

**На конференцию "Организационно-экономические проблемы формирования и развития социальной инфраструктуры села в условиях перехода к рынку"**  
**ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ**

**Чиж Д.А.**

*(Белорусская государственная сельскохозяйственная академия)*

За последние годы в землепользовании сельских населенных пунктов произошли значительные изменения, которые связаны с передачей их территории в ведение сельских (поселковых) Советов, расширением личных подсобных хозяйств. К примеру, в Витебской области было выделено под личные подсобные хозяйства, строительство и обслуживание жилых домов 92,3 тыс. га, для сенокоса и выпаса скота – 139,1 тыс. га. Причем, наметился процесс перераспределения земельных участков, участились случаи отказа от них, что обусловлено сокращением трудовых ресурсов на селе. Так, для условий Витебской области в краткосрочной ретроспективе отмечен рост числа населенных пунктов с количеством дворов до 5 и 6–10 за счет группы сел с количеством дворов 11–50 и 51–100, при этом в 85 % сельских населенных мест количество дворов не превышает 50 штук.

В целях устранения разночтений в правовых положениях, закрепленных в Конституции Республики Беларусь и Кодексе о земле, с 1999 года участки граждан переданы в категорию земель населенных пунктов. Таким образом, в ней оказались земли по площади соизмеримые с размерами сельских населенных пунктов, что ставит проблему планировки и землеустройства не только застроенных, но и находящихся в сельскохозяйственном обороте территорий.

Расширение личных подсобных хозяйств произошло, в основном, за счет земель прилегающих к населенным пунктам. Они достаточно компактно расположены и не создают значительных транспортных издержек. Однако по мере развития земельных отношений, с принятием решений по расширению размеров подсобных наделов около центральных усадеб колхозов и совхозов возникнут чересполосные участки, встанет вопрос об их укрупнении и объединении.

Важным фактором при разработке различных моделей и альтернатив земельной реформы является обеспечение территориальной справедливости перераспределения земель. Она заключается в соблюдении паритетности условий при наделении земельными участками, которые примерно одинаковы по плодородию, местоположению и технологическим свойствам, из чего вытекают предпосылки сопоставимой социально-экономической эффективности их использования. А качестве показателя, характеризующего степень выраженности размера сельского населенного пункта, связи его с результативностью сельскохозяйственного производства, целесообразно использовать показатели вероятностной энтропии.

Использование показателей балло-гектаров при обосновании размеров земельных паев (долей), приводит к тому, что при одинаковой величине балло-гектаров, отводятся различные площади угодий, которые при сопоставимом уровне затрат дают неодинаковые результаты сельскохозяйственного производ-

ства. Кадастровая оценка земель также не лишена недостатков, поскольку не учитывает уровня ресурсного потенциала. Согласно ей, одинаковые участки по технологическим свойствам, плодородию и местоположению, например, в Витебском и Городокском районах, должны иметь одинаковую стоимость. Однако по причине наличия в Витебском районе значительных ресурсов труда и капитала стоимость их будет более высокой, из-за более значительных вложений и, соответственно, более высоких результатов производства.

При размещении крестьянских (фермерских) хозяйств допускались некоторые территориально необоснованные решения, когда отводились земли по качеству ниже среднего уровня по хозяйству, вдали от инженерных коммуникаций, что привело к увеличению производственных издержек. Фермерские хозяйства, расположенные на базе мелких населенных пунктов, поставлены в неравное положение при обеспечении культурно-бытовых услуг, которые должны компенсироваться государством в виде дотаций, субсидий.

Традиционные методы разделения общинного поля на загоны, с примыканием к населенному пункту или дороге непригодны для современных условий, так как входят в противоречия с экономической целесообразностью и экологической допустимостью. Поэтому задача земельной реформы заключается в поиске территориального компромисса между общественными, коллективными и частными интересами по эксплуатации земельных ресурсов.

Сельские населенные пункты в землеустроительных разработках рассматривались как места размещения хозяйственных центров и производственных центров. В настоящее время необходим переход от землеустройства хозяйствующих субъектов к устройству сельских территорий. Соответственно, реформирование земельных отношений должно основываться в схеме землеустройства административного, а также имеет смысл разрабатывать схемы землеустройства сельских Советов.