за собой второе место. Удельный вес денежных поступлений от осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в 2016 г. достиг 41 %.

Из данных, приведенных в табл. 2, видна отрицательная динамика основных показателей финансово-хозяйственной деятельности Оршанского филиала. При этом на протяжении 2010–2016 гг. чистая прибыль филиала показала свой максимум в 2013 г.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, Оршанский филиал является структурным подразделением территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. На протяжении 2010–2016 гг. в структуре доходов фили-

ала существенно преобладали денежные средства, полученные за выполнение работ по технической инвентаризации недвижимости и государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В 2016 г. их удельный вес составил 49 % и 41 % соответственно. Анализ результатов деятельности филиала также показал отрицательную динамику основных экономических показателей.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

УДК 347.2(476.5)

*НЕСТЕРЕНКО Я. С.*

### **АНАЛИЗ РЕГИСТРАЦИИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ПЕРЕХОДА, ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В ОРШАНСКОМ ФИЛИАЛЕ РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Одним из осуществляемых в Оршанском филиале РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» видов деятельности является государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Согласно действующему законодательству государственная регистрация права на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права на недвижимость. При этом государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности и следующих прав на недвижимое имущество: пожизненного наследуемого владения земельным участком; постоянного пользования земельным участком; временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательством; оперативного управления; хозяйственного ведения; доверительного управления; аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательством; сервитута.

**Цель работы** – анализ осуществления государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав на объекты недвижимого имущества в Оршанском филиале РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** В ходе исследований были использованы материалы государственной статистической отчетности, документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, нормативные правовые акты, методическая, учебная и справочная литература. В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ст. 3 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» правила государственной регистрации устанавливаются в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества: земельных участков; капитальных строений (зданий, сооружений); незавершенных законсервированных капитальных строений; изолированных помещений; машино-мест; предприятий как имущественных комплексов; других видов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь. В таблице приведена информация о регистрации возникновения, перехода, прекращения права на объекты недвижимости с 2011 по 2016 гг.

Согласно приведенным данным, в 2016 г. количество регистраций возникновения прав на земельные участки в Оршанском филиале сократилось по сравнению с 2011 г. в 3 раза, а количество регистраций прекращения прав увеличилось в 3,2 раза. При этом наибольшее количество регистраций прекращения прав отмечается в 2013 г. (80 ед.), перехода прав – в 2012 и 2014 гг. (по 185 ед.), а возникновения прав на земельные участки – в 2011 г. (260 ед.).

**Динамика государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав на объекты недвижимости в Оршанском филиале РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»**

Наименование объекта регистрации	Годы					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7
<b>Земельные участки</b>						
Возникновение права, ед.	260	240	129	114	125	86
Переход права, ед.	158	185	150	185	178	163
Прекращение права, ед.	17	31	80	63	58	54

1	2	3	4	5	6	7
<b>Капитальные строения</b>						
Возникновение права, ед.	1584	1986	1099	1263	1189	953
Переход права, ед.	1513	1626	1671	1852	1583	1673
Прекращение права, ед.	67	65	89	136	117	94
<b>Изолированные помещения</b>						
Возникновение права, ед.	1411	1440	1661	2865	2698	1170
Переход права, ед.	1628	1729	1937	1799	1784	1723
Прекращение права, ед.	11	23	7	37	14	13
<b>Незавершенные законсервированные капитальные строения</b>						
Возникновение права, ед.	37	15	19	19	26	13
Переход права, ед.	34	31	23	33	24	16
Прекращение права, ед.				2	1	1

Как и в случае с земельными участками, преобладание государственной регистрации возникновения прав на капитальные строения имеет место в 2011–2012 гг., а перехода прав – в 2013–2016 гг. В 2016 г. количество регистраций возникновения прав на капитальные строения сократилось по сравнению с 2011 г. в 1,7 раза, а количество регистраций возникновения и прекращения прав увеличилось соответственно в 1,1 раза и 1,4 раза.

Количество регистраций возникновения прав на изолированные помещения характеризуется ростом с 2011 по 2014 гг. и последующим спадом показателей. Рост числа регистраций перехода прав наблюдается до 2013 г.

Осуществление государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав на незавершенные законсервированные капитальные строения имеет наименьшие показатели относительно других видов объектов недвижимого имущества. При этом регистрация прекращения прав на незавершенные законсервированные капитальные строения с 2011 по 2013 гг. не производилась.

**Заключение.** В течение 2011–2016 гг. наибольшее количество регистраций возникновения, перехода, прекращения прав осуществлялось в отношении капитальных строений и изолированных помещений, а наименьшее – в отношении незавершенных законсервированных капитальных строений. При этом максимальные показатели по всем видам объектов недвижимости имели место в 2014 и 2015 гг.

Для дальнейшего совершенствования регистрационных действий необходимо создать систему автоматической выдачи электронных документов, что даст возможность государственным органам и органи-

зациям получать из ЕГРНИ электронные документы с электронной цифровой подписью в режиме реального масштаба времени. Также необходимо широкое внедрение электронной регистрации, когда заявления и документы, являющиеся основаниями государственной регистрации, представляются для государственной регистрации дистанционно уполномоченными авторизованными лицами в форме электронных документов.

Данные мероприятия будут способствовать уменьшению затрат времени и средств за счет ускорения обращения документов и снижения эксплуатационных затрат, создадут более удобные условия как для граждан и юридических лиц, так и для государства, ускорив оборот недвижимости, обеспечив новое качество в осуществлении административных процедур. Выполнение данных мероприятий невозможно без дальнейшего совершенствования нормативной правовой базы, регулирующей совершение регистрационных действий.

УДК 347.2

*ОДЕРИХО Т. Д.*

### **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ**

Научный руководитель – *СЕВЕРЦОВ В. В.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) определено, что техническая инвентаризация недвижимого имущества – это сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре [1].

Техническая инвентаризация недвижимого имущества в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь, которые относятся к объектам технической инвентаризации и проверки характеристик:

- капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением капитальных строений, которые в результате деятельности человека,

износа, пожара, других стихийных бедствий или иного вредного воздействия находятся в аварийном состоянии либо грозят обвалом и (или) в которых отсутствуют конструктивные элементы, без наличия которых невозможно провести измерения, необходимые для составления планов и определения технических характеристик (площадей, объемов и других характеристик) капитальных строений;

- незавершенных законсервированных капитальных строений;
- изолированных помещений, в том числе жилых;
- машино-мест.

Объектом технической инвентаризации может также являться незавершенное незаконсервированное капитальное строение [2].

**Цель работы:** рассмотреть теоретические основы осуществления технической инвентаризации капитальных строений.

**Материалы и методика исследований.** Технология осуществления технической инвентаризации капитальных строений регламентируется Инструкцией об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий (далее – Инструкция), утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 [2].

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно Закону о государственной регистрации, капитальное строение (здание, сооружение) – любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [1].

Для признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением) необходима совокупность следующих признаков:

здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт здания, сооружения на основе разработанной проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство, переустройство, перепланировку (далее – проектная документация), если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

здание, сооружение прочно связаны с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений – основания сооружения или являются подземными;

здание, сооружение (кроме зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до 1 января 1992 г., а также садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого товарищества для этих целей) подлежат вводу в эксплуатацию в соответствии с законодательством;

здание, сооружение не являются временными согласно проектной документации, разрешению на строительство объекта или решению об изъятии и предоставлении земельного участка государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией;

здание, сооружение невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, то есть если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

В случае возникновения сомнений при отнесении здания, сооружения к капитальному строению организация по государственной регистрации, регистратор или заказчик могут обратиться с запросом об отнесении здания, сооружения к капитальному строению в соответствующий исполком [2].

При проведении технической инвентаризации капитальных строений имеются следующие особенности.

1. На этапе полевых работ обязательными являются такие работы, как рекогносцировочный осмотр территории объекта, составление абриса(ов) и проведение съемки территории объекта либо ее корректировки, определение этажности объекта, фотографирование территории объекта. Указанные виды работ могут не выполняться в случае, если объектами технической инвентаризации являются изолированные помещения или машино-места.

2. На этапе камеральных работ обязательными являются такие работы, как определение физического износа, определение объема здания и объемного сооружения, и составление ситуационного плана.

3. Приложениями к итоговому техническому документу являются ситуационный и поэтажный (поэтажные) планы.

**Заключение.** Таким образом, техническая инвентаризация капитальных строений включает особенности выполнения отдельных этапов работ, которые необходимо учитывать в практической деятельности.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. // Консультант Плюс: Беларусь, Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

2. Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий: утверждена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 30.05.2015. – 8/29886.

УДК 347.2(470+476)

*ПАВЛОВ Н. Н.*

### **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО**

### **КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ**

### **В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Горки, Республика Беларусь

**Ведение.** Государственный кадастровый учет (далее – ГКУ) является гарантом признания государством факта возникновения, существования или прекращения существования объекта, т. е. ГКУ является составной частью правовой процедуры земельного кадастра [5]. Как государство, так и граждане заинтересованы в обеспечении своих гарантий на конкретные земельные участки и иные объекты недвижимости. Именно поэтому необходимость проведения ГКУ земельных участков и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также количественный и качественный учет земель является актуальной потребительской кадастровой информацией [1].

**Цель работы.** В связи с тем что государственный земельный кадастр имеет важное народнохозяйственное значение, цель работы заключалась в сравнительном анализе ведения ГКУ с международной точки зрения, т. е. сравнить процессы ведения ГКУ в Республике Беларусь и Российской Федерации.

**Материалы и методика исследований.** При анализе ведения ГКУ

в международном аспекте в первую очередь рассматривались теоретические основы кадастрового учета, на основе чего и проводился сравнительный анализ ведения ГКУ в Республике Беларусь и в Российской Федерации.

**Результаты исследований.** В Республике Беларусь «кадастр недвижимости» и «государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» представляет собой единый процесс, в отличие от России, где кадастр недвижимости и регистр прав на недвижимость представляют собой различные информационные ресурсы. Эта отличительная черта являлась важнейшей при проведении сравнительного анализа государственного кадастрового учета земель в Республике Беларусь и в Российской Федерации до 1 января 2017 г.

В России до 1 января 2017 г. существовало два реестра – по кадастру и по единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН) [7]. Однако согласно Федеральному Закону № 218 «О государственной регистрации недвижимости», введенному в действие с 1 января 2017 г., предусматривается ведение единого реестра, объединяющего два реестра, содержащих информацию об объектах недвижимости в РФ [6].

Единство кадастра недвижимости и регистра прав на недвижимость определило, что в Республике Беларусь отсутствует специальный законодательный акт, регламентирующий порядок формирования недвижимого имущества. Общие правила формирования недвижимого имущества содержатся в Законе Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Непосредственно государственной регистрацией занимается республиканская организация по государственной регистрации, которой является Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство», а также территориальные организации по государственной регистрации, которых насчитывается семь (по числу регистрационных округов).

В Российской Федерации кадастровый учет земель осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и подчиненные ей учреждения (филиалы) и территориальные отделы при филиалах.

Сравнивая Единый государственный регистр недвижимого имущества (далее – ЕГРНИ) Республики Беларусь и Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) России, можно заметить различия в содержании документов. В Республике Беларусь ЕГРНИ

состоит из регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений [4]. В России ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме и графической форме и состоит из реестров, реестровых дел, кадастровых карт и книг учета документов [6].

В Республике Беларусь предоставление информации из ЕГРНИ осуществляется на основании ст. 29 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», Инструкции о порядке предоставления сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 24 января 2005 г. № 4 [3]. В Российской Федерации предоставление информации из ЕГРН осуществляется на основании Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в форме электронного документа или в форме бумажного документа в виде копии [7].

Отчет о наличии и распределении земель является основным отчетным учетным документом и составляется территориальными органами. В Беларуси статистический учет земель проводится в виде ведомственной отчетности в документах специальной формы [5]. В России составление отчета о наличии и распределении земель производится ежегодно по состоянию на 1 января. Один раз в пять лет отчет составляется по полной форме [7].

**Заключение.** Развитие систем государственной регистрации недвижимости странами-участницами Союзного государства поддерживается национальными законодательствами. В Беларуси это прежде всего Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». В Российской Федерации действуют Федеральный Закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2, 7].

## ЛИТЕРАТУРА

1. Варламов, А. А. Земельный кадастр: учебник: в 6 т. / А. А. Варламов. – М.: Колос, 2004. – Т. 2: Управление земельными ресурсами. – 528 с.
2. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://www.gki.gov.by/ru/>. – Дата доступа: 21.10.2017.
3. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gzk.nca.by/>. – Дата доступа: 21.10.2017.
4. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г. № 133-3: с изм. и доп. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 172. – 2/1475.
5. Основы работы в автоматизированной системе ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости: учеб. пособие / под ред. Т. В. Артеменко. – М.: ФКЦ «Земля», 2006. – 156 с.
6. Российская Федерация. Законы. ФЗ «О Государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 г. № 218 – ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/>. – Дата доступа: 23.09.2017.
7. Филиал ФГБУ ФКП Росреестра [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru/>. – Дата доступа: 05.10.2017.

УДК 347.2:004.45(470+476)

*ПАВЛОВ Н. Н.*

### **НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Научный руководитель – *ЛАСТОЧКИНА С. И.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Развитие и совершенствование земельных отношений невозможно без создания полноценной нормативно-правовой базы, необходимой для функционирования отдельных общественно-социальных институтов и общества в целом, для обеспечения постоянного повышения уровня жизни населения и высоких темпов экономического роста, снижения социального неравенства, дальнейшего утверждения экономической и политической роли государства в мировом сообществе [1].

**Цель работы.** В связи с тем что организационно-правовые мероприятия выступают связующим звеном между объектами и субъектами хозяйствования, основная цель работы заключалась в выявлении нор-



специально уполномоченным органом государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, а Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» – республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [5].

Верховенство среди законов на всей территории России принадлежит Конституции РФ. Нормы Конституции РФ условно подразделяются на непосредственно посвященные земельным отношениям и управлению земельными ресурсами [6]. Основные правовые нормы регулирования земельных отношений сведены в ныне действующий Земельный кодекс РФ. В нем раскрываются основные принципы, предмет регулирования земельного законодательства, состав земель РФ по целевому назначению (7 категорий), полномочия органов власти в области регулирования земельных отношений; прописаны цели, содержание и порядок охраны земель; рассматриваются вопросы собственности на землю, основополагающие механизмы управления; дается подробное описание характеристик земель по их категориям [7].

Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, регулируют законы № 218-ФЗ от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» и частично № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости». Федеральный закон № 218 является основополагающим в деятельности органов кадастрового учета [8].

**Заключение.** В настоящее время отношения союзных государств развиваются. Совместные заседания коллегий двух государств проводятся ежегодно, начиная с 1999 г. Последнее заседание было 27 октября 2017 г. в Сочи. В ходе заседания было подписано постановление, в котором Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (Госкомимущество) договорились о новых направлениях сотрудничества. Развитие систем государственной регистрации недвижимости странами-участницами Союзного государства поддерживается национальными законодательствами.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Варламов, А. А. Земельный кадастр: учебник: в 6 т. / А. А. Варламов. – М.: Колосс, 2004. – Т. 2: Управление земельными ресурсами. – 528 с.

2. Свитин, В. А. Теоретические основы кадастра: учеб. пособие / В. А. Свитин. – Минск: Новое знание; М.: ИНФРА-М, 2014. – 256 с.

3. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. Беларусь 28 июня 2008 г. – Минск: Амалфея, 2008. – 121 с.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 декабря 2007 г., № 667 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 201. – 1/10937.

5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г. № 133-З: с изм. и доп. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 172. – 2/1475.

6. Конституция Российской Федерации с изменениями на 2017 год. – М.: Эксмо, 2017. – 32 с.

7. Кодекс о земле Российской Федерации с изменениями на 2016 год. – М.: Эксмо, 2016. – 256 с.

8. Российская Федерация. Законы. ФЗ «О Государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/>. – Дата доступа: 23.09.2017.

УДК 332.54(476.5)

*ПАЛАЗНИК К. Ю.*

## **ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ АУКЦИОНОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Организация и проведение аукционов в Республике Беларусь является развитым направлением, способствующим формированию первичного рынка земельных ресурсов и активному вовлечению прав на землю в гражданский оборот.

В настоящее время определение аукциона приведено в ряде нормативных правовых актов. Так, в гражданском кодексе встречается такое понятие, как торги, которые могут проводиться в форме аукциона или конкурса. Следует различать два этих понятия. Несмотря на схожесть их проведения, аукционы существенно отличаются от конкурсов. Согласно статье 417 Гражданского кодекса Республики Беларусь, выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организаторами торгов, предложило лучшие условия.

**Цель работы** заключалась в определении особенностей проведения земельных аукционов в Республике Беларусь.

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В форме аукциона осуществляется торговля товарами, которые обладают индивидуальными особенностями и свойствами. Это исключает возможность замены им партий одинаковых по названию товаров, так как они могут иметь различные свойства: внешний вид, качество, вкус и т. д.

С точки зрения техники установления цены различают два типа аукционов.

1. Аукцион с повышением цены, победителем которого признается лицо, предложившее наивысшую цену.

2. Аукцион с понижением цены (голландский аукцион), победителем которого признается лицо, первым согласившееся уплатить предлагаемую на аукционе цену.

Виды аукционов:

- по виду инициативы: принудительные (реализация конфискованного по тем или иным правовым основаниям имущества) и добровольные аукционы (проводятся по инициативе самого продавца);

- по составу участников: открытые (могут принимать участие все желающие) и закрытые (принимают участие только специально приглашенные организатором аукциона лица).

Типы аукционов:

- открытый аукцион – аукцион, во время прохождения которого участники видят ставки всех своих оппонентов. Классический пример – английский открытый аукцион;

- закрытый аукцион – аукцион, во время прохождения которого участники не видят ставки своих оппонентов и не могут изменять свои ставки. Заявки подаются в закрытом виде (в конвертах) – каждый участник напрямую, не разглашая публично, сообщает аукционисту размер своей ставки. Примером могут служить приватизационные аукционы в России;

- аукцион первой цены – закрытый аукцион, при котором победителем является участник с самой высокой ценой, и именно эта цена подлежит уплате. Обычно закрытые аукционы являются аукционами первой цены;

- аукцион второй цены – закрытый аукцион, при котором победителем является участник с самой высокой ценой, но уплатить он должен «вторую цену», то есть цену своего ближайшего конкурента. Сегодня широко не применяется;

- двойной аукцион – обобщенная форма аукциона, обозначающая ситуацию, когда в нем участвует более одного продавца и более одного покупателя, одновременно сообщаящих свои ставки аукционисту, который затем определяет равновесную цену, по которой совершаются сделки между продавцами и покупателями, ставки которых были не ниже этой цены;

- английский аукцион – самый распространенный вид аукциона, который предусматривает, что покупатели предлагают за товар пошагово возрастающую цену, пока не останется один аукционер – победитель. Также его называют «аукцион на повышение»;

- голландский аукцион – аукцион, на котором торг начинается с очень высокой цены и ведется с ее понижением, пока не найдется покупатель, согласный купить по объявленной цене. Обычно эта разновидность обратного оптового аукциона применяется при необходимости продажи нескольких единиц товара по цене покупателя. Голландский аукцион чаще всего используется для продажи ценных бумаг, цветов и товаров, бывших в употреблении, продажах объектов незавершенного строительства, выдаче лицензий.

Согласно Энциклопедическому словарю по экономике, аукцион – способ продажи с публичных торгов некоторых видов товара и имущества. Проводится в заранее установленном месте. Товар или имущество приобретается, как правило, лицом, предложившим на них наивысшую цену. Могут осуществляться в принудительной форме – продажа с торгов имущества неплатежеспособных должников, и добровольной – по инициативе владельцев реализуемых товаров.

Словарь-справочник землеустроителя дает следующее определение данного понятия: аукцион – это способ продажи с публичных торгов некоторых видов недвижимого имущества, в том числе земельных участков, другого имущества, а также права заключения договора аренды.

Согласно ст. 1 Кодекса о земле аукцион – способ продажи с публичных торгов земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо права заключения договора аренды земельного участка, в том числе с расположенным на нем недвижимым имуществом [2].

В соответствии с п. 5 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» земельные участки предоставляются в установленном порядке, по результатам аукционов:

- на право заключения договоров аренды земельных участков – в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам;

- с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) – в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам либо в частную собственность негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь;

- по продаже земельных участков в частную собственность – в частную собственность граждан Республики Беларусь и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь.

Таким образом, к числу прав использования земельных участков, которые в большей степени могут быть вовлечены в гражданский оборот, а следовательно, могут быть выставлены на торги, следует отнести право собственности и право аренды.

С развитием земельных отношений в Республике Беларусь появилась необходимость восстановления института права аренды. Первым шагом в данном направлении стало принятие в 1990 г. Закона Республики Беларусь «Об аренде». Впоследствии были приняты иные нормативные правовые акты в сфере арендных отношений, основными из которых являются Гражданский кодекс, Кодекс о земле и т. д. Право аренды является наиболее эластичным в структуре прав использования земельных участков на территории республики. Оно не имеет ограничений (кроме предусмотренных договором) по целевому назначению недвижимого имущества, по числу и видам субъектов права.

Существование права частной собственности на землю наряду с государственной впервые было отражено в постановлении Верховного Совета Республики Беларусь «О признании права частной собственности на землю на территории Республики Беларусь» от 1 октября 1991 г. № 1110-ХІІ. Наличие государственной и частной форм собственности на землю было закреплено и в последующих нормативных правовых актах.

В настоящее время институты частной земельной собственности и аренды земли недостаточно развиты, чтобы обеспечить эффективный оборот земельных ресурсов и прав на них на земельном рынке.

Это объясняется существованием в течение длительного времени административного выделения земельных участков, наличием широкого спектра прав на землю, ограниченностью правомочия распоряжения землей, узким перечнем целей, для которых законодательством разрешен выкуп в собственность, длительным отсутствием социально-экономических предпосылок и рыночных инструментов для создания мощного частного сектора и др.

Земельные аукционы – это существенный шаг на пути к формированию первичного рынка права аренды и права частной собственности на земельные участки, а, следовательно, и реформирования земельных отношений в целом. В ряде стран уже накоплен достаточно большой опыт проведения данного рода аукционов, которые стали привычным явлением эффективного управления земельными ресурсами.

Начало развитию института земельных аукционов положило постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. № 1790 «Об утверждении Положения о проведении аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства». А 17 декабря 2002 г. постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1763 было утверждено Положение о порядке организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков.

В настоящее время проведение земельных аукционов осуществляется в соответствии с Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, Положением о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и Положением о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 (в ред. от 27 декабря 2016 г. № 1084)

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», без проведения аукциона земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах, расположенных в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, предоставляются:

- гражданам Республики Беларусь – многодетным семьям, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, – в частную собственность без внесения платы за земельный участок;

- гражданам Республики Беларусь, кроме многодетных семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в этом населенном пункте не менее 5 лет, не имеющим и не имевшим в собственности квартир, многоквартирных, блокированных жилых домов (в том числе незавершенных законсервированных), земельных участков для строительства и (или) обслуживания этих объектов не-

движимого имущества, зарегистрированных после 8 мая 2003 г., или долей в праве на эти объекты недвижимого имущества, земельные участки, – в частную собственность с внесением платы в размере 20 % от кадастровой стоимости земельного участка или в пожизненное наследуемое владение;

- гражданам Республики Беларусь, кроме многодетных семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в этом населенном пункте не менее 5 лет, имеющим и (или) имевшим в собственности квартиры, одноквартирные, блокированные жилые дома (в том числе незавершенные законсервированные), земельные участки для строительства и (или) обслуживания этих объектов недвижимого имущества, зарегистрированные после 8 мая 2003 г., или доли в праве на эти объекты недвижимого имущества, земельные участки, – в частную собственность с внесением платы в размере 50 % от кадастровой стоимости земельного участка или в пожизненное наследуемое владение;

- гражданам Республики Беларусь, кроме многодетных семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в этом населенном пункте менее 5 лет либо в ином населенном пункте, не имеющим и не имевшим в собственности квартир, одноквартирных, блокированных жилых домов (в том числе незавершенных законсервированных), земельных участков для строительства и (или) обслуживания этих объектов недвижимого имущества, зарегистрированных после 8 мая 2003 г., или долей в праве на эти объекты недвижимого имущества, земельные участки, – в частную собственность с внесением платы в размере 20 % от кадастровой стоимости земельного участка;

- гражданам Республики Беларусь, кроме многодетных семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в этом населенном пункте менее 5 лет либо в ином населенном пункте, имеющим и (или) имевшим в собственности квартиры, одноквартирные, блокированные жилые дома (в том числе незавершенные законсервированные), земельные участки для строительства и (или) обслуживания этих объектов недвижимого имущества, зарегистрированные после 8 мая 2003 г., или доли в праве на эти объекты недвижимого имущества, земельные участки, – в частную собственность с внесением платы в размере 50 % от кадастровой стоимости земельного участка;

- гражданам Республики Беларусь, не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, – в частную собственность с внесением платы в размере кадастровой стоимости земельного

участка или в аренду с внесением платы за право заключения договора аренды земельных участков;

- иностранным гражданам и лицам без гражданства – в аренду с внесением платы за право заключения договора аренды земельных участков на основании их кадастровой стоимости [2].

**Заключение.** Безусловно, нововведения в земельном законодательстве должны благоприятно сказаться на развитии как первичного, так и вторичного земельного рынка. Кроме того, как показывает практика, проведение земельных аукционов не только позволяет получить дополнительные доходы в местный бюджет, но и является барьером для неправомερных действий со стороны должностных лиц в сфере распределения земельных ресурсов, а также снимают ряд спорных вопросов в данной области.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 дек. 2007 г. № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. Аукцион [Электронный ресурс]. – 2020. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Аукцион>. – Дата доступа: 11.11.2020.

УДК 631.474

*ПАХРУДДИНОВ В. П.*

### **ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ ТУРКМЕНИСТАНА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКА**

Научный руководитель – *МЫСЛЫВА Т. Н.*, д-р с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Земельные ресурсы являются главным, основным и специфическим природным ресурсом, занимающим особое место в материальном производстве как средство и как предмет труда для сельского хозяйства, пространственный базис размещения хозяйствующих субъектов, вещественное богатство и составная часть производительных сил страны [1]. Земля, наряду с общими свойствами, присущими всем средствам производства, обладает рядом специфических особенностей, резко отличающих ее от других средств производства [2].

**Цель работы** – выполнить анализ динамики земельных ресурсов Туркменистана и оценить эффективность их использования в аграрном производстве.

**Материалы и методика исследований.** В качестве исходных данных была использована информация, представленная ФАО Региональное бюро по Европе и Центральной Азии в исследовании по политике перехода сельского хозяйства № 2011-1 [3]. Предметом исследования служили земельные ресурсы Туркменистана.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Туркменистан – государство в Средней Азии. Площадь страны составляет 488 100 км<sup>2</sup>, государство простирается на 1100 км с запада на восток и на 650 км с севера на юг. Протяженность границ – 3736 км, из них с Узбекистаном – 1621 км, с Ираном – 992 км, с Афганистаном – 744 км и с Казахстаном – 379 км [4]. Подразделяется на шесть административно-территориальных единиц, пять из которых являются вelayатами, один – город с правами вelayата, 47 этрапа (района). В стране 22 города и 78 поселков. Столица государства – г. Ашхабад, который является крупнейшим в стране. Население страны составляет 5 850 тыс. чел., а его плотность – 12,5 чел./км<sup>2</sup>.

Туркменистан располагает огромным земельным фондом. По существующему учету земель в состав его земельного фонда включена суша с внутренними водоемами, острова, а также внутренние воды, закрепленные за землепользователями (водохранилища, прудовые хозяйства, другие водоемы). По размеру территории Туркменистан превосходит все республики Центрально-Азиатского региона, образовавшиеся на постсоветском пространстве. В расчете на одного жителя страна располагает земельной площадью 8,7 га, тогда как в Республике Узбекистан данный показатель составляет 1,8 га, Кыргызстане – 4,3 га, Таджикистане – 2,2 га.

По данным земельного учета, в административных границах Туркменистана по состоянию на 1 января 2019 г. сосредоточено 49120,9 тыс. га. Республика Узбекистан использует на территории Туркменистана 17,9 тыс. га. В свою очередь, за пределами пользования Туркменистана на территории Республики Узбекистан составляет 500 тыс. га. Таким образом, общая площадь земель, используемых Туркменистаном, составляет 49603 тыс. га.

В структуре целевого распределения земельных ресурсов по состоянию на 1 января 2019 г. преобладает их использование для сельскохозяйственных целей (рис. 1).

К землям сельскохозяйственного назначения, включающим земли крестьянских объединений и дайханских хозяйств, относится

34413,9 тыс. га – большая часть земельных ресурсов Туркменистана – 69,4 %. Значительные площади земель – 9985,3 тыс. га, или 20,1 % – составляет государственный земельный запас.

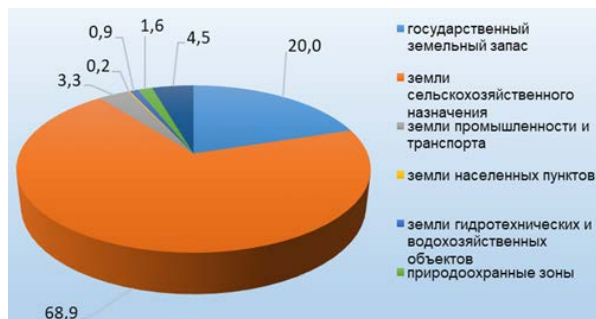


Рис. 1. Распределение земельного фонда Туркменистана по категориям земель

Из других категорий земель существенная доля приходится на земли лесохозяйственных организаций – 4,5 %, на земли промышленности, транспорта – 3,3 %. На прочие категории земель приходится 2,7 %, из которых доля земель природоохранной зоны составляет 1,6 %, доля земель, занятых гидротехническими и водохозяйственными объектами, – 0,9 % и доля земель, занятых населенными пунктами, – 0,2 %.

Все земельные угодья страны делятся на две группы: сельскохозяйственные и несельскохозяйственные. В состав сельскохозяйственных угодий входят земельные угодья, которые используются в сельском хозяйстве для производства растениеводческой продукции. К ним относятся пашня, многолетние насаждения, пастбища и залежи. Следует отметить, что по своей структуре многолетние насаждения включают в свой состав сады, виноградники, тутовники, ягодники и цитрусовые. Залежные земли – это земельные угодья, которые ранее использовались под пашней, но выпали из сельскохозяйственного оборота. Данный вид угодий хоть и не используется в аграрном производстве, однако относится к сельскохозяйственным угодьям. В состав несельскохозяйственных земельных угодий входят все другие угодья, которые не используются для производства растениеводческой продукции. В подавляющем большинстве они выполняют вспомогательные для сельского хозяйства функции, а также являются местом размещения животноводческих и других объектов [5].

В состав орошаемых земель входят пашня, многолетние насаждения – сады, виноградники, тутовники, другие плодово-ягодные насаждения. На орошаемых землях производится основная часть сельскохозяйственной продукции Туркменистана. В 2019 г. орошаемые земли занимали в составе сельскохозяйственных угодий 1808,4 тыс. га, или 4,4 %, при том, что на них произведено 41,5 % сельскохозяйственной продукции растениеводства и еще как минимум за счет кормовых ресурсов, выращиваемых на орошаемых землях, – 50 % продукции животноводства.

Важным по значению для сельского хозяйства Туркменистана видом сельскохозяйственных угодий являются естественные пастбища. В целом пастбищная территория Туркменистана подразделяется на 7 природно-географических районов. На его территории находится большая песчаная пустыня Каракумы, которая по природно-географическому районированию подразделяется на Центральные, Северные (Заунгузские) и Юго-Восточные Каракумы. Кроме того, в составе пастбищной территории Туркменистана размещаются пастбища Северо-Западного Туркменистана, Юго-Западного Туркменистана, предгорные и горные. Площадь пастбищ песчаной пустыни составляет 26000 тыс. га. В наибольшей части пустыня простирается по направлению восток-запад на 1600–1700 км и север-юг на 500–600 км. Площадь пастбищ составляет в структуре используемых сельскохозяйственных угодий 38915,9 тыс. га, или 95,3 %; доля прочих земель составляет в структуре земельного фонда 8737,7 тыс. га, или 17,6 % земельного фонда страны [6] (рис. 2).



Рис. 2. Структура земель сельскохозяйственного назначения Туркменистана

Большая часть земель, относящихся к категории «прочие земли», находится в составе Государственного земельного запаса и сельскохозяйственных предприятий – 63,8 %, остальные 36,2 % – в составе других категорий землепользователей. Прочие земли по своему качественному состоянию представляют собой преимущественно земли, которые в настоящее время по уровню технической вооруженности сельскохозяйственных производителей в сельском хозяйстве не используются. В промышленности, транспорте, водном хозяйстве, населенных пунктах они служат базой для размещения объектов жилищно-го хозяйства и производственной инфраструктуры.

Основная площадь земельного фонда – 34413,9 тыс. га, что составляет 69,4 % по отношению к используемому земельному фонду, находится в пользовании сельскохозяйственных предприятий и проживающего на их территории населения. Также в сельском хозяйстве используются преобладающие площади земель, относящихся к сельскохозяйственным угодьям – 31977,6 тыс. га, или 78,3 % в масштабе страны. В пользовании сельскохозяйственных предприятий и проживающего на их территории населения находится также большая часть интенсивно используемых сельскохозяйственных угодий – пашни и многолетних насаждений 93,2 %.

**Заключение.** Эффективность экономического развития сельскохозяйственной отрасли Туркменистана напрямую зависит от количества орошаемых площадей, их качественного состояния и эффективности использования. Орошаемые земли, площадь которых составляет 1695,5 тыс. га, или 3,5 % земельных ресурсов страны, являются основным источником получения продовольствия для населения и сырья для промышленности. Фактором, лимитирующим развитие орошаемого земледелия Туркменистана, являются водные ресурсы. Несмотря на то что страна располагает значительным земельным фондом, пригодным для орошаемого земледелия, – 17,3 млн. га, в настоящее время орошается лишь 1,7 млн. га, или 10 %, а резервами освоения являются 15,6 млн. га [3].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Солошенко, Р. В. Эффективность использования земельных ресурсов региона / Р. В. Солошенко, А. А. Головин, Л. Б. Ковынев // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2011. – № 2. – С. 13–16.
2. Майоров, Ю. И. Экономический анализ хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий (курс лекций) / Ю. И. Майоров, А. В. Малахов, А. А. Асеева. – Курск: Изд-во Курск. гос. с.-х. акад., 2006. – С. 5–42.

3. Станчин, И. Потенциал роста доходов сельского населения Туркменистана на основе альтернативных сельскохозяйственных культур / И. Станчин, Ц. Лерман, Д. Седик. – ФАО Региональное бюро по Европе и Центральной Азии, 2011. – 78 с.

4. Туркменская Советская Социалистическая республика [Электронный ресурс] // Большая советская энциклопедия. – Режим доступа: [https://gufo.me/dict/bse/Туркменская\\_Советская\\_Социалистическая\\_республика](https://gufo.me/dict/bse/Туркменская_Советская_Социалистическая_республика). – Дата доступа: 20.12.2019.

5. Кодекс Туркменистана «О земле» (с изм. и доп. в редакции от 30.06.2008 г.) / Министерство Адалат Туркменистана. – Ашхабад: Туркменская государственная издательская служба, 2008. – С. 98.

6. Станчин, И. М. Система земельного учета в Туркменистане / И. М. Станчин // Агропродовольственная экономика. – 2019. – № 5. – С. 85–95.

УДК 347.2(476.6)

*ПЕТРОВА Е. А.*

## **АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РУП «ГРОДНЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *СУТОЦКИЙ А. М.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Одним из основных требований функционирования предприятий являются безубыточность хозяйственной и другой деятельности, возмещение расходов собственными доходами и обеспечение в определенных размерах прибыльности, рентабельности хозяйствования.

**Материалы и методика исследований.** В процессе исследований применялись монографический и статистический методы.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Рентабельность является показателем экономической эффективности, который характеризует доходность от деятельности предприятия. Данный параметр помогает понять, насколько эффективно используются имеющиеся ресурсы (природные, экономические, трудовые и финансовые).

Наибольший доход РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» на протяжении 2015–2017 гг. приносят работы по технической инвентаризации – 50–70 %, что вдвое больше, чем работы по регистрации. Это связано с разницей в стоимости услуг: если средняя стоимость работ по инвентаризации составляет 1,77 базовой величины, то государственная регистрация в среднем обойдется заявителю в 0,5 базовой величины. Объясняется такая раз-

бежка прежде всего видом работ, необходимостью выезда на объект, а следовательно, и дополнительными затратами на транспортировку, эксплуатацию измерительного оборудования и т. д. Наибольшее изменение выручки произошло в результате выполнения действий по инвентаризации недвижимого имущества и государственной регистрации. По остальным видам деятельности предприятия колебания не такие значительные, однако тенденция роста наблюдается и здесь, что говорит о развитии предприятия и нацеленности на выполнение и перевыполнение поставленных планов, а также о заинтересованности населения в своевременной инвентаризации и регистрации имущества. Остальные виды деятельности находятся без изменений и составляют 5 % от рыночной оценки и 3 % от геодезических и землеустроительных работ. Нельзя не отметить тенденцию роста прибыли, получаемой от реализации услуг, на протяжении всего периода (рис. 1).

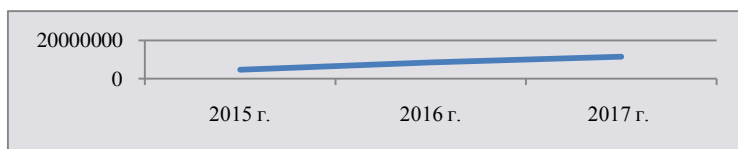


Рис. 1. Динамика прибыли, получаемой от реализации услуг РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Динамика изменения чистой прибыли предприятия представлена на рис. 2.

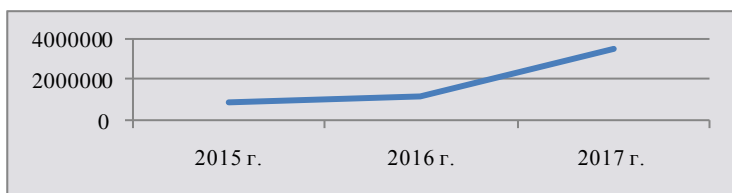


Рис. 2. Динамика чистой прибыли, получаемой от реализации услуг РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Таким образом, чистая прибыль в РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в течение последних трех лет значительно выросла.

Одним из основных стоимостных качественных показателей эффективности производства на предприятии, характеризующих уровень отдачи затрат и степень использования средств в процессе производства и реализации продукции, является рентабельность. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов, а также природных богатств. Показателем рентабельности предприятия является отношение суммы его прибыли к сумме себестоимости реализованной продукции. Динамика изменения рентабельности предприятия за 2014–2016 гг. представлена на рис. 3.

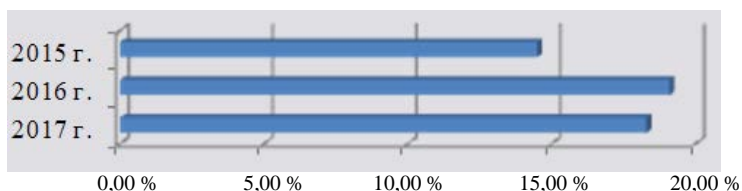


Рис. 3. Динамика рентабельности РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Из рисунка видно, что в 2014 г. рентабельность предприятия составила 14,5 %, в 2015 г. показатель составлял 19,1 %, а в 2016 г. – 18,3 %. Таким образом, РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является успешным рентабельным предприятием с ежегодно увеличивающимися доходами.

УДК 347.2

*ПЕТРОВА Е. А.*

### **АНАЛИЗ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С ИЗОЛИРОВАННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

Научный руководитель – *СУТОЦКИЙ А. М.*, ст. преподаватель УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Изолированное помещение – это внутренняя пространственная часть капитального строения, отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая

самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах ЕГРНИ.

Регистрация сделки с недвижимым имуществом – это юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки. Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь.

**Материалы и методика исследований.** В процессе исследований применялись монографический и статистический методы.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Договор купли-продажи – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (вещь, товар) в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). В договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче по договору в собственность покупателю. Регистрационные действия в отношении сделки купли-продажи осуществляются исходя из положений ст. 239 Гражданского кодекса.

Данные о количестве зарегистрированных договоров купли-продажи недвижимого имущества в г. Гродно и Гродненском районе в период с 2014 по 2017 гг. приведены в табл. 1.

Таблица 1. Количество зарегистрированных договоров купли-продажи недвижимого имущества в г. Гродно и Гродненском районе за 2014–2017 гг.

Вид объекта недвижимого имущества	Количество зарегистрированных договоров купли-продажи недвижимого имущества, ед.			
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Изолированные помещения	4552	3982	3845	3552

Как видно из табл. 1, наибольшее количество зарегистрированных договоров купли-продажи приходится на 2014 г.

Договор мены – это договор, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на

другой. По договору мены оплата стоимости исключается, поскольку товар обменивается на товар. Уплата денежной суммы по договору мены допускается только как оплата разницы, если обмениваемое имущество не является равноценным. Существенным условием договора мены жилого дома, квартиры является перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после передачи его новому собственнику. При несоблюдении этого условия договор считается незаключенным и в его регистрации должно быть отказано с учетом требований ст. 529 Гражданского кодекса. От мены жилых помещений следует отличать обмен жилыми помещениями, производимый нанимателями по договору социального найма в республиканском и коммунальном жилом фонде. Договор об обмене между нанимателями не является сделкой с недвижимостью и не подлежит регистрации.

Данные о количестве зарегистрированных договоров мены недвижимого имущества в г. Гродно и в Гродненском районе в период с 2014 до 2017 гг. приведены в табл. 2.

**Таблица 2. Количество зарегистрированных договоров мены недвижимого имущества в г. Гродно и в Гродненском районе за 2014–2017 гг.**

Вид объекта недвижимого имущества	Количество зарегистрированных договоров мены недвижимого имущества, ед.			
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Изолированные помещения	63	82	86	71

Как видно из таблицы, наибольшее количество зарегистрированных договоров мены приходится на 2016 г.

Договор дарения – это договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. Договор дарения является односторонним, безвозмездным, как правило, реальным. Видами договора дарения являются: собственно, договор дарения имущества, обещание дарения, пожертвование. Договор дарения не может заключаться, если его субъектами – и на стороне дарителя, и на стороне одаряемого – выступают коммерческие организации.

Данные о количестве зарегистрированных договоров дарения недвижимого имущества в г. Гродно и Гродненском районе в период с 2014 до 2017 гг. приведены в табл. 3.

**Таблица 3. Количество зарегистрированных договоров дарения недвижимого имущества в г. Гродно и в Гродненском районе за 2014–2017 гг.**

Вид объекта недвижимого имущества	Количество зарегистрированных договоров дарения недвижимого имущества, ед.			
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Изолированные помещения	1289	1490	1590	1329

Как видно из таблицы, наибольшее количество зарегистрированных договоров дарения приходится на 2016 г.

Договор ренты – это договор, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Договор ренты является реальным, возмездным, фидуциарным (основан на личном доверии) и рисковым договором. Недвижимое имущество, переданное под ее выплату, обременяется рентой и ипотекой. В договоре должны быть способы обеспечения исполнения обязательства выплаты ренты плательщиком ренты. Предмет ренты – существенное условие договора ренты. В широком смысле это денежные или натуральные выплаты, другие услуги, оказываемые плательщиком получателю, в узком – имущество, которое передается в собственность плательщику под выплату ренты. Плательщиком ренты могут выступать любые лица.

Данные о количестве зарегистрированных договоров ренты с недвижимым имуществом в г. Гродно и Гродненском районе в период с 2014 г. до 2017 г. приведены в табл. 4.

Как видно из таблицы, наибольшее количество зарегистрированных договоров ренты приходится на 2016 г.

**Таблица 4. Количество зарегистрированных договоров ренты недвижимого имущества в г. Гродно и в Гродненском районе за 2014–2017 гг.**

Вид объекта недвижимого имущества	Количество зарегистрированных договоров ренты недвижимого имущества, ед.			
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Изолированные помещения	17	16	20	15

Ипотека – залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам. Ипотека может возникать из договора (ипотека в силу договора) или на основании законодательного акта при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законодательном акте предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается находящимся в ипотеке (ипотека в силу законодательства). Договор об ипотеке в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению. Договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации, за исключением случая ипотеки имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством.

Данные о количестве зарегистрированных договоров ипотеки недвижимого имущества в г. Гродно и Гродненском районе в период с 2014 г. до 2017 г. приведены в табл. 5.

Таблица 5. Количество зарегистрированных договоров ипотеки недвижимого имущества в г. Гродно и в Гродненском районе за 2014–2017 гг.

Вид объекта недвижимого имущества	Количество зарегистрированных договоров об ипотеке недвижимого имущества, ед.			
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Изолированные помещения	435	155	210	145

Как видно из таблицы, наибольшее количество зарегистрированных договоров об ипотеке приходится на 2014 г.

**Заключение.** Таким образом, анализируя приведенную выше информацию, можно сделать вывод, что рынок изолированных помещений в г. Гродно и Гродненском районе значительно развит, особенно в сфере договоров купли-продажи и дарения изолированных помещений.

УДК 347.2(476.7)

*ПЕТРОВА Е. А.*

**АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РУП «БРЕСТСКОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ  
КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *СУТОЦКИЙ А. М.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Республиканское унитарное предприятие «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» входит в систему организаций, которые вправе заниматься деятельностью в области государственной регистрации, предусмотренной Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. №133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», а также сопутствующими государственной регистрации видами деятельности, определенными в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь. Информационно-техническое обеспечение работы предприятия осуществляет научно-производственное ГРУП «Национальное кадастровое агентство».

РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» состоит из 18 регистрационных районов и структурных подразделений, среди которых 6 филиалов, 11 бюро и 4 пункта выездного приема.

Прибыль и рентабельность предприятия – это основные экономические показатели эффективности работы, которые отражают результаты и успешность работы организации.

Прибыль – конечный финансовый результат деятельности предприятия; определяется как разность между выручкой и затратами.

Рентабельность является показателем экономической эффективности, который характеризует доходность от деятельности предприятия. Данный параметр помогает понять, насколько эффективно используются имеющиеся ресурсы (природные, экономические, трудовые и финансовые).

Одним из главных показателей успешного функционирования любого предприятия является рост объемов деятельности. Так, при долгой стагнации предприятие рано или поздно начнет работать в убыток.

**Материалы и методика исследований.** В процессе исследований применялись монографический и статистический методы.

**Результаты исследований и их обсуждение.** В 2018 г. в РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» были поданы 501 123 заявления о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним от 204 839 заявителей против 454 966 заявлений от 219 328 заявителей в 2017 г.

По сравнению с 2017 г. количество заявлений выросло на 110 %, в то время, как количество заявителей упало на 6,6 %. Это свидетельствует о том, что в 2018 г. появилась тенденция подачи нескольких заявлений одним человеком. В основном это связано с тем, что в 2018 г. появилась острая необходимость в подтверждающей документации на строение.

При подсчете количества регистрационных действий учитывались только регистрационные действия по осуществлению государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования объектов недвижимости, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимости, а также государственной регистрации сделок с объектами недвижимости.

В 2018 г. этот показатель составлял 204 361, а в 2017 г. – 221 082. Таким образом, в 2018 г. количество регистрационных действий в сравнении с 2017 г. упало на 7,5 %.

Количество сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества в 2018 г. составило 12478, а в 2017 г. – 9 493. В процентном соотношении количество сделок увеличилось на 131 %.

Важное значение для достижения экономии ресурсов при оказании услуг системы государственной регистрации играет переход на их оказание в электронном виде. Оказание услуг в электронном виде позволяет не только сократить материальные затраты (бумага, чернила и т. п.), но и значительно снизить временные издержки потребителя на получение услуги.

Поскольку количество заявлений и сделок увеличилось в период с 2017–2018 гг., можно говорить о росте экономических показателей РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Так, на примере государственной регистрации можно делать вывод об увеличении дохода.

Государственная регистрация в среднем обойдется заявителю в 0,5 базовой величины. Так, если посчитать доход за 2017 и 2018 гг. и вычесть разницу, получим прибыль, большую на 2 500 000 бел. руб.

Наибольший доход приносят работы по технической инвентаризации – 50–70 %, что вдвое больше, чем работы по регистрации. Это связано в первую очередь с разницей в стоимости услуг: если средняя стоимость работ по инвентаризации составляет 1,77 базовой величины, то государственная регистрация в среднем обойдется заявителю в 0,5 базовой величины. Объясняется такая разбежка прежде всего видом работ, необходимостью выезда на объект, а следовательно, и дополнительными затратами на транспортировку, эксплуатацию измерительного оборудования и т. д.

Благодаря наблюдающейся тенденции можно сделать вывод о развитии предприятия и нацеленности на выполнение и перевыполнение планов, а также о заинтересованности населения в своевременной инвентаризации и регистрации имущества.

Одним из основных стоимостных качественных показателей эффективности производства на предприятии, характеризующих уровень отдачи затрат и степень использования средств в процессе производства и реализации продукции, является рентабельность. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов, а также природных богатств. Показателем рентабельности предприятия является отношение суммы его прибыли к сумме себестоимости реализованной продукции. Рентабельность РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в 2017 г. составила 14,5 %, а в 2018 г. – 18,3 %.

**Заключение.** Таким образом, РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является успешным рентабельным предприятием с ежегодно увеличивающимися доходами.

УДК 332.36

*ПОМОГАЕВ В. Э.*

## **К ВОПРОСУ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ КЛАССИФИКАЦИИ И ЗОУИТ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Научный руководитель – *ФЕДОРИНОВ А. В.*, доцент  
ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»,  
Москва, Российская Федерация

**Введение.** Для рассмотрения наиболее адаптированного установления ЗОУИТ относительно каждого водного объекта предлагаем использовать следующую классификацию водных объектов.

**Цель работы:** рассмотреть варианты установления ЗОУИТ для различных водных объектов.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Классификация водных объектов для установления ЗОУИТ приведена в таблице.

#### Классификация водных объектов для установления ЗОУИТ

Классификация		
Классификационный признак	Характеристика признака	Водный объект
По форме и занимаемой площади	Линейные	Реки, каналы
	Площадные	Моря, заливы, гавани, проливы, озера, водохранилища, пруды, акватории рек, ледники, болота
По отношению к источникам питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	Является источником	Водоёмы, водотоки, ледники, снежники, природные выходы подземных вод, бассейны подземных вод и водоносные горизонты
	Не является источником	Водоёмы, водотоки, ледники, снежники, природные выходы подземных вод, бассейны подземных вод и водоносные горизонты
По годовой наполненности водой	Пересыхающие	Водоёмы, водотоки
	Не пересыхающие	Моря, водоёмы, водотоки
По способу создания для ведения рыбохозяйственной деятельности	Естественные (природные)	Моря или их части, водоёмы, водотоки
	Создаваемые искусственно	Водоёмы, водотоки
По территориальной принадлежности	В границах населенных пунктов	Водоёмы, водотоки, болота
	На межселенных территориях	Моря, водоёмы, водотоки, болота

Установление ЗОУИТ для водных объектов в большинстве случаев осуществляется в соответствии с 65 статьей Водного кодекса РФ. Однако правила установления ЗОУИТ, описанные там, можно назвать

скорее общими, чем частными. К примеру, проектирование ЗОУИТ для всех водных объектов, входящих в классификационный признак «По форме и занимаемой площади», регулируется, как написано выше, 65 статьей ВК РФ. Однако, обращаясь к представленной классификации, видно, что установление ЗОУИТ ведется по общему принципу, не рассматривая каждый объект в отдельности. В нашей классификации есть категории линейных и площадных водных объектов, но туда входят абсолютно разные по площади водные объекты. Например, к площадным объектам относятся моря и крупные озера, а также мелкие озера и болота. Становится понятным, что площади этих объектов значительно отличаются друг от друга, но установление ЗОУИТ (в соответствии со ст. 65 ВК РФ) в целом будет одинаково для всех. Поэтому может получиться так, что для маленького озера будет установлена большая водоохранная зона (далее – «ВОЗ»). Из-за этого может нарушиться организация использования территории, расположенной вблизи водоема, поэтому считаем, что этому вопросу необходимо уделить большое внимание.

Далее рассмотрим вопрос установления ЗОУИТ для водных объектов, являющихся источниками питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В постановлении Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» говорится о том, что ЗСО организуются в составе трех поясов:

- первый пояс (строгий пояс), назначением которого служит защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

- второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой [3].

Получается, что защите подлежит лишь водозаборное сооружение, а сам водный объект, из которого производится откачка воды, под действие поясов защиты не попадает. Тогда встает вопрос о том, как реализуется совмещение зоны санитарной охраны водозабора и водоохранной зоны одного и того же водного объекта.

СанПиН 2.1.4.1110-02 не допускает посадку высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладку трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Если обратиться к ст. 65 ВК РФ, можно увидеть, что в границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды [2].

Видно, что существует несостыковка, которую следует решать. Возможно, следует прервать ВОЗ в месте нахождения водозаборного сооружения, разделив таким образом ответственность по охране водоема.

Если же водный объект не является источником водоснабжения, тогда установление зон с особыми условиями использования территорий производится в соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ.

К установлению ВОЗ для пересыхающих водных объектов следует подходить более гибко, так как уровень воды в водоеме или водотоке не является постоянным и не всегда после обмеления возвращается на прежний уровень, а ВОЗ устанавливается, не беря в расчет данный фактор. В законодательстве не отражается проектирование ВОЗ для пересыхающих водоемов и водотоков, но мы считаем, что это следовало бы сделать.

В пределах многих городов и населенных пунктов протекают реки и каналы. В нашей стране, в двух самых значимых городах – Москве и Санкт-Петербурге – реки не только неотрывно связаны с внешним обликом этих мегаполисов, но и вписаны в организационно-планировочную структуру, а также выполняют определенные функции, например, судоходство. Но как тогда устанавливается ЗОУИТ? Ведь вблизи водных объектов обязательно осуществляется либо движение транспорта, либо есть жилая застройка. Причем, не только в границах ВОЗ, но в ПЗП, в которой строительство категорически запрещено. В постановлении Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» (ныне документ счита-

ется утратившим силу) говорилось, что размеры и границы водоохраных зон на территории городов и других поселений устанавливаются исходя из конкретных условий планировки и застройки в соответствии с утвержденными генеральными планами [4]. Но что лежало в основе понятия «конкретные условия и понятия», непонятно. Сейчас ст. 65 ВК РФ вообще никак не регулирует правила проектирования ВОЗ и ПЗП на территории населенных пунктов, в связи с чем ставится вопрос: как подходить к установлению ЗОУИТ в городах и иных поселениях? Возможен следующий выход: так как в ст. 65 ВК РФ оговаривается допуск проектирования, строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию хозяйственных и иных объектов (при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения и т. п.), следует установить перечень зданий и сооружений, которые по своему функциональному назначению не могут оказывать негативное воздействие на водный объект, а следовательно, могут размещаться в пределах ВОЗ.

Для водных объектов, находящихся на межселенных территориях, водоохранная зона и прибрежно-защитная полоса устанавливается в соответствии с п. 3. ст. 65 ВК РФ.

В приведенной классификации водных объектов существует категория, характеризующая водные объекты как используемые при рыбохозяйственной деятельности, которые поделены на два вида: природные и искусственно созданные.

ЗОУИТ для водных объектов, используемых при рыбохозяйственной деятельности, служит рыбоохранная заповедная зона, определение которой представлено в ст. 49 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» и звучит следующим образом: рыбохозяйственной заповедной зоной является водный объект или его часть с прилегающей к ним территорией, на которых устанавливается особый режим хозяйственной и иной деятельности в целях сохранения водных биоресурсов и создания условий для развития аквакультуры и рыболовства [1].

Установление рыбохозяйственных зон регулируется постановлением Правительства РФ от 05 октября 2016 г. № 1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон». В данном документе приводятся факторы, которые учитываются при формировании границ, размеров зоны, а также при установлении хозяйственной и иной деятельности, которые запрещены или ограничены в пределах заповедной зоны, но нет четких параметров проектирования зон,

при том, что паспорт разрабатываемой рыбохозяйственной зоны обязательно должен содержать в себе карту-схему с указанием границ и размеров зоны. В результате этого могут возникнуть спорные ситуации.

Однако, помимо рыбохозяйственных зон, в ст. 48 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» говорится о рыбоохранных зонах. Для максимально полного определения данной зоны обратимся к постановлению Правительства РФ от 06 октября 2008 г. № 743 (ред. от 20.01.2016 г.) «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон», в котором говорится, что рыбоохранной зоной является территория, прилегающая к акватории водного объекта рыбохозяйственного значения, на которой вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности. Данным постановлением Правительства РФ регулируется проектирование и формирование рыбоохранных зон [1].

Но, помимо вышеперечисленных ЗОУИТ, ст. 65 Водного кодекса РФ устанавливает ширину прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

Таким образом, для естественных (природных) водных объектов рыбохозяйственного назначения существует три вида ЗОУИТ.

Так как в общепринятой классификации водные объекты не разделяются по способу создания для участия в рыбохозяйственной деятельности, правила установления ЗОУИТ для них отсутствуют. Но в нашей классификации такое разделение присутствует, поэтому следует разобраться, как регламентируется и регламентируется ли установление ЗОУИТ для искусственно созданных водных объектов. В постановлении Правительства РФ от 28 февраля 2019 г. № 206 «Об утверждении Положения об отнесении водного объекта или части водного объекта к водным объектам рыбохозяйственного значения и определении категорий водных объектов рыбохозяйственного значения» говорится, что отнесение водного объекта или части водного объекта, находящегося в собственности Российской Федерации, к водным объектам рыбохозяйственного значения осуществляется при наличии одного из следующих критериев:

- водный объект или часть водного объекта представляет собой место обитания, размножения, зимовки, нагула, путей миграций водных биологических ресурсов (при наличии одного из показателей);

- водный объект или часть водного объекта используется для добычи (вылова) водных биологических ресурсов;

- водный объект или часть водного объекта используется для сохранения и искусственного воспроизводства водных биологических ресурсов [5].

Каждый из этих критериев свойственен искусственно созданному водному объекту для целей рыбохозяйственной деятельности, поэтому ЗОУИТ может проектироваться по действующим правилам установления рыбохозяйственных заповедных и рыбоохранных зон.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Российская Федерация. Законы. О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 26 ноября 2004 г.: одобр. Советом Федерации 8 декабря 2004 г., № 166-ФЗ]: (в ред. от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ) // Консультант Плюс: справ. правовая система. –

d

10. Косинский, В. В. Организация территории агроландшафтов на основе бизнес-плана / В. В. Косинский, Т. В. Папаскири, А. В. Федоринов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 9. – С. 26–49.

11. Папаскири, Т. В. Организационно-экономический механизм формирования системы автоматизированного проектирования в землеустройстве: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Т. В. Папаскири. – М., 2016. – 399 с.

12. Папаскири, Т. В. О концепции цифрового землеустройства / Т. В. Папаскири // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 11. – С. 5–11.

13. Папаскири, Т. В. Геоинформационные системы и технологии автоматизированного проектирования в землеустройстве: учеб.-метод. пособие / Т. В. Папаскири. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Новые печатные технологии, 2013. – 249 с.

14. Производственная (преддипломная) практика: учеб.-метод. пособие / А. В. Федоринов [и др.]. – М., 2016. – 81 с.

15. Сорокина, О. А. Развитие АПК и землеустройство. Экономическая эффективность внутрихозяйственного землеустройства / О. А. Сорокина // Российское предпринимательство. – 2008. – № 10(2). – С. 141–146.

16. Управление проектами пространственного развития: учеб. пособие / А. И. Алтухов [и др.]; под общ. ред. акад. РАН Н. В. Комова, проф. Ю. А. Цыпкина, проф. С. И. Носова; отв. за выпуск проф. А. Л. Ликефет. – М.: ИП Е. О. Осьминина, 2020. – 540 с.

17. Папаскири, Т. В. Устройство территории пашни с применением технологий САЗПР и ГИС на природоохранной основе / Т. В. Папаскири, А. И. Гавриленко // Клуб «Три Э» (экология, экономика, энергосбережение). – М.: ГУЗ, 1995. – 126 с.

18. Проблемы установления зон с особым режимом использования территорий (ЗОРИТ) в городах с высокой плотностью застройки и пути их решения на примере города Москвы / А. В. Федоринов [и др.] // Совершенствование организации рационального использования и охраны земель сельских территорий: сб. трудов преподавателей кафедры землеустройства, посвящ. 110-летию со дня рождения ак. ВАСХНИЛ, д-ра экон. наук, проф. С. А. Удачина. – М., 2013. – С. 152–161.

19. Федоринов, А. В. Агролесные системы как фактор сохранения агроландшафта / А. В. Федоринов, А. С. Шепарнев // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – № 5. – С. 16–18.

УДК 332.27(476)

*ПРИГОЖИЙ С. Ю., ЯКУБОВСКАЯ В. В.*

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Контроль за использованием и охраной земель – это одна из основных функций государственного управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений.

Актуальность совершенствования порядка, принципов и методов осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель на современном этапе объективно связана с происходящими в республике земельными преобразованиями.

**Материалы и методика.** В качестве исходных данных для исследований послужила информация об осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель в Республике Беларусь, нормативные правовые акты.

В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Согласно статистической информации Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, за 2016 г. специалистами землеустроительных служб (в настоящее время отделы (управления) землеустройства) исполнительных комитетов на территории республики было выявлено 8365 нарушений законодательства об охране и использовании земель, что на 5773 нарушения больше, чем в 2010 г.

В течение 2016 г. наибольшее количество проверок соблюдения законодательства об охране и использовании земель имело место в Могилевской области – 14165, а наименьшее в Витебской – 1084 проверки. При этом наибольшее количество выявленных правонарушений зафиксировано в Гомельской области – 3345 нарушений, а наименьшее – в Гродненской области – 549 нарушений.

Заместитель председателя Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь Литреев А. В. на заседании итоговой коллегии Госкомимущества 4 февраля 2016 г. отметил по данному факту следующее: «Необходимо обратить внимание руководителей на усиление контрольных функций и в качестве положительного примера привести Гомельскую область. Не думаю, что у других меньше нарушений. Вопрос в эффективности. Службам надо найти свое место в системе мероприятий по наведению порядка на земле, которые реализуются в каждой области» [1, с. 8].

В период с 1 января по 31 декабря 2016 г. специалистами землеустроительных служб исполнительных комитетов в целом по республике было составлено 2556 протоколов об административных правонарушениях. Общее количество составленных в республике протоколов возросло по сравнению с 2010 г. на 972 единицы.

Количество вынесенных в республике государственными инспекторами постановлений о наложении административного взыскания увеличилось с 4636 в 2012 г. до 5951 в 2016 г.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, на данном этапе развития земельных отношений весьма актуальными являются вопросы повышения эффективности работы контролирующих органов, возможность объективной оценки их деятельности, разработка действенной системы мероприятий, направленных на предотвращение (профилактику) нарушений законодательства об охране и использовании земель. Решение указанных вопросов имеет практическую значимость и востребовано на производстве.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Литреев, А. В. О результатах работы в области использования и охраны земель, геодезической и картографической деятельности в 2015 году и задачах на 2016 год / А. В. Литреев // Земля Беларуси. – № 1. – 2016. – С. 7–10.

УДК 332.27(476.5)

*ПРИГОЖИЙ С. Ю., ЯКУБОВСКАЯ В. В.*

### **ОЦЕНКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В ВИТЕБСКОЙ ОБЛАСТИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** При исследовании отдельных земельно-правовых норм или группы норм, регулирующих однородные земельные отношения в динамике, исходят из того, что критерием эффективности земельно-правовой нормы является такое качественное состояние объекта, которое свидетельствует о развитии общественных отношений в направлении, определяемом целью данной нормы, группы норм, всего законодательства об охране и использовании земель, а также из того, что при определении степени эффективности правовой нормы можно применить как количественное измерение, так и логический анализ [1].

**Материалы и методика.** В качестве исходных данных для исследований послужили отчеты об осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель в Витебской области, нормативные правовые акты.

В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа, компьютерные технологии.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Одним из критериев оценки эффективности осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель является устранение выявленных нарушений законодательства об охране и использовании земель. Оценка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель на территории Витебской области в 2016 г., произведенная на основании отношения показателей, характеризующих выявление и устранение нарушений законодательства, приведена в табл. 1.

Таблица 1. Динамика оценки осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель по устранению выявленных нарушений в Витебской области

Годы	Выявлено нарушений		Устранено нарушений		$N_2/N_1$	$S_2/S_1$
	количество ( $N_1$ )	площадь ( $S_1$ ), га	количество ( $N_2$ )	площадь ( $S_2$ ), га		
2011	1132	1454,0023	1078	1446,5530	0,9523	0,9949
2012	1268	752,9933	1304	780,3468	1,0284	1,0363
2013	885	502,1600	868	500,7317	0,9808	0,9972
2014	1202	1420,8048	1163	1149,6618	0,9676	0,8092
2015	1320	1438,6948	1277	1229,6645	0,9674	0,8547
2016	1347	2427,052	1316	2293,478	0,9770	0,9450

Из таблицы видно, что наибольшее количество как выявленных, так и устраненных правонарушений в Витебской области приходится на 2016 год. При этом на протяжении всего исследуемого периода времени практически все выявленные на территории Витебской области земельные правонарушения устраняются.

В табл. 2 рассчитаны сравнительные показатели, отражающие работу землеустроительных служб исполнительных комитетов Витебской области по выявлению нарушений законодательства об охране и использовании земель.

Согласно приведенным данным, количество выявленных правонарушений на 1000 землепользователей колеблется в Витебской области от 2,4 в 2013 г. до 3,5 в 2012 г. и 2016 г. Наибольшего значения данный показатель достиг в 2016 г. в Шумилинском районе, где в течение года было выявлено 8,8 правонарушения на 1000 землепользователей. В то же время на территории Россонского района за указанный промежуток времени было выявлено лишь 1,2 правонарушения на 1000 землепользователей.

**Таблица 2. Оценка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель на основании количества и площади выявленных нарушений**

Годы	Площадь ( $S_1$ ), га	Количество землепользователей ( $N_1$ )	Площадь, на которой выявлены нарушения ( $S_2$ ), га	Количество выявленных нарушений ( $N_2$ )	$N_2/N_1 \cdot 1000$	$S_2/S_1 \cdot 100$
2011	4000285	356288	1454,0023	1132	3,2	0,0363
2012	4000285	359170	752,9923	1268	3,5	0,0188
2013	4000285	372011	502,1600	885	2,4	0,0126
2014	4000285	376800	1420,8048	1202	3,2	0,0355
2015	4000285	388037	1438,6948	1320	3,4	0,0360
2016	4000285	389565	2427,052	1347	3,5	0,0607

Количество выявленных в Витебской области нарушений законодательства об охране и использовании земель в расчете на одного специалиста землеустроительной службы (в настоящее время отделы (управления) землеустройства) исполнительного комитета в динамике представлено в табл. 3.

**Таблица 3. Количество выявленных в Витебской области земельных правонарушений в расчете на одного специалиста землеустроительной службы исполнительного комитета**

Год	Количество выявленных нарушений, $K_1$	Количество специалистов землеустроительной службы, $K_2$	$K_1/K_2$
2011	1132	114	9,9
2012	1268	120	10,6
2013	885	124	7,1
2014	1202	129	9,3
2015	1320	137	9,6
2016	1347	137	9,8

Согласно приведенным данным, специалисты землеустроительной службы показывают высокие результаты по выявлению совершенных нарушений законодательства об охране и использовании земель. Так, количества выявленных правонарушений на одного специалиста землеустроительной службы колеблется в Витебской области от 7,1 в 2013 г. до 10,6 в 2012 г.

Наибольшее количество выявленных в 2016 г. правонарушений на одного специалиста землеустроительной службы исполнительного

комитета приходится на Шумилинский район – 21,5 правонарушения. Наименьшее значение данного показателя наблюдается в Сенненском районе – 4,0 выявленных правонарушения на одного специалиста землеустроительной службы исполнительного комитета.

**Заключение.** Однако по приведенным показателям можно определить лишь эффективность работы госинспекторов по устранению и выявлению земельных правонарушений, и нельзя судить об эффективности осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в целом. Так, А. С. Помелов отмечает, что названные показатели лишь косвенно свидетельствуют о сравнительной степени эффективности осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в конкретных административно-территориальных единицах [2].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Иконичкая, И. А. Проблема эффективности в земельном праве / И. А. Иконичкая. – М.: Наука, 1979. – 183 с.

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

УДК 332.54(476.5)

*ПРИДЫБАЙЛО А. В.*

### **ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Экономический аспект производственной деятельности задается финансово-экономическим сектором предприятия.

Положительным результатом производственно-хозяйственной деятельности предприятия следует считать выполнение плана по прибыли. Основная прибыль на предприятии образуется от оказания услуг населению.

**Цель работы** заключается в проведении анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Деятельность любого предприятия связана не только с тем, чтобы организовать производство, обеспечив его необходимыми ресурсами, но и с тем, чтобы постоянно следить за текущей деятельностью предприятия, вносить коррективы в управленческие решения с целью достижения плановых результатов. Все это предполагает постоянное сравнение основных экономических и финансовых фактических результатов деятельности предприятия с заранее рассчитанными и запланированными показателями. К числу таких важнейших показателей, которые принимаются и устанавливаются на единицу времени, относятся: выручка от оказанных услуг; себестоимость выполненных работ; рентабельность производства; фонд оплаты труда работников; налоги; чистая прибыль предприятия.

Указанные выше показатели финансово-хозяйственной деятельности были проанализированы в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

В период с 2014 г. по 2018 г. наблюдается устойчивая тенденция изменения основных показателей финансово-хозяйственной деятельности предприятия в меньшую сторону [1].

Изменение чистой прибыли РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг. можно представить графически (рис. 1).

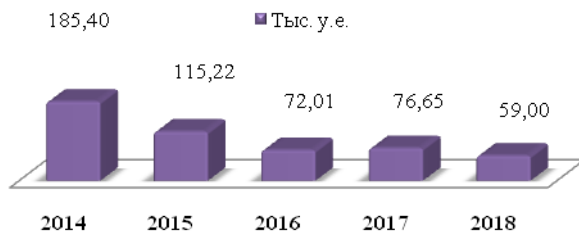


Рис. 1. Динамика изменения чистой прибыли РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Анализ данных изменения чистой прибыли РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» показывает снижение чистой прибыли предприятия с 185,40 тыс. у. е. в

2014 г. до 59,00 тыс. у. е. в 2018 г. Изменение чистой прибыли за анализируемый период составило 126,40 тыс. у. е., или 68,18 %.

В среднем чистая прибыль предприятия снизилась на 22,98 % в год за исключением 2017 г., когда она выросла на 6,44 % в сравнении с 2016 г. В 2018 г. прибыль предприятия ухудшилась на 17,65 тыс. у. е., что составляет 23,03 % от предыдущего года.

Сильное снижение чистой прибыли можно увидеть в 2015 г.: на это повлияли некоторые факторы, одним из которых является валютно-финансовый кризис 2014 г., который обесценил белорусский рубль на 25 %. Улучшение ситуации наблюдается только в 2017 г.

Значение выручки в деятельности предприятия является еще одним из основных показателей.

Выручка – количество денежных средств или иных благ, получаемых предприятием за определенный период от основного вида деятельности. Выручка является одним из видов доходов предприятия [1].

Изменение выручки РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг. представлены на рис. 2.

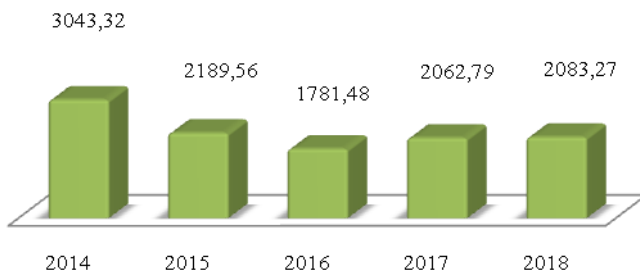


Рис. 2. Динамика изменения выручки РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», тыс. у. е.

Исходя из данных, представленных на рис. 2, можно заметить, что в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» выручка в 2015 г. упала на 853,76 тыс. у. е. по сравнению с 2014 г., что составляет 28,05 %; это падение также связано с валютно-финансовым кризисом 2014 г., в результате которого белорусский рубль ослаб к доллару на 25 %. Падение белорусского рубля продолжилось и в 2015 г., что не могло не

отразиться на показателях предприятия; обесценивание белорусского рубля за 2015 г. составило 55 %.

В 2016 г. выручка предприятия уменьшилась на 408,08 тыс. у. е. или 18,64 %. В 2017 г. наблюдалось увеличение выручки предприятия в сравнении с прошлым годом на 281,31 тыс. у. е., что составляет 15,79 %.

Положительный показатель изменения выручки имеет 2018 г.: предприятие получило 20,48 тыс. у. е., или 0,99 % по сравнению с прошлым годом.

За последние пять лет на предприятии наблюдалось уменьшение выручки в среднем на 7,48 % в год; прежде всего это было вызвано внешними факторами, которые оказали существенное влияние на показатели предприятия в 2014–2016 гг.

Выручка РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» по видам деятельности представлена в таблице.

**Выручка от реализации оказываемых услуг за 2014–2018 гг. по видам деятельности РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», тыс. у. е.**

Виды деятельности		Годы				
		2014	2015	2016	2017	2018
Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним	Всего	1221,54	888,60	755,85	850,20	798,87
	Физ. лица	745,87	368,34	450,91	479,27	452,76
	Юр. лица	475,67	520,26	304,94	370,94	346,12
Техническая инвентаризация недвижимого имущества	Всего	1660,18	1073,78	798,13	896,05	1032,82
	Физ. лица	461,74	281,55	242,81	204,35	213,54
	Юр. лица	1198,44	792,23	555,33	691,70	819,28
Оценка	Всего	139,99	90,02	54,41	88,65	65,38
	Физ. лица	25,85	18,57	19,80	29,98	22,62
	Юр. лица	114,14	71,45	34,61	58,67	42,77
Геодезия и землеустройство	Всего	21,61	57,12	79,99	114,46	76,64
	Физ. лица	8,16	12,11	2,54	0,82	1,31
	Юр. лица	13,45	45,00	77,44	113,64	75,33
Риэлтерские услуги	Всего		80,04	93,10	113,43	109,56
	Физ. лица		8,00	93,10	113,43	109,56
	Юр. лица		72,04	0,00	0,00	0,00
Общая выручка по видам деятельности	Всего	3043,32	2189,56	1781,48	2062,79	2083,27
	Физ. лица	1241,63	688,58	809,16	827,85	799,78
	Юр. лица	1801,70	1500,98	972,32	1234,95	1283,50

Исходя из данных, представленных в таблице, можно сделать вывод, что наибольший объем выручки по предприятию приносит деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества (48,28 %), а также государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (40,54 %). Наименьшую же выручку по предприятию имеет деятельность, оказываемая РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в области геодезии и землеустройства: она приносит 3,40 % от общей суммы выручки.

К показателям, которые также характеризуют экономическую эффективность предприятия, можно отнести рентабельность и себестоимость. Себестоимость – стоимостная оценка используемых в процессе производства продукции (работ, услуг) природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных фондов, трудовых ресурсов и других затрат на ее производство и реализацию [1]. Динамика изменения себестоимости в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг. представлена на рис. 3.

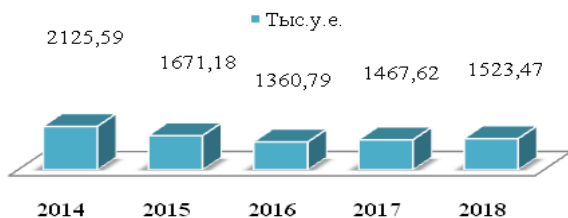


Рис. 3. Динамика изменения себестоимости оказания услуг РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг.

Из рис. 3 следует, что себестоимость оказания услуг на предприятии за последние два года имела тенденцию к увеличению.

При пересчете себестоимости на 1 у. е. выполненных работ можно увидеть, что она находится практически на одном уровне на протяжении анализируемого периода с небольшим отклонением в сотых долях и колеблется от 0,698 в 2014 г. до 0,731 в 2018 г. (рис. 4).

Индексы себестоимости продукции по годам имеют показатели меньше единицы, что дает основание говорить о некоторой эффективности управления, потому что чем ближе значение индекса себестоимости к единице, тем меньше прибыль предприятия.

Использование данного показателя является довольно спорным при анализе экономической эффективности производства, так как имеет свои нюансы.

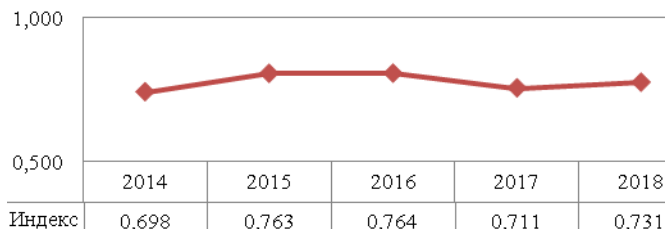


Рис. 4. Индекс себестоимости РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за 2014–2018 гг.

Темп роста себестоимости не превышает рост выручки и прибыли, что говорит об увеличении производства.

Рентабельность – относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов, а также природных богатств. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к активам, ресурсам или потокам, ее формирующим, и может выражаться как в прибыли на единицу вложенных средств, так и в прибыли, которую несет в себе каждая полученная денежная единица [1]. Динамика изменения рентабельности продаж РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» представлена на рис. 5.

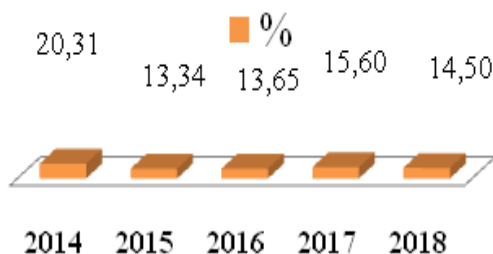


Рис. 5. Динамика изменения рентабельности продаж предприятия за 2014–2018 гг., %

Таким образом, на рис. 5 можно заметить, что с 2014 г. рентабельность продаж предприятия имеет тенденцию к снижению; прежде всего это связано со снижением чистой прибыли, однако в 2017 г. данный показатель имел положительную динамику.

Денежные показатели в таблице и на рис. 1–3 указаны в долларах США на 1 июля соответствующего года.

Курс доллара на 01.07.2014 г. составляет 10200 бел. руб., на 01.07.2015 г. – 15333 бел. руб., на 01.07.2016 г. – 2,0053 бел. руб., на 01.07.2017 г. – 1,9413 бел. руб., на 01.07.2018 г. – 1,9898 бел. руб.

**Заключение.** С экономической точки зрения предприятие является довольно прибыльным и рентабельным, хотя эти показатели имеют нестабильный характер: периодически наблюдается тенденция то к снижению, то к увеличению.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Акулов, В. Б. Экономика и экономическая теория: словарь экономических терминов / В. Б. Акулов, О. В. Акулова [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа: [http://www.studmed.ru/akulov-vb-akulova-ov-ekonomicheskaya-teoriya\\_9915c4d477e.html](http://www.studmed.ru/akulov-vb-akulova-ov-ekonomicheskaya-teoriya_9915c4d477e.html). – Дата доступа: 20.12.2019.

УДК 311.42(476.6)

*ПРИДЫБАЙЛО А. В., КУДРЯЧЕВА М. Г.*

### **АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ РЕСУРСОВ И ВИДОВ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ В УПРАВЛЕНИИ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА РУП «ВИТЕБСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *КРУНДИКОВА Н. Г.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Управление регистрации недвижимого имущества – одно из структурных подразделений РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», основной целью деятельности которого является реализация возложенных на предприятие задач и функций в части государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

К основным задачам управления регистрации недвижимого имущества относится организация, руководство, координация,

контроль и реализация работ в области регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

**Цель работы** заключается в проведении анализа показателей эффективности использования производственных ресурсов и видов работ, выполняемых в управлениях регистрации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Использовался монографический метод исследования.

**Результаты исследования и их обсуждение.** За период с 2014 г. по 2018 г. РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществило 442 764 регистрационных действия в отношении объектов государственной регистрации.

В отношении объектов недвижимости – 62 760, из них 50 699 регистрационных действий по созданию объектов недвижимости; 9 206 по изменению объектов недвижимости; 2 855 по прекращению существования недвижимого имущества.

Данные о количестве регистрационных действий по годам и объектам регистрации в отношении недвижимого имущества, произведенных в управлении регистрации, представлены на рис. 1.

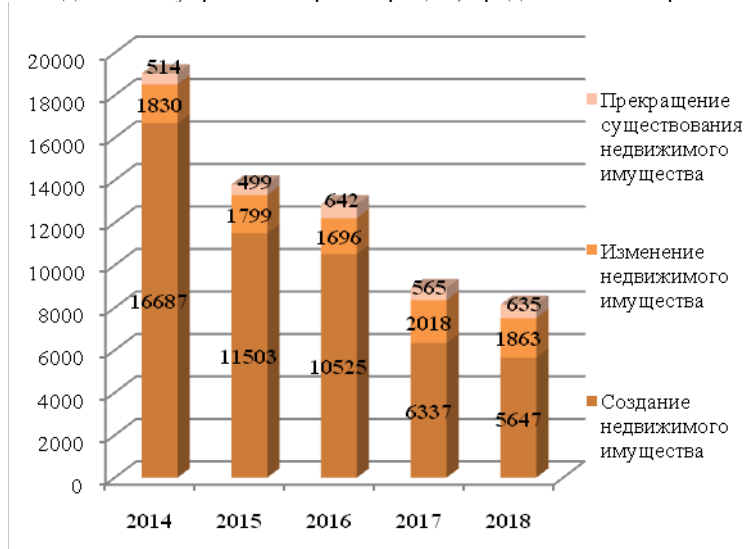


Рис. 1. Динамика изменения количества совершенных регистрационных действий в отношении объектов недвижимости за период с 2014 г. по 2018 г.

Из рис. 1 следует, что количество регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, произведенных в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» управлением регистрации, за анализируемый период уменьшилось на 57,20 %.

Из анализа статистических данных о количестве регистрационных действий, совершенных в отношении прав на объекты недвижимого имущества, следует, что за период с 2014 г. по 2018 г. было совершено 240 601 регистрационное действие управлением регистрации РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», в том числе 139 863 – в отношении возникновения прав на недвижимость; 75 044 – в отношении перехода прав, и 25 694 – в отношении прекращения прав на недвижимое имущество.

Динамика изменения количества произведенных регистрационных действий в отношении прав на объекты недвижимого имущества по годам представлена на рис. 2.

Из рис. 2 следует, что динамика изменений количества регистрационных действий в отношении прав на объекты недвижимости также имеет отрицательное значение в период с 2014 г. по 2018 г., и составляет 41,45 %.

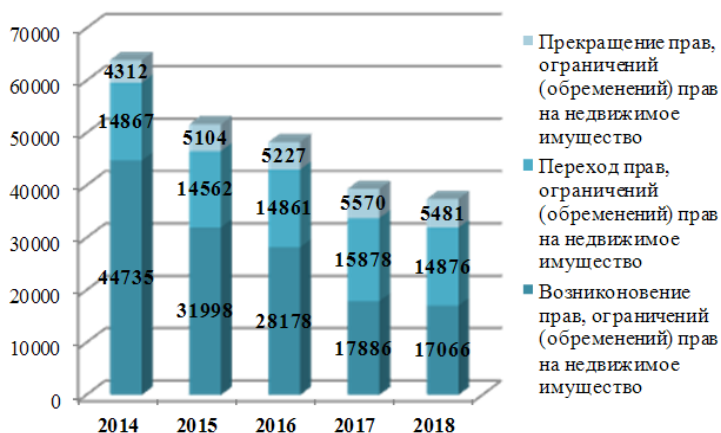


Рис. 2. Динамика изменения количества регистрационных действий в отношении прав на объекты недвижимости

Еще одним важным объектом государственной регистрации являются сделки. Согласно ст. 154 ГК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей [1].

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки. Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием для возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимость, подлежащих государственной регистрации, в том числе договоры: отчуждение недвижимости (договоры купли-продажи, мены, дарения и др.); об ипотеке; доверительного управления; аренды и субаренды земельного участка; залога, зарегистрированного права аренды; раздела недвижимого имущества, являющегося общей совместной собственностью на два и более объекта недвижимого имущества; слияния двух и более объектов недвижимости с образованием общей собственности; об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимость и др. [2].

Количество совершенных сделок за 2014–2018 гг., зарегистрированных в управлении регистрации РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», представлено на рис. 3.

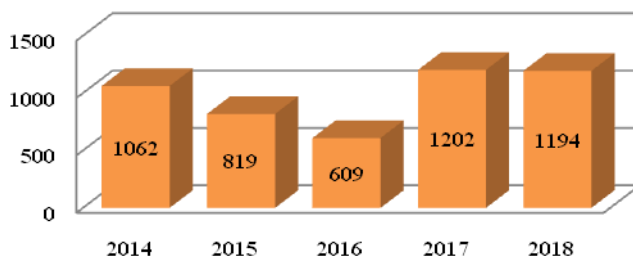


Рис. 3. Динамика изменения количества регистрационных действий в отношении сделок

Анализ данных, представленных на рис. 3, показывает, что динамика изменений количества регистрационных действий в отношении сделок имеет положительное значение в последние годы. Только в 2017 г. было зарегистрировано на 97,37 % сделок больше, чем за прошедший 2016 г.

Анализ выполнения планового задания управлением регистрации недвижимого имущества за 2014–2018 гг. представлен в табл. 1.

**Таблица 1. Анализ выполнения планового задания управлением регистрации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»**

Период исследования	Планируемый объем работ, тыс. у. е.	Фактически выполненный объем работ, тыс. у. е.	Отклонение в плановом задании	
			Абсолютное, тыс. у. е.	Относительное, %
2014 г.	974,30	1221,54	247,24	20,24
2015 г.	869,05	888,6	19,55	2,20
2016 г.	730,15	755,85	25,70	3,40
2017 г.	717,23	850,2	132,97	15,64
2018 г.	782,81	798,87	16,06	2,01

Из табл. 1 можно сделать вывод о том, что на протяжении исследуемого периода (2014–2018 гг.) управление регистрации недвижимого имущества перевыполняло установленное плановое задание по объему работ, что свидетельствует о достаточно высокой производительности труда на предприятии. Максимальное перевыполнение управлением регистрации планового задания наблюдалось в 2014 г. и составило 20,24 %. В 2015–2016 гг. перевыполнение планового задания составляло 2,20 % и 3,40 % соответственно. Минимальный показатель выполнения планового задания был зафиксирован в 2018 г. и составил 2,01 %. В целом можно говорить, что управление регистрации достаточно хорошо справляется с выполнением планового задания по объему выполненных услуг, так как за анализируемый период не было зафиксировано отрицательных показателей абсолютного отклонения в плановом задании.

Производительность труда является одним из важнейших показателей эффективности общественного производства. Применение этого показателя позволяет оценить эффективность труда как отдельного работника, так и управления в целом. Анализ эффективности использования трудовых ресурсов в управлении регистрации недвижимости осуществляется аналогичным образом, как и при выполнении анализа в управлениях технической инвентаризации. Данные, необходимые для расчета эффективности использования трудовых ресурсов, и их динамика представлены в табл. 2.

Исходя из приведенных данных, можно сделать вывод, что соотношение объема выполненных работ по государственной

регистрации недвижимого имущества за 2014–2018 гг. между физическими и юридическими лица составляет 44,69 % и 55,31 % соответственно.

Таблица 2. Исходные данные для расчета показателей эффективности использования трудовых ресурсов за 2014–2018 гг.

Показатели	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Объем выполненных работ, тыс. у. е.	1221,54	888,60	755,85	850,20	798,87
Численность работников, чел.	47	49	48	49	48
Объем выполненных работ по физическим лицам, тыс. у. е.	461,74	281,55	242,81	204,35	213,54
Объем выполненных работ по юридическим лицам, тыс. у. е.	1198,44	792,23	555,33	691,7	819,28

Используя данные, представленные в табл. 2, можно рассчитать показатели среднегодовой выработки и трудоемкости в управлении регистрации (табл. 3).

Таблица 3. Расчет среднегодовой выработки и трудоемкости одного работника управления регистрации недвижимого имущества за 2014–2018 гг.

Показатели	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Абсолютное отклонение (базовый и отчетный год), тыс. у. е.	Темп роста, %	Темп прироста, %
Объем выполненных работ, тыс. у. е.	1221,54	888,60	755,85	850,20	798,87	-51,33	93,96	-6,04
Численность персонала, чел.	47	49	48	49	48	-1,00	97,96	-2,04
Среднегодовая выработка, тыс. у. е./чел.	25,99	18,13	15,75	17,35	16,64	-0,71	95,92	-4,08
Трудоемкость, чел./тыс. у. е.	0,03848	0,05514	0,06350	0,05763	0,06008	0,00245	104,25	4,25

В табл. 3 базовый год – 2017, а за отчетный принят 2018 г. Как видно из таблицы, показатель объема выполненных работ в 2018 г.

уменьшился на 51,33 тыс. у. е., относительное отклонение составило 93,96 %. В связи с изменением объема работ уменьшилась и среднегодовая выработка на одного специалиста управления регистрации. Темп роста среднегодовой выработки за последний год составил (-4,08) %, а абсолютное отклонение при этом составило (-0,71) тыс. у. е./чел.

Анализ данных таблицы показывает, что падение объема выполненных работ сократило выработку на одного работника в 2015 г. по сравнению с выработкой 2014 г. на 30,22 %, в 2016 г. сократилась выработка по отношению к 2015 г. на 13,17 %, а в 2017 г. выработка на одного работника возросла на 10,19 %.

Таким образом, падение объема выполненных работ оказало негативное влияние на сокращение выработки на одного работника за 2015–2016 гг., что говорит о падении эффективности использования работников управления регистрации за рассматриваемый период.

При этом можно заметить рост показателя трудоемкости в 2018 г., абсолютное отклонение которого составило 0,00245 тыс. у. е., или 4,25 %

**Заключение.** По результатам анализа производственной деятельности управления регистрации недвижимости можно сделать вывод о том, что среди всех структурных подразделений предприятия управление регистрации наравне с управлениями технической инвентаризации недвижимого имущества выполняет наибольший объем работ. Прежде всего, это связано с видами оказываемых услуг и непродолжительными сроками их выполнения.

Данное структурное подразделение предприятия полностью обеспечено трудовыми ресурсами, и с экономической точки зрения деятельность управления регистрации можно назвать эффективной, так как специалисты отдела выполняют установленные планом задания, а доходы от деятельности отдела полностью покрывают его расходы.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 347.235

*ПСЫЩАНИЦА И. Н.*

## **ПОНЯТИЕ ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИХ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В соответствии с Инструкцией об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11, сооружение – это объемная, высотная, плоскостная, линейная или комбинированная строительная система, прочно связанная с землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и иных потребительских функций [1].

Линейное сооружение – это сооружение, представляющее собой протяженную наземную, надземную или подземную инженерно-строительную систему, предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида.

К линейным сооружениям относятся инженерные сооружения благоустройства, объекты мелиорации, электрические сети, контактные сети, автомобильные дороги, железнодорожные пути, водопроводные сети, канализационные сети, тепловые сети, газопроводы.

**Материалы и методика исследования.** Исходными данными для исследования послужили нормативные правовые акты, учебная литература. В процессе работы применялся монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Инженерные сооружения благоустройства – это инженерная подготовка территории, инженерное оборудование, озеленение, инженерное благоустройство естественных и искусственных водоемов, санитарное благоустройство города, малые архитектурные формы (рис. 1).



Рис. 1. Инженерные сооружения благоустройства

Под объектами мелиорации понимают комплексы взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств, обеспечивающих создание оптимальных тепловоздушного, окислительно-восстановительного, кислотного, солевого и питательного режимов почв, а также биологической активности на мелиоративных землях (рис. 2).



Рис. 2. Объекты мелиорации

Электрические сети представляют собой совокупность подстанций, распределительных устройств и соединяющих их электрических линий, размещенных на территории района, населенного пункта, потребителя электрической энергии (рис. 3).



Рис. 3. Электрические сети

Контактные сети – это технические сооружения электрифицированных железных дорог и других видов транспорта (метро, трамвая,

троллейбуса, фуникулера), служащие для передачи электроэнергии с тяговых подстанций на электроподвижной состав (рис. 4).

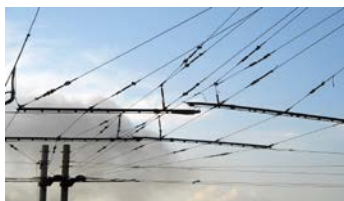


Рис. 4. Контактные сети

Автомобильные дороги представляют собой комплексные сооружения, включающие земляное полотно, дорожные одежды, искусственные сооружения, наружное освещение, иные конструктивные элементы и устройства, необходимые для движения транспортных средств с установленными скоростями, нагрузками и габаритами (рис. 5).



Рис. 5. Автомобильные дороги

Водопроводная сеть (водопровод) – это инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для подачи воды к местам ее потребления (рис. 6).



Рис. 6. Водопроводная сеть

Под канализационной сетью (канализацией) понимается инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, каналов, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для транспортирования сточных вод (рис. 7).



Рис. 7. Канализационная сеть

Тепловая сеть – это инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для передачи тепловой энергии (рис. 8).



Рис. 8. Тепловая сеть

Газопроводом является инженерная сеть, представляющая собой совокупность трубопроводов, оборудования, иных конструктивных элементов и устройств, предназначенных для транспортирования горючих газов (рис. 9).



Рис. 9. Газопровод

Железнодорожные пути представляют собой сложный комплекс линейных и сосредоточенных инженерных сооружений и обустройств, расположенных в полосе отвода, образующих дорогу с направляющей рельсовой колеей (рис. 10).



Рис. 10. Железнодорожные пути

Определяющей технической характеристикой линейного сооружения является его протяженность, которая измеряется между центрами люков, колодцев или опор, точками поворотов и другими характерными точками с точностью до 0,1 м. В протяженность линейного сооружения включаются все вертикальные и горизонтальные повороты. Привязка выполняется с точностью до 0,01 м. При наличии актов разграничения балансовой принадлежности протяженность определяется по установленным границам.

Для линейного сооружения также определяется способ прокладки: подземный или наземный; наземный на опорах, эстакадах; траншейный; транзитный и т. п. в соответствии с Единой классификацией объектов инвентаризации.

В зависимости от способа прокладки определяется минимальная и максимальная глубина или высота прокладки линейного сооружения в метрах с точностью до двух десятичных знаков.

Для кабельных линейных сооружений определяется тип, марка кабеля, сечение кабеля и жил, количество жил в кабеле, напряжение, год прокладки.

Для подземного линейного сооружения замеряются внутренние размеры колодцев и камер, глубина, определяется материал стен, тип колодца, камеры, обследуется конструкция и состояние. Для наземного линейного сооружения замеряется высота опор, определяется тип их конструкции и материал, обследуется конструкция и состояние.

Основными составными элементами линейных сооружений являются отдельные участки, ветки, линии и обособленные конструкции.

Для признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением) необходима совокупность следующих признаков:

- здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт здания, сооружения на основе разработанной проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство, переустройство, перепланировку, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

- здание, сооружение прочно связаны с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений – основания сооружения или являются подземными;

- здание, сооружение (кроме зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до 1 января 1992 г., а также садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого товарищества для этих целей) подлежат вводу в эксплуатацию в соответствии с законодательством;

- здание, сооружение не являются временными согласно проектной документации, разрешению на строительство объекта или решению об изъятии и предоставлении земельного участка государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией;

- здание, сооружение невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, то есть если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

В случае возникновения сомнений при отнесении здания, сооружения к капитальному строению организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регистратор или заказчик могут обратиться с запросом об отнесении здания, сооружения к капитальному строению в соответствующий исполком.

**Заключение.** Таким образом, линейное сооружение представляет собой протяженную наземную, надземную или подземную инженерно-строительную систему, предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида. Одним из основных документов, регулирующих осуществление технической инвентаризации линейных сооружений, являются Методические рекомендации по инвентаризации и проверке характеристик линейных сооружений, которые носят рекомендательный характер и ссылаются на большое количество тех-

нических нормативных правовых актов различных министерств и ведомств.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь, 24 марта 2015 г., № 11 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 347.2(476.2)

*ПСЫЩАНИЦА И. Н.*

### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОМЕЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ФИЛИАЛА РУП «ГОМЕЛЬСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Гомельский городской филиал РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – Филиал) является обособленным подразделением РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и действует на основании Положения. Он не является юридическим лицом, осуществляет защиту и представительство интересов республиканского унитарного предприятия, совершает от его имени сделки и иные юридически значимые действия, выполняет часть его функций.

Филиал осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Республики Беларусь, приказами Председателя Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и приказами директора республиканского унитарного предприятия.

**Материалы и методика исследования.** Исходными данными для исследования послужила информация Гомельского городского филиала РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». В процессе работы применялись метод статистического анализа и монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Филиал возглавляет начальник, который назначается на должность и освобождается от должности приказом директора ГУП «Национальное кадастровое агентство» по согласованию с Председателем Госкомимущества. Начальник Филиала организует его работу и несет полную ответственность за результаты деятельности и выполнение обязательств Филиала перед директором ГУП «Национальное кадастровое агентство» и Председателем Госкомимущества. Структура филиала приведена на рис. 1.

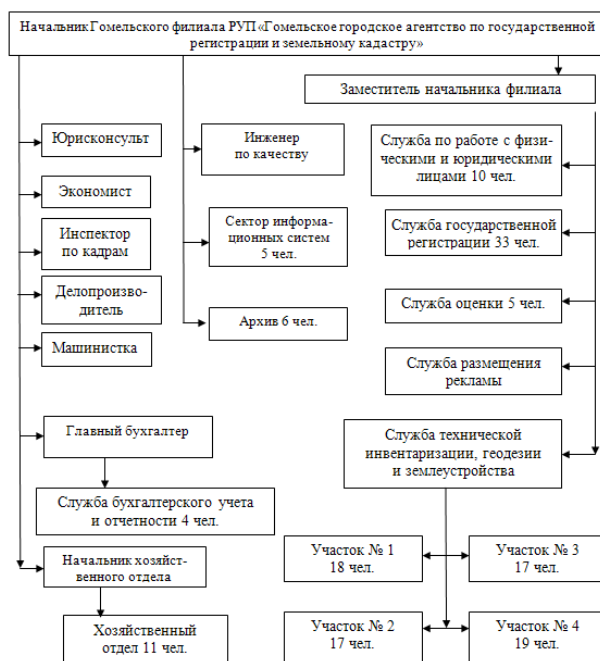


Рис. 1. Структура Гомельского городского филиала РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Целью деятельности Филиала является реализация возложенных на Госкомимущество задач и функций в части государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществление единого процесса ведения государственного земельного кадастра и оценки недвижимого имущества на территории г. Гомеля.

Предметом деятельности Филиала является:

- государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- осуществление технической инвентаризации недвижимого имущества и проверка характеристик недвижимого имущества; ведение реестра цен;
- кадастровая и индивидуальная оценка недвижимого имущества и ведение регистра стоимости недвижимого имущества;
- дача правовых консультаций по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества и оценкой недвижимости.

Основными видами работ (услуг) по заявлениям заинтересованных лиц являются:

- государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- предоставление сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством;
- удостоверение сделок с недвижимым имуществом;
- техническая инвентаризация капитальных строений, незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, сооружений с изготовлением технических паспортов;
- составление проектов раздела, слияния и вычленения в отношении соответствующих объектов недвижимого имущества;
- оценка недвижимого имущества, оборудования и транспортных средств;
- судебная экспертиза по оценке стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества;
- топографо-геодезическая деятельность;
- изготовление землеустроительных дел;
- услуги службы по размещению рекламы (расклейка афиш, плакатов (объявлений) заказчиков по остановочным пунктам г. Гомеля);
- услуги по копированию;
- услуги по ламинированию;
- риэлтерские услуги [1].

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательством Республики Беларусь, Филиал может заниматься

только на основании специального разрешения (лицензии), полученного ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Работы (услуги) в Гомельском городском филиале РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществляются на основании обращений физических и юридических лиц. В качестве примера на рис. 2 приведены сведения о количестве выполненных работ по технической инвентаризации по заявлениям физических и юридических лиц.



Рис. 2. Объем выполненных работ по заявлениям юридических и физических лиц

Согласно приведенным данным, наиболее востребованными, но одновременно наиболее нестабильными являются работы по технической инвентаризации по заявлениям физических лиц. Это обусловлено экономической ситуацией и уровнем доходов населения. В то же время динамика работ по технической инвентаризации для юридических лиц более стабильна. Те же тенденции характерны для осуществляемых Филиалом государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, предоставления сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, удостоверения сделок с недвижимым имуществом и других видов деятельности.

**Заключение.** В соответствии с изложенным, Гомельский городской филиал РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является обособленным подразделением

нием РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и действует на основании Положения. Предметом деятельности Филиала является: государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; осуществление технической инвентаризации недвижимого имущества и проверка характеристик недвижимого имущества; ведение реестра цен; кадастровая и индивидуальная оценка недвижимого имущества и ведение регистра стоимости недвижимого имущества; дача правовых консультаций по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества и оценкой недвижимости.

Работы (услуги) в Гомельском городском филиале РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» осуществляются на основании обращений физических и юридических лиц. При этом наиболее востребованными, но одновременно наиболее нестабильными (в количественном отношении) являются работы по заявлениям физических лиц, что обусловлено изменением социально-экономической ситуации и уровня доходов населения.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gagrzk.by/>. – Дата доступа: 12.12.2019 г.

УДК 347.751

*САВЧЕНКО А. А.*

### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АЛГОРИТМА ДЕЙСТВИЙ ГРАЖДАН ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ ПРОДАВЦУ НА ПРАВЕ ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ**

Белорусский государственный университет,  
Минск, Республика Беларусь

**Введение.** В настоящее время одним из основных принципов земельных отношений является принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено Кодексом о земле и иными законодательными актами (ст. 5 Кодекса о земле).

Согласно ч. 1 ст. 55 Кодекса о земле при переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения) к их приобретателям перехо-

дят права на земельные участки, на которых они расположены. В соответствии с ч. 1 ст. 20 Кодекса о земле право на земельный участок в рассматриваемом случае переходит с момента государственной регистрации его перехода [2].

**Материалы и методика исследования.** Исходными данными для исследования послужили нормативные правовые акты, учебная и научная литература по данной теме. В процессе работы применялись метод теоретического анализа научной литературы, методы обобщения и сопоставления, сравнительно-правовой метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В зависимости от рассматриваемой ситуации возможны три варианта развития событий.

I. Не требуется принятия решения Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него в случае перехода права на расположенное на нем капитальное строение, *если при этом не изменяются целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы*. В этих случаях государственная регистрация перехода права на земельный участок осуществляется в установленном законодательством порядке на основании документов, представленных для осуществления государственной регистрации перехода права на такое капитальное строение.

*Процедура перехода права на земельный участок.*

1. Составление и удостоверение проекта договора купли-продажи жилого дома. Согласно ч. 1 ст. 521 Гражданского кодекса, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами [1].

Удостоверение договора купли-продажи жилого дома может производиться нотариусом по месту нахождения недвижимого имущества (п. 3 ст. 75 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-З «О нотариате и нотариальной деятельности» [4], ч. 1 ст. 67 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [3]) либо регистратором (ч. 1 ст. 67 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З).

При наличии сведений и (или) документов, необходимых для совершения такого действия, нотариальное удостоверение договора совершается в день обращения лица за совершением этого действия, если иное не установлено законодательными актами.

Согласно пп. 22.18.1. Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по

заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200, удостоверение договора отчуждения жилого дома регистратором территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется в течение 3 рабочих дней (1 рабочего дня – в случае удостоверения договора в ускоренном порядке) со дня подачи заявления [6].

2. Обращение в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения недвижимого имущества с заявлением о государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома, перехода права собственности на капитальное строение, перехода права пожизненного наследуемого владения на земельный участок. В заявлении указывается информация о заявителях, регистрационных действиях, которые заявители просят произвести, местонахождение объекта недвижимого имущества, документы, представленные для осуществления государственной регистрации, и иная информация в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения и подписания заявления о государственной регистрации, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 23 апреля 2004 г. № 17 [9].

Согласно п. 1 ст. 32 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З, документы, представленные для осуществления государственной регистрации, в рассматриваемом случае должны включать:

- заявление о государственной регистрации;
- документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий, а также документы, подтверждающие полномочия представителей, если таковые имеются;
- документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, – договор купли-продажи жилого дома;
- документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации.

3. Совершение регистрационных действий регистратором территориальной организации по государственной регистрации. Согласно п. 1 ст. 31 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З, регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

- прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- принятие решения о совершении регистрационных действий;

- совершение регистрационных действий;
- удостоверение произведенной государственной регистрации [3].

Согласно пп. 22.1.6 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения зарегистрированным земельным участком осуществляется в течение 5 рабочих дней со дня подачи заявления, в случае совершения регистрационных действий в ускоренном порядке – 2 рабочих дней, в случае совершения регистрационных действий в срочном порядке при условии, что заявление о государственной регистрации подано не менее чем за два часа до окончания установленного времени работы организации, – 1 рабочий день [6].

Следует отметить, что, согласно п. 5 ст. 10 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З, государственная регистрация перехода права на капитальное строение, основанием которого является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права на земельный участок, на котором расположено это капитальное строение.

Удостоверение произведенной государственной регистрации купли-продажи жилого дома производится путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, составленного на бумажном носителе, выражающего содержание зарегистрированной сделки, а удостоверение произведенной государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество – путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации (пункты 1, 2 ст. 38 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З).

II. Согласно ч. 2 ст. 55 Кодекса о земле, если при переходе права на расположенное на земельном участке капитальное строение (здание, сооружение) *изменяется вид вещного права на земельный участок*, соответствующий исполнительный комитет принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу без изготовления проекта отвода этого участка.

При изменении в соответствии с законодательными актами вида вещного права на земельный участок право пожизненного наследуемого владения земельным участком в рассматриваемом случае прекращается (ч. 1 ст. 62 Кодекса о земле).

В соответствии с пп. 7.11 п. 7 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», при обращении граждан за оформлением право-

удостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения, принадлежащие им на праве собственности или ином законном основании (имеется договор), земельные участки гражданам предоставляются без проведения аукциона [5].

*Процедура предоставления земельного участка.*

1. Составление и удостоверение проекта договора купли-продажи жилого дома.

2. Обращение в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения недвижимого имущества с заявлением о государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома.

3. Совершение регистрационных действий регистратором территориальной организации по государственной регистрации.

4. Обращение с заявлением об изменении вида вещного права на земельный участок в Минский городской, городской, районный, сельский, поселковый исполнительный комитет. В заявлении указываются данные, содержащие идентификационные сведения о гражданине; кадастровый номер земельного участка; адрес земельного участка; цель, для которой испрашивается земельный участок; вещное право на испрашиваемый земельный участок.

К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка для обслуживания капитального строения (здания, сооружения) прилагаются документы, подтверждающие их принадлежность на законном основании (п. 32 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 [7]).

5. Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней со дня поступления документов рассматривает заявление гражданина о предоставлении земельного участка, дает поручение отделу (управлению) землеустройства подготовить проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка, а также сообщает гражданину о результатах рассмотрения его заявления.

6. Отдел (управление) землеустройства в течение 5 рабочих дней со дня получения документов готовит проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка и вносит данный проект в местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельного участка для принятия необходимого решения.

7. Решение об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение 5 рабочих дней со дня получения материалов об изъятии и предоставлении земельного участка от отдела (управления) землеустройства. В решении должны быть указаны: лицо, которому предоставляется земельный участок, целевое назначение, размер, вещное право, размер и условия платы за земельный участок, предоставляемый в частную собственность, срок осуществления государственной регистрации и иная информация в соответствии с законодательством (ст. 35 Кодекса о земле, п. 34 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков).

8. Обращение в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения недвижимого имущества с заявлением о государственной регистрации прекращения права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, возникновения права собственности на земельный участок, перехода права собственности на капитальное строение.

9. Совершение регистрационных действий регистратором территориальной организации по государственной регистрации (пп. 22.1.6 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан).

III. Согласно ч. 2 ст. 55 Кодекса о земле, при переходе права на расположенное на земельном участке капитальное строение (здание, сооружение), если при этом *изменяются размер и границы земельного участка*, Минский городской, городской, районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу.

Граница земельного участка – это условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков (ст. 1 Кодекса о земле). Порядок проведения работ по изменению границы земельного участка устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь (п. 5 ст. 11 Кодекса о земле) и в настоящее время установлен постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 сентября 2016 г. № 18 «Об утверждении Инструкции о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановле-

нию) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границ земельных участков». Согласно п. 21 Инструкции [8], работы по изменению границ земельных участков осуществляются при наличии согласия всех заинтересованных лиц.

*Процедура предоставления земельного участка.*

1. Составление и удостоверение проекта договора купли-продажи жилого дома.

2. Обращение в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения недвижимого имущества с заявлением о государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома.

3. Совершение регистрационных действий регистратором территориальной организации по государственной регистрации.

4. Обращение с заявлением об изменении границы земельного участка в Минский городской, городской, районный, сельский, поселковый исполнительный комитет. В заявлении указываются данные, содержащие идентификационные сведения о гражданине; кадастровый номер земельного участка; адрес земельного участка; цель, для которой испрашивается земельный участок; вещное право на испрашиваемый земельный участок; обоснование необходимости изменения границы земельного участка. К заявлению гражданина прилагаются документы, подтверждающие принадлежность капитального строения (здания, сооружения) на законном основании.

5. Местный исполком рассматривает заявление (в течение 5 рабочих дней), и в случае, если изменение границы земельного участка является возможным и не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных, противопожарных, санитарных и иных требований, дает разрешение организации по землеустройству на разработку проекта отвода этого участка (проекта изменения границ земельных участков) и установление границы земельного участка, а также сообщает гражданину о результатах рассмотрения его заявления.

6. Разработка проекта изменения границы земельного участка с установлением его границы на местности осуществляется организацией по землеустройству на основании договора подряда, заключенного с гражданином, в течение 30 рабочих дней со дня оплаты им этих работ.

Проект изменения границ земельных участков согласовывается организацией по землеустройству с руководителями (их заместителями) отдела (управления) землеустройства, территориального подразделе-

ния архитектуры и градостроительства соответствующего местного исполнительного комитета, территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, территориального органа (подразделения) по чрезвычайным ситуациям, государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор (путем визирования). Проект изменения границ исполнителем работ согласовывается также с землепользователями земельных участков, чьи интересы затрагиваются при изменении границ земельных участков (п. 21 Инструкции [8]).

На основании согласованного проекта изменения границ земельных участков исполнитель работ осуществляет установление границ земельных участков (с учетом их изменения).

В рассматриваемом случае сформированное исполнителем работ в ходе выполнения работ по изменению фиксированной границы земельного участка землеустроительное дело должно включать: документы, являющиеся основанием для выполнения работ по изменению границ земельных участков; акт обследования на местности земельного участка (земельных участков); проект изменения границ; материалы установления границы земельного участка; проект решения местного исполнительного комитета об изменении границ земельных участков, если земельные участки находятся в государственной собственности; другие документы и материалы (по усмотрению исполнителя работ).

Так как земельный участок находится в государственной собственности, исполнитель работ в течение 2 рабочих дней после изготовления землеустроительных дел по изменению границ земельных участков направляет их в электронном виде и (или) на бумажном носителе в отдел (управление) землеустройства местного исполнительного комитета для принятия решения об изменении границ земельных участков.

7. Отдел (управление) землеустройства в течение 5 рабочих дней со дня получения материалов рассматривает их, при необходимости уточняет проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка и вносит данный проект с такими материалами в местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельного участка для принятия необходимого решения.

8. Минский городской, городской, районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка (проекта изменения границ земельных участков) принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и

предоставлении другому лицу в течение 5 рабочих дней со дня получения материалов от отдела (управления) землеустройства.

9. Обращение в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения недвижимого имущества с заявлением о государственной регистрации изменения земельных участков на основании изменения их границ, прекращения права пожизненного наследуемого владения на земельный участок у продавца расположенного на земельном участке капитального строения, возникновения права пожизненного наследуемого владения на земельный участок у покупателя, перехода права собственности на капитальное строение.

10. Совершение регистрационных действий регистратором территориальной организации по государственной регистрации (подпункты 22.1.4, 22.1.6 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан).

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, порядок действий граждан при заключении сделки купли-продажи жилого дома, расположенного на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве пожизненного наследуемого владения, регулируется нормами гражданского законодательства, законодательства об охране и использовании земель и зависит от того, изменяются ли при этом целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Респ. Беларусь от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

4. О нотариате и нотариальной деятельности: Закон Респ. Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

5. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

6. Перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан: утв. Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

7. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: утв. Указом Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

8. Об утверждении Инструкции о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границ земельных участков: постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 30 сентября 2016 г. № 18 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

9. Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и подписания заявления о государственной регистрации: постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 23 апреля 2004 г. № 17 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

УДК 349.414

*САВЧЕНКО А. А.*

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (УСТАНОВКИ) ВРЕМЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ**

Белорусский государственный университет,  
Минск, Республика Беларусь

**Введение.** В соответствии с Положением о создании и деятельности гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 43, временный индивидуальный гараж – это некапитальное металлическое сооружение, установленное на фундаменте или непосредственно на земле и предназначенное для хранения транспортного средства [6].

**Материалы и методика исследования.** Исходными данными для исследования послужили нормативные правовые акты, учебная и научная литература по данной теме. В процессе работы применялись метод теоретического анализа научной литературы, методы обобщения и сопоставления, сравнительно-правовой метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ст. 41 Кодекса о земле, земельные участки для строительства (установки) вре-

менных индивидуальных гаражей на придомовой территории могут предоставляться во временное пользование Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией собственникам транспортных средств – гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах и являющимся:

- инвалидами I и II группы;
- инвалидами с нарушением опорно-двигательного аппарата;
- инвалидами Великой Отечественной войны;
- заболевшими и перенесшими лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, инвалидами, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС;

- лицами, у которых в установленном законодательством порядке находятся на воспитании дети-инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата в возрасте до 18 лет;

- постоянно проживающими в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах [2].

В соответствии со ст. 16 Кодекса о земле земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей предоставляются во временное пользование на срок до 10 лет.

Согласно пп. 7.8 п. 7 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей предоставляются отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательными актами в административном порядке – без проведения аукциона [4].

Предоставление земельных участков гражданам Республики Беларусь для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей производится в упрощенном порядке. Согласно пп. 11.1 п. 11 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667, при предоставлении гражданам земельных участков для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей не требуется предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта в случаях, если разработанными и утвержденными в установленном порядке генеральным планом (схемой проекта планировки районов индивидуального жилищного

строительства с формированием первичной инженерно-транспортной инфраструктуры) населенного пункта (при размещении земельного участка в границах сельского населенного пункта и поселка городского типа), градостроительным проектом детального планирования (при размещении земельного участка в границах города) допускается размещение испрашиваемых земельных участков для заявленных нужд [5].

Порядок изъятия и предоставления земельного участка гражданину в случае, если не требуется предварительное согласование места его размещения, регулируется главой 4 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

Согласно ч. 2 ст. 20 Кодекса о земле в случаях предоставления земельного участка во временное пользование для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование, а право временного пользования – возникшим, перешедшим, прекратившимся с момента принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка, за исключением случаев истечения срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование. В случае истечения срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, эти права считаются прекратившимися с момента истечения такого срока (ч. 4 ст. 20, ст. 63 Кодекса о земле).

При этом государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования земельного участка, возникновения, перехода, прекращения прав на земельный участок не осуществляются.

В соответствии с ч. 2 ст. 21 Кодекса о земле право временного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, осуществляется на основании решения о предоставлении земельного участка, принятого государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, без выдачи документа, удостоверяющего право временного пользования земельным участком.

Согласно ч. 2 ст. 32 Кодекса о земле за пользование земельными участками, находящимися во временном пользовании, уплачивается земельный налог в соответствии с налоговым законодательством. При этом следует отметить, что, согласно ст. 239 Особенной части Налогового кодекса, освобождаются от земельного налога:

- земельные участки, предоставленные участникам Великой Отечественной войны (пп. 7.2.4 п. 7);
- земельные участки, предоставленные для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей:
  - лицам, имеющим право на пенсию по возрасту;
  - инвалидам I и II группы;
  - несовершеннолетним детям;
  - лицам, признанным недееспособными (пп. 7.3 п. 7) [3].

Следует обратить внимание, что согласно п. 8 ст. 239 Особенной части Налогового кодекса освобождение от земельного налога, предусмотренное п. 7 ст. 239 указанного Кодекса, не распространяется на земельные участки:

- предоставленные физическим лицам, если такие участки заняты капитальными строениями, используемыми для осуществления предпринимательской деятельности;
- предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые.

Указанная норма может рассматриваться как инструмент экономического механизма рационального использования и охраны земель.

Срок пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование, при необходимости может быть продлен соответствующим местным исполнительным комитетом, предоставившим этот участок. Заинтересованное в продлении срока временного пользования земельным участком лицо не позднее, чем за два месяца до окончания этого срока должно обратиться в местный исполнительный комитет по месту нахождения данного участка с заявлением о продлении ему срока временного пользования земельным участком, обоснованием необходимости его продления и указанием предполагаемого срока продления. Порядок продления срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование, регулируется главой 7 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

Согласно ч. 14 ст. 70 Кодекса о земле пользователи земельных участков к моменту прекращения права временного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (установки) временного индивидуального гаража, обязаны снести за свой счет возведенные на нем временные строения.

Говоря об ответственности за нарушение законодательства в случае с земельными участками, предоставленными для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, наиболее вероятным бу-

дет привлечение нарушителей к административной ответственности в соответствии со ст. 23.42 Кодекса об административных правонарушениях «Нарушение сроков возврата временно занимаемых земель», согласно которой нарушение сроков возврата временно занимаемых земель влечет наложение на граждан штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин [1].

**Заключение.** Согласно вышеизложенному земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовой территории могут предоставляться во временное пользование исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией собственникам транспортных средств – гражданам Республики Беларусь, перечень которых определен ст. 41 Кодекса о земле, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах. Правовой режим земельных участков, предоставленных для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, регулируется нормами законодательства об охране и использовании земель и иных отраслей законодательства.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: Кодекс Респ. Беларусь от 21 апреля 2003 г. № 194-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Респ. Беларусь от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть): Кодекс Респ. Беларусь от 29 декабря 2009 г. № 71-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

5. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: утв. Указом Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

6. Положение о создании и деятельности гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок: утв. Указом Президента Респ. Беларусь от 28 января 2008 г. № 43 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

УДК 347.235(476)

САФРОНОВА В. Ю.

## **ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЗОР ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *СЕВЕРЦОВ В. В.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Кадастровая стоимость земельного участка представляет собой расчетную денежную сумму, отражающую ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению на дату оценки и включенную в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. В настоящее время кадастровая оценка земель в Беларуси нашла достаточно широкое применение на практике, и ее результаты используются для самых различных целей. Она выполняется высококвалифицированными специалистами, утверждается местными исполнительными комитетами, а кадастровая стоимость земельных участков вносится в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. Результатом кадастровой оценки земель являются кадастровые стоимости земель, земельных участков, полученные по согласованным моделям оценки, в белорусских рублях и долларах США (с пересчетом белорусских рублей в доллары США по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земли). Договором на проведение кадастровой оценки земель может быть предусмотрено определение кадастровой стоимости земель в иной иностранной валюте (с пересчетом белорусских рублей в иную иностранную валюту по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земли), если иное не установлено законодательством.

**Цель работы** – изучить нормативно-правовое обеспечение проведения кадастровой оценки земель садоводческих товариществ в различные годы.

**Материалы и методика исследований.** В качестве источников для исследований использовались нормативные документы и технические нормативные правовые акты по кадастровой оценке земель.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Основными документами, которыми пользовались при проведении работы по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ, были соответствующие

Инструкции и технические кодексы установившейся практики, а также стандарты Республики Беларусь в области оценки стоимости объектов гражданских прав.

К Инструкциям по проведению таких работ относятся следующие Инструкции:

1. Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства, утвержденная постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 07.12.2005 г. № 54 [1];

2. Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 31 мая 2007 г. № 31 «О некоторых вопросах кадастровой оценки земель» [2];

3. Инструкция о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27 [3].

Техническим нормативным правовым актом, в соответствии с которым впоследствии проводилась кадастровая оценка земель садоводческих товариществ, был ТКП 52.2.02-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, садоводческих товариществ и дачных кооперативов» [4], который был утвержден приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.01.2011 г. № 22 «Об утверждении технических кодексов установившейся практики» [5] и отменен приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 31.08.2015 г. № 189 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов» [6]. Этим же приказом взамен устаревшего ТКП был принят новый с изменениями и дополнениями – ТКП 52.2.02-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов» [7].

Однако и этот документ подвергся отмене, а взамен его 01.02.2017 г. в действие был введен новый ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования

земель «Жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «Рекреационная зона» [8], который на данный момент является действующим техническим нормативным правовым актом, регламентирующим порядок проведения кадастровой оценки земель садоводческих товариществ.

**Заключение.** Таким образом, можно сделать вывод, что методика проведения кадастровой оценки земель садоводческих товариществ постоянно совершенствуется, что позволяет ей отвечать современным требованиям и нуждам народного хозяйства страны.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства: утв. постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 07 декабря 2005 г. № 54 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006 г. – № 36, 8/13929.

2. Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 31 мая 2007 г. № 31 «О некоторых вопросах кадастровой оценки земель» // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 148, 8/16626.

3. Инструкция о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов: утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 06.08.2015. – 8/30130.

4. ТКП 52.2.02-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, садоводческих товариществ и дачных кооперативов»: утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 24 января 2011 г. № 22.

5. Об утверждении технических кодексов установившейся практики: приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 24 января 2011 г. № 22.

6. Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов: приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 31 августа 2015 г. № 189.

7. ТКП 52.2.02-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов»: утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 31 августа 2015 г. № 189.

8. ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «Жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «Рекреационная зона»: утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 1 декабря 2016 г. № 231.

УДК 347.2

*СОРОКИНА А. С.*

## **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ**

Научный руководитель – *СЕВЕРЦОВ В. В.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В настоящее время кадастровая оценка земель в Беларуси нашла достаточно широкое применение на практике, и ее результаты используются для самых различных целей. Она выполняется высококвалифицированными специалистами, утверждается местными исполнительными комитетами, а кадастровая стоимость земельных участков вносится в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра [1].

**Цель работы:** рассмотреть теоретические основы проведения кадастровой оценки земель садоводческих товариществ.

**Материалы и методика исследований.** Технология проведения кадастровой оценки земель регламентируется государственным стандартом СТБ 52.2.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков», а также техническим кодексом установившейся практики ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «Жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «Рекреационная зона» [2]. Порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов регламентируется Инструкцией о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) от 29.06.15 г. № 27 [3].

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функ-

ционального использования земель «Жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «Рекреационная зона» объектами оценки являются земли оценочных зон и земельные участки, зарегистрированные в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на дату кадастровой оценки земель. Результатом кадастровой оценки являются кадастровые стоимости 1 м<sup>2</sup> в оценочных зонах.

Технический кодекс по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов применяется при выполнении работ по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

Исполнителем работ по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов является организация по оценке, определяемая Госкомимуществом ответственной за организацию и выполнение работ по кадастровой оценке.

Определение кадастровой оценки земель осуществляется оценщиками, аттестованными в установленном порядке на право проведения независимой оценки земельных участков и являющимися работниками исполнителя оценки или организацией по оценке.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь составляет и утверждает график проведения кадастровой оценки земель на срок не менее 10 лет. Утвержденный график проведения кадастровой оценки земель размещается на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и исполнителя оценки.

Кадастровая оценка земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов осуществляется в следующем порядке:

- заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки (далее – договор на оценку);
- сбор и анализ информации;
- определение предпосылок и ограничений;
- анализ рынка недвижимости;
- выбор методов оценки и методов расчета стоимости;
- оценочное зонирование;
- определение кадастровой стоимости земель, земельных участков;
- тестирование и согласование моделей оценки;
- составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке земель;
- утверждение результатов кадастровой оценки;
- внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра.

Кадастровая оценка земель садоводческих товариществ проводится без их осмотра на местности.

Кадастровая оценка земель садоводческих товариществ проводится по административно-территориальным единицам, как правило, по районам.

Результаты кадастровой оценки земель садоводческих товариществ утверждаются районными исполнительными комитетами [3].

**Заключение.** Кадастровые данные о земле используются в хозяйстве в системе оперативно-технического и бухгалтерского учета. Кадастр земель обеспечивает другие виды учета данными о составе и качественном состоянии видов земель, является исходной базой анализа результатов хозяйственной деятельности на земле [1].

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Клебанович, Н. В. Земельный кадастр: учеб. пособие / Н. В. Клебанович. – Минск: БГУ, 2006. – 264 с.

2. ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «Рекреационная зона»: утв. приказом Госкомимущества от 1 декабря 2016 г. № 231. – Минск: Госкомимущество, 2016. – 38 с.

3. Об утверждении Инструкции о порядке проведения кадастровой оценке земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов: постановление Госкомимущества от 29 июня 2015 г. № 27 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 06.08.2015. – 8/30130.

УДК 347.2(476.6)

*СТЕСИНА А. А.*

### **РУП «ГРОДНЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ» КАК ИСПОЛНИТЕЛЬ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Независимой признается оценка стоимости, проводимая исполнителями оценки на основании гражданско-правовых договоров на оказание услуг по проведению независимой оценки либо постанов-

лений (определений), вынесенных судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс, с соблюдением установленных требований.

В соответствии с Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы [1].

Одним из исполнителей оценки в республике является РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». В состав предприятия входят пять филиалов: Волковысский, Лидский, Новогрудский, Ошмянский и Слонимский. Филиал – это обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все или часть его функций, в том числе функции представительства.

Волковысский филиал объединяет в себе три бюро – Берестовицкое, Мостовское и Свислочское. В составе Лидского филиала два бюро – Вороновское и Щучинское. Новогрудский филиал имеет в подчинении одно бюро – Кореличское. В составе Ошмянского филиала производственную деятельность осуществляют три бюро – Ивьевское, Островецкое и Сморгонское. А Слонимский филиал включает в себя два бюро – Зельвенское и Дятловское.

**Цель работы** – проанализировать деятельность РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили нормативные правовые акты, статистическая информация. В процессе работы применялся монографический метод, метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Основной целью деятельности РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» является реализация возложенных на Государственный комитет по имуществу задач и функций в части государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществления единого процесса ведения государственного земельного кадастра, регистрации прав и оценки стоимости недвижимого имущества. А одними из основных предметов деятельности предприятия выступают: ведение реестра цен; кадастровая и индивидуальная оценка недвижимости; ведение регистра стоимости недви-

жимого имущества; оказание консультаций по вопросам, связанным с оценкой недвижимости.

В РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» наряду с другими структурными подразделениями осуществляет свою деятельность отдел оценки. Следует отметить, что в течение 2016–2018 гг. в структуре доходов предприятия сумма денежных поступлений от осуществления оценки объектов недвижимости колебалась от 186 868 долл. США в 2016 г. до 140 627 долл. США в 2018 г., что по итогам работы за 2018 г. составило 4 % от общего объема выручки предприятия.

Оценщиками предприятия за 2013 г. была проведена оценка 3 276 объектов, за 2014 г. было оценено 3 032 объекта, за 2015 г. – 2 489, за 2016 г. – 2 803, за 2017 г. – 2 444 и за 2018 г. – 2 262 объекта движимого и недвижимого имущества. При этом наибольшее количество объектов оценки составляют капитальные строения, удельный вес которых в структуре объектов оценки колебался от 45 % в 2013 г. до 58 % в 2015 г. и составил в 2018 г. 53 %.

**Заключение.** Таким образом, оценочная деятельность и ведение сопутствующих информационных ресурсов являются одними из предметов деятельности рассматриваемой территориальной организации по государственной регистрации.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000. [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2019.

УДК 332.62

*СТЕСИНА А. А., ЗАНЬКО А. И.*

### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНКИ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Формирование цен на недвижимость всегда происходит в условиях неравновесия спроса и предложения, ограниченного количества продавцов и покупателей, а главное, под воздействием множе-

ства конкретных и вполне определенных факторов, оказывающих на них влияние. Все это обуславливает необходимость присутствия на рынке недвижимости специалистов по оценке, деятельность которых направлена на определение адекватной состоянию рынка стоимости объектов недвижимости.

Прежде всего, это связано с передачей прав собственности на недвижимость, включая его приватизацию, с налогообложением, с залоговыми операциями и инвестиционной деятельностью.

Одним из объектов оценки является капитальное строение (здание, сооружение) – любой построенный на земле, над землей или под землей законченный строительством объект, предназначенный для длительной эксплуатации, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах ЕГРНИ.

**Цель работы** – проанализировать оценку капитальных строений (зданий, сооружений).

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужили нормативные правовые акты. В процессе работы применялся монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Сегодня в республике происходит становление оценочной деятельности, в том числе развитие законодательной базы, обучение специалистов, поэтому многие эксперты считают, что на данном этапе необходимо государственное регулирование рассматриваемого вида деятельности.

В настоящее время оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений) регулируется следующими нормативными документами: Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», Указом Президента Республики Беларусь от 28 марта 2008 г. № 187 «Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и строений», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623 «О нормах для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей», СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», СТБ 52.0.02-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения», СТБ 52.3.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных по-

мещений как объектов недвижимого имущества», ТКП 45-1.04-119-2008 «Здания и сооружения. Оценка степени физического износа», ТКП 52.3.01-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества», ТКП 52.3.02-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства» и др.

Порядок проведения независимой оценки устанавливает последовательность процедур по расчету и обоснованию результата независимой оценки объекта оценки. Он может включать следующие этапы: определение задания на оценку, составление и заключение договора; сбор и анализ информации; осмотр объекта оценки; определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится оценка; анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки); анализ местоположения объекта оценки; описание объекта оценки; выбор методов оценки и методов расчета стоимости; определение стоимости выбранными методами расчета стоимости; обоснование результата независимой оценки; составление и оформление отчета об оценке; составление и оформление заключения об оценке.

В соответствии с ТКП 52.3.01-2015 стоимость объектов оценки в Республике Беларусь может определяться с использованием:

1) рыночных методов оценки, в том числе:

- сравнительного метода, основанного на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам;

- доходного метода, основанного на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки;

- затратного метода, основанного на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, или на разнице активов баланса и обязательств по пассивам баланса;

2) иных методов оценки, в том числе:

- индексного метода, основанного на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объектов оценки, за исключением предприятий как имущественных комплексов;

- метода балансового накопления активов, основанного на использовании данных бухгалтерского учета на дату оценки и применяемого

для определения оценочной стоимости предприятий как имущественных комплексов;

- метода кадастровой оценки, основанного на использовании сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах.

Следует отметить большое значение результатов оценки объектов недвижимости при реализации государственной налоговой политики. Во всем мире основой системы местного налогообложения служит налог на недвижимость, за счет этого налога формируется около 70 % местного бюджета. Этим объясняется и безусловный интерес к оценке, проявляемый со стороны государственных органов Республики Беларусь. В настоящее время в республике прорабатывается вопрос использования результатов кадастровой оценки капитальных строений для целей налогообложения.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, оценка капитального строения представляет собой определение стоимости объекта оценки посредством методов оценки. В настоящее время в республике для различных целей используется несколько методик оценки недвижимого имущества. Одна из методик предназначена для оценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности, другая методика – для оценки в целях приватизации, третья – для оценки в целях декларирования имущества. Специальные методики используются для целей налогообложения, для оценки в целях залога имущества граждан, для оценки государственного имущества, для оценки в целях страхования и т. д.

Достоверность и доступность результатов оценки капитальных строений способствует рациональному использованию собственности, обеспечению доступа к финансовым ресурсам, совершенствованию системы налогообложения недвижимого имущества.

УДК 332.6

*СУТОЦКИЙ А. М.*

### **КЛАССИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ КАДАСТРА**

Научный руководитель – *ДРУГАКОВ П. В.*, канд. техн. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Городская среда характеризуется сложной организационной структурой и пересечением интересов различных владельцев

недвижимости, которые необходимо постоянно поддерживать в равновесии для обеспечения устойчивого и эффективного развития города. Интенсификация землепользования в крупных городах является следствием дефицита земельных ресурсов. В связи с этим объекты недвижимости могут располагаться над/под или непосредственно на земной поверхности. На практике это обстоятельство приводит к неопределенности и неоднозначности традиционной (двумерной) регистрации объектов по их 2D проекции на земельный участок как в границах городов и мегаполисов, так и на землях вне населенных пунктов. В итоге возникает необходимость рассматривать городское землепользование в трехмерном пространстве.

В настоящее время проблема точности определения характерных точек границ объектов недвижимости является актуальной и одной из наиболее дискуссионных в современном 2D кадастре. Особенно важен этот вопрос для 3D кадастра в связи с растущей сложностью объектов инфраструктуры и плотно застроенных территорий.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными для исследований послужила научная, методическая, справочная литература. В процессе работы применялся монографический метод.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Рождение идеи увеличения размерности кадастровых данных о недвижимости приходится на рубеж двух тысячелетий и исходит из недр самых старых традиций кадастра северной Европы [1]. Именно там, в условиях постоянно увеличивающейся нагрузки на земельные ресурсы в городах, особенно в мегаполисах, и совершенствования технологий строительства, приведших к появлению многофункциональных объектов недвижимости со сложной инфраструктурой и освоению подземных пространств, встали проблемы корректного представления таких объектов недвижимости в системах государственного учета и налогообложения. В такой ситуации одному земельному участку могут соответствовать различные сооружения, находящиеся над/под или непосредственно на поверхности земли. Нередкими являются ситуации, когда конструкции сооружений пересекаются или вклиниваются одна в другую, отдельные части сооружений выходят за границы земельного участка или относятся к разным формам собственности, а расположение одного объекта недвижимости над другим является самой распространенной ситуацией развития в городах.

Естественным образом идеи  $n$ -мерного описания таких объектов связаны с общим, невероятно быстрым прогрессом информационных

технологий (и дисциплин, лежащих в их основе), позволившим реально, а не в абстрактных построениях ставить и решать проблемы моделирования, связанные с увеличением размерности пространственных данных в такой сугубо утилитарной отрасли, как кадастры.

В традиционных информационных моделях, основанных на теории множеств, описание объектов недвижимости в кадастре может быть представлено следующим образом:

$$K(t) = \{G(xi), A(di), t\},$$

где  $K(t)$  – база данных объектов недвижимости;

$G(xi)$  – элементы системы, связанные с метрикой объекта;

$A(di)$  – элементы системы, связанные с семантикой объекта;

$t$  – время описания объекта.

Семантическая часть этого ресурса подробно описана и реализована во многих учетных системах.

Строго говоря, с теоретической точки зрения надо ставить вопрос об увеличении размерности этих данных под условием их некоррелированности. Привлеченные данные должны вписываться в некий ортонормированный базис  $e\{x_1, x_2, \dots, x_n\}$ , в котором новое измерение в предполагаемой  $n$ -мерной модели кадастра не может быть линейной комбинацией остальных. Тогда и только тогда новое измерение может быть принято равноправным и дополнять существующие сведения о пространственных характеристиках объекта недвижимости [2].

**Заключение.** Многие годы традиционный кадастр соответствовал требованиям и задачам по управлению территориями и недвижимостью. До недавнего времени работы по учету земель и неразрывно связанной с ней недвижимостью проводились с привлечением бумажных планово-картографических документов. С внедрением геоинформационных технологий эти документы стали вести в цифровой форме, но в 2D формате с объединением описательной (семантической) части в геореляционную модели. Это дало возможность анализировать явления и события, учитывая реальное пространственное местоположение объекта и его характеристики. В настоящее время представление кадастровых карт в 2D формате уже недостаточно для того, чтобы решать весь комплекс задач, в том числе по кадастру, территориальному планированию, благоустройству городских территорий, развитию инвестиционного строительства и многих других.

2,5D мерный кадастр обладает преимуществами перед другими мо-

делями кадастра. Во-первых, он применим практически ко всем зданиям. Во-вторых, он в большинстве случаев позволяет установить права в объеме.

Практическим примером использования парадигмы 2,5D кадастра является Единый государственный регистр недвижимого имущества Беларуси (ЕГРНИ).

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» [Электронный ресурс]. – Минск, 1998–2020. – Режим доступа: <http://nca.by>. – Дата доступа: 05.04.2020.

2. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним / С. А. Шавров. – Минск: Изд-во «Рифтур», 2008. – Т. 3: Земельное администрирование – 341 с.

УДК 657.3Н.1:658.233

*УЗИН В. С., ФАТИК В. Д.*

### **ПОДГОТОВКА СПЕЦИАЛИСТОВ МСФ ДЛЯ ВНЕДРЕНИЯ ВІМ-ТЕХНОЛОГИЙ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Научный руководитель – *ШУЛЯКОВА Т. В.*, канд. техн. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** ВІМ (Building Information Modeling) – это информационное моделирование зданий, то же 3D моделирование, только еще наполнение информацией об объекте в процессе создания здания. Это позволяет обобщить все данные, созданные командой, и выдать их в 3D модели. В Республике Беларусь эта система только начинает набирать свои обороты: впервые о ней заговорили еще в 2012 г., однако в свет эта программа была внедрена только в конце 2019 г.

**Цель работы** – изучить преимущества и недостатки ВІМ-технологий и возможность подготовки специалистов в высших учебных заведениях для их оперативного внедрения.

**Материал и методика исследования.** В процессе исследования использовалась информация из литературных и справочных источников. Методика исследования основана на изучении литературы и ее теоретическом и практическом анализе.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Информационное моделирование объектов (ВІМ) – это новый взгляд на процесс оптими-

зации проектирования и строительства. С помощью BIM-технологии создается информационная модель, которая обеспечивает точное видение проекта в целом. Технологии информационного моделирования зданий – это качественно новый подход в архитектурно-строительном проектировании, который заключается в построении трехмерной виртуальной модели здания в цифровом виде и несет в себе полную информацию о будущем объекте. Применение BIM-технологии в проектировании зданий включает в себя сбор и комплексную обработку технологической, архитектурно-конструкторской, экономической информации о здании, благодаря чему строительный объект и все, что к нему относится, рассматриваются как единое целое. Трехмерная модель здания тесно связана с информационной базой данных, поэтому изменение хотя бы одного параметра строительного объекта влечет за собой также изменение всех связанных с ним систем и объектов, включая чертежи, спецификации, визуализации, календарный график.

Существует ряд преимуществ BIM-технологий:

1. Самое главное преимущество – это работа в группе, которая позволяет поддерживать связь и использовать всю информацию на протяжении всех этапов строительства, что, в свою очередь, исключает многие ошибки и потерю информации при передаче.

2. Снижение времени, которое нужно на разработку строительства.

3. Возможность прогнозирования сметы, если это нужно.

4. Существует оптимизация процесса, которая позволяет узнать, сколько материалов нужно, какой материал используется и какие расходы понесет компания.

5. BIM-технологии позволяют построить точную инженерную систему любого здания.

6. Точные расчеты и ведомость за счет того, что все автоматизировано.

Помимо преимуществ BIM-технологий, имеется и ряд недостатков: сложность в освоении; дорогая по сравнению с конкурентами стоимость ПО; высокая стоимость обучения для всего комплекса программ; привязка всех процессов к единому поставщику ПО; потребность перехода от одной организации процесса на другую; приходится менять не только программное обеспечение, но и саму психологию проектировщиков.

В Белорусской государственной сельскохозяйственной академии на мелиоративно-строительном факультете в процессе обучения изучаются основные программы по направлениям проектирования, такие, как Revit; ArchiCAD; AutoCAD.

С помощью этих программ мы выполняем курсовые работы, профильные расчеты, делаем чертежи, пояснительные записки, работаем с чертежами и моделями, представляем все этапы интегрированной системы выполнения проектов (IPD) на основе технологий BIM.

**Заключение.** Таким образом, можно сделать вывод о том, что применение BIM-технологии в проектировании зданий дает возможность эффективно решать задачи на всех этапах жизненного цикла конструкции, начиная с инвестиционного замысла, проектирования, строительства и заканчивая процессом эксплуатации, и даже сноса.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. BIM-технологии в сфере строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [pronologi.by/news/bimtehologii-v-sfere-stroitelstva](http://pronologi.by/news/bimtehologii-v-sfere-stroitelstva). – Дата доступа: 23.02.2020.

УДК 332.3:502.1(476)

*ХМЕЛЕВСКИЙ П. Л.*

### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *КОМЛЕВА С. М.*, канд. экон. наук, доцент УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Горки, Республика Беларусь

**Введение.** В результате активной деятельности человека природа несет сильнейший урон как в растительном мире, так и в животном. С целью сохранения биологического и ландшафтного разнообразия некоторые территории объявляются особо охраняемыми и вводится особый режим использования таких земель.

**Цель работы** – проанализировать состояние и особенности организации использования особо охраняемых земель в Республике Беларусь.

**Материалы и методика исследований.** В качестве исходных использованы данные государственной статистической отчетности, государственного земельного кадастра, земельно-учетные данные, а также нормативная и справочная литература. В процессе исследования применялся метод анализа собранных материалов.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Особо охраняемые территории – часть территории Республики Беларусь с уникальными, эталонными или ценными природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное и (или) эстетическое значе-

ние, в отношении которых установлен особый режим охраны и использования [1].

На 1 января 2020 г. в Республике Беларусь, по данным государственного земельного кадастра, земли организаций природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения составляют 868,7 тыс. га, что составляет 4 % от земельного фонда Республики Беларусь. В соответствии с законом Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» от 15 июля 2010 г. № 169-З [2] выделяют четыре категории особо охраняемых природных территорий: заповедник, национальный парк, заказник, памятник природы.

Заказник – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях восстановления, сохранения и (или) воспроизводства природных комплексов и объектов, природных ресурсов одного или нескольких видов с ограничением использования других природных ресурсов [2]. В зависимости от особенностей, характерных объектам, подлежащим особой охране, выделяют следующие виды заказников: ландшафтные или комплексные, биологические, водно-болотные, гидрологические и геологические.

Заповедник – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, изучения животного и растительного мира, естественных экологических систем и ландшафтов, создания условий для обеспечения естественного течения природных процессов [2]. На территории заповедника запрещена любая деятельность, не связанная с его назначением и прямо или косвенно противоречащая естественному протеканию природных процессов или угрожающая вредным воздействием на природу.

Памятник природы – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных объектов в интересах настоящего и будущих поколений [2]. Памятники природы также в зависимости от индивидуальных свойств и особенностей подразделяются на виды: ботанические, гидрологические, геологические. На территории памятника природы могут устанавливаться как единый, так и территориальный дифференцированный режим его охраны.

Национальный парк – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях восстановления и (или) сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, их ис-

пользования в процессе природоохранной, научной, просветительской, туристической, рекреационной и оздоровительной деятельности [2]. Земли населенных пунктов, транспорта, связи, обороны и иные земли, находящиеся в границах национального парка, но не отвечающие природоохранным целям, не входят в его состав. К основным задачам национального парка можно отнести сохранение в естественном состоянии природных комплексов и объектов и обеспечение условий их естественного развития. На территории национального парка запрещается любая деятельность, которая может каким-либо образом навредить природным комплексам и объектам, а также идет в разрез с целями и задачами парка.

Также стоит отметить, что особо охраняемые земли используются для туризма, отдыха и оздоровления граждан. По определению Международной организации экотуризма, «экологический туризм – это ответственное путешествие в природные зоны, области, сохраняющие окружающую среду и поддерживающие благосостояние местных жителей». Разработка и проведение таких туров являются классическим направлением в экотуризме.

Развитие системы особо охраняемых земельных территорий производится в соответствии с государственными программами развития системы особо охраняемых природных территорий 2008–2014 гг. и 2015–2019 гг., охраной окружающей среды и устойчивого использования природных ресурсов на 2016–2020 гг., национальной стратегии развития особо охраняемых природных территорий республиканского значения и региональных схем рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения

По данным национального статистического комитета Республики Беларусь, площадь особо охраняемых природных территорий в 2001 г. составляла 15930 км<sup>2</sup>, в 2005 г. – 17288, в 2010 г. – 15951, в 2014 г. – 17227, в 2015 г. – 18256, а в 2019 г. – 18701 км<sup>2</sup>. Увеличение площади особо охраняемых природных территорий обусловлено тем, что каждый год все более обширная территория Республики Беларусь нуждается в сохранении, восстановлении и охране земель, подверженных загрязнению, разрушению, утрате полезных свойств. Однако из вышеприведенной статистики видно, что изменения происходили достаточно нестабильно до 2010 г. Проблема заключается в слабом профессиональном росте и малом числе остепененных сотрудников (только 4 специалиста имеют ученую степень), отсутствии системы переподготовки и повышения квалификации, слабом материально-техническом оснащении большинства из них [5]. Однако начиная с 2015 по 2019 гг.

площадь особо охраняемых земель только увеличивается, что говорит об эффективности работы государственной программы по развитию системы особо охраняемых земель 2015–2019 гг.

**Заключение.** Исходя из вышеприведенной информации видно, что особо охраняемые природные территории имеют большое значение в области использования и охраны земель, так как позволяют сохранить природные комплексы в естественном состоянии, повысить уровень экологического благосостояния страны. Для их развития создаются специальные государственные программы, которые работают хоть и не идеально, однако имеют в целом положительные результаты.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Комлева, С. М. Межхозяйственное землеустройство: учеб. пособие для студентов высших учебных заведений по специальностям «Землеустройство» и «Земельный кадастр» / С. М. Комлева. – Минск: Минфина, 2016. – 223 с.

2. Об особо охраняемых природных территориях: Закон Респ. Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-3 // Нац. Реестр правовых актов Респ. Беларусь. – Минск, 2010. – 37 с.

3. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/makroekonomika-i-okruzhayushchaya-sreda/okruzhayushchaya-sreda/sovместnaya-sistema-ekologicheskoi-informatsii2/d-bioraznoobrazie/d-1-osobo-ohranyaemye-prirodnye-territorii/>. – Дата доступа: 01.07.2020.

4. Государственный земельный кадастр Республики Беларусь (по состоянию на 1 января 2016 г.) / Государственный комитет по имуществу Респ. Беларусь. – Минск, 2020. – 24 с.

5. Современное состояние и перспективы развития особо охраняемых природных территорий (ООПТ): сб. науч. статей. – Минск, 2019. – 280 с.

УДК 347.2:332.27

*ХОХЛЕНOK А. Ю.*

### **АНАЛИЗ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ СПЕЦИАЛИСТАМИ РЕЧИЦКОГО РАЙИСПОЛКОМА**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Административная ответственность – это вид юридической ответственности, который определяет обязанности субъекта претерпевать лишения государственно-властного характера за совершение административного правонарушения. Она регламентируется Кодексом Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – КоАП).

Согласно ст. 4.1 КоАП административная ответственность выражается в применении административного взыскания к физическому лицу, совершившему административное правонарушение, а также к юридическому лицу, признанному виновным и подлежащему административной ответственности в соответствии с указанным Кодексом [1].

**Цель работы** – проанализировать результаты привлечения к административной ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель специалистами землеустроительной службы (в настоящее время управление землеустройства) Речицкого райисполкома.

**Материалы и методика исследований.** Исследования проводились на основании данных отчетов о контроле за использованием земель Речицкого района за 2012–2016 гг. В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В течение 2016 г. на территории Речицкого района было выявлено 292 нарушения законодательства об охране и использовании земель, что составило 8,7 % от общего числа правонарушений, выявленных в Гомельской области. Следует отметить, что за анализируемый период времени (с 2012 г. по 2016 г.) число выявленных на территории района правонарушений увеличилось на 62 единицы.

Наибольшее число правонарушений, выявленных в течение 2016 г., составляет нарушение порядка снятия, использования и сохранения плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель, либо нарушение порядка консервации деградированных сельскохозяйственных земель, либо невыполнение обязательных мероприятий по защите земельного участка от водной, ветровой эрозии или других процессов разрушения, либо невыполнение иных требований по охране земель (171 правонарушение). Также были выявлены случаи неиспользования земельного участка в течение срока, установленного законодательными актами (103 нарушения), самовольного занятия земельного участка (15 нарушений) и нецелевого использования предоставленного земельного участка (3 нарушения).

Из 292 выявленных в 2016 г. на территории Речицкого района правонарушений 283 было совершено гражданами, 8 – юридическими лицами и одно – индивидуальным предпринимателем, который самовольно занял земельный участок площадью 0,0730 га.

В течение 2016 г. специалистами землеустроительной службы Речицкого райисполкома было вынесено 69 постановлений о наложении административного взыскания за нарушение законодательства об охране и использовании земель, что на 50 постановлений больше, чем

в 2012 г. Данное обстоятельство обусловлено ростом количества выявленных на территории района правонарушений. Сумма штрафов при этом составила 4851 руб.

Согласно п. 4 ст. 7.1 КоАП наложение административного взыскания не освобождает физическое или юридическое лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой было наложено указанное взыскание [1]. Анализ устранения выявленных на территории Речицкого района нарушений законодательства об охране и использовании земель свидетельствует о своевременном устранении всех выявляемых правонарушений в течение 2012–2016 гг.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, на протяжении 2012–2016 гг. в структуре выявленных на территории Речицкого района нарушений существенно преобладает невыполнение требований по охране земель, административная ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 15.10 КоАП. Из 292 выявленных в 2016 г. правонарушений 97 % было совершено гражданами. На лиц, привлекаемых к административной ответственности за нарушения законодательства об охране и использовании земель, накладывались преимущественно штрафные санкции.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 г. № 194-З // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

УДК 347.2:332.27

*ХОХЛЕНOK А. Ю., ГРИГОРЬЕВА О. А.*

### **АНАЛИЗ РАБОТЫ СПЕЦИАЛИСТОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ КОМИТЕТОВ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ НАРУШЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ В ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно ст. 1 Кодекса о земле, одним из направлений деятельности государственных органов в области государственного контроля за использованием и охраной земель является выявление нарушений законодательства об охране и использовании земель [1].

В соответствии с действующим законодательством государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, вправе составлять протоколы об административных правонарушениях за следующие нарушения законодательства об охране и использовании земель: нарушение порядка использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению; нарушение порядка использования земли и требований по ее охране; самовольное отступление от схем или проектов землеустройства; уничтожение либо повреждение межевых знаков; самовольное производство изыскательских работ; невыполнение требований по эксплуатации мелиоративных систем и гидротехнических сооружений; нарушение установленного порядка производства топографо-геодезических и картографических работ; сокрытие, умышленное искажение и (или) несвоевременная передача сведений о состоянии и загрязнении окружающей среды, об источниках ее загрязнения, о состоянии природных ресурсов, об их использовании и охране; выдачу разрешения должностным лицом на строительство или занятие земельного участка до получения документов, удостоверяющих право владения, пользования этим участком или собственности на землю; самовольное занятие земельного участка; нарушение сроков возврата временно занимаемых земель и др.

**Цель работы** – проанализировать работу специалистов землеустроительных служб (в настоящее время отделы (управления) землеустройства) исполнительных комитетов Гомельской области по выявлению нарушений законодательства об охране и использовании земель.

**Материалы и методика исследований.** Исследования проводились на основании данных отчетов о контроле за использованием земель Гомельской области. В процессе работы применялся метод статистического анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** В 2016 г. специалистами землеустроительных служб исполнительных комитетов Гомельской области было выявлено 3345 нарушений законодательства об охране и использовании земель (таблица). При этом, 3114 (93,1 %) правонарушений было совершено гражданами, 185 (5,5 %) – юридическими лицами и 46 (1,4 %) – индивидуальными предпринимателями.

Значительный рост количества выявленных правонарушений по сравнению с 2013 г. (выявлено 2594 нарушения) имеет место в Буда-Кошелевском (на 151 ед.), Гомельском (на 137 ед.) и Рогачевском (на

129 ед.) районах. В ряде районов Гомельской области (Ветковском, Добрушском, Ельском, Кормянском, Лельчицком, Лоевском) наблюдается сокращение количества выявленных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

**Показатели выявления нарушений законодательства об охране и использовании земель специалистами землеустроительных служб исполнительных комитетов Гомельской области в течение 2016 г.**

Наименование административно-территориальной единицы	Выявлено нарушений			
	всего, ед.	площадь, га	в расчете на 1000 землепользователей, ед.	в расчете на одного специалиста земслужбы, ед.
Облземслужба	1	0,0840		0,1
Брагинский	64	52,8508	10,7	32,0
Буда-Кошелевский	187	136,2121	12,5	37,4
Ветковский	71	291,3130	7,9	23,7
Гомельский	318	444,4742	9,3	39,8
Добрушский	137	332,3200	7,5	34,2
Ельский	73	17,7961	9,6	24,3
Житковичский	141	24,5184	7,9	28,2
Жлобинский	310	285,4562	7,3	44,3
Калинковичский	194	303,5592	6,5	32,3
Кормянский	47	53,1200	7,0	23,5
Лельчицкий	87	6,7422	7,3	29,0
Лоевский	66	0,0000	10,9	22,0
Мозырский	203	32,8265	3,0	25,3
Наровлянский	68	11,1507	13,0	34,0
Октябрьский	91	535,9844	13,4	30,3
Петриковский	161	162,5061	11,7	26,8
Речицкий	292	152,6167	6,5	36,5
Рогачевский	269	70,8046	9,4	53,8
Светлогорский	117	97,5890	2,7	23,4
Хойникский	65	59,4394	6,8	13,0
Чечерский	66	80,7958	9,2	22,0
г. Гомель	317	23,6067	12,3	24,4
Итого...	3345	3175,7661	7,3	27,9

В таблице также приведены сравнительные показатели, отражающие работу землеустроительных служб исполнительных комитетов по выявлению нарушений законодательства об охране и использовании земель, – выявление нарушений в расчете на 1000 землепользователей и одного специалиста землеустроительной службы исполкома.

Из таблицы следует, что наибольшего значения количество выявленных земельных правонарушений в расчете на 1000 землепользователей достигло в Октябрьском районе, где в течение года было выявлено 13,4 правонарушения на 1000 землепользователей. Согласно приведенным данным, наибольшее количество административно-территориальных единиц (13 районов) входит в группу с выявленным числом нарушений законодательства от 5 до 10 в расчете на 1000 землепользователей. Два района – Мозырский и Светлогорский – вошло в группу до 5 выявленных нарушений на 1000 землепользователей. Семь административно-территориальных единиц входит в группу с количеством выявленных правонарушений более 10 на 1000 землепользователей.

Из приведенных данных также видно, что наибольшее количество выявленных правонарушений на одного специалиста землеустроительной службы приходится на Рогачевский район – 53,8 правонарушения. Наименьшее значение рассматриваемого показателя имеет место в Хойникском районе – 13 выявленных в течение года правонарушений на одного специалиста землеустроительной службы. В целом по области в 2016 г. данный показатель составил 27,9 правонарушения.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, специалистами землеустроительных служб исполнительных комитетов Гомельской области ведется активная работа по выявлению нарушений законодательства об охране и использовании земель.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

УДК 332.3(476.4)

*ЦЫРКУНОВА Ю. А.*

#### **АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬ ГОРЕЦКОГО РАЙОНА**

Научный руководитель – *ШВЕД И. М.*, канд. с.-х. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** На развитие территории оказывают прямое влияние природные и экономические условия административного района.

Площади земель района находятся в постоянной динамике. Постоянные изменения происходят в структуре земель по видам и по формам собственности и видам прав на землю.

**Цель работы** – анализ состояния, изменения и прогнозирование площади земель Горецкого района.

**Материалы и методика исследований.** Исходными данными послужили справочная литература, статистические данные. Использовался аналитический метод исследования.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Горецкий район расположен на северо-востоке Могилевской области. Граничит с Дрибинским, Мстиславским и Шкловским районами Могилевской области, Оршанским и Дубровенским районами Витебской области и Краснинским и Монастырщинским районами Смоленской области Российской Федерации. Протяженность территории района с севера на юг – 35 км, с востока на запад – 50 км. Административным и культурно-хозяйственным центром района является г. Горки, расположенный в 86 км северо-восточнее г. Могилева и в 285 км восточнее г. Минска. В настоящее время административно-территориальное деление района представлено 9 сельскими Советами, в состав которых входит 169 населенных пунктов и г. Горки [1]. Численность населения Горецкого района составляет 45 856 чел., в том числе городское население – 34 332 чел., сельское – 11 524 чел.

Общая площадь земель Горецкого района составляет 128 431 га, из них пахотных – 69 346, под постоянными культурами 810, луговых земель – 15 222, всего сельскохозяйственных – 85 385 га. Сельскохозяйственная освоенность территории составляет 66 %, распаханность сельскохозяйственных земель – 81 %. Лесные земли занимают 22 933 га, под древесно-кустарниковой растительностью – 6 988, под болотами – 5 126, под водными объектами – 1 437, под дорогами и иными транспортными коммуникациями – 1 763, общего пользования – 866, под застройкой – 1 918, нарушенные земли – 7, неиспользуемые – 1 657, иные земли – 291 га. В государственной собственности находится 128 341 га, в частной – 90 га. Земли, предоставленные в пожизненное наследуемое владение, составляют 6 161 га, в постоянное пользование – 119 364, во временное пользование – 435, аренду – 316 га [2].

За 15 лет исследований площадь сельскохозяйственных земель сокращалась в среднем на 272 га в год. Из них наибольшими темпами сокращались площади луговых земель (на 124,0 га в год) и пахотных (105,7 га в год). Площади залежных земель в период с 2003 по 2012 гг.

сокращались, а с 2013 г. в районе отсутствуют. Площади земель под постоянными культурами увеличивались небольшими темпами, в среднем на 3,7 га в год. За исследуемый период площади неиспользуемых земель сокращались в среднем в год на 38,3 га, земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями – на 21,7 га, под болотами – на 14,5, под застройкой – на 6,7, под водными объектами – на 3,3 га.

В районе за данный период увеличились площади земель: под древесно-кустарниковой растительностью – на 184,7 га в год; лесные – на 112,9 га, иные – на 44,0 га, под улицами, площадями и другими местами общего пользования – на 15,3 га.

Из динамики распределения земельного фонда района по формам собственности и видам прав на землю за базисный период следует, что площади земель, предоставленных в государственную собственность, увеличивались с 2003 по 2018 гг. в среднем на 4,5 га в год. Из них, земли в пожизненном наследуемом владении уменьшались в среднем на 275,8 га в год, земли в постоянном пользовании увеличивались в среднем на 1 041,7 га в год, земли во временном пользовании уменьшались в среднем на 152,8 га в год, арендуемые земли в государственной собственности уменьшались в среднем на 602,1 га в год.

В период с 2003 до 2018 гг. земли в частной собственности уменьшались в среднем на 4,5 га в год.

Методом экстраполяции (по среднегодовому приросту и способу наименьших квадратов) были выявлены закономерности и рассчитаны площади земель по видам, по формам собственности и видам прав на землю. Рассчитаны площади земель на перспективу (на 5 лет) в 2023 г.

**Заключение.** Если внешние факторы существенно не повлияют на динамику площадей по видам, то площадь сельскохозяйственных земель составит 84 352 га, в том числе пахотных – 68 915 га, залежных нет, под постоянными культурами – 827, луговых – 14 610 га. Площадь лесных земель государственного лесного фонда составит 23 435 га, под древесно-кустарниковой растительностью – 7 841, под болотами – 5 055, под водными объектами – 1 423, под дорогами и другими транспортными коммуникациями – 1 691, под улицами, площадями и другими местами общего пользования – 921, под застройкой – 1 914, нарушенных – 7, неиспользуемых – 1 421, иных земель – 504 га.

Если выявленная закономерность сохранится, то через 5 лет площадь земель, находящихся в государственной собственности, составит 128 381 га, из них в пожизненном наследуемом владении – 4 860, в постоянном пользовании – 12 3902, во временном пользовании – 549, в частной собственности – 51 га.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Горещкий районный исполнительный комитет [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gorki.gov.by/>. – Дата доступа: 10.01.2020.

2. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Государственный комитет по имуществу Респ. Беларусь. – Минск, 2003–2019. – Режим доступа: <http://gki.gov.by/>. – Дата доступа: 10.01.2020.

УДК 355.751.4(476)

*ШАВЕРОВ С. Д.*

### **АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ И ДИНАМИКА СОЗДАНИЯ ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *КОЛМЫКОВ А. В.*, д-р экон. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Личное подсобное хозяйство граждан как форма хозяйственно-трудовой деятельности по производству сельскохозяйственной продукции основано на использовании земельных участков, предоставленных в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Личное подсобное хозяйство всегда выручало крестьянина в самые тяжелые времена, ведь держать домашнюю живность и птицу было экономически выгодно.

В данной статье раскрыты правовые вопросы развития и создания личных подсобных хозяйств.

**Цель работы** – изучить и проанализировать развитие и создание личных подсобных хозяйств в Республике Беларусь.

**Материалы и методика исследования.** Материалами исследования по данной теме являются научные публикации о развитии личных подсобных хозяйств, статистическая и иная информация. В качестве метода исследования выступает монографический метод, метод индукции и дедукции.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Правовые основы ведения гражданами Республики Беларусь личного подсобного хозяйства, а также меры по его государственной поддержке определены в Законе Республики Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-З «О личных подсобных хозяйствах граждан». Личное подсобное хозяйство граждан – форма хозяйственно-трудовой деятельности граждан по производству сельскохозяйственной продукции, основанная на использова-

нии земельных участков, предоставленных для этих целей в соответствии с законодательством Республики Беларусь об охране и использовании земель (ч. 1 ст. 2) [5].

В личном подсобном хозяйстве граждан на праве частной собственности могут находиться хозяйственные строения и сооружения, птица, скот, многолетние насаждения, а также в установленном законодательством Республики Беларусь порядке транспортные средства и иное имущество, которое не запрещено законодательством. Граждане могут осуществлять ведение личного подсобного хозяйства только под свою ответственность и на свое усмотрение. Деятельность, которую осуществляют граждане по ведению личного подсобного хозяйства, не относится к предпринимательской, что определяет ст. 3 Закона [1].

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства выделяются в пределах территории сельских советов. Если же говорить о вопросе, сколько выделяется площади для ведения хозяйства, то размер земельного участка достигает до 1 га, если участок передается в собственность или в пожизненное наследуемое владение. Если же земельный участок берется в аренду, то выделяется до 4 га. Доходы, которые получает хозяйство от реализации производимой продукции, налогом не облагаются. Члены семьи, ведущие ЛПХ, не относятся к «тунеядцам». ЛПХ могут открывать даже иностранные граждане, но земля им может передаваться только в аренду. Деятельность по производству сельхозпродукции на земельном участке для ЛПХ необходимо начинать не позднее 1 года со дня его предоставления [2].

Общая площадь сельскохозяйственных земель, отводимых для ведения личного подсобного хозяйства в Республике Беларусь, за последние 5 лет составила: в 2015 г. – 644,2 тыс. га, в 2016 г. – 620,3, в 2017 г. – 611,8, в 2018 г. – 600,0, в 2019 г. – 582,4 тыс. га. Это говорит о том, что с каждым годом роль ЛПХ все меньше приобретает значимость в нашей стране, хоть и создаются все условия для его ведения [3].

Приоритетными направлениями развития и поддержки личных подсобных хозяйств граждан в Республике Беларусь являются:

- 1) регулирование земельных отношений, соблюдение норм законодательства об охране и использовании земель в отношении личных подсобных хозяйств граждан;
- 2) развитие растениеводства и животноводства, сохранение и увеличение производства сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах граждан;

3) совершенствование и обеспечение производственного обслуживания граждан, ведущих личные подсобные хозяйства;

4) создание эффективной системы сбыта, развитие оптовой и розничной торговли сельскохозяйственной продукцией, произведенной в личных подсобных хозяйствах граждан;

5) совершенствование кадрового обеспечения и организации деятельности республиканских органов государственного управления и местных исполнительных и распорядительных органов в развитии личных подсобных хозяйств граждан;

6) внедрение передового опыта и элементов интенсивных технологий в личных подсобных хозяйствах граждан;

7) финансовое обеспечение и государственная поддержка развития личных подсобных хозяйств граждан.

Основные меры по развитию растениеводства направлены на производство высококачественной и экологически чистой овощной, плодовой продукции и картофеля, формирование дополнительных источников кормовых ресурсов для скота и птицы, содержащихся в личных подсобных хозяйствах граждан. Мероприятия по развитию животноводства направлены на стабилизацию производства животноводческой продукции и повышение продуктивности сельскохозяйственных животных. Государственная поддержка развития личных подсобных хозяйств граждан может осуществляться за счет средств республиканского и местных бюджетов, республиканского фонда поддержки производителей сельскохозяйственной продукции, продовольствия и аграрной науки путем введения надбавок к закупочным ценам на сельскохозяйственную продукцию, выплат на содержание коров при условии поставки молока для переработки молокоперерабатывающим организациям, организациям потребительской кооперации и организациям, осуществляющим производство сельскохозяйственной продукции, удешевления стоимости семенного материала картофеля, предоставления компенсаций банкам потерь от выдачи льготных кредитов.

Для стимулирования увеличения производства сельскохозяйственной продукции, закупаемой у населения, выплачиваются надбавки к закупочным ценам, производятся выплаты на содержание коров при условии поставки молока для переработки молокоперерабатывающим организациям, организациям потребительской кооперации и организациям, осуществляющим производство сельскохозяйственной продукции, из республиканского бюджета через организации, осуществляющие дальнейшую переработку и реализацию сельскохозяйственной

продукции. Кроме того, из средств республиканского бюджета предусматривается финансирование мероприятий по профилактике инфекционных и инвазионных заболеваний сельскохозяйственных животных [4].

Граждане, осуществляющие ведение личного подсобного хозяйства, уплачивают налоги в соответствии с налоговым законодательством Республики Беларусь. Для ведения личного подсобного хозяйства граждане имеют право получать кредиты в соответствии с банковским законодательством. Споры, возникающие при ведении гражданами личного подсобного хозяйства, разрешаются судом также в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Ведение личного подсобного хозяйства гражданами прекращается с прекращением в соответствии с законодательством Республики Беларусь об охране и использовании земель прав на земельные участки, предоставленные для этой цели [5].

**Заключение.** В Республике Беларусь правовой основой для ведения личного подсобного хозяйства является Закон Республики Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-З «О личных подсобных хозяйствах граждан», где определены меры по его государственной поддержке. Ведение ЛПХ гражданами осуществляется под их ответственность и на их усмотрение. Налоги на производимую ЛПХ продукцию не уплачиваются. Что касается развития и поддержки ЛПХ, то можно сказать, что происходит развитие растениеводства и животноводства, регулирование земельных отношений, создание эффективной системы сбыта, развитие оптовой и розничной торговли сельскохозяйственной продукцией, произведенной в личных подсобных хозяйствах граждан и др.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Ведение личного подсобного хозяйства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nalog.gov.by/ru/vedenie-lichnogo-podsobnogo-hozyajstva/>. – Дата доступа: 27.11.2019.
2. Личное подсобное хозяйство в Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nalog-belarus.by/?p=160>. – Дата доступа: 27.11.2019.
3. Сельское хозяйство Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://aw.belal.by/russian/prof/prof.htm>. – Дата доступа: 27.11.2019.
4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://belzakon.net/Законодательство/Постановление\\_Совета\\_Министров\\_РБ/2006/75103](https://belzakon.net/Законодательство/Постановление_Совета_Министров_РБ/2006/75103). – Дата доступа: 27.11.2019.
5. О личных подсобных хозяйствах граждан: Закон Республики Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-З [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://belzakon.net/Законодательство/Закон\\_РБ/2002/1150](https://belzakon.net/Законодательство/Закон_РБ/2002/1150). – Дата доступа: 27.11.2019.

УДК 332.3

*ШАМРО Е. В.*

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Научный руководитель – *КОМЛЕВА С. М.*, канд. экон. наук, доцент  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Земли сельскохозяйственного назначения играют важную роль в экономическом состоянии страны. Их выделяют в отдельную категорию, и это связано с необходимостью постоянного совершенствования земельных отношений в области сельскохозяйственного производства и рационального использования сельскохозяйственных земель.

**Цель работы.** Изучить и проанализировать сельскохозяйственные земли Республики Беларусь как категорию земель.

**Материалы и методика исследования.** В основу исследований положен анализ материалов государственной статистической отчетности и литературных источников с применением статистического метода.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле сельскохозяйственные земли – земли, которые используются для получения сельскохозяйственной продукции [1].

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства [1].

Сельскохозяйственные земли принимают непосредственное участие в производстве сельскохозяйственной продукции. К этим землям относятся: пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли. Также эти земли занимают наибольшую площадь земельного фонда, занятого под землями сельскохозяйственного назначения.

К иным землям относятся участки, на которых размещаются сооружения, требующиеся для обслуживания сельскохозяйственного производства. При выборе таких участков прежде всего нужно использовать земли, не пригодные для ведения сельского хозяйства, или сельскохозяйственные земли худшего качества [2].

Количественное состояние земель сельскохозяйственного назначения за период с 2014 г. по 2019 г. ухудшилось. Их общая площадь уменьшилась на 266,3 тыс. га. Это происходит за счет отвода земель

под строительство, промышленные объекты, а также на природоохранные цели. Еще присутствует нерациональное использование земель, например, небольшие по площади участки луговых земель забрасываются и зарастают кустарником и мелколесьем.

Самыми ценными являются пахотные земли. Они систематически обрабатываются и наиболее интенсивно используются в производстве сельскохозяйственной продукции. Пахотные земли Беларуси на 2019 г. занимают 5712,3 тыс. га, распаханность территории достигает 27,5 %. За 2014–2019 гг. площадь пахотных земель увеличилась на 152,6 тыс. га из-за вовлечения и освоения в сельскохозяйственный оборот новых земель, рекультивации нарушенных и неиспользуемых земель, за счет уточнения земельно-информационных систем [3].

Сельскохозяйственная освоенность (удельный вес сельскохозяйственных земель в общей площади) территории страны достаточно высокая. Сельскохозяйственные земли занимают 40,8 % общей площади Республики Беларусь, но это ниже показателя за 2014 г. на 1,2 % [3].

В общей площади сельскохозяйственных земель пахотные земли занимают 67,5 %, залежные – 0,1, земли, занятые под постоянными культурами – 1,3, луговые – 31,1 %.

Площадь земель, предоставленных сельскохозяйственным организациям, также уменьшается. С 2014 г. по 2019 г. такое уменьшение составило 161 тыс. га за счет перевода земель из сельскохозяйственных в несельскохозяйственные, изъятия для несельскохозяйственных нужд, внутрихозяйственного строительства, а также в результате обновления плано-картографического материала, и составляет 7408,3 тыс. га.

**Заключение.** Требуется свести к минимуму возможность отвода сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных целей, более бережно относиться к землям, участвующим в производстве сельскохозяйственной продукции, находить более рациональные пути использования сельскохозяйственных земель, проводить необходимые природоохранные мероприятия. Все эти действия позволят избежать уменьшения площади земель сельскохозяйственного назначения и снижения их продуктивности.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г.: с измен. и доп.: от 26 октября 2012 г. № 425-3 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информации Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

2. Положение о порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 февраля 2000 г. № 260: ред. от 30.06.2014 г. – Минск, 2014. – 7 с.

3. Реестр земельных ресурсов по состоянию на 1 января 2019 г. – Минск, 2019. – 57 с.

УДК 347.235(476)

*ШЕБЕКО Д. Ю.*

## **РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Научный руководитель – *КАЗАКЕВИЧ Н. А.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Земельная реформа – это изменение земельного право-порядка, существовавшего до 1991 г. Она явилась составной частью экономической реформы. Земельные отношения – отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков [1].

**Цель работы** – изучение изменения земельных отношений в Республике Беларусь в период с 1991 г. по настоящее время.

**Материалы и методика исследования.** В основу исследований положен анализ нормативных правовых актов, действующих и утративших силу, литературных источников с применением синхронного, хронологического, компаративного методов и системного анализа.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Предпосылкой проведения земельной реформы в Республике Беларусь явилось провозглашение 27 июля 1990 г. государственного суверенитета. Важнейшим направлением земельных преобразований в стране явилось изменение земельного устройства на основе ликвидации исключительной собственности государства на землю и постепенного перехода от национализации к денационализации земли.

Постепенно процесс земельных преобразований затронул и другие сферы земельного правопорядка, в том числе путем проведения таких преобразований, как приватизация земель, закрепление права собственности на землю за Республикой Беларусь, юридическими лицами и гражданами, расширение круга прав на землю и форм использования, вовлечение земельной недвижимости в гражданский оборот, введение платности землепользования и др.

Первые нормативные правовые акты земельных преобразований были приняты тогда, когда Республика Беларусь была одной из союзных республик бывшего Союза ССР. В 1990 г. приняты Закон о собственности в СССР, а также Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, которые положили начало земельной реформе в бывшем Союзе ССР и БССР.

Закон 1990 г. «Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» предусматривал, наряду с правовым титулом хозяйственного использования земли – правом землепользования, титул землевладения, земля стала народным достоянием, был уточнен состав единого государственного земельного фонда, также устанавливалась возможность аренды земель и т. п.

Основы законодательства о земле, хотя и не предусмотрели частную собственность на землю, но закрепили такую новеллу для земельного правопорядка, как институт землевладения, возможность передачи земли по наследству.

Постановлением Верховного Совета Белорусской ССР от 11 декабря 1990 г. с 1 января 1991 г. введен в действие первый пореформенный Кодекс о земле. Преамбулой данного Закона перед законодательством поставлены новые цели: создание условий для рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранение и улучшение природной среды, равноправное развитие всех форм собственности.

Процесс приватизации земли в стране начался с принятия в 1993 г. Закона «О праве собственности на землю». Необходимо было создать адекватный организационный, экономический и правовой механизм осуществления такой приватизации.

В 1999 г. вступил в силу новый Кодекс Республики Беларусь о земле, так как в стране за почти десятилетний период получили развитие экономические и, как следствие, земельные отношения.

Земельное законодательство постепенно расширяет круг целей и форм использования земель гражданами и юридическими лицами, объем полномочий землепользователей, землевладельцев и собственников земли, предусматривает судебную защиту их прав. Приоритетное значение придается землям сельскохозяйственного назначения. Устанавливается новый порядок изъятия и предоставления земель.

Были разработаны и приняты нормативные правовые акты, направленные на рациональное использование земель и на их охрану как важнейшего компонента окружающей среды.

Современное земельное законодательство решает широкие социальные задачи. Оно утвердило себя в качестве ведущего в системе законодательства о природных ресурсах и базируется на Конституции Республики Беларусь. Основой развития земельного законодательства является Кодекс о земле 2008 г., сконцентрировавший наиболее важные земельно-правовые нормы.

**Заключение.** Таким образом, изучение развития земельных отношений позволяет сделать вывод о скорой необходимости принятия новых нормативных правовых актов, направленных на совершенствование законодательства об использовании и охране земель.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. (с изм. и доп.) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 187. – 2/1522.

УДК 33.012.32(476)

*ШЕЙКО С. А.*

### **СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В БЕЛАРУСИ**

Научный руководитель – *КОЛМЫКОВ А. В.*, д-р экон. наук, доцент УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Право частной собственности на землю физического или негосударственного юридического лица представляет собой совокупность правовых норм, которые реализуются по отношению к земле и регулируются законодательными актами.

Большинство населения Беларуси правом частной собственности на землю никогда не обладало.

Исследование становления и развития частной собственности на землю является актуальным, поскольку помогает анализировать этот процесс и разрабатывать концептуальные подходы к управлению земельными ресурсами и в целом к регулированию земельных отношений. При выполнении данного исследования был проведен анализ становления частной собственности на землю в Беларуси.

**Цель работы** – изучить становление и развитие частной собственности на землю в Беларуси.

**Материалы и методика исследований.** В процессе исследования использовались монографический, исторический, абстрактно-логический методы исследования, статистические данные, нормативные правовые акты Республики Беларусь, справочная и научная литература по рассматриваемой проблеме.

**Результаты исследования и их обсуждение.** До Октябрьской революции 1917 г. юридическое регулирование земельных отношений на территории Беларуси имело пережитки крепостного права. Поэтому с приходом советской власти было принято решение об урегулировании отношений по поводу земельной собственности. Начало трансформации прав на землю было положено Декретом о земле, принятом на Втором Всероссийском съезде Советов рабочих и солдатских депутатов 27 октября 1917 г. [6].

Согласно этому Декрету, частная собственность на землю отменялась без возмещения стоимости. «Помещичьи имения, равно как все земли: удельные, монастырские, церковные со всем их живым и мертвым инвентарем, усадебными постройками и всеми принадлежностями, переходят в распоряжение волостных земельных комитетов, уездных Советов крестьянских депутатов впредь до Учредительного собрания» [2]. Не подлежали изъятию только земли казаков и крестьян. Единственным собственником земли в СССР стало государство. Таким образом, частная собственность перестала существовать, и все граждане, кроме помещиков, получили право пользоваться землей. Декрет о земле действовал до 1923 г. и заложил основы для развития прав на землю в СССР и БССР.

Конституция БССР основывалась на законодательстве РСФСР, а значит, все земли находились в государственной собственности. Для повышения продуктивности труда было принято решение перейти от единоличных форм хозяйствования к коммунально-коллективным формам [5].

Право аренды земли крестьянского пользования закрепилось в БССР еще в сентябре 1922 г., когда был принят «Основной закон о трудовом землепользовании». При этом сдача надела в аренду разрешалась не каждому, а временно ослабленному хозяйству из-за стихийного бедствия или недостатка рабочей силы [8].

Таким образом, советское земельное законодательство сразу ограничило права физических лиц на землю и запретило наемный труд в землепользовании. В то же время разрешались некоторые элементы гражданского оборота земли (аренда) и разнообразие форм землепользования (индивидуальное и коллективное).

В 1929–1930 гг. в Советском Союзе был взят курс на полнейшую коллективизацию и ликвидацию единоличных крестьянских хозяйств. Крестьян принудительно лишали земли и заставляли вступать в колхозы.

Во время Великой Отечественной войны земельным отношениям не придавалось значения. В послевоенный период наибольшее значение придавалось восстановлению земель.

По новому земельному кодексу БССР, который был утвержден 24 декабря 1970 г., земля объявлялась государственной собственностью и предоставлялась только в пользование гражданам бесплатно. Земли могли предоставляться гражданам для ведения личного хозяйства без использования наемного труда, а также для выпаса скота и сенокосения, если они имели скот в собственности, и для индивидуального жилищного строительства. Также земли предоставлялись для членов колхозов и совхозов. Частная собственность была запрещена.

Новый этап развития земельного законодательства начался 27 июля 1990 г. с принятием Декларации Верховного Совета Республики Беларусь о государственном суверенитете Республики Беларусь [4]. По этой Декларации собственником земель теперь являются граждане, а не государство.

11 декабря 1990 г. был принят Кодекс о земле Республики Беларусь, в котором закреплялись права пожизненного наследуемого владения землей и легализация аренды земли.

Частная собственность на земельные участки была введена в Республике Беларусь еще через 3 года Законом «О праве собственности на землю» от 16 июня 1993 года [2]. Согласно новому закону, земля предоставлялась в частную собственность гражданам Республики Беларусь, которые постоянно проживают на ее территории.

Вторым Кодексом о земле, принятым в 1999 г., были закреплены следующие виды прав на землю для физических лиц: пользование, пожизненное наследуемое владение, право частной собственности, право аренды и земельный сервитут [1].

В соответствии с Кодексом о земле Республики Беларусь 2008 г., владение, пользование, распоряжение земельным участком для физических лиц возможно на следующих правовых титулах: частная собственность, пожизненное наследуемое владение, аренда (субаренда), временное пользование. Также в число прав на землю был включен сервитут.

Статьей 12 Кодекса Республики Беларусь о земле закреплено, что земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания жилого дома; обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке; ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета; коллективного садоводства; дачного строительства [3].

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках [3].

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле, категории и группы земель, не подлежащие передаче в частную собственность, включают земли сельскохозяйственного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса [3].

Категории земель, частично подлежащие передаче в частную собственность: земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов; земли промышленности (могут предоставляться в частную собственность), транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

Земли, имеющие ограничения и особенности при предоставлении в частную собственность: земли, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности, территории с радиоактивным загрязнением (зона эвакуации, зоны первоочередного отселения, зоны последующего отселения); на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых; земли, которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и населенных пунктов, градостроительными проек-

тами и детального планирования, схемами землеустройства районов и землеустроительной документации предусмотрены для целевого использования, исключающего предоставление их в частную собственность.

В общей площади земель Республики Беларусь земли, находящиеся в частной собственности, в 2009 и 2010 гг. составляли 0,35 %, в 2011 и 2012 гг. – 0,37 %, а с 2013 по 2017 гг. увеличились до 0,38 %. Однако в 2018–2019 гг. их площадь снова сократилась, и в общем земельном фонде республики они составили 0,37 %.

В 2019 г. в Республике Беларусь в частной собственности находились земельные участки граждан, предоставленные для строительства и обслуживания жилого дома, – 27,5 тыс. га; предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, – 27,9; для садоводства и дачного строительства – 21,2 тыс. га. Земли организаций связи, энергетики, строительства, торговли, образования, здравоохранения и иных землепользователей, находящиеся в частной собственности, составили всего 0,1 тыс. га [7].

Анализ данных Государственного земельного кадастра позволил составить график динамики изменения площадей земель, находящихся в частной собственности (рис. 1).

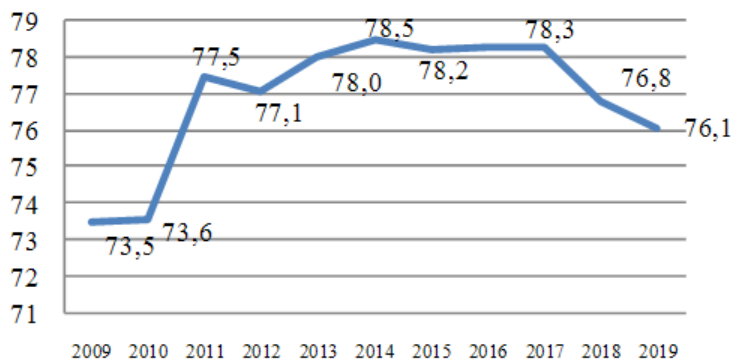


Рис. 1. Динамика изменения площади земель, находящейся в частной собственности в Республике Беларусь

На основании данного графика можно сделать вывод, что с 2009 по 2014 гг. наблюдался рост площади земель, находящихся в частной собственности, а далее их количество постепенно снижалось. Макси-

мальное количество площади в частной собственности приходится на 2014 г., а минимальное – на 2009 г., поскольку в то время частная собственность только появилась.

Методом регрессионного анализа было вычислено, что к 2024 г. площадь земель, находящихся в частной собственности, составит 77,4 тыс. га, к 2029 г. – 78,7 и к 2034 г. – 80,0 тыс. га.

**Заключение.** Анализ земельного законодательства Беларуси XX века показал, что в этот период не появились предпосылки для формирования права частной собственности граждан на землю. С момента становления независимости Беларуси началось формирование частной собственности на землю. До принятия Земельного кодекса 1990 г. земельные участки предоставлялись гражданам исключительно на праве пользования.

Изучение эволюции организационно-правовых форм использования земель в Беларуси в историческом аспекте показало, что формы землепользования на всех этапах развития сельского хозяйства определяются и регулируются государством, соотносясь со сложившимися социально-экономическими условиями развития сельского хозяйства путем принятия соответствующих законодательных актов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь от 11 декабря 1990 г. № 455-ХП [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.levonevsky.org/bazaby/zakon/text67/index.htm>. – Дата доступа: 17.03.2020.
2. О праве собственности на землю: Закон Респ. Беларусь от 16 июня 1993 г. № 2417-ХП [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.levonevsky.org/bazaby/org66/basic/text0937.htm>. – Дата доступа: 17.03.2020.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле (23 июля 2008 г. № 425-3): принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобрен Советом Республики 28 июня 2008 г. – Минск: Амалфея, 2010. – 132 с.
4. Колмыков, А. В. Землеустроительное обеспечение организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения / А. В. Колмыков. – Горки: БГСХА, 2013. – 337 с.
5. Круталевич, В. А. Гісторыя дзяржавы і права Беларусі (1917–1945 гг.) / В. А. Круталевич, І. А. Юхо. – Минск, 2000. – 237 с.
6. Нормативные акты о земле / сост. Б. В. Ерофеев, Н. И. Краснов, Н. А. Сыродоев. – М., 1978. – С. 25.
7. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gki.gov.by/ru/activity\\_branches-land-reestr](http://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-land-reestr). – Дата доступа: 17.03.2020.
8. Сарокін, А. М. На росстанях айчынай гісторыі: Беларуская вёска: Ад Дзюрэта да Кодэкса аб зямлі / А. М. Сарокін. – Минск, 1999. – 304 с.

УДК 332.3

*ЮДИН Н. В.*

## **К ВОПРОСУ РАЗМЕЩЕНИЯ ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН НА ТЕРРИТОРИИ РОССИИ**

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»,  
Москва, Российская Федерация

**Введение.** Особые экономические зоны (ОЭЗ) в России являются одним из масштабных федеральных проектов, направленных на развитие экономики регионов страны путем привлечения прямых российских и иностранных инвестиций в приоритетные виды экономической деятельности [2, 7–14].

Особые экономические зоны предлагают бизнесу ряд конкурентных преимуществ для реализации проектов, в том числе по локализации производства в России и выходу на евразийский рынок; основные из них: минимальные административные барьеры; налоговые льготы и таможенные преференции; сниженные цены на аренду и выкуп земли; помощь в реализации инвестиционного проекта на первой стадии его развития, а также его дальнейшее сопровождение со стороны управляющих компаний ОЭЗ.

В рамках создания и функционирования особых экономических зон в первую очередь решаются внутригосударственные задачи с целью развития среднего и малого бизнеса, привлечения частных инвестиций, создания объектов инфраструктуры с использованием потенциала соответствующей территории [2, 5].

**Цель работы** – изучение особенностей размещения ОЭЗ на территории России.

**Результаты исследования и их обсуждение.** По состоянию на 1 июля 2019 г. на территории Российской Федерации действовали 25 ОЭЗ четырех типов: 9 ОЭЗ промышленно-производственного типа в Республике Татарстан, Липецкой, Самарской, Свердловской, Псковской, Астраханской, Калужской, Московской и Тульской областях; 6 ОЭЗ технико-внедренческого типа в г. Москве, г. Санкт-Петербурге, в Московской и Томской областях, Республике Татарстан; 9 ОЭЗ туристско-рекреационного типа (далее – ОЭЗ ТРТ) в Алтайском крае, Республике Бурятия, Иркутской области и Тверской области, в том числе туристический кластер, состоящий из 5 ОЭЗ; 1 портовая ОЭЗ в Ульяновской области.

Информацию о месте размещения ОЭЗ, транспортной доступности, инфраструктуре можно найти в геоинформационной системе индустрии

стриальных парков, технопарков и кластеров Российской Федерации (<https://www.gisip.ru/#!ru/>). На этом интернет-сайте размещена система ввода, хранения, систематизации, анализа и графической визуализации на карте-схеме пространственных данных и связанной с ними информации об индустриальных парках, технопарках и кластерах Российской Федерации.

В федеральном законе от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» даны рамочные ограничения по землепользованиям ОЭЗ (табл. 1).

Таблица 1. Характеристика землепользований особых экономических зон

Типы особых экономических зон	Максимальная площадь, км <sup>2</sup>	Количество участков	Категория земель
Промышленно-производственные	40	3	1) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики или иного специального назначения; 2) земли особо охраняемых территорий; 3) земли населенных пунктов.
Технико-внедренческие	4	3	
Туристско-рекреационные	Не определена	≥1	
Портовые	50	≥1	

Приведем территориальные критерии создания ОЭЗ, которые закреплены в постановлении Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2012 г. № 398 «Об утверждении критериев создания особой экономической зоны».

1. Наличие естественных экономико-географических конкурентных преимуществ для реализации инвестиционных проектов, соответствующих специализации предполагаемой к созданию ОЭЗ.

2. Наличие на территории, где предполагается создание ОЭЗ, а также на прилегающей территории объектов внутренней и внешней инженерной, транспортной, инновационной, социальной и иной инфраструктуры, которые возможно использовать для целей функционирования и развития ОЭЗ.

3. Наличие проекта планировки территории ОЭЗ и перспективного плана развития особой экономической зоны.

Юристы по земельному праву С. А. Липски, А. В. Кучинская [4] отмечают, что необходимо надлежащим образом урегулировать вопросы как создания ОЭЗ, так и определения прилегающей к ним тер-

ритории. Согласно земельному законодательству правовой режим использования земель в пределах ОЭЗ, а также на прилегающей к ним территории имеет ряд важных отличий от общего правила. Так, резиденты ОЭЗ ограничены в возможностях по передаче своих прав третьим лицам, передаче земельных участков в субаренду; согласно законодательству Российской Федерации об ОЭЗ земельные участки предоставляются лицам без проведения торгов и предварительного согласования мест размещения таких объектов и т. д. (статьи 22, 29 и 30 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем в ЗК РФ, в котором содержится понятие «территория, прилегающая к ОЭЗ» в ст. 39.6, не раскрывается это понятие и не указаны критерии отнесения земель к такой прилегающей территории.

Специалисты и ученые подчеркивают, что для каждого типа ОЭЗ существуют свои характерные особенности, требующие определенных свойств территории, обуславливающих их деятельность и функциональную принадлежность [15, 20, 21]. Раскроем в табл. 2 рекомендации по размещению ОЭЗ каждого типа на территории нашей страны, подготовленные с учетом работ [15, 19].

**Таблица 2. Рекомендации по размещению типов ОЭЗ на территории Российской Федерации**

Тип ОЭЗ	Рекомендации по размещению	Рекомендуемые субъекты РФ
Промышленно-производственный	На территории промышленных центров страны, близко расположенных к ресурсным базам для производства, с доступом к федеральным магистралям, и к сложившейся промышленно-производственной инфраструктуре	Астраханская область, Самарская область, Нижегородская область, Ярославская область, Волгоградская область, Томская область
Портовый	Крупные морские порты страны и международные аэропорты	Приморский край, Московская область, Ленинградская область, Ульяновская область.
Туристско-рекреационный	На территории субъектов с уникальными и богатыми природными условиями, востребованными у зарубежных и российских туристов	Республика Алтай, Алтайский край, республика Бурятия, республика Кабардино-Балкария
Технико-внедренческий	Поблизости с крупными научно-образовательными центрами, имеющими связь с производством	г. Москва, г. Санкт-Петербург, республика Татарстан, Новосибирская область

В подтверждение данных рекомендаций приведем оценку ученых по размещению самых успешных ОЭЗ. Д. А. Тупицын пишет, что одной из самых успешно развивающихся ОЭЗ является «Алабуга». Зона находится в центральной части РФ, и при ее размещении были учтены все основополагающие факторы: близость федеральных транспортных трасс, высокоразвитая инженерная и социальная инфраструктура и географическое месторасположение, позволяющее создать экономическую зону на довольно внушительной территории [18].

В свою очередь создание ОЭЗ преимущественно вокруг крупных городов (Москвы и Санкт-Петербурга) может иметь негативный эффект, так как способствует росту диспропорций в экономическом развитии регионов страны.

Приведем причины недостаточно эффективного функционирования ОЭЗ, связанные с организацией использования земли, по мнению исследователей [3, 6, 16, 17]:

- слишком большие территории;
- игнорирование теории и практики зарубежного опыта зонирования;
- отсутствие грамотного государственного стратегического планирования, в основе которого должны лежать тщательный анализ конкурентных преимуществ региона, возможных проблем и угроз;
- создание зон регионального уровня на территориях муниципальных районов, особенно удаленных от муниципального центра.

После решения вопроса о размещении ОЭЗ должен быть рассмотрен вопрос об определении площади ее территории. Проекты образования землепользования ОЭЗ являются уникальными, поэтому для них невозможно использовать традиционные методы определения площади землепользования, применяемые в землеустройстве (нормы отвода земель, минимальная плотность застройки, метод аналогов).

Липецкие ученые, анализируя опыт одной из самой успешной ОЭЗ «Липецк», предлагают определять площадь территории ОЭЗ с учетом максимального использования существующих инженерных сетей, объектов транспортного и энергетического хозяйства, социальной инфраструктуры. При распределении земель между заявленными инвесторами должен формироваться резерв свободных участков для дальнейшего увеличения количества предприятий-участников [16].

**Заключение.** Вопросы размещения особых экономических зон на территории нашей страны требуют комплексного решения с учетом законодательных требований, территориальных факторов, специализа-

ции зоны, норм землеустройства и градостроительства по планированию использования земель.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Бизнес-навигатор по особым экономическим зонам России – 2018 / И. В. Голубкин [и др.]; Ассоциация кластеров и технопарков России. – М.: АКИТ, 2018. – 160 с.
2. Бородин, О. Б. Роль и место свободных экономических зон и особых экономических зон в развитии экономики России [Электронный ресурс] / О. Б. Бородин // Московский экономический журнал. – 2018. – № 5. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-i-mesto-svobodnyh-ekonomicheskikh-zon-i-osobyh-ekonomicheskikh-zon-v-razviti-ekonomiki-rossii>. – Дата доступа: 07.03.2020.
3. Управление земельными ресурсами / Н. В. Комов [и др.]. – М.: Научный консультант, 2020. – 556 с.
4. Кучинская, А. В. Условия создания особых экономических зон и определения прилегающей к особым экономическим зонам территории в Российской Федерации / А. В. Кучинская, С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 3. – С. 34–38.
5. Зазимко, О. В. Современные подходы к стратегическому территориальному развитию малых форм хозяйствования на селе / О. В. Зазимко, Н. И. Иванов, О. А. Сорокина // Землеустроительное образование и наука: из XVIII в XXI век: материалы Международ. науч.-практ. форума, посвящ. 240-летию со дня основания Государственного университета по землеустройству: в 2-х т. / под общ. ред. С. Н. Волкова, Д. А. Шаповалова. – М.: ГУЗ, 2019. – Т. 2. – С. 271–280.
6. Земельные ресурсы – основа повышения экономической эффективности аграрного сектора / Н. В. Комов [и др.] // Московский экономический журнал. – 2019. – № 11. – С. 10.
7. Землеустроительное обеспечение реализации государственных программ и приоритетных национальных проектов по развитию АПК и других отраслей экономики / под общ. ред. С. Н. Волкова. – М.: ГУЗ, 2017. – 568 с.
8. Папаскири, Т. В. Землеустроительное проектирование и землеустройство на основе автоматизации: проблемы и решения / Т. В. Папаскири // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 8 (127). – С. 10–15.
9. Землеустройство как основной механизм ввода в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] / Т. В. Папаскири [и др.] // Московский экономический журнал. – № 2. – 2017. – Режим доступа: <http://qje.su/selskoe-hozyajstvo/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-2-2017-11>. – Дата доступа: 27.09.2019.
10. Инновационное развитие АПК в системе региональных агротехнопарков / Т. В. Папаскири [и др.]; под ред. Т. В. Папаскири // Золотая осень – 2015: материалы к Российской агропромышленной выставке. – М.: ГУЗ, 2015. – 90 с.
11. Папаскири, Т. В. Информационное обеспечение землеустройства / Т. В. Папаскири. – М.: Изд-во ГУЗ, 2013. – 160 с.
12. Папаскири, Т. В. Территориальная организация агротехнопарков в системе «наука – образование – производство» / Т. В. Папаскири, Е. П. Ананичева; под ред. Т. В. Папаскири. – М.: Изд-во ГУЗ, 2013. – 256 с.
13. Папаскири, Т. В. Геоинформационные системы и технологии автоматизированного проектирования в землеустройстве: учеб.-метод. пособие / Т. В. Папаскири. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Новые печатные технологии, 2013. – 249 с.
14. Инновационный проект и макет агротехнопарка «Горное» / Т. В. Папаскири [и др.]; под ред. Т. В. Папаскири. – М.: Изд-во ГУЗ, 2013. – 130 с.

15. Петелин, С. М. Географические предпосылки создания особых экономических зон на территории Южной Сибири / С. М. Петелин // Известия Иркутского государственного университета. Сер.: Науки о Земле. – 2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberlenin-ka.ru/article/n/geograficheskie-predposylki-sozdaniya-osobyh-ekonomicheskikh-zon-na-territorii-yuzhnoy-sibiri>. – Дата доступа: 07.03.2020.

16. Федоринов, А. В. Применение ГИС-технологий при инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения / А. В. Федоринов, О. А. Сорокина, Е. А. Дуплицкая // Московский экономический журнал. – 2019. – № 8. – С. 21–29.

17. Ракитина, И. С. Необходимость экономического обоснования создания особых экономических зон регионального уровня в условиях глобальных вызовов Российской экономике / И. С. Ракитина, Ж. В. Корнева, Т. Ю. Исмаилова // Экономика. Налоги. Право. – 2016. – № 3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/neobhodimost-ekonomicheskogo-obosnovaniya-sozdaniya-osobyh-ekonomicheskikh-zon-regionalnogo-urovnya-v-usloviyah-globalnyh-vyzovov>. – Дата доступа: 08.03.2020.

18. Сиразетдинов, Р. М. Особые экономические зоны как инструмент инновационного развития национальной экономики: эффективность, тенденции, проблемы и пути их решения / Р. М. Сиразетдинов, Л. Р. Салахиева // Российское предпринимательство. – 2016. – Т. 17. – № 21. – С. 2827–2836.

19. Тупицын, Д. А. Особые экономические зоны как один из факторов развития региона (на примере ОЭЗ «Алабуга») / Д. А. Тупицын // Российское предпринимательство. – 2015. – Т. 16. – № 9. – С. 1329–1336.

20. Папаскири, Т. В. Теория и практика разграничения земель по формам собственности на территории поселений / Т. В. Папаскири, О. В. Шутова. – М.: Форум, 2005. – 155 с.

21. Управление проектами пространственного развития: учеб. пособие / А. И. Алтухов [и др.]; под общ. ред. акад. РАН Н. В. Комова, проф. Ю. А. Цыпкина, проф. С. И. Носова; отв. за выпуск проф. А. Л. Ликефет. – М.: ИП Е. О. Осьминина, 2020. – 540 с.

22. Бугаевская, В. В. Цифровые землеустроительные карты как инструмент территориального планирования, управления земельными ресурсами и муниципальным имуществом / В. В. Бугаевская // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 12 (108). – С. 48–53.

УДК 332.27(476.7)

*ЯКУБОВСКАЯ В. В.*

## **РЕЗУЛЬТАТЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,

Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно ст. 90 Кодекса Республики Беларусь о земле государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в целях соблюдения всеми гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами установленного по-

рядка пользования землями, земельными участками, а также иных правил и норм, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель [1].

Его ведение возложено на областные, Минский городской, городские, районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты, Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и его территориальные органы, иные государственные органы.

**Материалы и методика исследования.** В качестве исходных данных для исследований послужили отчеты об осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель в Брестской области, нормативные правовые акты. В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа, компьютерные технологии.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Согласно данным отчета об осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель на территории Брестской области специалистами землеустроительных служб (в настоящее время отделы (управления) землеустройства) исполнительных комитетов, в течение 2015 г. было проведено 2980 проверок соблюдения землепользователями законодательства об охране и использовании земель, в ходе которых было выявлено 569 нарушений на площади 1489,6 га.

Сравнивая полученные результаты с данными 2007 г., следует отметить, что общее количество выявленных на территории области нарушений законодательства об охране и использовании земель сократилось на 889 единиц. При этом самые низкие показатели отмечались в период с 2008 г. по 2010 г., что, в первую очередь, обусловлено реформированием в указанный промежуток времени землеустроительных служб, специалисты которых непосредственно осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель.

Заметный спад выявленного количества земельных правонарушений отмечен по следующим видам: самовольное занятие земель (на 426 единиц) и нецелевое использование предоставленных земельных участков (на 448 единиц).

В структуре выявленных в течение 2015 г. нарушений законодательства об охране и использовании земель наибольший удельный вес занимают неиспользование земель и самовольное занятие земельных участков – 45,2 % и 40,8 % соответственно. Также имели место случаи нецелевого использования земель (8,8 %), несвоевременного возврата

земельных участков (2,3 %), неснятия плодородного слоя почвы (0,5 %), уничтожения межевых знаков (0,4 %) и прочие нарушения.

Следует отметить, что из 569 нарушений законодательства об охране и использовании земель на площади 1489,6 га, выявленных в течение 2015 г. на территории Брестской области, 65 нарушений (11,4 %) на площади 380,2 га совершено организациями, а 504 нарушения (88,6 %) на площади 1109,4 га – гражданами.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель Брестской области возложено на специалистов землеустроительных служб исполнительных комитетов. Для повышения его эффективности наряду с другими методами целесообразно повышение квалификации и требований к подбору государственных инспекторов по использованию и охране земель.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

УДК 332.2(476.7)

*ЯКУБОВСКАЯ В. В.*

### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА САМОВОЛЬНОГО ЗАНЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИМЕРЕ БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Научный руководитель – *САВЧЕНКО В. В.*, ст. преподаватель  
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь

**Введение.** Согласно ст. 72 Кодекса Республики Беларусь о земле самовольным занятием земельного участка является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением случаев, установленных законодательными актами [1].

Самовольное занятие земельного участка выражается в его огораживании, иных мерах, препятствующих доступу на него других лиц, в возведении на нем различных зданий и сооружений, обработке и производстве посадок, посевов сельскохозяйственных и иных культур, то есть такой деятельности, которая свидетельствует о том, что данный земельный участок принадлежит конкретному лицу при отсутствии у него права на землю.

**Материалы и методика исследования.** В качестве исходных данных для исследований послужили отчеты об осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель в Брестской области, нормативные правовые акты. В процессе работы применялись монографический метод и метод статистического анализа, компьютерные технологии.

**Результаты исследования и их обсуждение.** Рассматриваемый вид нарушения законодательства об охране и использовании земель существенно доминировал в республике в 90-е годы, что обусловлено сложившейся на тот момент социально-экономической ситуацией и реформированием земельных отношений, и занимает существенный удельный вес в структуре нарушений, выявляемых специалистами отделов (управлений) землеустройства исполнительных комитетов в настоящее время.

Согласно данным, приведенным в таблице, удельный вес выявленных случаев самовольного занятия земель на территории Брестской области колеблется от 13,3 % в 2012 г. до 18,8 % в 2011 г. При этом с 2013 г. наблюдается устойчивый рост выявления нарушений данного вида, что, в первую очередь, обусловлено активизацией работы специалистов землеустроительных служб исполнительных комитетов по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель.

**Выявление самовольного занятия земель в Брестской области**

Год	Выявлено случаев самовольного занятия земель			
	всего, ед.	% от общего количества выявленных нарушений законодательства об охране и использовании земель	совершено предприятиями, ед.	совершено гражданами, ед.
2011	106	18,8	18	88
2012	64	13,3	19	45
2013	74	17,1	21	53
2014	80	14,0	28	52
2015	119	17,9	29	90

Рассматривая выявление самовольного занятия земельных участков в разрезе административно-территориальных единиц Брестской области за 2015 г. (рис. 1), следует отметить, что в Жабинковском, Кобринском и Лунинецком районах, а также городе Бресте специалистами землеустроительных служб не было выявлено фактов самовольного

занятия земель, а максимальное количество правонарушений данного вида (39) было выявлено в Столинском районе.

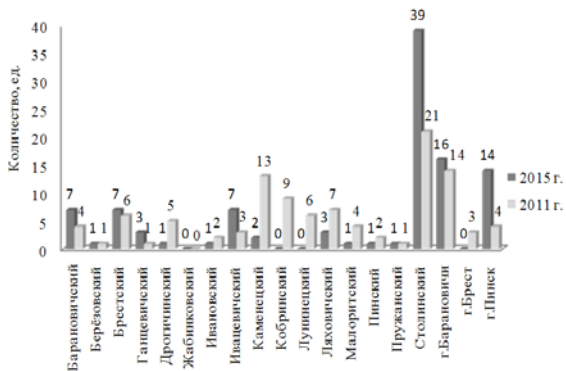


Рис. 1. Выявление самовольного занятия земель в разрезе административно-территориальных единиц Брестской области

Согласно приведенным данным, на территории Жабинковского района самовольное занятие земельных участков не выявлялось и в 2011 г. Незначительное количество выявленных правонарушений за рассматриваемый период времени имело место в Березовском, Ганцевичском, Ивановском, Пинском, Пружанском районах Брестской области. Указанное обстоятельство может свидетельствовать как об отсутствии на территории районов правонарушений данного вида, так и о недостаточной работе специалистов землеустроительных служб по выявлению случаев самовольного занятия земельных участков.

Для исключения субъективных факторов, влияющих на осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель, рекомендуется ведение графического учета правонарушений с использованием земельно-информационных систем, что существенно упрощает проверку устранения выявленных нарушений и способствует повышению уровня взаимодействия и обмена информацией между контролирующими органами. Другим направлением совершенствования подходов к выявлению самовольного занятия земельных участков является использование для целей выявления нарушений аэрофотоснимков, которые в камеральных условиях позволяют выявлять нарушения данного вида и охватывать контрольными мероприятиями большую территорию.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится на основании решения Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятого в соответствии с его компетенцией, о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением сроков выполнения этих действий [1].

Самовольно занятый земельный участок возвращается по его принадлежности в порядке, предусмотренном Кодексом Республики Беларусь о земле, без возмещения лицу затрат, произведенных им за время незаконного использования. Приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние, а также снос возведенных на нем строений осуществляются за счет лица, самовольно занявшего земельный участок.

Согласно ст. 23.41 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях самовольное занятие земельного участка влечет наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин на граждан, на индивидуального предпринимателя – от 20 до 100 базовых величин, а на юридическое лицо – от 50 до 300 базовых величин [2].

В случае самовольного занятия земельного участка, совершенного в течение года после наложения административного взыскания за такое же нарушение, предусмотрена уголовная ответственность. В соответствии со ст. 386 Уголовного кодекса Республики Беларусь самовольное занятие земель наказывается штрафом, или исправительными работами на срок до одного года, или арестом на срок до трех месяцев [3].

На основании отчетов землеустроительных служб в течение 2015 г. за самовольное занятие земель в Брестской области к административной ответственности было привлечено 77 граждан и 23 юридических лица. На всех нарушителей были наложены штрафные санкции.

**Заключение.** Согласно вышеизложенному, самовольное занятие земельных участков является одним из доминирующих в структуре выявляемых нарушений законодательства об охране и использовании земель, влекущих за собой привлечение к административной или уголовной ответственности. Использование при осуществлении контрольных мероприятий аэрофотоснимков существенно упрощает выявление нарушений данного вида, позволяет своевременно реагировать на совершаемые правонарушения и охватить контрольными мероприятиями большую территорию.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
2. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 31 декабря 2006 г. № 208-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
3. Уголовный кодекс Республики Беларусь от 9 июля 1999 г. № 275-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

## СОДЕРЖАНИЕ

### Секция 3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

<b>Базылевский И. А., Кутузова К. Д., Семерухина Е. Н., Чернышева Е. Д.</b> Создание сайта управления недвижимостью на основе фреймовой структуры.....	3
<b>Бердюгина Д. А.</b> Осуществление государственной регистрации земельных участков в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	13
<b>Бердюгина Д. А.</b> Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель в Республике Беларусь.....	16
<b>Бичко М. С.</b> Правовые основы осуществления технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества в Республике Беларусь.....	19
<b>Бичко М. С.</b> Анализ статистических показателей по количеству зарегистрированных капитальных строений в Горьком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за период с 2012 по 2016 гг. ....	22
<b>Будник В. О.</b> Теоретические основы кадастровой оценки земель сельских населенных пунктов по виду использования земель «Жилая многоквартирная зона».....	25
<b>Буевич М. Д.</b> Аренда как один из видов сделок с землей.....	28
<b>Вещева А. А.</b> Советский период земельных отношений в Республике Беларусь... ..	31
<b>Голубенко В. А.</b> Ранжирование «примкадных» территорий по уровням инвестиционной привлекательности и вероятности их включения в границы Новой Москвы.....	34
<b>Гречихо Е. В.</b> Осуществление государственной регистрации сделок с объектами недвижимого имущества.....	41
<b>Григорьева О. А., Хохленок А. Ю.</b> Общая характеристика привлечения к административной ответственности нарушителей законодательства об охране и использовании земель в Оршанском районе.....	44
<b>Григорьева О. А., Хохленок А. Ю.</b> Использование ГИС-технологий при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель Оршанского района.....	47
<b>Гридюшко М. Н.</b> Методика государственной регистрации предприятия как имущественного комплекса.....	49
<b>Гридюшко М. Н.</b> Анализ государственной регистрации сделок в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»....	52
<b>Гринцевич В. В.</b> Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель в Республике Беларусь.....	55
<b>Гринцевич В. В.</b> Особенности регистрации капитальных строений и изолированных помещений как объектов государственной регистрации в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	58
<b>Довгаль А. Ю., Завадич Е. А., Ковалевская Е. С., Хохленок А. Ю.</b> Общая характеристика форм осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.....	61
<b>Довгаль А. Ю., Кузьмина Е. А., Хохленок А. Ю.</b> Понятие и содержание правовой охраны земель.....	63

<b>Еленская В. А.</b> Особенности проведения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества.....	66
<b>Жариков И. Д., Прокопенков В. Д.</b> Эффективность выполнения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в Оршанском филиале РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	71
<b>Завадич Е. А.</b> Анализ результатов осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Могилевской области.....	75
<b>Завадич Е. А.</b> Анализ эффективности осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Костюковичском районе.....	78
<b>Занько А. И., Хохленок А. Ю.</b> Анализ рынка недвижимости г. Барановичи.....	81
<b>Занько А. И., Хохленок А. Ю.</b> Анализ осуществления оценки имущества в Барановичском филиале РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	84
<b>Заяц М. Г.</b> Продажа земельных участков с аукционов в городе Бресте.....	90
<b>Иванов А. Н., Шамро Е. В.</b> Анализ структуры земельного фонда Брестской области.....	92
<b>Ильюшенко И. В.</b> Результаты кадастровой оценки земель городских населенных пунктов Витебской области по виду функционального использования «общественно-деловая зона».....	96
<b>Ильюшенко И. В.</b> Производственно-экономическая деятельность Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	100
<b>Ильюшкина К. Ю.</b> Анализ выполненных работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	103
<b>Ильюшкина К. Ю.</b> Проведение работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	106
<b>Казакевич Д. В.</b> Анализ изменения площади арендуемых земель в Республике Беларусь.....	108
<b>Казакевич Д. В.</b> Анализ арендных отношений в Гомельской области.....	113
<b>Ковалевская Е. С., Хохленок А. Ю.</b> Результаты осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Чашникском районе.....	116
<b>Козлова М. С., Михайлова Е. Д.</b> Обоснование методики оценки кадастровой стоимости земельных участков, занятых под добычу полезных ископаемых.....	118
<b>Косьяненко В. В.</b> Статистический анализ производственно-экономической деятельности Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	122
<b>Косьяненко В. В.</b> Особенности организации кадастровой деятельности в Горецком филиале РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	125
<b>Кудрячева М. Г., Лужанкова В. А.</b> Эффективность выполнения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества по Кировскому бюро Бобруйского филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	128
<b>Куцаева Е. С.</b> Эффективность работы управления регистрации недвижимого имущества на примере РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	132
<b>Куцаева Е. С.</b> Анализ деятельности РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	136

<b>Лагунов Н. С., Лужанкова В. А.</b> Анализ эффективности использования производственных ресурсов и видов работ, выполняемых в управлениях технической инвентаризации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	141
<b>Лагунов Н. С.</b> Статистический анализ выполненных работ по выдаче справок в РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» для получения льготного кредита.....	146
<b>Логинава В. С.</b> Анализ использования мелиорированных земель в Республике Беларусь.....	148
<b>Лужанкова В. А.</b> Анализ государственной регистрации сделок в РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».	152
<b>Макарцова Е. С.</b> Комплексный подход к решению вопросов оценки загрязненных земель.....	155
<b>Мамай М. В.</b> Порядок проведения работ по технической инвентаризации линейных объектов в Борисовском филиале РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	157
<b>Манчак Н. И.</b> Виды земельных аукционов.....	160
<b>Манчак Н. И.</b> Общая характеристика права частной собственности на землю и права аренды земельного участка.....	165
<b>Марьчева О. А., Колесникова И. К.</b> «Дальневосточный гектар» и тенденции его развития.....	171
<b>Нестеренко Я. С.</b> Общая характеристика Оршанского филиала РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».	175
<b>Нестеренко Я. С.</b> Анализ регистрации возникновения, перехода, прекращения прав на объекты недвижимости в Оршанском филиале РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	178
<b>Одерихо Т. Д.</b> Теоретические основы осуществления технической инвентаризации капитальных строений.....	181
<b>Павлов Н. Н.</b> Осуществление государственного кадастрового учета земель в Республике Беларусь и в Российской Федерации.....	184
<b>Павлов Н. Н.</b> Нормативно-правовое обеспечение ведения государственного кадастрового учета земель в Республике Беларусь и в Российской Федерации....	187
<b>Палазник К. Ю.</b> Понятие и виды земельных аукционов в Республике Беларусь..	190
<b>Пахрудинов В. П.</b> Земельные ресурсы Туркменистана и их характеристика.....	196
<b>Петрова Е. А.</b> Анализ показателей экономической деятельности РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	201
<b>Петрова Е. А.</b> Анализ выполнения работ по государственной регистрации сделок с изолированными помещениями.....	203
<b>Петрова Е. А.</b> Анализ показателей экономической деятельности РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»..	208
<b>Помогаев В. Э.</b> К вопросу об установлении классификации и ЗОУИТ водных объектов.....	210
<b>Пригожий С. Ю., Якубовская В. В.</b> Общая характеристика осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Республике Беларусь.....	217
<b>Пригожий С. Ю., Якубовская В. В.</b> Оценка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Витебской области.....	219
<b>Придыбайло А. В.</b> Показатели финансово-хозяйственной деятельности РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».	222
<b>Придыбайло А. В., Кудрячева М. Г.</b> Анализ эффективности использования производственных ресурсов и видов работ, выполняемых в управлении	

регистрации недвижимого имущества РУП «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	228
<b>Пыщаница И. Н.</b> Понятие линейных сооружений. Общая характеристика их технической инвентаризации.....	235
<b>Пыщаница И. Н.</b> Общая характеристика Гомельского городского филиала РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».....	241
<b>Савченко А. А.</b> Общая характеристика алгоритма действий граждан при заключении сделки купли-продажи жилого дома, расположенного на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве пожизненного наследуемого владения.....	245
<b>Савченко А. А.</b> Общая характеристика правового режима земельных участков, предоставленных для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей.....	254
<b>Сафронова В. Ю.</b> Исторический обзор проведения кадастровой оценки земель садоводческих товариществ в Республике Беларусь.....	259
<b>Сорокина А. С.</b> Теоретические основы кадастровой оценки земель садоводческих товариществ.....	262
<b>Стесина А. А.</b> РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» как исполнитель независимой оценки.....	264
<b>Стесина А. А., Занько А. И.</b> Общая характеристика оценки капитальных строений в Республике Беларусь.....	266
<b>Сутоцкий А. М.</b> Классические модели кадастра.....	269
<b>Узин В. С., Фатик В. Д.</b> Подготовка специалистов МСФ для внедрения BIM-технологий в строительной сфере.....	272
<b>Хмелевский П. Л.</b> Общая характеристика особо охраняемых природных территорий Республики Беларусь.....	274
<b>Хохленок А. Ю.</b> Анализ привлечения к административной ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель специалистами Речицкого райисполкома.....	277
<b>Хохленок А. Ю., Григорьева О. А.</b> Анализ работы специалистов исполнительных комитетов по выявлению нарушений законодательства об охране и использовании земель в Гомельской области.....	279
<b>Цыркунова Ю. А.</b> Анализ состояния, изменения и прогнозирование площади земель Горецкого района.....	282
<b>Шаверов С. Д.</b> Анализ развития и динамика создания личных подсобных хозяйств в Республике Беларусь.....	285
<b>Шамро Е. В.</b> Использование земель сельскохозяйственного назначения.....	289
<b>Шебеко Д. Ю.</b> Развитие земельных отношений в Республике Беларусь.....	291
<b>Шейко С. А.</b> Становление и развитие частной собственности на землю в Беларуси.....	293
<b>Юдин Н. В.</b> К вопросу размещения особых экономических зон на территории России.....	299
<b>Якубовская В. В.</b> Результаты осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Брестской области.....	304
<b>Якубовская В. В.</b> Общая характеристика самовольного занятия земель на примере Брестской области.....	306

Научное издание

ОРГАНИЗАЦИЯ УСТОЙЧИВОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Сборник научных статей по материалам  
заочной Международной научно-практической конференции  
студентов, магистрантов и аспирантов

Горки, 25–27 сентября 2019 г.

В двух частях

Часть 2

Редакторы *С. П. Добижи, Е. А. Сафронова*  
Технический редактор *Н. Л. Якубовская*  
Ответственный за выпуск *В. В. Савченко*  
Компьютерный набор и верстка *В. В. Савченко*

Подписано в печать 11.11.2021. Формат 60×80 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Бумага офсетная.  
Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 18,37. Уч.-изд. л. 17,91.  
Тираж 20 экз. Заказ .

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия».  
Свидетельство о ГРИИРПИ № 1/52 от 09.10.2013.  
Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия».  
Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.