

**Дагестанский государственный институт народного
хозяйства**



«Утверждаю»
Ректор, д.э.н., профессор
Бучаев Я. Г.
20 марта 2011 г.

Кафедра «Землеустройство и земельный кадастр»

Лабораторный практикум по дисциплине

«ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»

**Направление подготовки –
«Землеустройство и кадастры»**

Махачкала – 2011 г.

УДК 332.3

ББК 65.32

Составитель – Исмаилов Алимбек Бегларович, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры «Землеустройство и земельный кадастр» ДГИНХ

Внутренний рецензент - Ибрагимов Абдулбари Джалуевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры «Землеустройство и земельный кадастр» ДГИНХ.

Внешний рецензент: Муслимов Мизенфер Гаджисеидович, доктор сельскохозяйственных наук, профессор, заведующий кафедрой ботаники, генетики и селекции Дагестанской государственной сельскохозяйственной академии им. М.М. Джамбулатова.

Лабораторный практикум «Основы землеустройства» разработана в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 120701.62 - «Землеустройство и кадастры» (квалификация (степень) «Бакалавр») утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 18 ноября 2009 г. № 634.

Лабораторный практикум по дисциплине «Основы землеустройства» размещен на сайте www.dginh.ru

Исмаилов А.Б. Лабораторный практикум по дисциплине «Основы землеустройства» для направления подготовки (120700.62) «Землеустройство и кадастры», профиль «Землеустройство». – Махачкала: ДГИНХ, 2011 г., 58 с.

Рекомендовано к утверждению
Учебно-методическим советом ДГИНХ.
Председатель Учебно-методического
совета ДГИНХ, проректор по учебной
работе, доктор экономических наук,
профессор Казаватова Н. Ю.
18 марта 2011 г.

Одобрено на заседании
кафедры «Землеустройство и
земельный кадастр»,
15 марта 2011 г. протокол № 8.
Зав. кафедрой Пайзулаева Р. М., к.б.н.

Одобрено
Советом землеустроительного
факультета,
17 марта 2011 г., протокол № 8
Председатель Совета
Пайзулаева Р. М., к.б.н.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>ВВЕДЕНИЕ</i>	4
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА №1</i> ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЕГО ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА.	5
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 2</i> ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ СТРОЙ.....	8
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 3</i> ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА В МИРЕ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.	13
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 4</i> ПОНЯТИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО, ПОЛНОГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ.....	16
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 5</i> ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВА	20
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 6</i> ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА. «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КАК МЕХАНИЗМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ОРГАНИЗАЦИИ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 7</i> ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ, ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ТЕХНИКА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.....	27
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 8</i> СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ	31
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 9</i> ПРИНЦИПЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА	33
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 10.</i> ВИДЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА	37
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 11</i> ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС	43
<i>ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 12</i> ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ЗЕМЕЛЬНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ОБУСТРОЙСТВО НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	51
<i>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</i>	58

ВВЕДЕНИЕ

Целью курса «Основы землеустройства» является изучение основных положений теории и практики землеустройства, методологические основы и общую теорию землеустройства, закономерности развития, объект, содержание, виды, принципы, природные и социально-экономические факторы, анализ землеустройства.

Основы землеустройства» являются дисциплиной, в которой раскрываются основные положения науки о землеустройстве. В ней излагаются методические основы и общая теория, закономерности развития, содержание, виды, принципы, задачи землеустройства. Рассматриваются земельный фонд, землевладения и землепользования как предмет землеустройства, его природные, экономические и социальные факторы, исторический опыт землеустройства, аграрная политика и землеустройство в современных условиях, развитие землеустроительной науки.

В результате изучения дисциплины «Основы землеустройства» студент должен получить знания по указанным вопросам и быть подготовленным к дальнейшему пониманию и восприятию конкретных практических и методических вопросов землеустройства, землеустроительной науки и терминологии.

«Основы землеустройства» - первая из дисциплины, формирующих специальные знания у студентов, как инженеров землеустроителей в соответствии с программой государственного образовательного стандарта и учебным планом.

Студенты изучают дисциплину «Основы землеустройства» по конспектам лекций и литературным источникам, указанным в списках рекомендуемой литературы по каждой теме, а также с использованием дополнительной литературы.

Преподавателем, ведущим лабораторные и семинарские занятия, студентам могут быть даны задания по написанию рефератов с указанием тем или отдельных вопросов и рекомендуемой основной литературой и с выполнением рефератов по ГОСТу.

Изучение дисциплины «Основы землеустройства» проводится по модульной системе обучения с последующей сдачей зачета.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 1
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И
ЕГО ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА (2 часа)

Среди важнейших условий, необходимых для существования человечества, особое место занимает земля. Земля дает людям пищу, одежду, жилище и многое другое. Неиссякаемые ресурсы земли являются не только средством поддержания жизни, но и гарантией будущего человечества.

Говоря о земле как о источнике жизни мы подозреваем не только о поверхности суши, но и почвенный покров, леса, недра, водные и другие природные ресурсы. (Пример леса изучает лесоводство, почва – почвоведение, земля – геология, все эти науки дисциплин науки связаны и т.п.).

В развитых странах преобладает две формы собственности на землю – частная и государственная. Частная собственность преобладает на землю в сфере сельскохозяйственного производства. Она дает человеку право пожизненного владения земельным участком, продажи, дарения, передачи по наследству и т.д. Наряду с этим монополия частной собственности на землю может привести к обратному результату (Например : владелец земли, исходя из личных интересов, имеет возможность продать плодородные сельскохозяйственные земли, для несельскохозяйственного использования).

Землеустроительная наука дает конкретные рекомендации по совершенствованию практики землеустройства. В целом, землеустроительная наука и практика формируют систему землеустройства, направленную на регулирование земельных отношений в качестве механизма организации рационального, полного и эффективного использования земельных ресурсов РФ. Землеустройство (ЗУ)– это система мероприятий экономических, технических, правовых, экологических и социальных мероприятий направленных на рациональное и эффективное использование земель.

Государственная собственность на землю обычно распространяется на территории, имеющие общенациональное значение (заповедники, национальные парки, городские территории и т.д.)

Земля - это поверхность суши, природный ресурс, характеризующийся пространством, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, и объект социально-экономических интересов и связей, являющийся главным средством производства в сельском хозяйстве и пространственным базисом размещения и развития всех отраслей в народном хозяйстве.

Природные ресурсы – это часть всей совокупности природных условий существования человечества и важнейшие компоненты окружающей его природной среды, используемые в процессе общественного производства для целей удовлетворения материальных и культурных потребностей общества. В качестве главных видов природных ресурсов рассматриваются: солнечная энергия; энергия приливов и отливов; внутриземное тепло; земельные, водные, минеральные, растительные ресурсы животного мира.

Природные ресурсы подразделяются на *функционирующие* (месторож-

дение полезных ископаемых, сельскохозяйственные угодья), *резервные* (законсервированные с/х угодья, поля под паром), *потенциальные* (залежи полезных ископаемых).

Природные ресурсы также классифицируются на практически неисчерпаемые и исчерпаемые.

Место и роль земли в общественном производстве, бесспорно, огромная, но к различным ее отраслям она выполняет неравнозначную роль. Во-первых, земля является операционным базисом для всех отраслей народного хозяйства, то есть обеспечивает место производства. Во-вторых, земля выступает как всеобщий предмет труда во всех отраслях народного хозяйства, так как определяет жизнь и деятельность а также непосредственно само существование человека. В третьих, в добывающих отраслях (горное дело, охота, рыболовство и др.) является не только операционным базисом, но и предметом труда.

В сельскохозяйственном производстве земля является не только всеобщим средством производства и территориальной (пространственной) основой, но выполняет еще две важные функции как предмет труда, на который воздействует человек в процессе труда, и как орудие труда, при помощи которого человек возделывает растения. В связи с этим земля является главным средством производства в сельском хозяйстве. Она - активный фактор производства, участвующий непосредственно в образовании продуктов сельского хозяйства. Например, при выращивании пшеницы на пашне конечный продукт — зерно получено путем воздействия трудом человека при помощи техники, с одной стороны, и плодородия земли и других природно-исторических свойств земли с другой стороны. То есть именно в сельскохозяйственном производстве земля является главным средством производства, так как одновременно является предметом труда, орудием труда и, следовательно, средством производства, а также операционным его базисом.

Как средство производства земля в отличие от других средств производства имеет следующие основные особенности: 1) Земля - продукт природы, а не результат предшествующего труда; 2) она пространственно ограничена и ничем не заменима; 3) её использование связано с постоянством места, она не перемещается; 4) земля вечное средство производства, она постоянно улучшается, если с ней правильно обращаться.

Вместе с угодьями в производственных процессах участвуют многочисленные объекты, называемые средствами производства, неразрывно связанные с землей. К ним относятся: 1) производственные постройки; 2) водохозяйственные сооружения; 3) многолетние насаждения; 4) другие хозяйственные устройства.

Главное назначение средств производства, неразрывно связанных с землей - обеспечивать производственный процесс. По своей значимости среди них можно выделить три основных группы; 1) средства производства, неразрывно связанные с землей, способствующие воспроизводству и улучшению производственного процесса; 2) обслуживающие производственный

процесс; 3) прочие.

Рациональное использование земли это такое её использование, которое максимально соответствует социально-экономическим интересам народного хозяйства

Земля оценивалась только как природный ресурс, главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве. Социальные же аспекты в землепользования анализировались лишь с точки зрения государственного управления земельными ресурсами и частично с позиций регулирования общественных отношений, связанных с использованием земли. Оценивая землю как объект социально-экономических и прежде всего земельных отношений, следует учитывать, что она выступает в трех основных качествах: -земля как объект недвижимости; -земля как товар;- земля как объект хозяйственной деятельности.

В большинстве стран земля относится к категории недвижимости, но не сама по себе, а в виде конкретных участков.

Во всех случаях земельный участок как объект недвижимого имущества должен иметь:

1. Собственника (владельца, пользователя).
2. Четко определенные границы, местоположение, площадь.
3. Регистрация в реестре недвижимого имущества.

Согласно законам большинства государств, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе его продать, подарить, передать по наследству, отдать в залог, сдать в аренду, обменять. Это право приводит к возникновению **земельного оборота** – осуществляемого в установленном законом порядке процесса передачи прав на земельные участки как объекты недвижимого имущества. Развитый земельный оборот предполагает наличие земельного рынка. **Земельный рынок**- это специфическая сфера товарного обращения, в которой формируются спрос и предложение на землю как на объект недвижимости, а земельные участки являются объектом гражданского – правовых сделок, в том числе по их купле- продаже.

Анализируя роль земли с социально – экономических позиций, можно выделить следующие ее особенности.

1. Земля - самый надежный объект вложений недвижимости. С течением времени при рациональном использовании она не изнашивается, как другие объекты недвижимости, напротив ее цена, как правило, постоянно возрастает.

2. Земля базовый элемент имущественных отношений, главная составляющая рынка недвижимости. По сколку земля является пространственным базисом для размещения всех других объектов недвижимости, которые с ней прочно связаны, имущественный оборот (купля продажа, залог) зданий сооружений.

3. Земля- объект всеобщих земельно - имущественных интересов и сквозной фактор воспроизводства. В стадии производства земля через свои ценовые параметры входят в затратную составляющую, определяя величину

общественно необходимых и индивидуальных издержек. Изъятие земельной ренты через механизм земельных платежей (налога, аренды) включает земельный фактор в сферу распределения. Пространственные и производительные свойства земельных участков оказывают влияние на направление, интенсивность и скорость движения созданного продукта, что определяет участие данного фактора в сфере обращения и потребления.

4. Земля – один из основных факторов интенсификации инвестиционных процессов в условиях рыночной экономики. Она обладает способностью не только генерировать доход в сфере производства за счет роста плодородия и других производительных свойств. Поэтому земля является надежной и эффективной сферой вложения и оборота капитала.

5. Земля – особый объект имущественных отношений и специфический вид товара. Земельный участок, как объект недвижимости, нельзя физически изъять и перенести в другое место, использовать и амортизировать без остатка, переработать и растворить в другом виде продукции. Н. перед арендаторам необходимо поставить условие, чтобы использование земельных участков не приводило хищническому их использованию.

5. Общая задача организации употребления земельных ресурсов заключается в том, чтобы в процессе территориальной организации производства найти наиболее эффективные варианты рационального использования не отдельного вида, а всего комплекса природных ресурсов.

Производственный потенциал должен явиться основой для комплексной оценки свойств земли как орудия и предмета труда в различных сферах общественной деятельности. Например, почвенное плодородие формируется под влиянием климата, рельефа местности, характера увлажнения. Таким образом, материально – техническим базисом для накопления производительного потенциала служит само пространство (территория), а составляющими являются геологические, гидрографические, гидрогеологические, почвенные и геоботанические свойства присущие данному участку.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 2 **ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ СТРОЙ (2 часа)**

Землеустройство (ЗУ) – это система мероприятий экономических, технических, правовых, экологических и социальных мероприятий направленных на рациональное и эффективное использование земель.

Экономический аспект – экономическая сущность ЗУ заключается наиболее полным соответствии форм и элементов организации общественного производства.

Технический аспект – один из технических черт ЗУ и конечными продуктами являются местоположение земельного участка, площадь и границы землепользований севооборотных массивов и полей, чтобы обеспечить необходимую точность измерения местоположения и площади участков исполь-

зуют определенные геодезические приемы, и правила, с помощью которых составляют плано-картографический материал.

Правовой аспект – ЗУ базируется на земельном законодательстве. Согласно с ЗК КР от 1999 г. приняты три формы собственности: государственная, муниципальная, частная. В соответствии с земельным законодательством земельные участки могут передаваться, продаваться, сдаваться в залог, передаваться по наследству и т.д. эти сделки осуществляется при помощи ЗУ с выдачей соответствующих документов:

Государственный Акт на право частной собственности;

Свидетельство на право пользование земельной долей;

Удостоверение на право временного, срочного использования земли;

Договор о купле-продажи.

Социальный аспект – развитие с/х производства невозможно без решение жилищно-бытовых условий для сельских жителей т.е. необходимо строить культурно-бытовые учреждения, учебно-воспитательные, торговые, спортивное и т.д. но сельских населенных пунктов основной тип застройки одноэтажные. Для того чтобы улучшить условия сельских жителей необходима увеличить площадь под культурно-бытовые строения, но за счет земель не с/х назначения или за счет с/х земель худшего качества.

Экологический аспект – ЗУ заключается в учете экологических взаимосвязи между компонентами природы и элементами агроландшафта. Землеустроителям необходима научиться организовать территорию не нарушая природный потенциал и воспроизводства.

Две основные задачи землеустройства: 1. *Рациональное использование земли* предполагает экономное ее расходование и всегда связывается с целью целесообразностью и разумностью действий. В условиях орошаемых земледелий используются рациональное использования земли и поливной воды. Но рациональное использование нельзя связывать только с/х производством, и в промышленности, и на транспорте необходима использовать и надземные, и подземные территории. 2. *Эффективность* – сущность этого понятия вытекает из особой роли земли как главного средства производства и означает максимальную ее продуктивность при наименьших затратах труда и средств. А там где земля является пространственным базисом наименьшую потребность земельной площади для объекта или размещение наибольшего количества объектов на каждой единицы земельной площади.

Существует два вида землеустройства: Межхозяйственное землеустройство (МХЗ), Внутрихозяйственное землеустройство (ВХЗ).

Межхозяйственное землеустройство - это система социально-экономических, правовых, технических и экологических мероприятий по организации рационального использования и охраны земли путём её распределения между отраслями народного хозяйства и внутри отраслей образования и реорганизации землепользования и землевладения различных хозяйственных структур.

Внутрихозяйственное землеустройство - это система мероприятий по территориальной организации сельскохозяйственного производства различных хозяйственных структур государственной и негосударственной форм собственности, обеспечивающая планомерную основу рационального использования земли, труда и сельскохозяйственной техники; сохранение и приумножение плодородия почв и других полезных свойств земли; благоприятные условия для жизни и труда сельских жителей.

Земельные отношения — это общественные отношения людей, связанные с распоряжением, владением и использованием земель. Они являются составным элементом производственных отношений и относятся к экономическому базису общества. Более конкретно - это система социально-экономических связей по поводу владения, пользования и распоряжения землёй, включая ее куплю-продажу, сдачу в аренду, организацию использования и т. д. Земельные отношения возникают между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами, между гражданами по поводу пользования и распоряжения землями, земельными участками, а также государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения — это общественные отношения, связанные с присвоением земельных участков, владением, использованием и распоряжением ими. Возникают они между гражданами, предприятиями, государственными органами и другими субъектами хозяйственной и иной деятельности. Урегулированные законом, они приобретают форму *земельных правоотношений*, непосредственным объектом которых являются земельные участки разной площади, местоположения, качества и назначения.

Земельные отношения являются составной частью общественных отношений и по своей природе относятся к экономическому базису общества. Следовательно, они находятся под влиянием объективно действующих экономических законов и закономерностей. Например, закон стоимости в определенной степени влияет на спрос и предложение земельных участков на рынке недвижимого имущества, уровень платежей за землю и цены на нее.

Вместе с тем в любой общественно-экономической формации земельные отношения не могут существовать сами по себе. Всегда имеется соответствующий механизм их правового и экономического регулирования, а также государственные организации, приводящие в действие этот механизм, образующий земельный строй общества.

Земельным строем называется система общественного и государственного устройства, характеризующаяся определенными земельными отношениями и соответствующей политической организацией их регулирования. Другими словами, земельный строй — это определенный государственный порядок использования земли. Например, до 1917 г. в РФ существовал земельный строй, основанный на многообразии форм собственности на землю. В результате революции 1917 г. произошел переход к новому земельному строю, базирующемуся на исключительной государственной собст-

венности на землю, колхозном и совхозном землепользовании. После 1991 г. ситуация вновь радикально меняется.

Таким образом, земельный строй общества со временем может изменяться как путем эволюции (постепенных поэтапных преобразований), так и революционными методами.

Государство, так или иначе, воздействуя на земельный строй, осуществляет земельную политику. Так называется деятельность по регулированию земельного строя, отношений между классами, социальными группами, отдельными землевладельцами и землепользователями по поводу присвоения, владения, пользования и распоряжения землей.

Земельная политика всегда проводится в интересах господствующих групп общества лицами, стоящими у власти. При этом используются различные меры: правовые, экономические, организационные.

Правовые меры содержат в себе моменты обязательности, властного принуждения. Они регулируют земельные отношения на основе земельного законодательства, гражданского, административного и других отраслей права.

Экономические меры стимулируют развитие земельных отношений, используя инструменты налогообложения, кредитования, целевого финансирования и субсидирования, влияя на экономические интересы землевладельцев и землепользователей.

Организационные меры обеспечивают развитие земельных отношений путем организации переселения в районы нового освоения, создания различного рода кооперативов и товариществ, подготовки квалифицированных кадров и т. д.

Земельная политика государства может осуществляться различными органами законодательной и исполнительной власти, судебными, финансовыми, банковскими службами, различными комитетами. Однако в связи с наличием у данных органов множества других функций, связанных с реализацией внешней и внутренней политики, возникает объективная потребность в создании специальных землеустроительных органов,

Землеустроительные органы, а также другие государственные службы осуществляют управление земельными ресурсами — целенаправленное воздействие на систему использования и охраны земель в интересах развития народного хозяйства страны.

В РФ управление земельными ресурсами осуществляется на государственном и муниципальном уровнях. Управлять земельными ресурсами в пределах своих владений могут также отдельные юридические и физические лица.

Основные функции любого управления — планирование, учет, организация и контроль. Соответственно главными функциями государственного управления земельными ресурсами являются:

-информационное обеспечение управления земельными ресурсами, включая инвентаризацию земель, земельный кадастр, мониторинг и оценку земель;

-регистрация прав на земельные участки;

-прогнозирование и планирование использования и охраны земель;

-зонирование территории для целей управления;

-организация рационального использования и охраны земель в системе землеустройства;

-создание правового, экономического и организационно-хозяйственного механизмов регулирования земельных отношений;

-контроль за использованием и охраной земель.

Земельные реформы, проводимые государством, являются наиболее кардинальными формами управления земельными ресурсами.

Земельная реформа — это осуществляемое государством, законодательно оформленное изменение земельного строя, как правило, включающее преобразование форм собственности

на землю, передачу земли от одних собственников и пользователей другим, изменение форм устройства территории в соответствии с изменившимся земельным законодательством. Такая реформа предполагает осуществление комплекса правовых, экономических, технических и организационных мер, обеспечивающих переход к новым формам собственности на землю, землевладения и землепользования.

В ходе данной земельной реформы решались следующие задачи:

-ликвидация монополии государственной собственности на землю и переход к многообразию форм земельной собственности;

-реализация прав каждого гражданина на получение земли;

-переход к платному землепользованию;

-перенос центра тяжести управления земельными ресурсами на местные органы власти (децентрализация);

-обеспечение свободного развития всех разрешенных законом форм землевладения и землепользования;

-развитие земельного оборота;

-соблюдение важнейших приоритетов в области охраны земельных ресурсов.

Денежные средства, необходимые для осуществления земельной реформы, формировались за счет:

прямых поступлений из бюджета при осуществлении утвержденных программ земельной реформы;

платы за землю (земельного налога и арендной платы);

компенсационных платежей за сельскохозяйственные угодья, изымаемые для несельскохозяйственных целей;

отчислений от продажи земли и иной недвижимости;

отчислений, связанных с регистрацией земельных участков в различных реестрах;

целевых государственных дотаций и отчислений от прибыли предприятий, направляемых на осуществление земельной политики, организацию рационального использования и охрану земли;

других источников (пени, штрафы, международная помощь и т.д.).

Основная тяжесть работ по реализации земельных реформ всегда ложится на уполномоченные государством землеустроительные органы.

Для землеустройства, однако, более важно не юридическое, а организационно-хозяйственное понимание землевладения и землепользования. С этих позиций *землевладением* называется участок, имеющий определенный правовой статус, площадь, местоположение и отграниченный на местности. Что касается землепользования, то в землеустроительной науке этот термин имеет двойное содержание.

С одной стороны, *землепользование* — это определенный участок земли, который находится в хозяйственном распоряжении или в собственности отдельных лиц, коллективов, организаций, предприятий либо государства в целом.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА В МИРЕ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (4 часа)

Вся территория РФ представляет собой гос земельный фонд. Это понятие отличается от понятия «земельные ресурсы», поскольку не связано непосредственно с условиями существования человечества, а характеризует естественные условия территории (в границах всего государства или его административно – территориальных единиц). Именно земельный фонд является объектом управления и суверенитета государства, а также объектом хозяйствования.

По состоянию на 2005 год земельный фонд Российской Федерации (без учета внутренних вод и территориального моря) составлял 1709800 млн. гектаров.

Земельный фонд как объект хозяйствования характеризуется следующими показателями: - распределение земель по целевому назначению (категориям); - распределение земель по видам и формам собственности; - распределение по землевладениям, землепользованиям и земельным участкам; - классификация земель по угодьям.

Важнейшей формой организации использования гос земельного фонда является распределение земель по категориям. Оно проводится на основе зонирования территории и определения доминирующих факторов производительного потенциала земли. При этом каждый земельный участок относится к одной из категорий, тем самым определяются цели, задачи и правовой режим его хозяйственного использования.

Земельным законодательством предусмотрены следующие категории земель.

1. Земли сельскохозяйственного назначения, к которым относятся все земли, представленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием. Их общая площадь составляет 401, 0 млн. га, или 23, 5% гос земельного фонда.

2. Земли населенных пунктов, к которым относятся территории предназначенные для размещения и строительства городов, поселков, и сельских поселений. Основным назначением данной категории является удовлетворение все сторонних жилищных, социальных и культурно-бытовых потребностей местных жителей, а также градостроительных нужд в целом. В состав этих земель входят следующие территориальные зоны : - жилые, общественно деловые, производственно инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, военных объектов, иные территориальные зоны. Земли населенных пунктов – это все земли в пределах городской черты, т е внешние границы, в установленном порядке землеустройства. Их общая площадь составляет 19,1 млн га или 1,2% земельного фонда РФ.

3. Земли промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения. В эту категорию входят особые земельные участки промышленных предприятий, организаций связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики и обороны, а также линейные отводы транспортных магистралей. Целевое назначение этих земель различное и соответствует целям и задачам функционирования соответствующих предприятий и организаций. Общая площадь земель этой категории – 16,7 млн. га, что составляет 1,0 % территории страны.

4. Земли природоохранного назначения. К этой категории относятся территории природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения с установленными особыми правовыми режимами. В силу особого экологического предназначения эти участки полностью или частично изъяты из хозяйственного или гражданского оборота. По данным гос учета площадь земель природоохранного назначения составляет 34,2 млн га или 2% от земельного фонда страны.

5. Земли лесного фонда. К этой категории относятся территории, занятые водоемами, ледниками, болотами (за исключением тундровой и лесотундровой зон), гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли по полосам отводов водоемов, магистральных каналов и коллекторов. К ним относятся также земли, используемые для удовлетворения питьевых, бытовых нужд населения; водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, энергетических и иных общественных потребностей. Целевое назначение земель водного фонда может быть различно, поскольку водоемы, береговые полосы и другие земельные участки используются многими субъектами. Общая площадь земель водного фонда составляет 27,9 млн га или 1,6 % территории страны.

6. Земли запаса. К ним относятся все земли, не предоставленные в собственность и постоянное пользование юридическим и физическим лицам.

Они служат резервом для дальнейшего развития хозяйственных отраслей государства и могут быть переданы юридическим лицам и гражданам по мере надобности. Общая площадь земель запаса составляет 106,1 млн га или 6,2 % Госземфонда.

Распределение земель по категориям жестко регламентируется государством. Даже при изменении форм собственности на земельный участок. Владелец не в праве менять целевое назначение и соответствующий перевод земельного участка из одной категории в другую – это прерогатива компетентных гос органов.

На начало 2005 года в государственной и муниципальной собственности находилось 92,4% земельного фонда, в собственности граждан – 7,3% и в собственности юридических лиц – 0,3 %. Наиболее существенные изменения произошли на землях с/х назначения. Здесь приватизировано 125,7 млн га, что составляет 30% общей площади этой категории. Земли с/х назначения по закону могут предоставляться на самых различных условиях: юридическим лицам (предприятиям и организациям) – на праве коллективной собственности, бессрочного пользования или аренды, а физическим лицам – на праве пожизненного наследуемого владения частной собственностью, временного пользования или аренды. Всего за период земельной реформы собственниками зам участков стали примерно 42 млн. граждан РФ.

Если до 2001 г частная собственность на землю преобладала на землях сельскохозяйственного назначения, приусадебного пользования или индивидуальной жилой застройки, то с введением нового земельного кодекса разрешена приватизация земель промышленности, транспорте и других сферах деятельности. С 1 января 2007 года предоставление земель в постоянное (бессрочное) пользование стало возможным только для предприятий гос или муниципальной собственности. Частные промышленные предприятия обязаны выкупить у государства, занимаемые ими земельные участки, или оформить на них права аренды.

Право гос собственности распространяется на земли гос лесного фонда, природоохранного назначения и гос водного фонда.

Совершенно другое отношение государства к землям запаса. Эта категория складывается в основном, из не востребованных земель, поэтому любые заявки предприятий и частных лиц на землю стремятся обеспечить, прежде всего за счет земель запаса.

Подводя итог необходимо подчеркнуть что собственность дает земле-владельцу права распоряжения земельным участком, включая ликвидность этих прав. Однако, нормы и правила хозяйствования на земле, касающиеся ее рационального использования и охраны, всецело и однозначно регулируются земельным законодательством.

Угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные. К сельскохозяйственным угодьям относятся систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции, пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения. К несельскохозяйственным

угодьям : лесные площади, участки земель с растительностью (кустарники), болота, земли под водой и др.

По данным гос учета земель, общая площадь с/х угодий в РФ составляет 220,9 млн. га, или 12,9% гос земельного фонда. из них пашня занимает 123,5 млн га(56 % площадей с/х угодий), залежь – 2,9 млн га (1,3%), сенокосы и пастбища – 93,3 % (42,2%) и многолетние насаждения – 2,3 млн. га (1% площади с/х угодий). Наибольшая площадь приходится на леса и кустарники (898,3 млн га)(52,5%). Значительные площади земель подтоплены и заболочены (193,4 млн га или 8,2%). Под реками, водохранилищами и озерами занято 71,4 млн га (4,2%). Под дорогами и застроенными территориями в совокупности занято 13,2 млн га (0,8%) гос земельного фонда.

Состояние гос земельного фонда нельзя рассматривать как нечто застывшее и неизменное. На территории страны развиваются неоднозначные социально-экономические и природные процессы, которые определяют различные тенденции, как позитивные, так и негативные. Поэтому приведенные данные характеризуют состояние земельного фонда только на указанный период.

Охарактеризовать земельный фонд Республики Дагестан (*самостоятельно*).

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 4 ПОНЯТИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО, ПОЛНОГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ(2 часа)

Для современных условий характерна широкая трактовка понятий рационального, полного и эффективного использования земли. Эти понятия заложены во многие законодательные акты России и символизируют нормы и правила землепользования, которые следует неукоснительно соблюдать. В результате, помимо чисто научного значения, четкое формулирование понятий и критериев оценки использования земли имеет очевидное практическое значение, поскольку связано с необходимостью планирования и перераспределения земельных ресурсов, их охраны и контроля со стороны государства.

Наиболее сложным и многогранным является понятие рационального использования земли. Рациональность по смыслу означает целесообразность землепользования, то есть соответствие земельного отвода целям и задачам конкретного производства. Поэтому рациональность нельзя связывать только с сельским хозяйством или какой-либо другой отраслью. Поскольку характер использования любого участка земли может быть различен, то в основу его определения, а следовательно, и в основу мероприятий по организации рационального использования земельного фонда, должен быть заложен принцип народнохозяйственной оптимальности. Этот принцип означает, что принимая те или иные решения, нельзя исходить просто из их положительного влияния на дальнейшее развитие народного хозяйства. Необходима уверенность в том, что данное решение или предположение в сложившихся услови-

ях является наилучшим среди всех возможных. Такая уверенность может быть обоснована не каким-либо одним «универсальным» показателем, а лишь системой соизмеримых показателей, соответствующих цели социально ориентированной экономики, а также конкретным задачам производственного процесса.

Как известно, расширенное воспроизводство — это планомерный, регулируемый процесс, осуществляемый во всем народном хозяйстве как едином целом. Оно включает воспроизводство общественного продукта, рабочей силы и производственных отношений. Для воспроизводства характерно органичное сочетание и единство различных отраслей и предприятий. В результате воспроизводство на отдельных предприятиях выступает как составная часть непосредственно общественного воспроизводства в масштабе всего государства.

В расширенном воспроизводстве, взятом в целом (то есть в пределах определенной административной территории), задействован и функционирует весь земельный фонд. Вся земля выступает в качестве средства производства, так как неизменно участвует в воспроизводстве общественного продукта или же рабочей силы. Практическое ее использование определяется общими потребностями хозяйства, всей совокупностью социально-экономических и других факторов развития. Эти факторы диктуют распределение земельного фонда между производственной и непроизводственной сферами, а также между отраслями народного хозяйства и предприятиями.

Такое распределение на практике существенно усложняется вследствие ряда специфических особенностей земли. Известно, что ее площадь ограничена поверхностью суши. Наряду с этим существуют другие пространственные ограничения, сдерживающие хозяйственную деятельность человека: административные границы, районы с неблагоприятными природными условиями, границы собственности и т. п. Пространственная ограниченность земли (как в широком, так и в более узком, локальном смысле) обуславливает необходимость строго сбалансированного научного подхода к распределению земельного участка. В основу такого подхода должно быть положено обязательное выделение доминирующих факторов, на основе объективной оценки всех присущих данному участку производительных свойств.

Различия в путях и средствах воздействия на производительные свойства земли в различных отраслях не могут изменить главного условия — необходимости их соответствия технологическим установкам производства. Только при таком соответствии может быть достигнуто эффективное функционирование доминирующих свойств земли в производственном процессе. Разумеется, что технологические требования, предъявляемые к свойствам земли, последовательно изменяются в соответствии с развитием производительных сил общества. Поэтому функционирование земли в процессе воспроизводства отраслей тесно связано с интенсификацией. Несмотря на различные методы осуществления, интенсификация производства всегда направлена на улучшение природных свойств земли, приспособление их для

нужд отрасли. Наиболее многогранно интенсификация проявляется в тех отраслях, где земля является главным средством производства, прежде всего в сельском хозяйстве. Здесь она осуществляется посредством целого комплекса социально-экономических и организационно-технических мероприятий, направленных на совершенствование свойств земли. Воздействуя на землю, общество планомерно осуществляет коренное качественное преобразование земельного фонда в масштабе отрасли.

Таким образом, критерий оценки функционирования земли в отраслях народного хозяйства должен отражать эффективность использования определенных ее свойств и природных условий, а также степень соответствия этих свойств достигнутому уровню развития производительных сил отрасли. А так как процесс воспроизводства отрасли представляет собой совокупность производственной деятельности предприятий, то и общий уровень использования земли в отрасли определяется ее функционированием в отдельных предприятиях.

Функционирование земли в предприятиях основано на том, что отдельные предприятия имеют производственно-хозяйственную самостоятельность и экономически обособлены. Поэтому они вправе использовать только выделенные им участки земли (землепользования) и лишь в строго определенных государством целях. Поэтому главным показателем (критерием) рационального использования земли предприятия является соответствие условий землепользования его производственному назначению и эффективному использованию средств производства.

Таким образом, рациональность использования земли означает использование, соответствующее интересам развития народного хозяйства в целом и наиболее эффективное в достижении целей, для которых она предоставлена; обеспечивающее оптимальное взаимодействие с окружающей средой и охрану земли не только в процессе ее использования, но и при предоставлении (см. схему 3).

Основные направления рационального использования земельных ресурсов можно определить следующими долгосрочными целями: • стабилизация природной среды путем создания системы стабилизирующих и особо охраняемых территорий, способных поддерживать экологический баланс; * предотвращение деградации земель; • восстановление утраченных от деградации и нерациональной хозяйственной деятельности свойств и качеств земельных угодий, соответствующих определенным природным условиям; • переход на ресурсосберегающие технологии и системы хозяйственного использования земель.

Нужно отметить, что рациональность использования земли предопределяется на стадии зонирования территории, отнесения земельного участка к определенной категории и осуществлении земельного отвода тому или иному предприятию. Поэтому полнота и эффективность использования земли определяются в соответствии с ее целевым назначением.

Под полнотой использования земли следует понимать отношение площади, фактически используемой по целевому назначению, к общей площади предоставленной территории, землепользования или земельного участка. Например, полнота использования земли в сельскохозяйственном предприятии может характеризоваться соотношением площади сельскохозяйственных угодий и общей площади землепользования, полнота использования земель населенного пункта — соотношением застроенных и незастроенных территорий; полнота использования земель государственного запаса — соотношением территории, предоставленной в пользование или аренду, фактически не востребованной территории.

Таким образом, хотя показатели, характеризующие полное использование земли в отраслях и сферах деятельности, могут быть различными, общий смысл этого понятия заключается в том, что все землепользователи должны максимально задействовать предоставленную им территорию по целевому назначению.

Следует понимать, что достаточно полное использование земли может иметь формальный характер, если не определена его эффективность. Определение эффективности использования земли как природного ресурса и средства производства достаточно сложно и имеет две стороны. Во-первых, эффективность означает максимальную продуктивность земли при заданных затратах средств и труда; во-вторых, наименьшую потребность в земельной площади для объекта, или размещение наибольшего количества объектов на каждой единице земельной площади.

Рассматривая эффективность использования земли надо исходить из следующих положений: 1) Конкретные показатели эффективности различны, если земля используется в различных отраслях и сферах производства. Так, в сельском хозяйстве она может быть определена выходом продукции с единицы площади, в градостроительстве — плотностью и этажностью застройки и т. д. 2) Эффективность использования земли определяется исходя из всесторонней оценки последствий социально-экономической деятельности, учитывающей как непосредственные результаты производства, так и сопутствующие экологические факторы. 3) При определении экономической эффективности необходимо учитывать потребляемые обществом ресурсы и производимые им затраты. То есть вопрос состоит в том, какой ценой достигнуты показатели эффективности.

Для достижения цели рационального, полного и эффективного использования земли необходимо сочетать индивидуальные, коллективные и общегосударственные интересы. Народнохозяйственная и производственная (локальная) эффективность использования земель не тождественны, но и не могут быть противопоставлены. Народнохозяйственная эффективность в наибольшей мере характеризуется теми показателями, которые отражают накопление и совершенствование производительных свойств земли.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 5
ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВА (2 часа)

В интересах организации рационального, полного и эффективного использования земельных ресурсов происходит их перераспределение между отраслями и сферами деятельности общества, экономическими укладами, субъектами хозяйствования, отдельными землевладельцами и землепользователями.

Перераспределение земель, если оно регулируется государством и осуществляется устойчивым правом пространства, — это нормальный социально-экономический процесс, направляемый на оптимизацию земельных отношений и обеспечивающий развитие экономической системы в целом. Вместе с тем не контролируемые обществом природные и социальные процессы способны привести к необратимым утратам производительного потенциала земли и непредусмотренным экономическим последствиям.

Процесс перераспределения земель напрямую связан с проведением земельной реформы и ее результатами, ибо любую земельную реформу необходимо рассматривать, как процесс целенаправленного изменения системы земельных отношений и структуры землепользования. Конечная цель всякой земельной реформы не вызывает сомнения. Она заключается в повышении народнохозяйственной эффективности использования земельных ресурсов в целом. Однако конкретные задачи, а главное, пути и методы их решения обосновываются по-разному. Наибольшее распространение получила точка зрения, что осуществляемая в России земельная реформа преследует следующие цели:

- осуществить переход к многообразию форм собственности хозяйствования на земле;
- обеспечить социально справедливое и экономически обоснованное перераспределение земель;
- создать экономический, правовой и административный механизмы регулирования земельных отношений;
- обеспечить стимулы рационального использования и охраны земли, остановить процессы деградации.

Следующие меры государства вызвали важнейшие изменения на первых этапах земельной реформы.

1. Формирование землепользования сельских населенных пунктов в качестве автономных организационно хозяйственных систем. В связи с решениями по развитию подсобного сельского хозяйства местных жителей, в ведение сельской администрации были переданы пашня и кормовые угодья, установлены новые границы населенных пунктов.

2. Формирование фонда перераспределения земель, в основном за счет неэффективно используемых земель сельскохозяйственных предприятий — совхозов и колхозов, а также за счет земель запаса. По данным государственного учета земель, площадь фонда перераспределения составила около 32

млн. га, из них 22 млн. га сельхозугодий. Фонд перераспределения явился основой формирования крестьянских (фермерских) хозяйств.

3. Образование категории земель природоохранного назначения. Эта категория сформировалась за счет участков природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, находящихся ранее на землях совхозов и колхозов промышленных, транспортных и других предприятий.

4. Порядок землепользования сельскохозяйственных предприятий в процессе их реорганизации. В связи с приватизацией сельскохозяйственных угодий и других ресурсов совхозов и колхозов, утратили значение ранее сложившиеся их границы. Вся земля, находившаяся ранее в пользовании, делилась в связи с реорганизацией на три части: 1) оставляемую в государственной собственности (дороги, леса, болота и т. п.); 2) передаваемую гражданам в частную и индивидуальную собственность; 3) предназначенную в коллективно-долевою собственность.

Площади совхозных и колхозных лесов были в основном изъяты и включены в состав лесного фонда, или земель природоохранного назначения. В результате площадь категории земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 180 млн. га, или на треть ранее сложившейся. В три раза увеличилась площадь земель населенных пунктов. Характерно, что в структуре земель населенных пунктов в настоящее время более половины (53%) составляют сельскохозяйственных угодий (11 млн. га), в то время как площадь застройки достигает всего 24%. Разумеется, что такое соотношение складывается за счет сельских поселений: из 13,3 млн. га общей площади сельскохозяйственные угодья занимают здесь 7,7 млн. га. В городах и поселках городского типа соотношение иное: из 7,6 млн. га общей территории сельскохозяйственные земли составляют всего 1,6 млн. га.

Существенно сократилась общая площадь земель промышленности и транспорта: с 27,3 до 1,7 млн. га. По существу, земли этой категории «растворились» в муниципальных землях. Отчасти уменьшение произошло вследствие того, что многие предприятия, базирующиеся на территории населенных пунктов, утратили право постоянного пользования землей и переведены в разряд арендаторов.

Земли лесного и водного фонда за анализируемый период значительно увеличились, в основном за счет землепользования бывших совхозов и колхозов. Это можно рассматривать как результат перераспределения территории малопродуктивных лесов и кустарников, не оказывающих существенного влияния на социально-экономическую структуру использования земельного фонда в целом.

За годы земельной реформы радикально изменилась структура собственников и пользователей земли. Хотя основная часть земельного фонда по-прежнему находится в государственной и муниципальной собственности, в частную собственность юридических лиц и граждан передано около 130 млн. га земель (7,6%). В том числе в индивидуальной собственности граждан на-

ходится 102 млн. га, что составляет около 6% государственного земельного фонда. Характерно, что в основном это сельскохозяйственные угодья.

На 2000 год в стране насчитывалось около 12 млн. собственников земельных долей, во владении которых находится 116 млн. га сельскохозяйственных угодий.

Более 45 млн. граждан России имеют в собственности земельные участки, в том числе для ведения личного подсобного хозяйства — 16 млн., садоводства — 15 млн., огородничества — 6,6 млн., индивидуального жилищного и дачного строительства — более 6 млн.

Структурные изменения форм собственности на землю преследовали главную цель — обеспечить организационно-хозяйственную реорганизацию аграрного сектора экономики. Особое место при этом отводилось формированию крестьянских (фермерских) хозяйств. Здесь возникло два возможных направления.

Во-первых, сохранение приоритета крупных высокотоварных хозяйств (АОЗТ, ТОО и др.), выделение для индивидуального землепользования угодий, которые не используются (или неэффективно используются) в общественном хозяйстве. При этом формирование новых крестьянских хозяйств предполагается, в основном, посредством наделения землей горожан и жителей сельской местности, не занятых в сельском хозяйстве (дополняющий вариант).

Во-вторых, ликвидация (или самоликвидация) экономически нерентабельных общественных хозяйств, развитие индивидуального крестьянского хозяйства за счет трудовых, земельных и материально-технических ресурсов совхозов и колхозов (в качестве альтернативного варианта).

Наивысший пик развития крестьянского движения по времени совпал с массовой реорганизацией совхозов и колхозов. В 1994 году их было зарегистрировано 285 тыс., однако количество вновь создаваемых и число прекративших деятельность крестьянских хозяйств практически сравнялось. В настоящее время в России действует около 270 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств на площади около 13 млн. га. Средний размер хозяйства составляет 48 га. Известно, что доля сельскохозяйственного продукта, произведенного крестьянскими хозяйствами, не велика. Производство сдерживается отсутствием государственной финансовой поддержки, неразвитостью снабженческо-сбытовой кооперации, отсутствием ипотечного (под залог земли) кредитования и другими причинами.

Несмотря на произошедшие структурные изменения, основу сельскохозяйственного производства в России по-прежнему составляют крупные общественные предприятия, работающие на коллективно-акционерной и государственной основе.

С перераспределением земель по категориям, формам собственности и по субъектам хозяйствования непосредственно связано формирование землепользования и территориальная организация производства в целом.

Размещение любого предприятия начинается с выделения ему определенного земельного участка. Поскольку свободных участков нет и чтобы выделить землю одному предприятию, надо изъять ее у другого, то всякое мероприятие по земельному отводу связано с изучением нескольких возможных вариантов и выбором наилучшего из них.

Следовательно, под рациональным землепользованием надо понимать такие размеры и формы отвода участков, которые обеспечивают нормальную работу данного предприятия, не нарушая общие условия территориальной организации производства.

В теории и практике существует немало научно обоснованных методов территориального обоснования и формирования землепользования различного назначения. В зависимости от роли земли и функциональных особенностей предприятий методы формирования землепользования можно разделить на три группы: 1) образование землепользования сельскохозяйственных предприятий; 2) отвод земель для размещения несельскохозяйственных предприятий; 3) формирование государственных и общественных земельных фондов.

Общие принципы формирования землепользования сельскохозяйственных предприятий заключаются в том, чтобы привести в соответствие земельные, трудовые и материально-технические ресурсы каждого хозяйства, а также сложившиеся экологические связи, определяющие функционирование земли как части окружающей среды.

Образование землепользования несельскохозяйственных предприятий основано на расчетах необходимой площади, экономики земельных угодий и возмещении возможного ущерба, вследствие изъятия земельного участка, как государству (отрасли), так и заинтересованным лицам.

Формирование земельных фондов для государственных и общественных надобностей (фонда перераспределения, размещения крестьянских хозяйств, садоводческих товариществ и т. п.) производится посредством инвентаризации

и обследования земель, выявления неэффективно используемых территорий на основе крупномасштабных перспективных программ и технико-экономического обоснования соответствующих мероприятий.

Значительная роль в организации перераспределения земель и территориальной организации производства отводится государственному землеустройству.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 6

ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА. «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КАК МЕХАНИЗМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ОРГАНИЗАЦИИ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (4 часа)

Рассматривая задачи и содержание организации использования земельных ресурсов, можно сделать следующие выводы: 1. Проблема рационально-

го, полного и эффективного использования земли комплексная, ее решения требует системного подхода. 2. В основу решения проблемы заложены принципы охраны земельных ресурсов, а также гарантии прав собственности и устойчивости землепользования как объекта хозяйствования. 3. Организация использования земли выражается в ее перераспределении по целевому назначению, формам собственности и хозяйствования. 4. Перераспределение земель является неизбежным и целесообразным явлением в условиях социально-экономического развития.

В конечном счете организация рационального использования земли выражается системой государственного отраслевого и хозяйственного воздействия, обеспечивающего наиболее полное и эффективное функционирование производительных свойств каждого земельного участка. Такое воздействие может иметь как чисто организационный характер, так и осуществляться посредством технических средств. Отсюда вытекает необходимость разграничения комплексов организационных и техникоэкономических мероприятий, поскольку они осуществляются на различных уровнях управления земельными ресурсами и оказывают различное влияние на использование земли.

К организационной системе относится следующее: 1. Комплекс мероприятий по учету и оценке земли. В него входят: топографо-геодезические изыскания, аэрофото-космические съемки, обеспечение планово-картографическим материалом всех отраслей народного хозяйства; проведение специальных обследований территорий (инвентаризации земель, почвенных, геоботанических, мелиоративных и других изысканий); земельно-оценочные работы; ведение земельного, водного, лесного и других видов кадастров. 2. Комплекс мероприятий по зонированию территории, определению целей, задач и характера использования земли. Он включает: природно-сельскохозяйственное районирование; распределение земель по категориям; установление границ административно-территориальных формирований; разграничение по видам собственности; установление режимов землепользования и основных направлений природоохранной деятельности; другие мероприятия. 3. Комплекс мероприятий по организации территории применительно к функциональному назначению землепользования. Этот комплекс включает наиболее широкий круг мероприятий, поскольку осуществляется на территории городов, поселков, землепользовании промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий.

Понятие территории означает часть поверхности суши, ограниченную в природном, административном или организационно-хозяйственном отношении и обладающую определенными свойствами или ресурсами.

В комплекс мероприятий по организации территории входит: разработка и осуществление проектов и схем планировки населенных пунктов; планировка и обустройство территории промышленных предприятий, курортных зон, лесоустройства, организация территории сельскохозяйственных предприятий и другие соответствующие мероприятия.

Не вызывает сомнения, что даже однотипные действия, осуществляемые на общегосударственном отраслевом и хозяйственном уровнях, будут отличаться по составу и содержанию. Так, полнота количественной и качественной характеристики земли и природных ресурсов, используемых в различных отраслях, определяется их спецификой. Отсюда вытекает одинаковая необходимость как комплексной (общей) оценки земли, так и ведомственной (отраслевой) оценки отдельных свойств и ресурсов. Поэтому ведется как государственный земельный кадастр, так и более узкие кадастры: лесной, водный, градостроительный и другие. При зонировании и организации территории также проявляются общие закономерности и существенные различия методических подходов.

Важнейшим рычагом организации использования земли является также технико-экономическое воздействие. К этой системе относится следующее:

1. Комплекс мероприятий по сельскохозяйственному и иному народнохозяйственному освоению. В него входят мелиоративные, культуртехнические и другие мероприятия, обеспечивающие как собственно освоение новых земель, так и сопутствующие условия: повышение плодородия почв, транспортную доступность, улучшение территориальных условий, рекультивацию, природоохранные мероприятия и т. п.
2. Комплекс мероприятий по реорганизации системы расселения и обеспечению трудового баланса. В комплекс входят: строительство жилых и производственных объектов; строительство магистральной и полевой дорожной сети; строительство объектов энергоснабжения; развитие системы социально-бытового, культурного обслуживания и других элементов инфраструктуры.
3. Комплекс мероприятий по внедрению системы ведения сельского хозяйства. В него входят различные элементы системы земледелия, животноводства, механизации и других отраслей агропромышленного комплекса (АПК). Особое значение придается ведению севооборотов, пастбище- и сенокосооборотов, рациональных систем обработки почв, внесению удобрений и других элементов, обеспечивающих воспроизводство почвенного плодородия.
4. Комплекс природоохранных мероприятий. Сюда относятся технико-экономические мероприятия по рекультивации нарушенных земель, снятию и нанесению плодородного слоя почв на малопродуктивные угодья, созданию защитных лесополос, облесению оврагов и балок, а также другие противоэрозионные и природоохранные мероприятия.

Несмотря на то, что перечисленные технико-экономические мероприятия являются разноплановыми, в основе своей они решают общую задачу, обеспечивая совершенствование производительных свойств земли и средств производства, неразрывно связанных с землей. При этом важен комплексный подход к их осуществлению, а, следовательно, необходима координация всех работ по месту и срокам осуществления.

Следует подчеркнуть, что организация использования земли — это общегосударственная задача, и решается она различными уровнями государственной власти в соответствии с их компетенцией. Однако в осуществлении

решений участвуют различные ведомства и организации, что требует четкой координации работ по объемам, срокам и предназначению. Общая координирующая роль государства осуществляется посредством ряда управленческих структур, видное место среди которых занимает землеустройство.

Государственное землеустройство законодательно определяется как система мероприятий, направленная на осуществление решений государственных органов в области пользования землей. В отношении понятия содержания и задач современного землеустройства в науке и практике складываются различные мнения. Сущность одного из них заключается в широком представлении о землеустройстве как механизме реализации земельных отношений, в признании его многогранности и даже «универсальности». С другой точки зрения, землеустройство рассматривается как система конкретных производственных мероприятий, круг которых очерчен земельным законодательством. Рассмотрим по существу вышеизложенные точки зрения.

Первая исходит из того, что в землеустроительной практике сложился комплекс проектных разработок, способных обеспечить последовательное и скоординированное решение вопросов организации использования земельного фонда от начала до конца. Их основу составляют региональные и областные схемы землеустройства, которые носят предплановый, прогнозный характер. Схемы землеустройства призваны обеспечить сочетание комплексных социально-экономических программ с отраслевыми программами и бизнес-планами отдельных предприятий, следовательно, скоординировать многоукладное развитие народного хозяйства с наличием ресурсов.

Таким образом, землеустройство оказывается тесно связанным с организацией производства (во всех его звеньях), расселением, экологией и направлено на создание широкой территориальной платформы социально-экономического развития в целом. Хотя основным проявлением землеустройства по-прежнему остается размежевание и установление границ, эта задача наполняется новым экономическим, правовым и экологическим содержанием.

Вторая точка зрения акцентирует внимание на правовой и технической сторонах землеустроительного процесса. Его цель усматривается в установлении границ землевладений и землепользования, обеспечении земельных прав юридических и частных лиц. Предполагается, что более общие вопросы территориальной организации производства и технико-экономического обоснования размещения отраслей и предприятий на земле должны быть решены предварительно другими структурами и организациями. Подобные взгляды сужают круг землеустроительных действий, порождают сугубо технический подход, нацеливают землеустройство на решение конкретных узкопрофессиональных задач.

Обе точки зрения имеют свои исторические корни, ибо состав мероприятий входящих в землеустройство, меняется с течением времени. Сам термин «землеустройство» появился в России в связи с началом осуществления столыпинской земельной реформы и заменил ранее употреблявшийся

термин «межевание». Это знаменовало собой перенесение акцентов с чисто технических вопросов размежевания, установления границ (меж) земельных участков, на вопросы социально-экономического обоснования системы землепользования.

Во-первых, землеустройство есть система государственных мероприятий. Оно выступает в качестве механизма регулирования земельных отношений в соответствии с земельным законодательством и выполняет решения компетентных государственных органов по распоряжению землями. Реализация прав на землю осуществляется только на основе землеустройства.

Во-вторых, землеустройство является механизмом перераспределения земель между отраслями и сферами деятельности, а также механизмом формирования землевладений и землепользования предприятий и граждан. Посредством землеустройства устанавливаются границы, производится предоставление и изъятие земельных участков.

В-третьих, землеустройство — это система мероприятий, направленных на организацию рационального, полного и эффективного использования земельных ресурсов. Оно организует государственный контроль за использованием и охрану земель независимо от формы собственности и хозяйствования.

В-четвертых, землеустройство — это система прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов.

В-пятых, землеустройство — это комплексное мероприятие по организационно-хозяйственному обустройству сельскохозяйственных предприятий, обеспечивающее рациональную систему земледелия.

Землеустройство — это система государственных мероприятий по перераспределению земельных ресурсов, формированию землевладений, землепользованию и территориальному обустройству сельскохозяйственных предприятий в целях организации рационального использования и охраны земли.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 7 **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ, ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ТЕХНИКА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА (4 часа)**

Землеустройство, как и всякое действие, выражается определенным результатом. Внешним результатом землеустроительного действия являются: а) правовое обоснование землепользования; б) границы землепользования; в) режим (характер и порядок) использования земельного участка. В силу этого землеустройство обычно воспринимается как техническое мероприятие по закреплению на местности определенных прав владения и пользования землей. Следует подчеркнуть: техническая и правовая стороны землеустройства очень важны, хотя отражают лишь внешние его проявления. Сущность землеустройства определяется его экономическим содержанием.

Углубление экономического содержания землеустройства наиболее характерно проявляется в развитии новых форм организации территории на многоукладной основе. Конкуренция землепользователей, претендующих на тот или иной участок земли, предполагает повышение экономической эффективности. На передний план землеустроительного решения объективно выдвигаются показатели результативности и эффективности, которые находят выражение в относительном сокращении единовременных и текущих затрат, увеличении производства продукции с единицы площади.

Экономическая сущность землеустройства связана с улучшением использования территории в целом с непосредственным влиянием на социально-бытовые и экологические условия. Реформирование земельных отношений приводит к коренному изменению трех основных звеньев: расселения, размещения производственных предприятий и самой организационно-хозяйственной структуры. Особенно заметно это проявляется в сельском хозяйстве'. Очевидно, что насущные вопросы расселения и занятости населения сельской местности не могут быть решены без рационального землеустройства.

Организация территории, как следствие землеустройства, должна соответствовать потребностям и формам организации производства. С этой целью земельным участкам и отдельным землепользованиям придаются определенные размеры и конфигурация, определяются состав и площади угодий, обеспечивающие высокую эффективность производства. При этом технические и организационно-правовые факторы (границы, площади, права и обязанности) подчиняются экономическим требованиям.

С решением экономических и социальных задач тесно связаны экологические проблемы, также решаемые на основе землеустройства. Рассматривая землеустройство в едином комплексе природоохранной системы, следует выделить два аспекта: технологический и территориальный.

В технологическом отношении землеустройство, определяя характер и порядок использования земель, способно предотвратить экологические нарушения на данной территории. Нерациональное использование земельного участка в технологическом отношении, напротив, ведет к нарушению экологического равновесия и нанесению ущерба земле и другим природным ресурсам. Например, неправильное использование земли может привести к снижению почвенного плодородия, эрозии почв, загрязнению водоемов, уничтожению растительности и животного мира.

Территориальный аспект проблемы заключается в том, что в процессе землеустройства размещаются и устанавливаются границы территорий природоохранного и защитного назначения, имеющие особый режим использования. То есть обосновывается целесообразное размещение как предприятий, нарушающих экологическое равновесие, так и объектов охраны окружающей среды.

Существенная сторона землеустройства заключается в том, что оно всегда имеет правовое содержание. Это выражается в отнесении земельного

участка к определенной категории, установлении целей, задач и режима землепользования, определении прав и обязанностей землевладельца, землепользователя (или арендатора), установлении ограничений и обременении (сервитутов). В определенном законом порядке оформляется землеустроительная документация и осуществляется землеустроительный процесс, то есть порядок проведения землеустройства и его регламентация.

Правовой основой землеустройства является Конституция РФ, земельный кодекс, федеральные законы, законы субъектов Федерации, подзаконные нормативные акты, ведомственные положения, инструкции, методические и технические указания.

Конституция декларирует общий характер земельных отношений: виды и формы собственности на землю, права и обязанности граждан, порядок распоряжения земельными ресурсами и другие фундаментальные основы земельного строя.

Земельный кодекс — это систематизированный свод норм земельного законодательства, регулирующий земельные отношения в целом. Земельным кодексом определяется официальное понятие землеустройства и его содержание, устанавливаются землеустроительные действия, дается общая регламентация землеустроительного процесса. Помимо земельного кодекса прямое отношение к землеустройству имеют нормы гражданского, лесного и ряда других кодексов РФ.

Среди законов — нормативных актов, принятых Законодательным Собранием, особое значение для осуществления землеустроительных мероприятий имеют законы «О землеустройстве» (2001) и «О земельном кадастре» (2000). Закон «О землеустройстве» определяет основные понятия, задачи и содержание мероприятий, обязательность и основания проведения землеустройства, условия государственного регулирования, контроля и экспертизы землеустроительной документации, а также другие важнейшие положения. Закон «О земельном кадастре», регулируя систему регистрации землепользования, учета и оценки земель, также непосредственно относится к землеустройству в той его части, которая направлена на осуществление земельного кадастра.

Все подзаконные нормативные акты должны соответствовать действующим законам. К подзаконным актам относятся: указы Президента РФ, постановления правительства, распоряжения министерств и ведомств, приказы, инструкции, методические и технические указания, а также распоряжения местных органов власти по вопросам, отнесенным к их компетенции.

В отличие от законов, устанавливающих общие нормы для всей территории Российской Федерации, подзаконные акты могут иметь временный характер, ограниченность действия на определенной территории или в рамках какого-либо ведомства. Они касаются, в основном, конкретных землеустроительных мероприятий.

Среди подзаконных актов особое место занимают инструктивные материалы: инструкции, методические рекомендации и др. Инструкция — это ру-

ководящие указания, свод правил, устанавливающих порядок и способ выполнения какой-либо работы. Методические указания и технические рекомендации разрабатываются на основе инструкции в целях оказания методической помощи исполнителям работы, обеспечения единообразия ее результатов по форме и содержанию. Инструктивные материалы издаются руководящими организациями в центре и на местах: министерствами, ведомствами, управлениями и др.

Таким образом, правовое содержание землеустроительные действия приобретают в силу того, что производятся во исполнение законов, инструкций и указаний компетентных государственных органов. Землеустройство проводится в обязательном порядке, если изменились границы землепользования, вновь предоставлен или изъят земельный участок, проводится перераспределение земель в границах сельскохозяйственного предприятия или же существенно изменяется режим использования части предоставленных земель. Также обязательно проведение землеустройства, если выявлены нарушения земель, заметно проявляются процессы эрозии, подтопления, заболачивания и другие негативные процессы.

В соответствии с законом, основаниями для проведения землеустройства являются решения федеральных или местных органов власти, договоры о проведении работ с землевладельцами и землепользователями, а также судебные решения. Независимо от этого, утвержденные в установленном порядке землеустроительные решения являются обязательными для всех организаций и граждан (независимо от формы собственности на землю).

Техническое обеспечение процесса землеустройства составляет одну из важнейших его сторон и выражается в следующем: 1. Изготовление планово-картографических материалов как основы изучения земельных ресурсов, инвентаризации земель, разработки проектов и схем землеустройства. 2. Проведение землеустроительных, почвенных, почвенно-эрозионных, геоботанических, мелиоративных, водохозяйственных, дорожных и других обследований и изысканий для целей землеустройства. 3. Использование технических приемов и методов землеустроительного проектирования и обоснования проектных решений, включая экономико-математические модели и средства автоматизации. 4. Топографо-геодезические методы и средства перенесения в натуру проектов землеустройства, установления границ землепользования и земельных участков на местности. 5. Технические средства изготовления землеустроительной документации. Землеустройство как техническое мероприятие требует высокоточных действий, отображаемых на плакатах и на местности. Оно не только формирует систему землепользования, но и создает основу для ведения земельного кадастра, то есть регистрации землевладений и землепользования, количественного и качественного учета и оценки земель.

Землеустроительные технические действия изучаются в специальной дисциплине «геодезические работы при землеустройстве».

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 8
СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА НА СОВРЕМЕННОМ
ЭТАПЕ (4 часа)

Широта и многогранность проблемы рационального использования земельных ресурсов, ее исторические корни и взаимосвязь с другими проблемами социально-экономического развития государства формируют неоднозначный подход к определению содержания землеустройства. Это вполне закономерно, так как землеустройство, с одной стороны, рассматривается как социально-экономическое явление, ход которого диктуется общими потребностями народного хозяйства, а с другой стороны — как система государственных мероприятий, состав и очередность которых диктуется конкретными задачами развития земельных отношений на современном этапе.

Действующее земельное законодательство регламентирует содержание землеустройства в качестве системы государственных мероприятий. Это выражается в следующих землеустроительных действиях:

Изучение состояния земель. Проводится в целях получения информации о количественном и качественном состоянии земельных ресурсов на основе геодезических и картографических работ; почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий; оценки качества земель; инвентаризации земель.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны. Проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территории и определения иных направлений рационального использования и охраны земель. Это направление включает: природно-сельскохозяйственное районирование; разработку предложений по системе рационального использования земель и их охране; определение территорий, в границах которых могут быть предоставлены земельные участки гражданам и юридическим лицам; определение границ специальных земельных фондов; разграничение земельного фонда по категориям и видам, установленным законодательством.

Территориальное землеустройство, включающее образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, а также их межевание. Территориальное землеустройство проводится при изменении границ землевладений и землепользования, предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам, изъятии, купле, продаже и других сделках с земельными участками, а также в иных случаях перераспределения земель. Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ землевладений, землепользования, земельных участков, муниципальных и других административно-территориальных образований.

Внутрихозяйственное землеустройство. Проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, а также земель, используемых общинами коренных мало-

численных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока для обеспечения их традиционного образа жизни.

При проведении внутрихозяйственного землеустройства обеспечивается организация рационального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрабатываются мероприятия по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, рекультивации, защите от ветровой и водной эрозии и других негативных воздействий на землю.

Установленные законодательством землеустроительные действия реализуются через государственный заказ. На практике основные направления землеустроительных работ формируются и методически совершенствуются в течение многих лет, получая законченную форму и содержание. Основными направлениями можно считать следующие: разработка земельных прогнозов, региональных программ использования земельных ресурсов, областных и районных схем землеустройства; составление проектов образования новых и упорядочения существующих землевладений и землепользовании сельскохозяйственных предприятий; разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства и других проектов, связанных с использованием и охраной земель сельскохозяйственного назначения; разработка рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от эрозии, селей, оползней, подтопления и засоления, улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель; обоснование отводов земель и формирование землепользования несельскохозяйственного назначения; проведение топографо-геодезических, почвенных, агрохимических, геоботанических, мелиоративных, водохозяйственных и других обследований и изысканий.

Все названные виды работ направлены на организацию рационального, полного и эффективного использования и охрану земли, создание наилучших организационно-территориальных условий развития народного хозяйства.

Не вызывает сомнения, что теоретические и методические наработки землеустроительной науки и практики должны быть достаточными для оперативного выполнения любого государственного заказа.

Значительная часть землеустроительных мероприятий непосредственно связана с ведением государственного земельного кадастра. Государственный земельный кадастр — это систематизированный свод документальных сведений о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель. В его задачи входят регистрация землевладений и землепользовании, количественный и качественный учет земельного фонда, бонитировка почв и экономическая оценка земель. Данные кадастра используются в обязательном порядке для различных народнохозяйственных целей — при планировании использования и охраны земель, размещении и специализации производства, мелиорации земель, определении и обосновании платы за землю, инвентаризации земель, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий. Особенно необходимы они при землеустройстве, поскольку служат ему исходной информацией.

Результаты землеустройства, в свою очередь, являются документальной основой для ведения земельного кадастра и фиксируются (после утверждения землеустроительной документации) как официально произошедшие изменения в границах и режимах землепользования. Поэтому землеустройство и земельный кадастр в профессиональном отношении представляют собой определенное единство: землеустройство — это государственный механизм перераспределения земель, а земельный кадастр — система документации о состоянии земельного фонда в каждый конкретный период.

Землеустройство как организационно-территориальная основа производства связано с мелиорацией земель, дорожным, водохозяйственным и производственным строительством и осуществлением других мероприятий, влияющих на организацию территории, использование земельных и других природных ресурсов. Таким образом, содержание современного землеустройства охватывает весьма широкий круг вопросов.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 9 **ПРИНЦИПЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА (2 часа)**

Землеустроительные мероприятия, проводимые с целью обеспечения рационального использования земли, сами должны быть рациональны и эффективны. Они должны подчиняться единым требованиям и иметь в своей основе незыблемые положения, правила, обеспечивающие целенаправленность проведения землеустройства. То есть землеустройство должно базироваться на определенной принципиальной основе.

Принципы землеустройства, так же как и его содержание, имеют исторические корни и формируются исходя из социально-экономических и природных условий. Их необходимо не только знать. Они являются частью профессиональной подготовки специалиста, поскольку ими должны быть пронизаны любые землеустроительные решения.

В чем же состоит принципиальная основа землеустройства? Во-первых, любое землеустроительное мероприятие должно быть законным, так как землеустройство является государственным механизмом укрепления земельного строя. Следовательно, установленные при землеустройстве границы землеустройства, землепользования и земельных участков должны соответствовать решениям государственных органов по распоряжению землей.

Землеустроительные действия должны гарантировать субъектам земельных отношений их права на владение и пользование землей в тех объемах, которые установлены законодательством. Проложенные на местности границы земельных участков должны быть четкими и точными и обеспечивать необходимый порядок в использовании земли.

При землеустройстве следует создавать условия для рационального использования и охраны всех полезных свойств земли. В задачу землеустройства входит обоснование целевого назначения, режимов использования земельных участков, размещение сельскохозяйственных, промышленных,

транспортных и других землепользовании. Этот процесс, связанный с перераспределением земель, нельзя прекратить, поскольку он обусловлен необходимостью социально-экономического развития общества. Поэтому важно, чтобы любое землеустроительное мероприятие осуществлялось без ущерба для состояния земли в процессе ее использования, чтобы земля могла функционировать неограниченное время.

Таким образом, второй принцип землеустройства заключается в том, чтобы в процессе организации рационального использования земли, перераспределения ее по категориям, отраслям, видам и формам собственности обеспечить приоритет экологических требований.

Систему мер по соблюдению приоритета экологических требований можно рассматривать в двух аспектах: локальном, связанном с производственной деятельностью конкретного предприятия, и общетерриториальном, зависящем от условий организации территории в целом.

Рассматривая вопрос в локальном отношении, следует признать, что всякое использование земли (за редким исключением) способно привести к нарушению экологических норм. Эти нарушения могут выражаться в изменении природного ландшафта, потере почвенного плодородия, растительного покрова, эрозии почв, изменении водного режима и т. п. Поскольку эти нарушения связаны с деятельностью предприятия, землеустройство не может оказать здесь радикального воздействия. Задачи землеустройства могут быть сведены к установлению соответствующих режимов землепользования, уменьшающих негативное воздействие на окружающую среду. (Исключения составляют сельскохозяйственные предприятия, где проводится внутрихозяйственное землеустройство, обеспечивающее комплекс почвозащитных и природоохранных мероприятий.)

В общетерриториальном аспекте система землеустройства способна оказать принципиальное влияние на соблюдение приоритета экологических требований, регулируя размещение по территории отраслей и предприятий. Такое регулирование тесно связано с соблюдением третьего принципа землеустройства: сочетание интересов общества в целом с интересами отдельных землевладельцев и землепользователей при соблюдении приоритета сельского хозяйства.

Этот принцип вытекает из положений российского законодательства, что земля является основой жизни и деятельности народов, живущих на ней. Следовательно, все потребности народного хозяйства должны быть обеспечены на основе сочетания интересов общества в целом с интересами отдельных граждан, коллективов, землевладельцев и землепользователей. Поэтому землеустройство мы рассматриваем как государственное (межведомственное) мероприятие, проводимое в интересах различных отраслей и предприятий.

Вместе с тем соблюдение приоритета сельского хозяйства необходимо в силу того значения, которое земля имеет в этой отрасли. Земля здесь главное средство производства, она незаменима в обозримый период, развитие

сельского хозяйства связано с большими пространствами обрабатываемых земель, обладающих почвенным плодородием. Ведение сельского хозяйства тесно связано с агроклиматическими условиями местности: теплообеспеченностью, рельефом, влагообеспеченностью, климатом и др. Наконец, ведение сельского хозяйства зависит от трудовых навыков населения. Все эти условия формируют высокую народнохозяйственную ценность сельскохозяйственных земель и их практическую невосполнимость при утрате.

Тем не менее в практике организации использования земель постоянно возникают противоречия между отраслями и предприятиями. Чаще всего это связано с размещением промышленных, транспортных или других несельскохозяйственных предприятий на сельскохозяйственных угодьях. По закону это допускается лишь в исключительных случаях, но на практике приходится делать достаточно часто. В каждом отдельном случае решается вопрос, какой вариант отвода земельного участка в наибольшей степени отражает интересы общества в целом.

Принцип приоритета сельского хозяйства в области владения и пользования землей последовательно регулируется земельным законодательством. Это выражается в преимущественном праве сельскохозяйственного освоения всех пригодных земель, недопустимости использования продуктивных угодий для несельскохозяйственных целей, обязательной компенсации стоимости изъятых из отрасли сельскохозяйственных угодий, обязательных требований снятия плодородного слоя с изымаемых для несельскохозяйственных целей угодий и нанесении его на малопродуктивные земельные участки. Кроме того, при временных отводах продуктивных угодий под строительство, добычу полезных ископаемых и другие цели предприятия обязаны проводить рекультивацию земель, то есть восстанавливать впоследствии продуктивность угодий и их хозяйственную ценность.

Поэтому принцип соблюдения приоритета сельского хозяйства совместим с необходимостью соблюдения следующих экологических требований: 1. Изыскание ресурсов нового сельскохозяйственного освоения земель и увеличение площади продуктивных угодий; 2. Выделение минимальной площади отвода земли для несельскохозяйственных целей (при условии нормального развития предприятия); 3. Полный и взвешенный учет как положительных, так и отрицательных последствий отвода земельного участка, его влияние на экологическое состояние территории и охраны земель.

Принцип сочетания межотраслевых интересов трудно реализовать, не имея общей перспективы экономического и социального развития. Необходимость разработки долгосрочных прогнозов и программ размещения производительных сил и использования земельных ресурсов является важнейшим направлением государственной политики развитых государств. Большое внимание этим вопросам уделяет законодательство России. Поэтому землеустроительные мероприятия должны быть согласованы с перспективами экономического и социального развития регионов, отраслей и отдельных хозяйств.

В этом выражается принципиальная позиция землеустройства. Она заключается в том, что конкретные землеустроительные мероприятия должны быть не просто согласованы с общими программами и схемами организации территории, но и обеспечить территориальные условия для перспективного развития каждого предприятия по разработанной для него программе. Поэтому показатели развития на перспективу закладываются в основу любого землеустроительного мероприятия.

Одна из важнейших задач землеустройства — создание условий для организации и развития производства, повышение его эффективности, достижения значимых социально-экономических результатов. Это возможно только в тех случаях, если посредством землеустройства выполняются три требования. Во-первых, формируется многоукладная система хозяйствования, позволяющая использовать преимущества высокоэффективных технологий и способов организации производства; во-вторых, формируются землепользования рациональных размеров; в-третьих, обеспечивается полное рациональное и эффективное использование каждого землепользования. Поэтому создание условий для организации и развития производства — это не только задача, но и принцип землеустройства.

Вышесказанное относится, прежде всего, к сельскохозяйственным предприятиям, но применимо и другим отраслям. В связи с проведением земельной реформы решается задача реорганизации хозяйственной структуры АПК, внедрения новых форм сельскохозяйственных предприятий: акционерных обществ, товариществ с ограниченной ответственностью, коллективных и крестьянских хозяйств. Необходимо обеспечить оптимальное соотношение общественных, мелкотоварных крестьянских и подсобных хозяйств в каждом регионе. Территориальные предпосылки для этого создаются посредством землеустройства.

При землеустройстве реорганизуются землепользования действующих и формируются землепользования новых хозяйств. Исходя из экономической целесообразности определяются их местоположение, площади, состав угодий, конфигурация и положение границ. Эти и другие параметры землепользования проектируются с учетом специализации, объемов производства, материальной обеспеченности и трудовых ресурсов каждого хозяйства. Тем самым создаются территориальные условия для эффективного развития предприятия на основе прогрессивных технологий и методов ведения хозяйства.

Различные формы собственности на землю требуют особых методов регулирования устойчивости землепользования, под которой понимается длительность владения и пользования земельным участком в неизменных границах. Как правило, землепользование сельскохозяйственного предприятия не однородно. Основу его могут составлять участки земли, находящиеся в частной собственности или во владении, а определенную часть — бессрочное, срочное пользование или аренда «чужих» земель. Неоднородность землепользования вовсе не должна означать его нестабильность. Поэтому принципиальная задача землеустройства состоит не только в формировании ра-

ционального землепользования для каждого предприятия, но и в сохранении его устойчивости.

Вместе с тем с течением времени в землепользованиях могут возникать недостатки и неудобства, снижающие его эффективность. Эти недостатки должны устраняться посредством нового землеустройства. Процесс устранения недостатков определяется как совершенствование землепользования.

Рассматривая принципиальную основу землеустройства, мы неоднократно отмечали, что приемы и методы организации территории органически увязываются с местными условиями. Это не случайно, ибо каждое землеустроительное мероприятие проводится на территории с уникальным и неповторимым сочетанием природных и экономических условий.

Для получения информации по природным и экономическим условиям проводятся обследовательские и изыскательные работы: топографо-геодезические, почвенные, геоботанические, мелиоративные, водохозяйственные и другие съемки и изыскания. Особое место среди них занимают землеустроительные обследования территории.

Подводя итог, можно сформулировать следующие принципы землеустройства: • соблюдение требований земельного законодательства, реализация законных прав субъектов земельных отношений; • рациональное использование земли при соблюдении приоритета экологических требований; • сочетание общегосударственных интересов с интересами отраслей, предприятий и отдельных землепользователей при соблюдении приоритета сельского хозяйства; • согласование землеустроительных мероприятий с перспективами экологического и социального развития регионов, отраслей и отдельных хозяйств; • создание организационно-территориальных предпосылок для развития и повышения эффективности производства; • учет природных и экономических условий. Принципы землеустройства реализуются во всех его видах и формах.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 10 *ВИДЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА (2 часа)*

Все многообразие землеустроительных действий можно свести к двум направлениям, определяющим цели, задачи и конечные результаты землеустройства.

Первое включает все виды работ по перераспределению земель: по целевому назначению (то есть по категориям), между отраслями и сферами деятельности, между субъектами хозяйствования, землевладельцами и землепользователями. К этому направлению следует отнести отводы земель для государственных и общественных надобностей, образование специальных земельных фондов, а также работы по упорядочению и совершенствованию землевладений и землепользованию.

Главная цель направления состоит в социально и экономически обоснованном перераспределении земель, основная задача — формирование но-

вых рационального землепользования, а конкретный результат заключается в установлении границ как пределов прав субъектов земельных отношений.

Второе направление включает землеустроительные мероприятия по рациональной организации территории, улучшению использования и охране земель в границах уже сформированных землевладений и землепользования. Его главная цель заключается в повышении эффективности использования предоставленных хозяйствующему субъекту земель, а основная задача — территориальная организация производства. Конкретный результат этого направления также выражается в отграничении на плане и на местности отдельных участков земли (хозяйственных участков), однако устанавливаемые границы имеют не правовое, а лишь хозяйственное значение и выражают производственную целесообразность использования земельных участков для конкретных целей.

Оба направления, представляя собой единую систему землеустроительных мероприятий, существенно различаются по содержанию и методам осуществления. Потому землеустройство подразделяется на два вида: межхозяйственное и внутрихозяйственное. Работы первого направления относятся к межхозяйственному землеустройству, а второго, в основном, к внутрихозяйственному землеустройству.

Чем же вызвана необходимость подразделения землеустройства на виды? Чтобы ответить на этот вопрос, рассмотрим более подробно, в чем проявляется их единство и различия.

Единство межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства проявляется в следующем.

1. Последовательное достижение общей цели — организации рационального, полного и эффективного использования земли. Задача решается поэтапно: зонирование территории — определение целевого назначения — формирование землепользования (межхозяйственное землеустройство) — организация территории — назначение и характер использования каждого земельного участка (внутрихозяйственное землеустройство).

2. Единая принципиальная основа осуществления землеустроительных мероприятий. Рассмотренными выше принципами в равной мере руководствуются при проведении как межхозяйственного, так и внутрихозяйственного землеустройства. При этом учитывается специфика землеустроительных мероприятий. При межхозяйственном землеустройстве особое значение приобретает законность действий, соблюдение оптимальных межотраслевых пропорций, а при внутрихозяйственном — создание организационно-территориальных предпосылок для повышения эффективности производства.

3. Экономическое, правовое и техническое содержание землеустроительных мероприятий. Эти стороны присутствуют как в межхозяйственном, так и во внутрихозяйственном землеустройстве, хотя проявляются порознь.

При проведении межхозяйственного землеустройства более выражен правовой и технический аспект. Экономическое содержание скрыто и прояв-

ляется, в основном, в рациональности формируемых землепользовании. Внутрихозяйственное землеустройство имеет ярко выраженное экономическое содержание: оно проводится в целях повышения эффективности использования земли и оценивается по конечному производственному результату.

4. Единый землеустроительный процесс, включающий определенные законодательством этапы, стадии и порядок землеустроительного производства. Основой как межхозяйственного, так и внутрихозяйственного землеустройства является проект, включающий определенный круг вопросов, то есть составные части и элементы. Составные части и элементы разрабатываются с таким расчетом, чтобы обеспечить органическое единство формирования землепользования и его внутрихозяйственной организации.

5. Взаимосвязь и последовательность осуществления. Формирование землепользования и установление их границ предполагает обязательную организацию территории в границах отвода. Эту задачу могут выполнять различные ведомства, в зависимости от характера планируемого использования земельного участка. В населенных пунктах на новые территории разрабатываются генеральные планы, проекты или схемы планировки. В промышленных и других несельскохозяйственных предприятиях предполагается наличие схемы или плана размещения объектов. Для организации рационального использования земли в сельскохозяйственном предприятии проводится внутрихозяйственное землеустройство. Таким образом, внутрихозяйственное землеустройство является прямым продолжением организации землепользования сельскохозяйственного предприятия. В свою очередь, при проведении межхозяйственного землеустройства сельхозпредприятий обязательно учитываются условия рациональной организации их территории. Для этого в состав проекта межхозяйственного землеустройства входит схема внутрихозяйственной организации территории, предусматривающая предварительное размещение основных элементов.

Вышеприведенные положения далеко не исчерпывают единство видов землеустройства, хотя являются основными. Наряду с этим существуют заметные различия между межхозяйственным и внутрихозяйственным землеустройством, которые выражаются в следующем.

1. Различные объекты землеустройства. Хотя при всех землеустроительных мероприятиях объектом выступает земля, определенная территория, имеется существенное различие. При межхозяйственном землеустройстве объектами могут быть новые хозяйства, образуемые на месте существующих, группы взаимодействующих землепользовании, административные и другие обширные территории, то есть части земельного фонда, неоднородные по формам собственности или хозяйствования. Внутрихозяйственное землеустройство проводится исключительно в сельскохозяйственных предприятиях после того, как сформировано землепользование. Его объектом является конкретная территория. Эта территория не всегда однородна, она может состоять из земельных участков различных форм собственности, однако представляет собой единый объект хозяйствования.

2. Межведомственный и ведомственный характер землеустройства. Это различие вытекает из содержания и предназначения землеустроительных мероприятий. Как неоднократно отмечалось, перераспределение земель и формирование землепользования осуществляется в интересах общества, всех предприятий и граждан. Поэтому межхозяйственное землеустройство имеет межведомственный, общегосударственный характер. Внутрихозяйственное землеустройство — это ведомственное сельскохозяйственное мероприятие, поскольку проводится в сельскохозяйственных предприятиях и формирует его рациональную агроэкономическую организационно-хозяйственную структуру.

Следует подчеркнуть, что ведомственный характер внутрихозяйственного землеустройства воплощается в его содержании. По форме осуществления этот вид землеустройства также является государственным мероприятием, проведение которого регламентируется земельным законодательством.

3. Различия в обязательности и правовом обосновании проведения. Согласно Федеральному закону «О землеустройстве» основаниями для проведения землеустроительных мероприятий могут послужить решения государственных или местных органов власти, договоры с заинтересованными лицами или судебные решения. Землеустройство проводится в обязательном порядке, если изменяются границы землепользования, представляется или изымается земельный участок, происходит перераспределение сельскохозяйственных земель в процессе реорганизации предприятий, то есть в большинстве случаев межхозяйственного землеустройства. Иначе говоря, права юридических или частных лиц на земельные участки могут быть указаны только посредством межхозяйственного землеустройства.

Обязательный характер землеустройства устанавливается также при выявлении нарушенных земель, а также земель, подверженных водной эрозии, селям, подтоплению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства, радиоактивному и химическому заражению и другим негативным воздействиям. Перечисленные факторы требуют уже не только межхозяйственного, но и внутрихозяйственного землеустройства.

В большинстве случаев (если исключить экстремальные ситуации) внутрихозяйственное землеустройство не является строго обязательным мероприятием. Необходимость его проведения можно определить следующими обстоятельствами.

Во-первых, сельскохозяйственные предприятия зачастую имеют большую территорию и сложную организационно-производственную структуру. Самостоятельно, без профессиональной помощи со стороны землеустроительных организаций, они не в состоянии решить вопросы рационального размещения производственных подразделений и хозяйственных центров, угодий и севооборотов, обосновать систему мелиоративных, водохозяйственных, противоэрозионных и других мероприятий по улучшению земель. Помощь квалифицированных специалистов необходима хозяйствам не толь-

ко при проектировании, но и при осуществлении мероприятий в процессе производственной деятельности.

Во-вторых, внутрихозяйственное землеустройство является мерой государственного регулирования рационального использования и охраны земли. Поэтому в его проведении заинтересовано как само сельскохозяйственное предприятие, так и государственные органы, контролирующие использование и охрану земель.

Основные различия видов землеустройства проявляются в их содержании. Межхозяйственное землеустройство охватывает более широкий круг мероприятий и более разнообразно по составу и содержанию. Обобщая вышеизложенное, можно дать ему следующее краткое определение.

Межхозяйственное землеустройство — это комплекс мероприятий по образованию, упорядочению и совершенствованию землепользования, отводу земель и размещению специальных территорий (фондов) особого хозяйственного и территориального назначения. Смысл приведенных в определении понятий и терминов заключается в следующем.

Образование землепользования означает формирование земельного участка (или территории, состоящей из нескольких участков различных форм собственности) в качестве объекта хозяйствования.

Упорядочение и совершенствование землепользования — это целенаправленные действия по устранению недостатков и улучшению параметров (размещения, площади, границ) земельного участка, объекта хозяйствования.

Отвод земель — землеустроительные действия по ограничению земельного участка, предоставленного в собственность, владение или пользование юридическому или государственному лицу.

Нередко в практике межхозяйственного землеустройства употребляется также термин реорганизация землепользования. Под реорганизацией понимаются значительные изменения количества, площадей, размещения и конфигурации хозяйств и их землепользования на определенной территории.

В новом земельном законодательстве широко применяется термин территориальное землеустройство, что по составу и содержанию работ отчасти соответствует межхозяйственному землеустройству. К территориальному землеустройству законодательство относит образование новых и упорядочение существующих землепользований, а также межевание объектов землеустройства. Под межеванием с давних времен подразумевается отграничение земель, то есть установление границ землевладений и землепользований, их правовое и техническое оформление.

Основу межхозяйственного землеустройства составляет проект. **Землеустроительный проект** — это совокупность документов по содержанию новых форм организации территории и их всестороннему обоснованию. В проектах межхозяйственного землеустройства обосновываются новые землепользования. При этом решаются следующие вопросы: определение площади землевладения, землепользования или земельного участка; его размещение по территории; обоснование состава угодий; установление его конфигурации

и проектирование границ. Проект обосновывается расчетами, поддерживающими рациональность землепользования и его производственную эффективность.

Межхозяйственное землеустройство подразделяется на следующие разновидности, отражающие существенные различия методики проектирования и осуществления землеустроительных мероприятий: • образование, упорядочение и совершенствование землепользовании сельскохозяйственных предприятий; • образование и изменение несельскохозяйственных землепользовании (отвод земель); • формирование и организация земельных фондов и территорий специального назначения.

Эти разновидности далеко не однородны по составу и содержанию работ, поскольку процесс обоснования и согласования землеустроительного решения зависит от цели, задачи и конкретных условий земельного отвода. Внутрихозяйственное землеустройство по составу и содержанию более однородно. Его методика отработана достаточно полно, регламентировано содержание проекта, разработана нормативная база, приемы и методы обоснования проектных решений.

Внутрихозяйственное землеустройство — это комплекс мероприятий по территориальной организации производства, улучшению использования и охраны земли в границах сельскохозяйственного предприятия.

На практике сложился определенный порядок решения вопросов внутрихозяйственного землеустройства. Он выражается в последовательной разработке следующих составных частей и элементов проекта: 1. Размещение производственных подразделений и хозяйственных центров. Задача заключается в обосновании организационно-производственной структуры предприятия, установлении количества производственных подразделений, размещении их земельных массивов, определении опорных населенных пунктов, размещении животноводческих комплексов и ферм. 2. Размещение внутрихозяйственных магистральных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений и объектов общехозяйственного назначения. Внутрихозяйственные магистральные дороги проектируются в соответствии с направлениями грузопотоков. Это дороги, соединяющие хозяйственные центры с населенными пунктами, железнодорожными станциями, автомобильными дорогами общего пользования, севооборотными массивами, а также производственные подразделения между собой. Инженерные сооружения — это общехозяйственные объекты инженерного оборудования территории: мелиоративные системы (осушительные и оросительные), противоэрозионные, агромелиоративные и другие комплексы. 3. Организация угодий, включающая решение трех взаимосвязанных вопросов: обоснование состава и соотношения угодий; проектирование, и обоснование эффективности трансформации земель (то есть перевода угодий из одного вида в другой); хозяйственно целесообразное размещение угодий по территории. В результате организации угодий определяются массивы пашни, многолетних насаждений (садов, виноградников, ягодников), размещаются сенокосные и пастбищные массивы, а также разра-

батываются системы мелиоративных, культуртехнических и других мероприятий по освоению и улучшению земель. 4. Организация системы севооборотов. При этом устанавливается количество, типы, виды севооборотов, проводится размещение севооборотных массивов и внесевооборотных участков. В вышеперечисленных составных частях проекта внутрихозяйственного землеустройства разрабатываются общехозяйственные вопросы организации территории. Дальнейшая задача заключается в устройстве территории отдельных видов угодий, разделении их на обособленные хозяйственные участки, обеспечении транспортной доступности и противоэрозионной защиты. 5. Устройство территории севооборотов включает размещение полей и рабочих участков, защитных лесополос, полевой дорожной сети, полевых станков и источников полевого водоснабжения. 6. Устройство территории многолетних насаждений включает размещение пород и сортов, кварталов и бригадных участков, защитных лесополос, дорожной сети и подсобных хозяйственных центров. 7. Устройство территории пастбищ заключается в проектировании гуртовых и отарных участков, организации пастбищеоборотов, размещение загонов очередного стравливания, скотопрогонов и летних лагерей. 8. Устройство территории сенокосов включает организацию сенокосооборотов, размещение сенокосооборотных и бригадных участков, а при необходимости — проектирование дорог и полевых станков. Таким образом, проект внутрихозяйственного землеустройства достаточно унифицирован по составу и содержанию. Особенности проявляются в связи с конкретными условиями производства или территориального размещения сельскохозяйственного предприятия, а также могут зависеть от хозяйственного уклада и форм собственности на землю.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 11 **ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС (2 часа)**

Система землеустройства. Для эффективной организации использования земли нужна единая система землеустройства, которая способна охватить весь земельный фонд и обеспечить сбалансированную программу на ближнюю и дальнюю перспективу. Такая система для России, в основном, разработана. Она включает прогнозирование и проектирование мероприятий по Федерации в целом, по республикам, краям, областям и административным районам.

Понятия прогнозирования, планирования и проектирования органически связаны между собой, но далеко не однозначны. Планирование выступает как деятельность государства и всех его звеньев по научному обоснованию задач экономического развития на определенный период. Прогнозы и государственные программы составляют общую основу всякого планирования, в том числе по организации использования земельных ресурсов.

Прогнозы использования земли — это научно обоснованные выводы, построенные на анализе общей социально-экономической ситуации и изуче-

нии тенденций как позитивных (например, темпа мелиорации, освоение земель и т. п.), так и негативных (эрозионных, заболачивания, изъятия земель для несельскохозяйственных целей и т. п.) процессов. На основании научных прогнозов разрабатываются государственные и региональные программы использования и охраны земельных ресурсов.

Программы представляют собой увязанные по ресурсам, исполнителям и срокам осуществления комплексы социально-экономических, организационно-хозяйственных и технико-экономических мероприятий, обеспечивающие запланированные количественные и качественные показатели состояния и использования земельного фонда на перспективу.

Проектирование означает разработку более конкретных предложений по осуществлению каких-либо мероприятий, а также их экономическое и техническое обоснование.

Действующая система землеустройства включает прогнозирование, планирование и проектирование распределения, использования и охраны земельных ресурсов в различных пропорциях, соответствующих административно-территориальному уровню. Ее объектами выступают весь земельный фонд (страна в целом), а также земельные фонды республик, краев, областей и административных районов.

Принципиальный подход к разработке системы землеустройства основан на изысканиях и расчетах по двум направлениям. С одной стороны, осуществляется комплексное изучение и оценка земельных ресурсов, определяются тенденции и возможности использования земель на перспективу. С другой стороны, разрабатываются перспективные планы развития и территориального размещения отраслей и предприятий, определяется их потребность в земельных ресурсах соответствующего качества.

Общая задача схем и проектов землеустройства заключается, таким образом, в разработке программ, обеспечивающих сбалансированные потребности отраслей и предприятий в земле на основе ее перераспределения и рационального использования.

Органическая взаимосвязь общего перспективного планирования и землеустройства совершенно необходима и выполняет двойную роль. С одной стороны, это придает территориальную обоснованность планам экономического и социального развития, а с другой — конкретность, четкую производственную направленность землеустроительным схемам и проектам.

Первоосновой системы землеустройства является природно-сельскохозяйственное районирование. Природно-сельскохозяйственное районирование — это система деления земельного фонда страны на отдельные территории, характеризующиеся сходными природно-климатическими и почвенными условиями. Она предусматривает выделение природно-сельскохозяйственных поясов, зон, провинций, округов и районов.

Природно-сельскохозяйственный пояс — наиболее общая, высшая единица районирования. Он характеризуется комплексом природных условий, определяющих поясной тип сельского хозяйства. Главные признаки

пояса — теплообеспеченность и сопряженные с ней типы почв и растительности. Пояса разделяются на под пояса (полосы) по комплексу природных условий, определяющих поясные типы сельского хозяйства.

Природно-сельскохозяйственная зона — основная единица районирования. Она характеризуется определенным балансом тепла и влаги, взятым в тесной связи с главными особенностями почвообразования и минерального питания растений. В зоне господствуют отдельные типы и подтипы почв и отвечающие им системы агротехнических и мелиоративных мероприятий. Каждой зоне соответствует определенный зональный тип сельскохозяйственного производства, определенное соотношение между пашней, кормовыми и лесными угодьями при рациональном использовании земель с учетом рельефа.

Природно-сельскохозяйственная провинция — часть зоны, характеризующаяся определенными особенностями почвенного покрова, связанными с микроклиматом.

Провинции различаются по показателям континентальное климата, суровости и снежности зимы, тепло-и влагообеспеченности вегетационного периода, климатическим индексом биологической продуктивности. Особенности природных условий провинций определяют провинциальные типы сельскохозяйственного производства.

Природно-сельскохозяйственный округ — часть провинции, характеризующаяся геоморфологическими особенностями территории (общим строением рельефа, составом почвообразующих пород, соотношением почв различного мехсостава, засоленностью, заболоченностью и т. д.), а также частными особенностями микро- и мезоклимата. Природными особенностями округов определяется набор культур и сортов, особенности агротехнических и мелиоративных мероприятий, соотношение сельскохозяйственных угодий, агрокультурных ландшафтов при определенной освоенности территории.

Природно-сельскохозяйственный район — часть округа, характеризующаяся определенным комплексом природных и экономических условий (структурой почвенного покрова, особенностями микроклимата, близостью к крупным населенным пунктам и т. д.), определяющим районные различия сельскохозяйственного производства по составу культур, специализации, концентрации производства и др. Природно-сельскохозяйственные районы, выделенные внутри областей, рассматриваются также и как кадастровые, служащие для проведения земельно-оценочных работ.

Таким образом, природно-сельскохозяйственное районирование отражает необходимость первоочередного использования земельных ресурсов в интересах сельского хозяйства. Его принципы применены к районированию земного шара с оценкой почвенно-климатических ресурсов по крупным подразделениям территории — поясам и подпоясам.

На основе природно-сельскохозяйственного районирования проводится классификация почв, предусматривающая выделение категорий пригодности и классов земель. Единицы классификации различаются по признакам и

свойствам земель, наиболее существенно влияющим на характер их целесообразного использования в составе тех или иных угодий. Основной единицей классификации являются классы земель, то есть участки, однотипные по природным и хозяйственным показателям, с характерной общностью использования, окультивирования, производительности и охраны.

Категории пригодности земель — более общие понятия. Основой их выделения служит возможность использования участков под основные виды сельскохозяйственных угодий — пашню, сенокос, пастбище. Категория определяется качественным соотношением земель, хотя по ряду экономических и других факторов может не совпадать с фактическим использованием земельных участков.

Система действующей в России классификации предусматривает семь категорий пригодности земель: 1. Земли, пригодные преимущественно под пашню; 2. Земли, пригодные преимущественно под сенокосы; 3. Пастбищные земли, пригодные под другие сельскохозяйственные угодья после коренного их улучшения; 4. Земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренной мелиорации; 5. Земли, малоприспособленные под сельскохозяйственные угодья; 6. Земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья; 7. Нарушенные земли.

По всем категориям выделено 37 классов земель. Схема природно-сельскохозяйственного районирования и данные классификации земель служат основой для составления Генеральной схемы использования земельных ресурсов.

Генеральная схема использования земельных ресурсов (Генсхема) является одним из основных предплановых документов, обеспечивающих в дальнейшем научную разработку перспективных планов и конкретных мероприятий по рациональному использованию и охране земель в масштабе страны. Она базируется на расчетах намечаемых в перспективе уровней и типов экономического и социального развития, прогнозах увеличения численности населения, потребностей народного хозяйства и научно-технического прогресса.

Генеральная схема разрабатывается на перспективу до двадцати лет по системе показателей, характеризующих: состав и соотношение категорий земель и угодий; использование основных угодий по группам землепользования различных укладов, видам и формам собственности; намечаемое изменение в составе категорий, угодий и землепользовании; освоение новых земель и улучшение угодий; ирригационно-мелиорационные мероприятия и использование мелиорированных земель; восстановление нарушенных земель; защита почв от эрозии и селей и другие мероприятия по охране земельных ресурсов.

Разработка Генсхемы осуществляется в три этапа: составление научно-технической концепции; разработка основных направлений (положений схемы); составление развернутой схемы.

В концепции научно обосновывается замысел решения, излагаются задачи и основные пути реализации проблем использования и охраны земель. Разработка основных направлений и составление развернутой схемы — это последовательное решение (в общих чертах и более детально) круга поставленных задач. Они проводятся одновременно в центре и регионах.

Завершающим этапом является разработка материалов и документов для передачи органам управления и землеустройства в целях дальнейшего использования и реализации.

Данные генеральной схемы используются для разработки направлений экономического и социального развития как страны в целом, так и отдельных регионов; при решении вопросов размещения отраслей (особенно таких земельемких, как лесное и сельское хозяйство), разработка общей системы природоохранных мероприятий и организации регионального природопользования.

Генеральная схема является основой для разработки схем землеустройства республик, областей, краев и административных районов, которые необходимы для упорядочения размещения отраслей и предприятий, а также рациональной организации производства, расселения, использования земельных и других природных ресурсов. В схемах землеустройства решаются вопросы территориальной организации агропромышленного комплекса (АПК), размещения объектов капитального строительства, мелиоративных (осушительных и оросительных) систем, дорожной сети, намечаются мероприятия по охране земельных и других природных ресурсов. В районных схемах землеустройства проводится детализация решений, принятых на областном (республиканском, краевом) уровне.

Сложившееся в теории и практике содержание схемы землеустройства включает следующие составные части и элементы.

Обоснование использования земельного фонда на перспективу. Исходя из анализа современного состояния и использования земель определяются тенденции перераспределения по категориям, видам и формам собственности, отраслям и сферам деятельности. Выделяются специальные земельные фонды. Разрабатывается земельный баланс на год освоения проекта (ГОП).

Развитие и размещение агропромышленного комплекса. Разрабатываются основные направления развития АПК. Устанавливается примерное соотношение укладов, количество, размеры и специализация хозяйств различных организационно-хозяйственных структур, определяются приоритетные формы хозяйствования, разрабатываются положения по реформированию неэффективно работающих сельскохозяйственных предприятий.

Совершенствование системы землевладения и землепользования. Разрабатываются предложения по размещению многоукладного землепользования. Определяются массивы земель для развития подсобного хозяйства сельского и городского населения: садоводства, огородничества, сенокосения, совместного выпаса скота и др. Размещаются земельные массивы для развития крестьянского (фермерского) хозяйства и их ассоциаций. Обосновывает-

ся система сельского расселения, развития дорожной сети, энергоснабжения и других элементов инфраструктуры. Даются предложения по устранению недостатков, совершенствованию и реорганизации землепользования сельскохозяйственных предприятий.

Организация угодий и разработка основных элементов ведения сельского хозяйства. Обосновываются состав и соотношение угодий на перспективу. Разрабатываются мероприятия по трансформации и улучшению земель. Выявляются ресурсы и площади нового сельскохозяйственного освоения. Обосновываются мелиоративные и другие мероприятия. Разрабатываются общие рекомендации по системам ведения сельского хозяйства.

Разработка и обоснование природоохранных мероприятий. Размечаются границы особо охраняемых территорий (заповедников, заказников, санитарных, рекреационных, водоохраных и других зон), а также определяются режимы их использования. Разрабатываются системы защитных лесополос межхозяйственного значения. Обосновываются методы защиты земель от эрозии и других видов негативного природного и антропогенного воздействия. Выделяются земельные участки, подлежащие мониторингу.

Определение эффективности мероприятий схемы землеустройства и порядка их реализации. Производится отсчет эффективности мероприятий. Определяется их очередность и сроки осуществления. Обосновываются источники финансирования.

Содержание схемы землеустройства может существенно меняться в зависимости от природных и экономических условий, очередности решаемых задач и их актуальности.

При переходе от землеустройства республик, краев и областей к уровню административного района возрастает степень детализации проектирования и обоснования мероприятий по организациям территории. Если в областных схемах преобладают общие решения размещения отраслей, то в районных схемах основное внимание уделяется разграничению и устройству территории отдельных предприятий.

На основе районных схем проводится межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство, то есть решаются конкретные задачи проектирования, установления границ, определения характера и порядка использования каждого земельного участка.

Таким образом, в масштабе всего государства осуществляется система землеустройства, то есть разрабатываются иерархически соподчиненные комплексы технических, экономических и юридических документов, включающих чертежи, расчеты и описания, обеспечивающие последовательное прогнозирование, планирование и проектирование землеустроительных мероприятий по организации использования и охране земель.

Главными задачами системы землеустройства являются: • обоснование социально-экономических целей землепользования, выбор направлений их развития; • комплексная реализация достижений научно-технического прогресса в области использования и охраны земель; • тесная увязка стратегии и

тактики землепользования с планированием народного хозяйства, его отраслей и предприятий; • обеспечение экологических, правовых и административных мер, стимулирующих рациональное использование и охрану земельных ресурсов во всех отраслях и сферах деятельности.

Система землеустройства включает следующие иерархические уровни: • природно-сельскохозяйственное районирование; • прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов; • землеустройство республик, краев и областей; • землеустройство административных районов; • межхозяйственное землеустройство; • внутрихозяйственное землеустройство; • разработку рабочих проектов на конкретные мероприятия, связанные с использованием и охраной земель.

Таким образом, системой землеустройства обеспечивается последовательное и пропорциональное решение основных вопросов организации использования земельных ресурсов на стадии прогнозирования, программирования и проектирования. При этом рабочие проекты обеспечивают конкретизацию и осуществление проектов землеустройства. Они разрабатываются на определенные локальные объекты: мелиорации, дорожного строительства, освоения и улучшения земель, закладки садов, лесополос и т. д.

Система землеустройства занимает ведущее место в управлении земельными ресурсами. Являясь основой территориального планирования и размещения отраслей и предприятий, она координирует отраслевые проектно-изыскательные работы и материалы, в том числе мелиоративные, водоохранные, дорожные, природоохранные, лесохозяйственные и др.

Землеустроительный процесс. Землеустроительные действия осуществляются в строгом соответствии с установленными земельным законодательством нормами и правилами.

Определенный порядок проведения землеустройства, то есть состав, очередность и последовательность действий, называется землеустроительным процессом. Землеустроительный процесс определяет этапы (стадии) проведения работ, состав землеустроительной документации, порядок проведения государственной экспертизы и ряд других положений.

По нормам земельного законодательства, а также в соответствии со сложившейся практикой землеустройство проводится в шесть этапов: • подготовительные работы; • составление проекта; • рассмотрение и утверждение проектной документации; • перенесение проекта в натуру; • оформление и выдача землеустроительных документов и материалов; • осуществление авторского надзора за выполнением проекта землеустройства.

Подготовительные работы, как правило, включают камеральную подготовку и проведение специальных полевых обследований. Камеральная подготовка — это сбор и изучение различных материалов: планово-картографических, проектно-изыскательных, земельно-кадастровых, статистических, а также других, количество и содержание которых зависит от характера землеустройства и конкретных условий территории. Полевые обследования (землеустроительное, почвенно-эрозионное, геоботаническое, ме-

лиоративное, водохозяйственное, дорожное и др.) проводятся по мере необходимости и в тех случаях, когда собранных материалов для принятия обоснованного землеустроительного решения недостаточно.

Составление проекта — наиболее ответственная стадия, определяющая главное содержание землеустроительного мероприятия.

Землеустроительный проект — это комплекс документов, включающих чертежи, расчеты, описания, в которых содержатся землеустроительные предложения и дается их всестороннее обоснование. Проектирование осуществляется посредством сравнения возможных вариантов и выбора самого эффективного и технически осуществимого из них.

Главной составляющей проекта землеустройства является графическая часть чертежи (планы) фактического состояния объекта, проектные планы, чертежи обследований, графики, диаграммы и др. Текстовая часть, как правило, включает задание на проектирование, основные показатели проекта, пояснительную записку, расчеты, сметы и другие документы.

Проект землеустройства служит основой для юридического оформления и последующего перенесения в натуру соответствующего землеустроительного решения.

Рассмотрение и утверждение проектной документации четко регламентируется земельным законодательством. Порядок рассмотрения и утверждения зависит от характера землеустройства, видов и форм собственности на землю и компетенции органов государственной власти по распоряжению землей.

Утвержденный проект землеустройства должен быть перенесен в натуру (то есть на местность). Закон однозначно определяет, что переходить к владению или пользованию земельным участком можно только после установления его границ и получения соответствующего документа. Поэтому перенесение проекта в натуру — непереносимая стадия межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства.

Оформление и выдача землеустроительных документов — завершающая стадия самого процесса землеустройства, его итог. Все документы, полученные в результате проведения землеустройства, составляют землеустроительную документацию и формируются в землеустроительное дело. Оно подлежит хранению в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Граждане и юридические лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Землевладельцам и землепользователям по конкретным объектам землеустройства выдаются материалы и документы, соответствующие характеру проводимых работ. Эти документы должны обеспечивать не только оформление прав на земельный участок, но и возможность осуществления всех запланированных мероприятий. Землеустроительные материалы и докумен-

ты выдаются также государственным или местным органом власти, заинтересованным в реализации землеустроительного проекта.

С момента получения землеустроительных документов начинается последний этап землеустроительного процесса — осуществление проекта под авторским надзором землеустроительных органов. Своевременное осуществление проекта — это не только право, но и обязанность каждого землепользователя, определенное земельным законодательством.

Землевладельцы, землепользователи или администрация предприятий несут ответственность за несвоевременный переход к проектируемым формам устройства территории, за несвоевременное проведение предусмотренных проектом мероприятий и за сохранность установленных в натуре граничных знаков.

По ходу реализации проекта осуществляется авторский надзор. Его основная задача — оказание профессиональной помощи землевладельцам и землепользователям. В содержание авторского надзора входит: • проверка хода осуществления проекта по основным частям и элементам; • проектирование и дополнительные обоснования недостаточно эффективных или не соответствующих научно-техническому прогрессу мероприятий; • оказание методической и технической помощи по осуществлению предусмотренных проектом землеустройства мероприятий; • восстановление утраченных в натуре границ и граничных знаков; • выявление и оперативное устранение недостатков проекта.

Таким образом, авторский надзор заключается не в контроле за осуществлением проекта, а в оказании помощи землеустраиваемым хозяйствам. Такая помощь необходима сельскохозяйственным предприятиям и связана с осуществлением проектов внутрихозяйственного землеустройства как наиболее сложной и многогранной системы организации территории. Авторский надзор может осуществляться также по проектам межхозяйственного землеустройства, если они рассчитаны на длительное поэтапное осуществление.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА №12

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ЗЕМЕЛЬНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ОБУСТРОЙСТВО НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (2 часа)

Особая роль прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов связана с развитием городов, поселков и сельских поселений. Современное законодательство по организации местного самоуправления использует следующие термины и понятия.

Сельское поселение — это один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (сел, , станций, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и др.), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

Городские поселения – это город или поселок с прилегающей территорией, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

Несколько поселений и межселенных территорий, объединенных на основе единой системы управления, представляют собой *муниципальный район*.

Очевидно, что земли населенных пунктов, занимая в целом по стране 1,1% территории, играют чрезвычайно важную роль как в экономическом развитии, так и в социально-бытовой сфере. Поэтому организация их использования регулируется особыми нормативно-правовыми актами.

Градостроительная деятельность, то есть деятельность по развитию территорий городов и иных поселений, осуществляется в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно – строительного проектирования и других мероприятий. При этом территориальному планированию придается особое значение, поскольку оно позволяет осуществить целенаправленное и управляемое развитие крупных территорий.

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации территориальное планирование должно быть направлено на комплексное использование социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальных инфраструктур. Его целевая установка заключается в разработке общих перспектив развития территорий и их зонирования по характеру использования.

Документами территориального планирования являются схемы территориального планирования Российской Федерации, республик, краев, областей и муниципальных районов. Они включают в себя планово-картографический материал и текстовую часть: расчеты, сметы, пояснения, обоснование и т.п.

Таким образом, цели и задачи территориального планирования во многом соответствуют общим задачам, решаемым в областных и районных схемах землеустройства. Однако схемы территориального планирования призваны решать вопросы обоснования всей системы социально-экономического развития регионов, делая акцент на градостроительные мероприятия, а в схемах землеустройства главную роль играет перераспределение земельных ресурсов и формирование рациональной системы землепользования.

Примером рационального сочетания градостроительных и землеустроительных мероприятий является практикуемое во многих регионах земельно-хозяйственное устройство населенных пунктов. Как было сказано выше, одним из мероприятий земельной реформы в России явилось формирование землепользований сельских населенных пунктов в качестве самостоятельных административно-хозяйственных структур. В состав земель населенных пунктов включились не только территории, предназначенные под застройку и другие градостроительные цели, но и значительная площадь

сельскохозяйственных угодий для ведения подсобного хозяйства местного населения.

Результатом работ по разграничению явилось установление границы – черты населенного пункта. В дальнейшем предполагалось, что на земли, занятые застройкой и предназначенные для этой цели, будут разработаны проекты планировки и застройки, а на остальные территории – проекты земельно-хозяйственного устройства.

В проекте земельно-хозяйственного устройства решаются следующие вопросы :

1. На основе генерального плана населенного пункта (схемы планировки и застройки) устанавливаются границы территорий и зон, не подлежащих застройке. В том числе: участков для садоводства и огородничества; участков для пастбищ скота, находящегося в личной собственности граждан; участков для сенокоса; организация мест для отдыха и спорта; размещение зеленых насаждений и зеленых зон защитного рекреационного и природоохранного назначения; других земельных участков.

2. Разрабатываются мероприятия по осушению болот, устройству водоемов, предотвращению эрозии берегов, росту оврагов, затопление и размывов. Предусматриваются меры по рекультивации земель, рациональному использованию водных и иных ресурсов.

3. Организуется территория, предназначенная для ведения подсобного сельского хозяйства населения: разбивка и планировка садово-огороднических массивов, организация территории сенокосов, ведение пастбищ- и сенокосооборотов, проектирование скотопрогонов, дорог и подъездов.

Мероприятия по земельно-хозяйственному устройству могут объединить потребности населения в рамках не отдельного населенного пункта, а единого муниципального образования. По этому принципу может быть организовано садоводство и огородничество, сенокосение, а также организация отдыха населения.

*Перечень зачетных вопросов по дисциплине
«Основы землеустройства»*

1. Что такое природные ресурсы?
2. Каково значение земли как природного ресурса?
3. Как классифицируются природные ресурсы?
4. Почему земля считается ограниченно возобновляемым природным ресурсом?
5. Чем определяется процесс производства?
6. Почему земля определяется как средство производства?
7. Каковы свойства земли как средства производства и чем они характеризуются?

8. Чем определяется роль земли в отраслях и сферах деятельности общества?
9. В чем состоят особенности отличия земли как средства производства от других средств производства?
10. Дайте понятие и приведите примеры средств производства, неразрывно связанных с землей.
11. Что определяет землю как объект социально-экономических связей?
12. Что понимается под земельной рентой и каковы условия ее возникновения?
13. Как возникает дифференциальная рента и кто ее присваивает?
14. Дайте определение производительного потенциала земельного участка.
15. Что подразумевается под базовой оценкой земельного участка и из чего она складывается?
16. Какие виды и способы оценки земли вы знаете и каково ваше к ним отношение?
17. Что такое земельные отношения?
18. Чем характеризуется земельный строй государства?
19. Какие виды и формы собственности на землю гарантированы российским законодательством?
20. Что понимается под землевладением и землепользованием?
21. Что представляет собой государственный земельный фонд.
22. Какими показателями земельный фонд характеризуется?
23. Что такое категории земель?
24. Какие категории узаконены в Российской Федерации?
25. Чем характеризуется распределение земель по видам и формам собственности?
26. Исходя из каких условий и факторов формируется система землепользования сельскохозяйственных предприятий?
27. По какому принципу организуются земельные участки для размещения несельскохозяйственных объектов?
28. Дайте понятия земельных угодий.
29. По каким признакам классифицируются угодья?
30. Дайте характеристику состава угодий в РФ.
31. Что означает рациональное использование земель?
32. Почему нельзя дать однозначную характеристику этого понятия?
33. Какими показателями характеризуется полнота использования земель?

34. Какими показателями вы можете охарактеризовать эффективность использования земли?
35. Что следует понимать под перераспределением земель?
36. Как перераспределение земель связано с проведением земельной реформы?
37. Какие основные задачи решает земельная реформа?
38. Чем характеризуется перераспределение земель по категориям?
39. Какие социально-экономические процессы это отражают?
40. Чем характеризуется перераспределение земель по видам и формам собственности?
41. Чем характеризуется изменение состава земель по угодьям и как это связано с использованием земель?
42. Как вы понимаете многоукладное землепользование и многоукладную систему хозяйствования?
43. Что следует понимать под территориальной организацией производства?
44. Почему организация использования земли может рассматриваться как система организационных и технико-экономических мероприятий?
45. Что представляет собой система организационных мероприятий?
46. В чем заключаются технико-экономические мероприятия и как они влияют на использование земли?
47. Почему необходима координация действий по организации использования земли?
48. В чем различие и единство точек зрения на задачи, и содержание землеустройства? Какой точки зрения придерживаетесь вы?
49. Каковы задачи и предназначения землеустройства?
50. Дайте определение понятия землеустройства.
51. Почему мы рассматриваем землеустройство как многогранное мероприятие?
52. В чем заключается экономическая сущность землеустройства?
53. В чем выражается правовая основа землеустройства?
54. В чем проявляется техническая сторона землеустройства?
55. Назовите закономерности развития землеустройства.
56. Что дает основание считать, что землеустройство является составной частью общественного способа производства?
57. В чем выражается государственный характер землеустройства?

58. Перечислите закономерности землеустройства.
59. Чем обусловлена третья закономерность развития землеустройства?
60. Почему для развития землеустройства необходима научная основа?
61. Сформулируйте законодательно установленные землеустроительные действия.
62. В чем выражается связь землеустройства с другими мероприятиями, способствующими организации использования земли?
63. На чем основаны принципы землеустройства и что они выражают?
64. Почему соблюдение законодательства — основа землеустройства?
65. Как при землеустройстве реализуется приоритет экологических требований?
66. На чем основан приоритет сельского хозяйства?
67. Почему и как землеустройство связано с перспективным планированием?
68. Что понимается под устойчивостью землепользования?
69. Почему землепользования должна обеспечиваться при землеустройстве?
70. Как при землеустройстве осуществляется учет природных и экономических условий?
71. Назовите принципы землеустройства.
72. Чем обусловлено разделение землеустройства на виды?
73. В чем состоит единство межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства?
74. Какие таксономические единицами характеризуется земельный фонд РФ.
75. В чем различия видов землеустройства?
76. Дайте определение межхозяйственного землеустройства и сформулируйте его задачи.
77. Дайте определение внутрихозяйственного землеустройства.
78. Какие задачи решаются при внутрихозяйственном землеустройстве?
79. Дайте определение системы землеустройства.
80. Назовите важнейшие составляющие системы землеустройства и объясните их взаимосвязи.
81. В чем состоит задача и каково содержание природно-сельскохозяйственного районирования?

82. Покажите значение и содержание Генеральной схемы использования земельных ресурсов.
83. В чем состоит значение и содержание схем землеустройства?
84. Что означает проектирование ?
85. Какую роль в системе землеустройства выполняет рабочее проектирование?
86. Что понимается под землеустроительным процессом?
87. Назовите этапы (стадии) землеустройства.
88. Для чего проводятся подготовительные работы?
89. Какие этапы землеустройства Вы знаете?
90. Раскройте содержание этапов (стадий) землеустройства.

Перечень вопросов для самостоятельного изучения.

1. Земля- основа жизни и деятельности народов, источник общественного богатства.
2. Категории земель.
3. Место и роль земли в общественном производстве.
4. Земля как природный ресурс.
5. Особенности земли как средства производства.
6. Понятие рационального использования земель.
7. Понятие земельных отношений и земельного строя.
8. Место и роль земли в общественном производстве.
9. Виды собственности на землю.

Примерная тематика рефератов по курсу «Основы землеустройства».

1. Земельные угодья.
2. Смысл и значение понятия «землепользование».
3. Основные этапы развития землеустройства в послереволюционный период.
4. Земля как объект социально- экономических связей.
5. Государственный характер землеустройства.
6. Основные особенности современного земельного строя.
7. Производительный потенциал земельного участка.
8. Виды землеустройства.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сулин М.А., Павлова В.А., Шишов Д.А. Современное содержание земельного кадастра. СПб. Проект Науки, 2011г.- 272с.
2. Волков С.Н., Варламов А.А., Кунчиненко А.В. Землеустройство и кадастр недвижимости: М.: ГУЗ, 2010г.-336 с.
3. Волков С.Н. Землеустройство и кадастр. М.: ГУЗ, 2010.-423с.
4. Сулин М.А. Землеустройство. М.: Колос, 2009.-397 с.