



# ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ



2 стр.

*О проекте Закона Республики Беларусь  
«О внесении изменений и дополнений  
в Кодекс Республики Беларусь о земле»*

8 стр.

*Оформление приобретенной проектно-сметной  
документации на строительство*

28 стр.

*Статут Великого княжества Литовского*





# ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ

## Содержание

- 2 О проекте Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Беларусь о земле»
- 6 Что такое Цифровая базовая картографическая модель местности и каково ее будущее?
- 8 Оформление приобретенной проектно-сметной документации на строительство
- 10 Международная конференция «Дуга Струве: прошлое, настоящее, будущее»
- 12 3-й Международный семинар пользователей системы Photomod
- 14 Технология отображения почвенного покрова в ЗИС
- 16 О совершенствовании деятельности землеустроительной и геодезической службы Республики Беларусь
- 17 Зарубежная практика развития земельных отношений в сельском хозяйстве
- 19 Переход от системы координат измерительного прибора к плоским прямоугольным координатам аэроснимка
- 22 О сохранении осушенных торфяных почв
- 24 Ущерб от выгорания торфяных почв
- 25 Обработка цифровых аэрофотоснимков на ЦФС «PHOTOMOD» для кадастрового картографирования
- 28 Статут Великого княжества Литовского
- 32 Научно-исследовательское республиканское предприятие по землеустройству, геодезии и картографии «БЕЛНИЦЗЕМ»

Ежеквартальный научно-производственный журнал  
**ЗЕМЛЯ БЕЛАРУСИ**

№ 3, сентябрь 2003 г.

Зарегистрирован в Министерстве информации  
Республики Беларусь

Регистрационное удостоверение № 1879

Учредитель:

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

Распространение: Республика Беларусь

### Редакционный совет:

Г.И. Кузнецов - Председатель Комзема,  
А.В. Литреев, Т.В. Пыко, Н.П. Бобер, Е.В. Капчан,  
А.И. Зенькович, В.В. Хрусталёв, В.В. Мкртычян,  
Н.А. Верзун, С.А. Шавров, Н.И. Смеян,  
В.П. Подшивалов, В.Ф. Колмыков, Г.М. Мороз

### Редакция:

Николай Бобер - главный редактор,  
Владимир Фесин, Александр Помелов,  
Геннадий Дудко, Вацлав Минько  
Адрес редакции:  
220108, Минск, ул. Казинца, 86, корп. 3, офис 815  
Телефон 278 38 30, 278 86 88. Тел./факс 278 38 30  
E-mail: zembel@mail.bn.by

Материалы публикуются на русском, белорусском и  
английском языках. За достоверность информации, опубли-  
кованной в рекламных материалах, редакция ответственнос-  
ти не несет. Мнения авторов могут не совпадать  
с точкой зрения редакции.

Перепечатка или тиражирование любым способом  
оригинальных материалов, опубликованных в настоящем  
журнале, допускается только с разрешения редакции.

Компьютерный набор: Ремма Михалевич.  
Компьютерная верстка: Владимир Фесин, Елена Горбаш.

Рукописи не возвращаются.  
Подписан в печать 24.09.2003 г.  
Тираж 1000 экз.  
Цена свободная.  
Заказ №1014

Отпечатан в типографии «Альтиора-Живые Краски».  
ЛП №432 от 25.01.01.  
220072, г. Минск, ул. Сурганова, 11.  
Заказ №1014. Тираж 1000 экз.

# Зарубежная практика развития земельных отношений в сельском хозяйстве

Сегодня общепризнано, что одна из основных причин нестабильности аграрной отрасли в республике – практически полное отчуждение крестьянства от земли. Основной причиной отчуждения является коллективный по форме и ничейный по смыслу характер землепользования в них. Определенные положительные изменения в этом отношении произошли, хотя и в ограниченных масштабах, с введением частной собственности на землю и развитием имущественных отношений собственности в коллективных сельскохозяйственных предприятиях.

В мировой практике ведения сельского хозяйства сдача земли в аренду является одной из наиболее развитых форм земельных отношений.

Совершенствование арендных отношений связано с решением практических вопросов: выбора типа аренды земель, установления размеров арендной платы, юридического оформления арендных отношений, механизма их регулирования и других.

В концептуальном плане особенно важно учитывать внутренние противоречия арендных земельных отношений – как следствие противоречий прав собственника земли и ее арендатора. Поиск путей их разрешения и согласование интересов являются основополагающим условием эффективной реализации социально-экономических функций аренды и средством рационального использования самой земли.

Одно из условий гармонизации отношений между арендодателем и арендатором заключается в установлении оптимальных сроков аренды зем-

ли, так как краткосрочная аренда не стимулирует рационализацию землепользования и даже превращается в инструмент истощения плодородия почвы, а слишком длительные сроки противоречат интересам земельного собственника, ведут к ущемлению или потере его прав. Здесь важно реализовать принцип длительной договорности сторон, что не исключает, а предполагает определенные, отвечающие конкретным условиям, нормативные сроки аренды земли, учитывающие практику оптимальных решений. Особое значение имеет долгосрочная аренда с правом последующего выкупа. Она очень важна, так как стимулирует арендатора к вложениям средств в улучшение земли, мелиорацию и в другие важные мероприятия.

Анализ развития арендных отношений в различных странах показал, что аренда земли позволяет решить ряд

задач по рационализации землевладения и землепользования, а именно: обеспечить наиболее простым способом и в относительно короткие сроки оптимальное соотношение в хозяйствах земли, рабочей силы и производственных фондов; обеспечить землей нуждающиеся хозяйства наиболее дешевым для них способом: активизировать землеоборот; облегчить условия для концентрации земли в пределах, необходимых для эффективного хозяйствования и для вовлечения в хозяйственный оборот неиспользованных земель; устранить чрезмерную чересполосицу. Поскольку существует объективная необходимость в бережном использовании земли, появляется потребность в длительной аренде. Рациональное ведение хозяйства на арендованной земле невозможно без заинтересованности арендатора в дополнительных капиталовложениях, на-



правленных на повышение ее продуктивности. Заинтересованность возникает, если договор заключен на длительный срок, а компенсация затрат гарантирована.

В области земельных отношений существует другая проблема, требующая неотложного решения, – земельной собственности. С одной стороны, здесь прежде всего следует учитывать необходимость передачи земли в руки тех, кто сумеет по-хозяйски и эффективно использовать ее. С другой – представляется недопустимым ограничение прав значительной части граждан на часть стоимости земельной собственности, а также увеличение прав на получение земельного пая членами коллективного хозяйства при его реформировании.

Эффективность коллективно-долевой собственности в западных странах подтверждается статистикой: работники-совладельцы трудятся более продуктивно, чем наемные работники в традиционных компаниях, они реже, чем наемные работники, участвуют во всякого рода конфликтах социального характера. Так, производительность труда в американских фирмах, принадлежащих работникам, на треть выше, чем в частных фирмах; в них практически нет забастовок, которые нарушают производственный процесс 40% частных фирм; прогулов у работников-собственников вдвое меньше; текучесть кадров также вдвое ниже. Этот положительный эффект коллективно-долевой собственности вытекает из формируемой ею мотивации труда, основанной на интегрированной системе распределения доходов – по труду, по собственности и по капиталу.

Важнейшим элементом экономического содержания такой формы собственности является собственническая, хозяйская мотивация труда, основанная на участии работника-собственника в управлении производством и распределении доходов. Эти общеэкономические черты коллективно-долевой собственности обеспечивают преодоление тех противоречий, которые возникают при функционировании предпринимательских (частных) предприятий: незаинтересованность управленческого аппарата в изменениях, подрывающих его положение; слабый инте-

рес рабочих к росту общих экономических показателей фирмы, поскольку их доходы ограничиваются только заработной платой; потери от забастовок и трудовых конфликтов; высокая текучесть рабочей силы, которая ведет к росту затрат на ее подготовку и адаптацию к условиям данного предприятия. На общие преимущества коллективно-долевой собственности накладывают отпечаток конкретно-исторические факторы, обуславливающие выбор большинством сельскохозяйственных предприятий этой формы собственности на землю и имущество:

- В условиях коллективно-долевой собственности сохраняется коллективное хозяйствование, обеспечивающее рациональное использование и воспроизводство созданного производственного и инфраструктурного потенциала.

- Коллективное предприятие обеспечивает некоторую социальную и психологическую защиту крестьянства, не разрушает коллективистские традиции, усиливает мотивацию труда (получение дивидендов на долевую собственность).

- Различные организационно-правовые формы коллективно-долевой собственности сохраняют возможность выхода учредителя из крестьянского (фермерского) хозяйства.

Очевидным становится не только эффективность аренды, но и неотложность перехода к земельным арендным отношениям. В соединении с развитием имущественных отношений собственности, формированием индивидуально-крестьянского (фермерского) уклада, развитием личных подсобных хозяйств аренда земли может стать одной из важнейших слагаемых аграрной реформы. Она может создать предпосылки для становления на селе настоящего собственника и хозяина.

Проведенные нами исследования показывают необходимость развития арендных отношений в двух основных направлениях:

1. Долгосрочная аренда земель с правом наследования и последующего выкупа в собственность.

2. Аренда земельных долей в коллективных сельскохозяйственных предприятиях.

В настоящее время из-за отсутствия сведений о земельно-арендных отно-

шениях, неотработанности этого организационно-экономического механизма аренда сельскохозяйственных земель пока не получила распространения. Это тормозит развитие аренды на селе, не способствует претворению ее в активный фактор осуществления аграрной реформы.

Механизм арендных отношений – это система взаимосвязанных и сбалансированных элементов, основным из которых являются отношения, возникающие по поводу присвоения земельной ренты. Субъектами отношений являются арендодатель и арендатор. Экономическими формами присвоения выступают арендная плата, арендный доход, земельный налог. При этом, если арендная плата выступает проявлением такого свойства рыночной экономики, как платность ресурсов, то арендный доход – следствие свободы предпринимательства. Вместе с тем аренда, будучи гибким средством перераспределения земельных ресурсов в пользу более эффективных хозяйств, а также формирования хозяйств оптимальных размеров, реализует и такие свойства рыночной экономики, как конкуренция и свободное ценообразование.

Как известно, в арендных отношениях есть два субъекта – арендодатель и арендатор. Передача земли в собственность членов коллективных сельхозпредприятий создает предпосылки для развития аренды сельскохозяйственных земель на принципиально новых началах. В этом случае арендодателем становится крестьянин, а коллективное хозяйство приобретает статус арендатора. Такая модель развития арендных отношений позволит постепенно сформировать более эффективный мотивационный механизм членства в предприятиях и эффективного труда в них.

Соединяя в арендаторе функции владельца и собственника производства, аренда выступает тонким инструментом эволюционного преобразования экономических отношений, создает условия экономического равенства для многообразных форм хозяйствования, активизирует предпринимательскую деятельность.

**О. Орешникова,**  
аспирант кафедры земельного  
кадастра БГСХА, г. Горки