

**ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ
ЛУЧШИХ ЗАРУБЕЖНЫХ ПРАКТИК ПЕРЕУСТРОЙСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Одной из острых проблем развития городов является выделение земельных ресурсов для девелопмента или редевелопмента. В силу исторических причин часть территорий в городах уже разделена на небольшие неоптимальным образом сформированные земельные участки, которые находятся в собственности или пользовании субъектов, имеющих свои собственные интересы. В то же время, рациональное развитие городов требует развития инфраструктуры (дорог, инженерных коммуникаций и т.п.), строительства новых капитальных строений, улучшающих условия жизни.

В Республике Беларусь такая задача решается традиционным методом: территориальное планирование; прекращение прав собственности на недвижимость (экспроприация); обустройство; формирование новых земельных участков; предоставление их девелоперу. Такой подход имеет ряд недостатков: практически не учитываются интересы правообладателей, государство в лице местных органов власти несет значительные затраты, компенсации возлагаются на девелоперов, в результате возрастает стоимость девелопмента. Земельный девелопмент путем обустройства зачастую затягивается в силу отсутствия необходимых средств.

Анализ зарубежной практики показывает, что существуют иные современные инновационные технологии землеустройства территорий. Для земель сельскохозяйственного назначения – «консолидация земель», для городских земель – «переустройство земель» (LandReadjustment).

В статье исследуется возможность применения в Беларуси методики переустройства земель, которая разработана структурой ООН, специализирующейся в области жилья (UN-Habitat): GLTN. Методика известна под шифром PILaR (Participatory and inclusive land readjustment). Касается сложного процесса управления земельными ресурсами, политики, планирования, сбора и анализа данных, контактов с заинтересованными. Предложены подходы, позволяющие применить данную методику в Беларуси, где земля находится, главным образом, в собственности государства.

Данный подход рассматривается в Беларуси впервые.