

12. Неклесса, А. И. Конец цивилизации, или конфликт истории / А. И. Неклесса // Мировая экономика и междунар. отношения. – 1999. – № 3. – С. 32–38.

13. Контурьы мирового будущего [Электронный ресурс]: докл. по «Проекту – 2020» Нац. разведыват. совета США // Глобалтека: глоб. б-ка науч. ресурсов. – Режим доступа: http://globalteka.ru/method/doc_details/14137-----2020-----.html. – Дата доступа: 20.04.2016.

14. Фукуяма, Ф. Конец истории и последний человек [Электронный ресурс] / Ф. Фукуяма ; пер. с англ. М. Левина. – М.: АСТ: Полиграфиздат, 2009. – Режим доступа: <http://www.e-reading.ws/book.php?book=96523>. – Дата доступа: 25.11.2010.

15. Ohmae, K. The end of the nation state: the rise of regional economies / K. Ohmae. – N. Y.: Free Press, 1995. – 214 p.

16. Глобализация сопротивления: борьба в мире / под ред. С. Амина, Ф. Утар. – М., 2004.

(Дата подачи: 20.02.2017 г.)

B. B. Сидор

Белорусский государственный университет, Минск

V. Sidor

Belarusian State University, Minsk

УДК 323.225

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ В ОБЛАСТИ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

HOUSING POLICY OF REPUBLIC OF BELARUS IN THE AREA OF LAND WITHDRAWAL FOR STATE NEEDS

В статье изучается социально-политическая сущность и правовое обоснование конфликтов, возникающих при изъятии земельных участков для государственных нужд. На основании приведенных в статье примеров выведена классификация подобных конфликтов по целям изъятия земельных участков, по результатам конфликтов, а также по количеству участников, задействованных в них. Приведены примеры индивидуальной и социально-групповой форм защиты интересов гражданами в связи с изъятием у них недвижимого имущества. Особое внимание уделено поиску путей разрешения спорных ситуаций для выстраивания рациональной жилищной политики в стране.

Ключевые слова: жилищная политика; изъятие земельных участков для государственных нужд; реализация имущественных прав; земельный конфликт; центры урбанистики.

This article deals with socio-political essence and legal support of conflicts, which take place when land plots are withdrawn for state needs. Based on the examples from the article there has been derived a classification of such conflicts. The criteria for such a classification can be: the purpose of withdrawal, the results of a conflict and a number of participants. There were given examples of individual and social and collective protection forms of the citizen's interests in connection with real estate withdrawal. A particular attention is paid to finding ways for resolving disputes building efficient housing policy in the country.

Key words: housing policy; land withdrawal for state needs; realization of property rights; land conflict; urban think tanks.

Жилищная политика в Республике Беларусь реализуется с целью создания условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям. Согласно статье 13 Конституции Республики Беларусь, собственность может быть государственной и частной, причем государством гарантируется равная защита и равные условия для развития всех форм собственности [1]. Статьей 3 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) закрепляется возможность нахождения земельных участков у землепользователей на праве частной собственности, при этом важнейшим из принципов земельных отношений является принцип государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель. Согласно статье 5 Кодекса о земле, установлен единый порядок предоставления и изъятия земельных участков [2]. Государственной программой «Строительство жилья» на 2016–2020 гг. запланировано, что к 2020 г. не менее 40 процентов вводимых в эксплуатацию домов будут индивидуальными [3]. Однако города Минска эти планы коснутся в наименьшей степени – здесь, согласно генплану, усадебную застройку будет вытеснять строительство высотных многоквартирных зданий.

Цель статьи – рассмотреть социально-политическую сущность, типологию, правовое обоснование и пути решения конфликтов при изъятии земельных участков на примере города Минска.

В отечественной науке проблемами жилищной политики занимаются такие ученые, как В. А. Бобков, А. В. Рубанов, А. Д. Сидоренко. Данная тема интересует общественность и находит систематическое отражение в СМИ.

Наиболее острым для владельцев земельных участков является вопрос их изъятия для государственных нужд. Понятие государственных нужд раскрывается в статье 1 Кодекса о земле и включает в себя потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры, разработки месторождений полезных ископаемых, реализации международных договоров Республики Беларусь, инвестиционных, концессионных договоров, государственных схем территориальной организации Республики Беларусь и ее областей, градостроительных проектов, генеральных планов городов и иных населенных пунктов, схем землеустройства районов и т. д.

Общие положения порядка изъятия земельных участков изложены в Указе Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее – Указ № 667) [4], их более подробное изложение – в Указе Президента от 02.02.2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» (далее – Указ № 58) [5]. Назван-

ными указами устанавливается, что местный исполнительный комитет либо по его решению лицо, которому предоставлен земельный участок, обязаны до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) реализацию одного из его прав на получение:

- в собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), – денежной компенсации в размере данной разницы;

- денежной компенсации за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них (за прекращение права собственности на долю в общей собственности) в размере их рыночной стоимости, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценного жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Если земельный участок изымается в городе Минске, то в дополнение ко всему Минский горисполком обязан предложить собственнику сносимого жилого дома реализацию права на предоставление ему вне очереди и без проведения аукциона земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации. На самом деле такие случаи редки, так как люди, как правило, хотят получить земельные участки рядом с Минском, а местные исполкомы утверждают, что возможности предоставить такие участки у них нет.

Исходя из практики, выбор собственником денежной компенсации может повлечь определенные сложности. Оценка подлежащих сносу объектов недвижимого имущества с определением их рыночной стоимости, равной стоимости аналогичных объектов, не подлежащих сносу, а также оценка предоставляемых объектов недвижимого имущества осуществляется по рыночной стоимости в соответствии с подпунктом 3.1 Положения об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента от 13.10.2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» [6]. На практике методы оценки стоимости объектов недвижимости допускают установление такого размера компенсационных выплат, который будет являться недостаточным для приобретения равнозначного объекта. Перечень организаций, имеющих право проводить оценку недвижимости, ограничен лицами, аттестованными Государственным комитетом по имуществу. На этапе принятия решения о предстоящем изъятии земельного участка определяется лишь приблизительный размер денежной компенсации, а окончательная сумма – уже после выбора соб-

ственником данного вида компенсации. Эти и другие обстоятельства служат причиной для споров.

В случае выбора гражданином права на получение в собственность квартиры взамен подлежащих сносу объектов недвижимого имущества, ему предоставляется квартира типовых потребительских качеств, общая площадь которой определяется, исходя из расчета не менее 15 кв. метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного в подлежащем сносу жилом доме. Определение жилого помещения типовых потребительских качеств содержится в п. 20 ст. 1 Жилищного кодекса и подразумевает собой «жилое помещение, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта» [7]. Следовательно, жилье, предлагаемое взамен сносимого в столице, может существенно отличаться от того, что предложат собственнику, проживающему в сельском населенном пункте.

Расселение жильцов частного сектора, определенного под снос, оказывается на практике весьма непростой задачей. При нерациональном подходе к данному вопросу девелоперская компания рискует потратить значительное количество ресурсов из-за затянувшегося процесса отселения, который, к тому же, может осложниться судебными исками. У застройщика в такой ситуации есть несколько вариантов:

- во-первых, создание собственного структурного подразделения, укомплектованного юристами и специалистами в сфере недвижимости, которые будут решать вопросы реализации прав граждан при изъятии земельных участков;
- во-вторых, обращение в риэлтерскую организацию, которая сможет провести расселение по заказу девелопера;
- в-третьих, избрание земельных участков под застройку без обременений, а это могут позволить себе только крупные инвесторы. Но даже профессиональный подход к компенсации изымаемого имущества не дает гарантии от возникновения споров.

Конфликты при изъятии земельных участков в последние годы происходят нередко, а самые громкие из них активно освещаются в СМИ. Классификацию конфликтов можно провести по целям, ради которых изымают земельные участки (например, для строительства дорог, метро, многоэтажных зданий и т. д.) либо по их результатам (в чью пользу конфликт разрешился). Наиболее удачной, с нашей точки зрения, является классификация конфликтов по количеству участников, задействованных в них. На основании этого критерия можно выделить индивидуальную и социально-групповую формы защиты интересов.

Приведем примеры индивидуальной формы защиты интересов. В 2012 г. запланировали снос жилых домов частного сектора под реконструкцию улицы Тимирязева. Реализация прав отселяемых жителей была поручена ГП «Городстрой», которое предложило семье, состоящей из жен-

щины-инвалида и ее сына, взамен дома площадью 75 кв. метров квартиру площадью 51 кв. метров у кольцевой дороги, рядом с ТЭЦ в доме, не приспособленном для проживания инвалидов. Пока длились судебные процессы о выселении, запланированные работы были выполнены: улицу расширили и построили автостоянку. Интересы семьи были временно удовлетворены, однако по новому генплану Минска часть усадебной застройки в районе ул. Тимирязева все же должна быть снесена.

Несколько лет владелец коттеджа на ул. Уманской сопротивлялся сносу его дома. В 2009 г. жилой дом и постройки были определены под снос ввиду строительства станции метро «Михалово». Семье из 9 человек были предложены 2 квартиры общей площадью меньше площади сносимого дома. После длительных судебных споров, в том числе в Верховном Суде, семье было предложено жилье, равнозначное по площади сносимому, а дом, всем известный своими плакатами-обращениями к Президенту, весной 2014 г. снесли.

Перейдем к примерам социально-групповой формы защиты интересов.

В 2008 г. жители столичной улицы К. Маркса массово протестовали против планируемого отселения и обращались за защитой к Главе государства. Согласно архитектурному плану развития Минска, ул. К. Маркса должна стать пешеходной, а в расположенных на ней домах планировалось разместить гостиницу, казино и торговый центр. В результате противостояния было принято решение не отселять жителей домов улицы во время ее реконструкции, а Мингорисполком принес горожанам официальные извинения.

В 2012 г. возник конфликт во время выселения жильцов из домов по ул. Революционной. Дома, признанные аварийными, требовалось расселить, а после проведения капитального ремонта здания, расположенные в историческом центре Минска, планировалось использовать как объекты туристической инфраструктуры. Отселение жильцов ул. Революционной из памятников архитектуры XIX в. на окраины СМИ называли «московским вариантом захвата земли в центре Минска» [8]. К марту 2015 г. ул. Революционная была полностью отселена.

В 2013 г. на территории деревни Веснинка была запланирована постройка типовых двухэтажных коттеджей и объектов инфраструктуры, а в 2015 г. проект был дополнен кварталом многоэтажных зданий. Во время обсуждения градостроительного проекта десятки человек, чьи дома запланированы под снос, пытались выяснить, есть ли у них возможность получить какой-нибудь из выделенных участков в Веснинке взамен изымаемого. Новые участки были распределены в соответствии с Указом № 667. Сносу подлежали не все частные дома, расположенные в проектируемой зоне. Часть жителей выгодно реализовали свое ветхое жилье желающим построиться в новом элитном поселке, часть все еще ожидает предложений по покупке их недвижимости.

В одной из крупнейших послевоенных застроек города, именуемой как Сельхозпоселок, запланирован снос 614 домов из 881. Подобное решение принимается государством не первый раз. В 2014 г. инвесторы уже приступили к застройке, однако у них не хватило средств на реализацию планов. Согласно решению, принятому в 2016 г., под первую очередь сноса попадут дома, прилегающие к ул. Богдановича, ул. Широкой и Логойскому тракту, поскольку там пройдет третья линия метро, строительство которой запланировано на 2025 г. Для застройки остальной части территории будет выбираться инвестор. Активисты собирают подписи против сноса домов.

Не менее остро обстоит ситуация с частным сектором в районе станции метро «Грушевка», где расположено более 30 жилых домов. На их месте застройщик сможет возвести многоэтажный жилой комплекс с паркингом. После громкого ЧП, произошедшего в 2015 г., когда на один из частных домов по ул. Грушевской упал башенный кран, владельцы домов обращались в Мингорисполком и к Президенту. В своем обращении жители указывали, что, по их мнению, решение о сносе противоречит законодательству и нарушает их права, не соглашались с компенсацией по оценке Госкомитета по имуществу квадратного метра в частном доме.

Сегодня ожидают решения своей судьбы жители целого ряда «спорных» территорий в городе Минске. В 2016 г. инициативная группа минчан собрала сотни подписей с требованием пересмотреть план застройки ул. Орловской и Старовиленского тракта. На этой территории часть домов планируется снести, а на их месте построить многоэтажки с подземными паркингами. По ул. Орловской запланировано возведение здания Посольства Турецкой Республики. Стоит отметить, что «точечная застройка» активно практикуется в этой части города: высотные здания чередуются со старыми деревянными домами, отчего застройка выглядит хаотичной. Одна из причин такого положения, с нашей точки зрения, несогласованность действий инвесторов и городских властей.

В 2016 г. около тысячи жителей района Минска, именуемого Осмоловкой, подписались под обращением в Министерство культуры и Мингорисполком с просьбой придать двум кварталам послевоенной застройки в районе Оперного театра статус историко-культурной ценности. Министерство культуры отложило решение этого вопроса до проработки Мингорисполкомом конкретного менеджмент-плана по развитию территории.

Из приведенных примеров следует, что социально-групповая форма защиты интересов граждан более эффективна, чем индивидуальная, что, впрочем, не исключает возможности отдельных граждан отстаивать свои имущественные права в земельном конфликте.

Градостроительная история столицы перечисленными конфликтами не ограничивается. Согласно новой редакции генплана Минска, к 2030 г. в городе будет проживать около двух миллионов человек. Для обеспечения населения жильем площадь жилого фонда должна серьезно увеличиться.

Об усадебной застройке в генплане сказано следующее: «планируется провести реконструкцию районов существующей усадебной застройки со сносом усадебного фонда в центральной зоне города и выборочным сносом в срединной зоне с размещением высокоплотной многоквартирной застройки» [9].

Конфликты при изъятии земельных участков для государственных нужд чаще всего имеют место в Минске, что объясняется повышенным интересом как инвесторов, так и представителей властей к ценным территориям белорусской столицы. Перед администрацией города стоят задачи не просто оптимизации застройки, но и рационального размещения важных объектов инфраструктуры, например, метро, социальных учреждений, автомобильных дорог. Население, в свою очередь, отстаивает свои интересы не только имущественного плана, но также пытается добиться компенсации за налаженный в условиях частного сектора быт, который, по их мнению, гораздо комфортнее проживания в квартирах. Правозащитники высказывают мнение, что владельцы сносимых домов имеют мало шансов отстоять свою собственность и изменить планы девелоперов. Чаще всего суд становится на сторону государства. В последнее время для мирного урегулирования земельных конфликтов между застройщиками и жильцами стороны прибегают к услугам посредников-медиаторов [10].

Множество спорных ситуаций при изъятии земельных участков для государственных нужд демонстрирует назревшую проблему внесения изменений в действующее законодательство. Инвесторы считают несовершенной норму Указа № 58, согласно которой общая площадь квартиры типовых потребительских качеств, получаемой взамен подлежащего сносу дома, определяется исходя из расчета 15 кв. метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного в подлежащем сносу доме. На практике эта норма законодательства приводит к злоупотреблению гражданами своими правами, вследствие чего появляется возможность получить имущественную выгоду от процесса отселения путем деления недвижимости на доли. Часто встречаются ситуации, когда в неблагоустроенном доме небольшой площади оказываются прописанными более десятка человек. В реальности все они могут там не проживать, но доказать отсутствие факта проживания довольно сложно. В итоге процесс реализации имущественных прав превращается в способ улучшения жилищных условий.

Граждане, чьи дома планируется снести, зачастую также ставят вопрос о выплате «моральной компенсации» за утрату «привычных условий проживания». Они считают целесообразным в решении об изъятии земельного участка указывать не только цель изъятия, но и обоснования того, что реализация указанной цели невозможна каким-либо иным способом. Возможно, рациональным решением могло бы стать проведение независимой экспертизы в исполнении авторитетных центров урбанистики, аналогичных существующим в мировой практике.

В результате проведенного исследования мы пришли к следующим выводам. Социально-политическая сущность конфликта при изъятии земельного участка для государственных нужд заключается в столкновении интересов государства и отдельных граждан по поводу собственности на земельные участки, обладающие определенным инвестиционным потенциалом. Мы предлагаем провести типологию конфликтов подобного рода по критерию количества участников: индивидуальная либо групповая защита интересов гражданами. Как показывает практика, социально-групповая форма защиты интересов более эффективна, чем индивидуальная. При этом шансы отстоять свои права имеет как отдельно взятый собственник, так и группа заинтересованных лиц.

Правовое обоснование изъятия земельных участков для государственных нужд содержится в Кодексе о земле, Указах № 667 и № 58. Пути решения конфликтов по поводу изъятия земельных участков в Минске и других городах страны видятся нам в совершенствовании законодательства, в расширении практики привлечения медиаторов для досудебного урегулирования спорных ситуаций, а также в активном привлечении к работе над развитием города специализированных центров урбанистики, которые занимались бы проведением экспертизы и выдачей авторитетных заключений в сфере устойчивого развития и рационального планирования городов.

Список использованных источников

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года: с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. – Минск: Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2016 – 64 с.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле: 23 июля 2008 г., № 425-З: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.07.2016 г., № 403-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
3. О Государственной программе «Строительство жилья» на 2016–2020 годы: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 апр. 2016 г., № 325 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 24.09.2015 г., № 400 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
5. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд: Указ Президента Респ. Беларусь, 02 февр. 2009 г., № 58: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 16.12.2013 г., № 563 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
6. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 13 окт. 2006 г., № 615: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 01.09.2016 № 326 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

7. Жилищный кодекс Республики Беларусь: 28 авг. 2012 г., № 428-З: принят Палатой представителей 31 мая 2012 г.; одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г.; в ред. Закона Респ. Беларусь от 10.01.2015 г. № 244-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

8. Передел по-черному: коренных минчан выселяют с улицы Революционной на окраины // Onliner.by [Электронный ресурс]. – 16.04.2012. – Режим доступа: <https://realt.onliner.by/2012/04/16/peredel>. – Дата доступа: 25.01.2017.

9. Генеральный план города Минска (корректировка): Указ Президента Респ. Беларусь, 23 апр. 2003 г., № 165: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 15.09.2016 г. № 344 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

10. Снос частного сектора: в чем несовершенство законодательства // Ежедневник [Электронный ресурс]. – 08.06.2016. – Режим доступа: <https://realty.ej.by/ably/2016/06/08/snos-chastnogo-sektora-v-chem-nesovershenstvo-zakonodatelstva.html>. – Дата доступа: 12.02.2017.

(Дата подачи: 20.02.2017 г.)

И. В. Сидорская

Белорусский государственный университет, Минск

I. Sidorskaya

Belarussian State University Minsk Belarus

УДК 659

ПАБЛИК РИЛЕЙШНЗ, РЕКЛАМА, МАРКЕТИНГ, ПРОПАГАНДА КАК ВИДЫ ИНФОРМАЦИОННО- КОММУНИКАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

PUBLIC RELATIONS, ADVERTISING, MARKETING, PROPAGANDA AS TYPES OF INFORMATION AND COMMUNICATION ACTIVITIES

Рассмотрены основные отличительные особенности сходных видов информационно коммуникационной деятельности – связей с общественностью (паблик рилейшнз), маркетинга, рекламы и пропаганды. Предложен подход, в соответствии с которым в качестве основного критерия различения данных видов деятельности выступает онтологический статус человека (общественности). Обосновано значение данного подхода для различия вышеперечисленных видов деятельности по следующим атрибутивным признакам: цель и результат деятельности; объект и средства; характеристики сообщения и статус общественности; тип отношений; внимание к этике. Доказана необходимость различать данные феномены и в онтологическом, и в гносеологическом отношениях.

Ключевые слова: паблик рилейшнз (связи с общественностью); реклама; маркетинг; пропаганда; информационно коммуникационная деятельность; онтологический статус человека (общественности).

Describes the main distinguishing features of similar types of information and communication activities – PR (public relations), marketing, advertising and propaganda. Offered approach, in accordance with that ontological status of man (to public) comes forward as a basic criterion