

## АНАЛИЗ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В СХЕМЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ДЗЕРЖИНСКОГО РАЙОНА

А. С. КОРОБКИН

УП «Проектный институт Белгипрозем»,  
г. Минск, Республика Беларусь, 220099

С. М. КОМЛЕВА

УО «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции  
и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия»,  
г. Горки, Республика Беларусь, 213407

(Поступил в редакцию 26.06.2025)

Схема землеустройства является документом планирования землепользования, определяющим перспективы распределения, использования и охраны земель района на ближайшую и отдаленную перспективу. Ее разработка и реализация направлены на повышение эффективности использования и охраны земель, совершенствование механизмов государственного управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений, сохранение и улучшение природной среды и условий жизнедеятельности населения, комплексное развитие территории, создание условий для устойчивого землепользования. Схема землеустройства является концептуальной основой внутрихозяйственного землеустройства, схем землеустройства первичных административно-территориальных единиц, проектов лесоустройства, проектно-планировочной документации по населенным пунктам и других планово-прогнозных и проектных работ. В схеме землеустройства Дзержинского района выполнены: анализ природных, экономических, экологических и демографических условий, динамики состояния, структуры и распределения земельного фонда, сложившегося землепользования, характера расселения, земельного ресурсного и хозяйственного потенциалов района; определение эффективности использования земель; хозяйственно-функциональное зонирование территории района; обоснование предложений и мероприятий, направленных на повышение эффективности использования сельскохозяйственных земель, совершенствование лесохозяйственного землепользования, охрану и восстановление природных комплексов, формирование экологического каркаса, территориальное развитие населенных пунктов и основной инфраструктуры; определение объектов и объемов перераспределения земельного фонда с их функциональной дифференциацией, объектов и объемов трансформации земель, их улучшения и охраны; разработка концепции и общей стратегии использования земельного фонда и т. д.

**Ключевые слова:** административно-территориальная единица, схема землеустройства, охрана земель, рациональное использование земель, устойчивого землепользования.

The land management scheme is a land use planning document that defines the prospects for the distribution, use and protection of land in the district in the near and distant future. Its development and implementation are aimed at increasing the efficiency of land use and protection, improving the mechanisms of state management of land resources and regulation of land relations, preserving and improving the natural environment and living conditions of the population, comprehensive development of the territory, creating conditions for sustainable land use. The land management scheme is a conceptual basis for intra-farm land management, land management schemes of primary administrative-territorial units, forest management projects, design and planning documentation for populated areas and other planning and forecasting and design work. The land management scheme of Dzerzhinsky district includes the following: analysis of natural, economic, ecological and demographic conditions, dynamics of the state, structure and distribution of the land fund, existing land use, settlement patterns, land-resource and economic potential of the district; determination of land use efficiency; economic and functional zoning of the district territory; substantiation of proposals and activities aimed at increasing the efficiency of agricultural land use, improving forestry land use, protecting and restoring natural complexes, forming an ecological framework, territorial development of settlements and basic infrastructure; determination of objects and volumes of land fund redistribution with their functional differentiation, objects and volumes of land transformation, their improvement and protection; development of a concept and general strategy for the use of the land fund, etc.

**Key words:** administrative-territorial unit, land management scheme, land protection, rational use of land, sustainable land use.

### Введение

В соответствии со ст. 94 Кодекса Республики Беларусь о земле [3] землеустройство в первую очередь включает разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования.

Схема землеустройства – важнейший документ планирования землепользования, определяющий перспективы распределения, использования и охраны земель административно-территориальной или территориальной единицы.

Методами исследования были: рассмотрение результатов определения эффективности использования земель отдельных территорий и земельных массивов, проведения хозяйственно-функционального зонирования территории; разработка предложений, направленных на повышение

эффективности использования сельскохозяйственных земель выполнены на примере Дзержинского района Минской области.

Цель – проанализировать вопросы сельскохозяйственного землепользования Дзержинского района.

### Основная часть

Согласно инструкции «О порядке разработки схем землеустройства районов» [2], целями разработки схемы землеустройства являются:

повышение эффективности использования и охраны земель,  
совершенствование механизмов государственного управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений,  
сохранение и улучшение природной среды и условий жизнедеятельности населения,  
комплексное развитие территории,  
создание условий для устойчивого землепользования.

Схемы землеустройства районов разрабатывались еще в доперестроечный период, однако в современном виде они создаются только с 2002 года.

В период с 2002 по 2014 годы разработаны более 70 схем землеустройства 70 районов Республики Беларусь из 118.

В связи со строительством АЭС и связанными с этим большими изменениями в использовании земель прилегающих территорий в 2019 году разработана схема землеустройства Островецкого района (рис. 1).

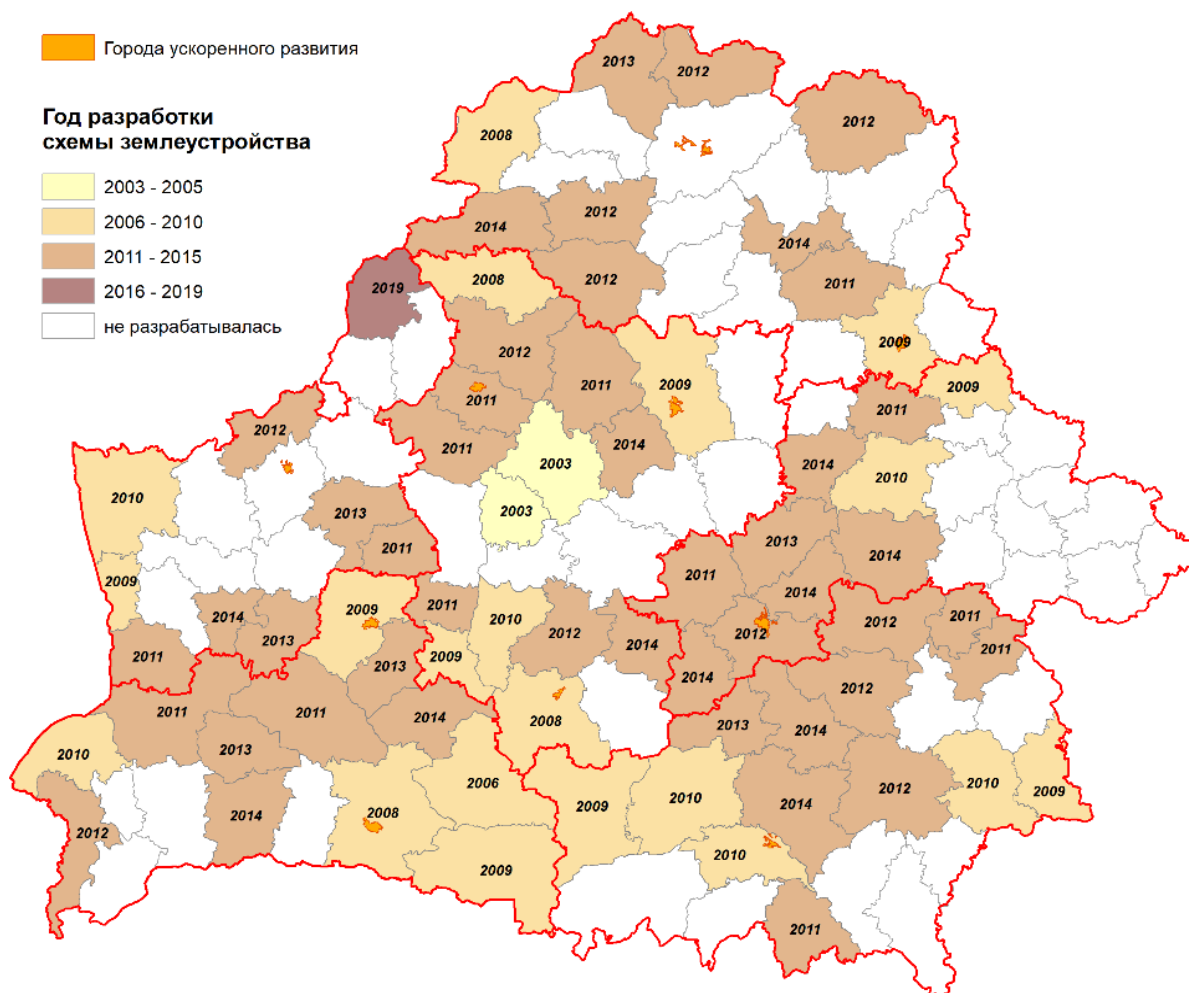


Рис. 1. Результаты разработки схем землеустройства районов за 2003–2019 гг.

В соответствии с поручением Совета Министров Республики Беларусь от 3 ноября 2021 г. в 2022 году составлен план мероприятий по разработке схем землеустройства районов, утвержденный заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Сиваком А. А.

Согласно данному плану, в период с 2022 по 2024 годы разработаны 27 схем землеустройства динамично развивающихся районов.

В 2024 году план мероприятий по разработке схем землеустройства районов скорректирован на период с 2024 по 2030 годы (рис. 2).

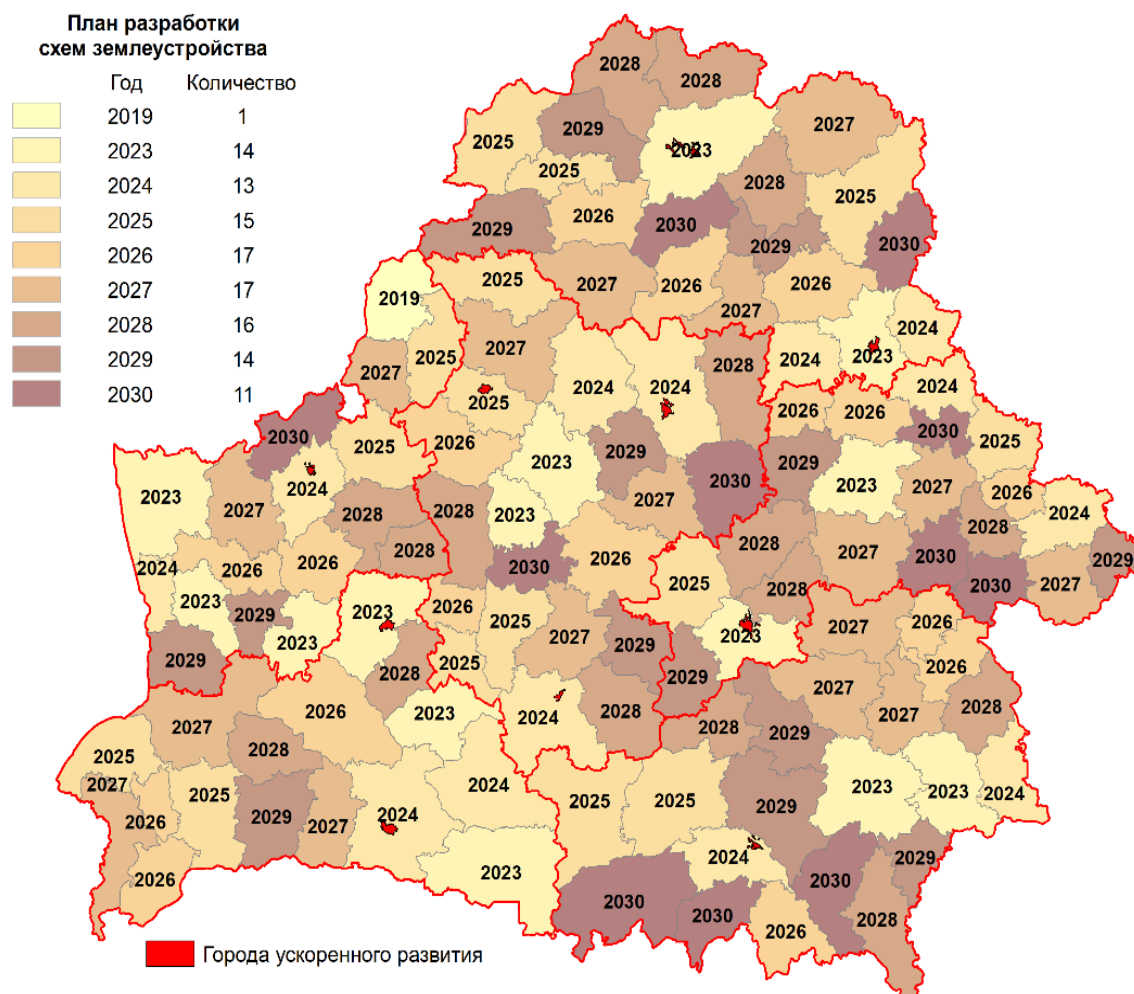


Рис. 2. План разработки схем землеустройства районов на 2019–2030 гг.

Согласно Постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29.05.2008 № 43 ред. от 09.03.2020 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки схем землеустройства районов», в основные задачи схемы землеустройства включены:

- 1) обобщение и систематизация информации, документов и материалов о состоянии и использовании земель;
- 2) оценка природных, экономических, экологических, демографических и иных условий, характера расселения, а также земельно-ресурсного и хозяйственного потенциалов района;
- 3) анализ и оценка сложившегося землепользования;
- 4) установление тенденций динамики состояния, структуры и распределения земельного фонда;
- 5) определение ограничений хозяйственной деятельности, направлений и допустимой интенсивности использования земель;
- 6) оценка необходимости и возможности изменения сложившегося землепользования, в том числе развития новых и альтернативных его видов;
- 7) разработка концепции и общей стратегии использования земельного фонда;
- 8) определение эффективности использования земель отдельных территорий и земельных массивов, проведение хозяйственно-функционального зонирования территории района с установлением структурных соотношений земель в разрезе территориально-производственных комплексов, административно-территориальных и территориальных единиц и землепользователей;

9) определение земельных участков, предназначенных для размещения объектов недвижимости в соответствии с государственными программами, инвестиционными проектами, а также для продажи с аукционов;

10) разработка предложений по упорядочению (совершенствованию) границ административно-территориальных и территориальных единиц;

11) разработка и обоснование предложений и мероприятий, направленных на повышение эффективности использования сельскохозяйственных земель, совершенствование лесохозяйственного землепользования, охрану и восстановление природных комплексов, формирование экологического каркаса, территориальное развитие населенных пунктов и основной инфраструктуры;

12) определение объектов и объемов перераспределения земельного фонда с их функциональной дифференциацией, объектов и объемов трансформации земель, их улучшения и охраны;

13) размещение зон и территорий со специальными условиями землепользования (природоохранных объектов, высокопродуктивных земель, предназначенных исключительно для интенсивного сельскохозяйственного производства, рекреационных территорий, территорий для коммерческого использования);

14) определение эффективности предложений схемы землеустройства.

Дзержинский район характеризуется высокой освоенностью и интенсивностью использования сельскохозяйственных и лесохозяйственных ресурсов по сравнению со среднереспубликанским уровнем. В обозримом будущем сложившаяся в районе структура земель может существенно измениться лишь под влиянием кардинальных структурных преобразований регионального масштаба.

Резервы освоения новых земель для вовлечения в сельское хозяйство отсутствуют.

Возможно увеличение интенсивности использования сельскохозяйственных земель, в первую очередь, за счет более эффективного использования осушенных земель.

Район находится в пригородной зоне города Минска и многие люди трудоустроены как в столице, так и в городах Дзержинск и Фаниполь, включая СЭЗ «Минск». Перспективы развития городов и сельских населенных пунктов, строительство в районе новых промышленных объектов требует вовлечения незначительной пока площади сельскохозяйственных земель. Это не предполагает принципиального изменения сложившегося землепользования.

Близость к г. Минску предполагает создание и развитие зон и объектов отдыха населения, особенно в северо-восточной части района (в пределах МКАД-2). Для этого требуется сохранение и, по возможности, увеличение доли земель природного каркаса.

Полноценная рекреационная зона в районе фактически не сформирована, но имеет определенный потенциал для развития в перспективе.

АПК района представлен шестью крупными сельскохозяйственными предприятиями, 50 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами (рис. 3).

Ведущая отрасль сельскохозяйственного производства – животноводство, товарная продукция которого занимает 93 % в общей структуре товарной продукции.

Урожайность зерновых и зернобобовых в сельскохозяйственных организациях в среднем за три года составляет 55 ц/га (в области – 37, в республике – 33).

Оценка качества сельскохозяйственных земель характеризуется данными их кадастровой оценки.

Общий балл кадастровой оценки сельскохозяйственных земель района составляет 35,5, что на 12 % выше областного (31,2) и на 18 % выше среднереспубликанского (29,0) показателей.

Наиболее благоприятные для возделывания сельскохозяйственные земли у следующих сельскохозяйственных организаций:

- УП «Агрокомбинат «Ждановичи»,
- ГП «Путчино»,
- ОАО «Агрокомбинат «Дзержинский» филиал «Фалько-Агро»,
- ОАО «Агрокомбинат «Дзержинский» филиал «Правда-Агро».

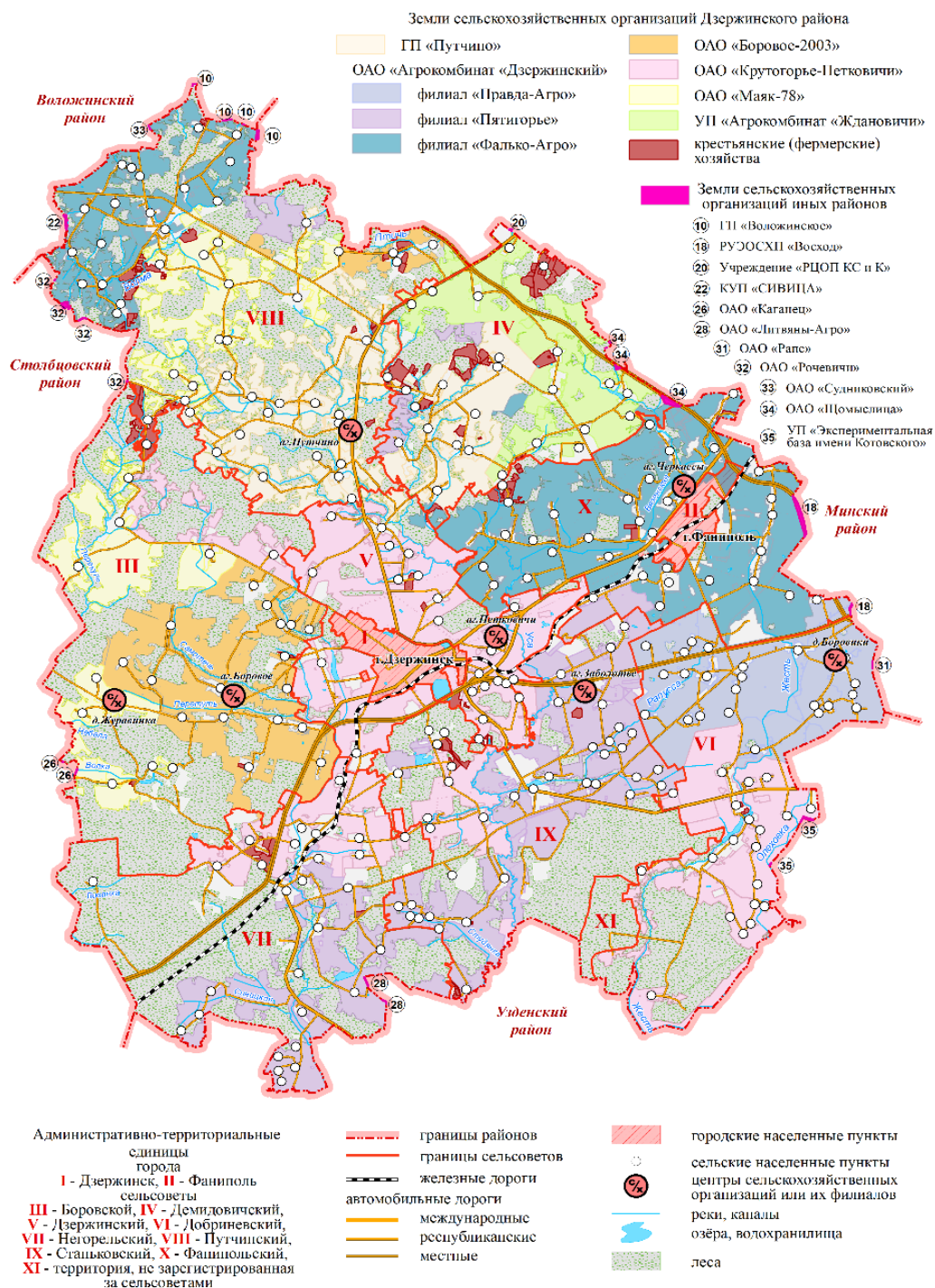


Рис. 3. Карта сельскохозяйственных организаций

Анализ индекса сравнительной оценки производственного потенциала сельскохозяйственных организаций показал, что значение данного показателя преимущественно составляет менее 1,0 к среднерайонному уровню (рис. 4). Ресурсообеспеченность хозяйств и уровень использования имеющегося потенциала сельскохозяйственных организаций наглядно представлены на рис. 5. Определение эффективности использования земель отдельных территорий и земельных массивов, проведение хозяйственно-функционального зонирования позволили сформировать на территории Дзержинского района три зоны (рис. 6): I зона (40 % территории) с напряженной экологической ситуацией, на территории которой сосредоточено высокоинтенсивное сельское хозяйство, все промышленное производство, 91 % населения района; II зона (40 % территории) с устойчивым равновесием между хозяйственным использованием и защищенностью природной среды; III зона (20 % территории) с преобладанием земель природного каркаса (около 75 %), доминирующим видом деятельности – лесным хозяйством.



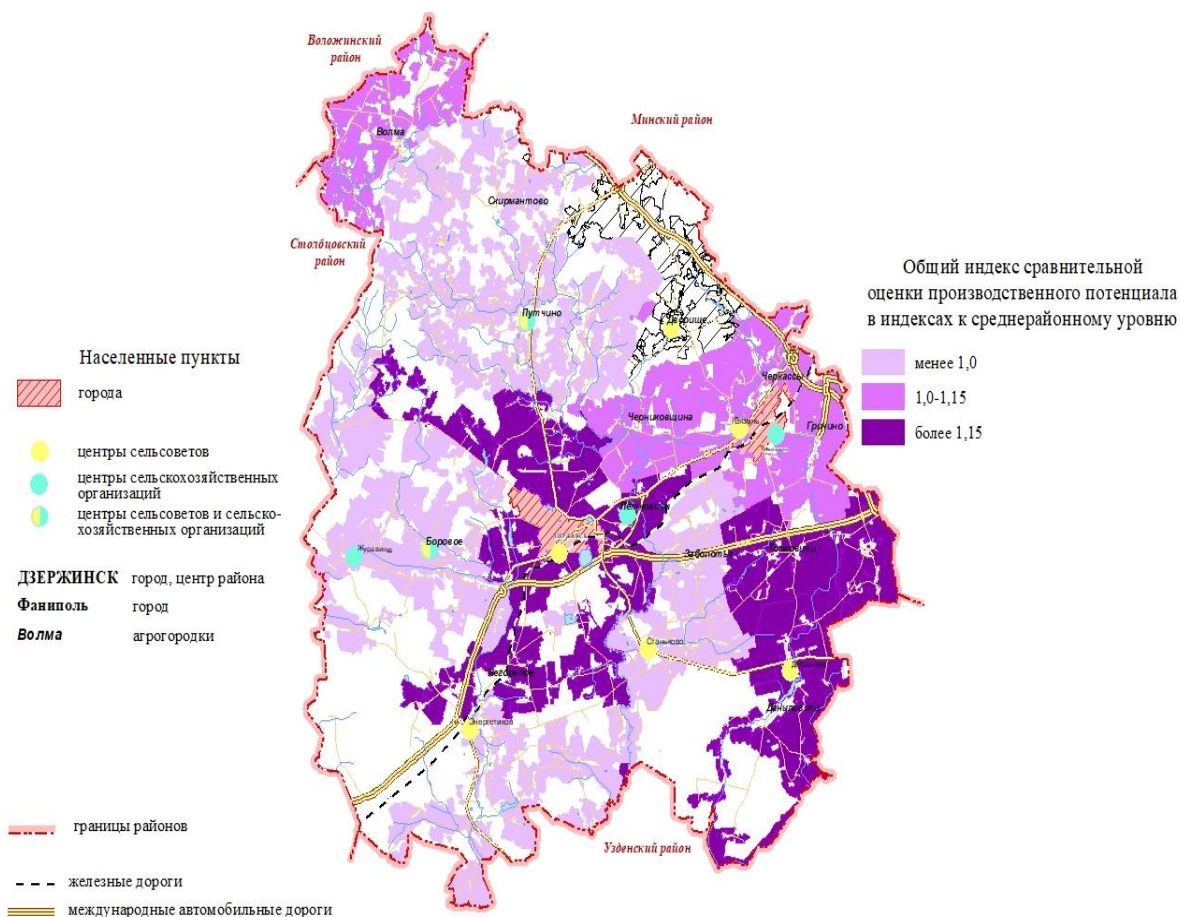


Рис. 4. Индекс сравнительной оценки производственного потенциала к среднерайонному уровню

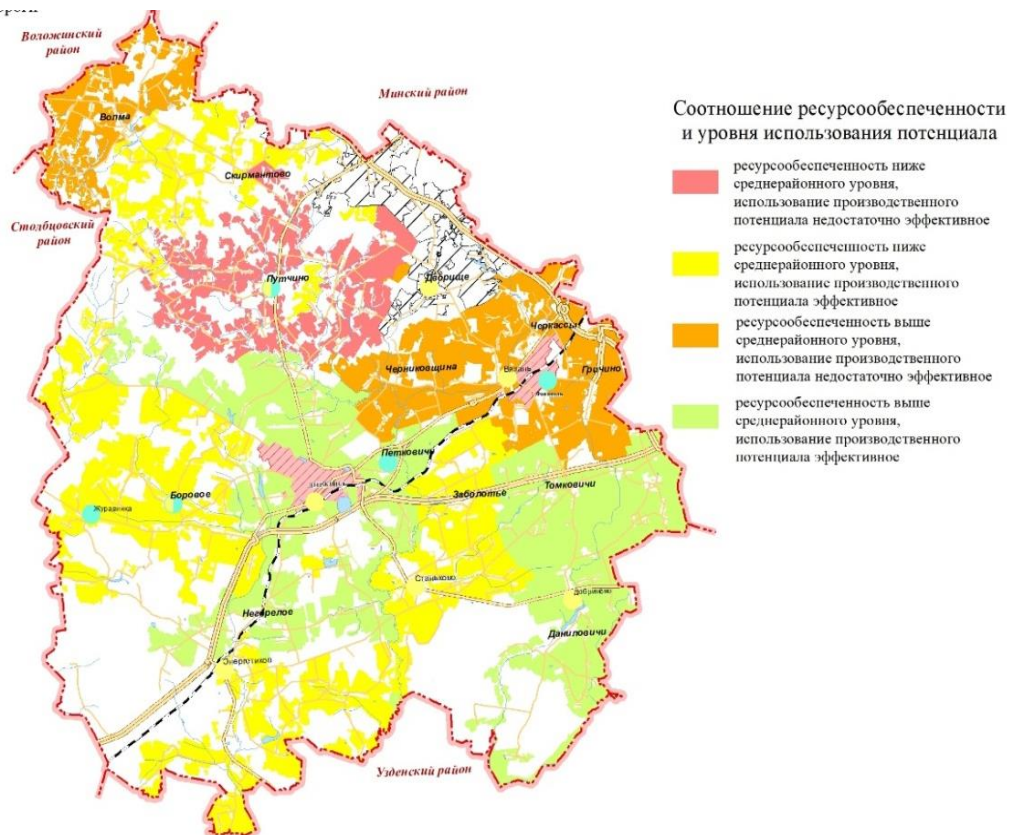


Рис. 5. Ресурсообеспеченность хозяйств и уровень использования потенциала

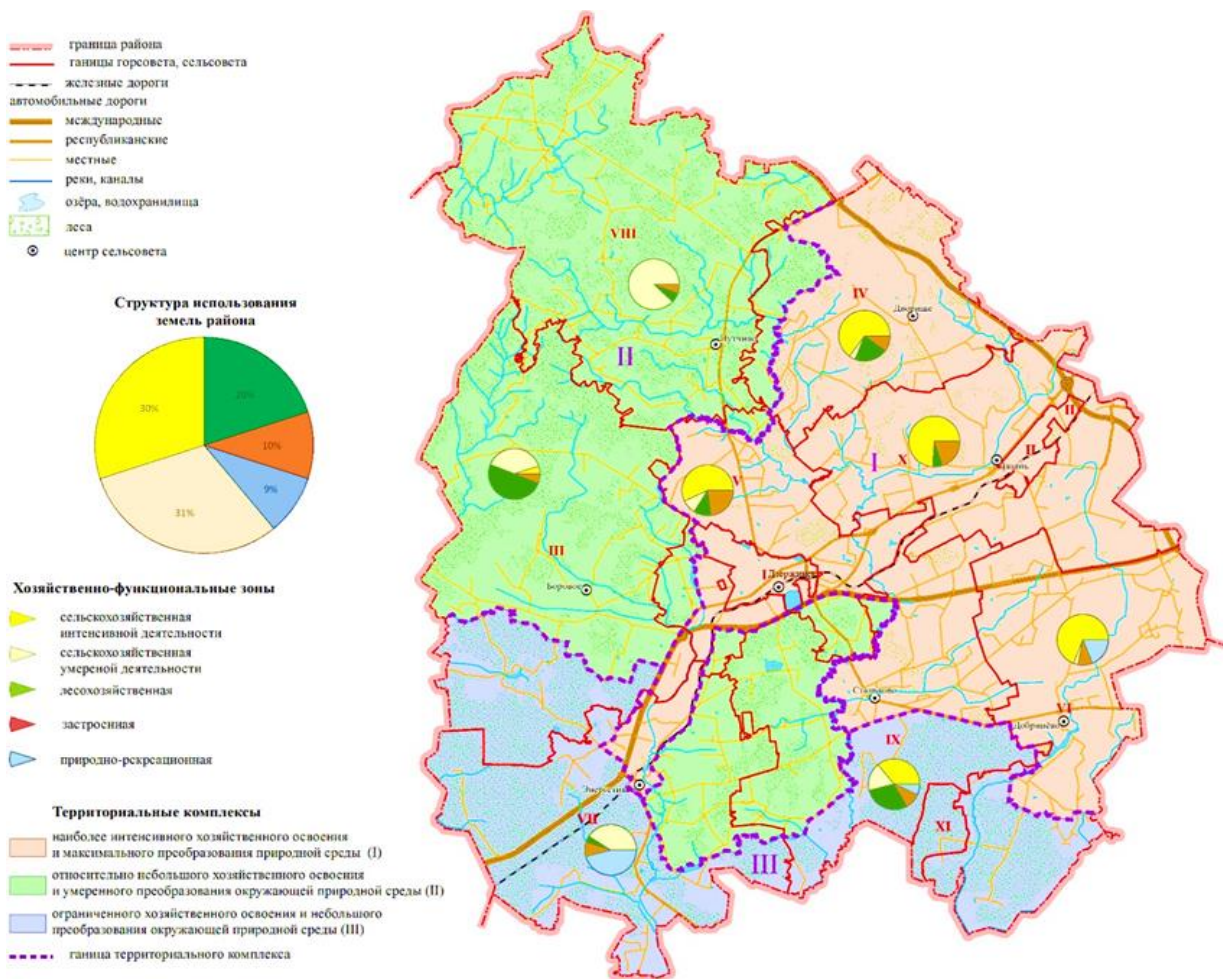


Рис. 6. Хозяйственно-функциональное зонирование территории района

При этом в качестве основных конфликтных ситуаций могут быть отмечены обширные массивы сельскохозяйственных земель без лесополос, интенсивно используемые земли, сельскохозяйственная и промышленная инфраструктура в водоохранных зонах рек.

### Заключение

В качестве основных направлений стратегии устойчивого землепользования схемой землеустройства Дзержинского района отмечены: 1) оптимизация землепользования путем более равномерного распределения интенсивности использования земель: с одной стороны за счет облесения малопродуктивных земель, сохранения ценных ландшафтов и редких биотопов; с другой стороны – за счет освоения заброшенных земель вокруг населенных пунктов и садоводческих товариществ, а также путем повышения эффективности использования осушенных земель; 2) включение в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества, его реконструкция, модернизация, перепрофилирование, частичное новое строительство; 3) формирование рекреационных территорий местного значения, предлагающее сохранение и развитие рекреационных, туристических и охотничьих территорий вдоль транспортных магистралей (обустройство мест кратковременного и долговременного отдыха, агроэкоусадеб, других объектов сервиса); 4) компенсация снижения численности постоянного населения в сельских населенных пунктах, ведущего к высвобождению земель, спросом на сезонное жилье для отдыха жителей города Минска; 5) строительство коммунальной и транспортно-логистической инфраструктуры.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Государственная программа «Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность» на 2021–2025 годы [Электронный ресурс]. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=C22100055>.
2. Инструкция о порядке разработки схем землеустройства районов, утвержденная Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 мая 2008 г. № 43 с изменениями и дополнениями в соответствии с Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 13 февраля 2023 г. № 13 [Электронный ресурс]. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=p30700667>.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле, 23 июля 2008 г. № 425-3 в ред. от 18 июля 2022 г. № 195-3 Источник: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=Nk0800425> – Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=C22100059>.