**Тема 7. Проблемы правового регулирования землеустройства.**

1.Понятие землеустройства;

2.Объекты землеустроительной деятельности;

3.Виды землеустройства;

4.Землеустроительный процесс

1. Землеустройство – это важная законодательная категория, которая включает в себя все мероприятия, позволяющие детально изучить, спланировать и организовать рациональное использование земельных территорий. Так как почти все граждане сталкиваются с проблемами владения, собственности или использования земельных участков, каждый гражданин должен знать, какими являются основные виды землеустройства и задачи землеустройства, в чем заключается содержание землеустройства, а также какие существуют виды землеустроительной документации.

Под понятием «землеустройство» понимаются мероприятия по всяческому улучшению фактического состояния территорий, детальному описанию расположения и границ конкретных местностей, обеспечения рациональной эксплуатации сельскохозяйственных и прочих земель физическими и юридическими лицами.

Значение землеустройства для организации деятельности, связанной с землей, очень велико. Оно включает в себя выполнение работ по организации всех территорий, которые используются общинами, а также лицами малочисленных народов северных районов государства (Север, Сибирь, Дальний Восток и др.).

***Такие мероприятия осуществляются для обеспечения традиционного образа жизни коренных народов.***

Структура землеустроительных работ имеет два ключевых направления, которые отличаются между собой целями и задачами: внутрихозяйственное и территориальное землеустройство (межхозяйственное землеустройство).

Система землеустройства регулируется на основе Конституции Российской Федерации, Земельного кодекса РФ, законов сферы земельного законодательства, а также других нормативных актов, которые составляются и издаются органами местного самоуправления муниципальных субъектов.

Все правовые акты, которые регулируют внутрихозяйственное и межхозяйственное землеустройство подразделяются на полноценные законы и подзаконные акты. Детальнее особенности, цели и процедуры проведения мероприятий землеустройства указываются в землеустроительной документации.

**Функции и задачи землеустройства**

Система землеустройства предусматривает обязательное выполнение предусмотренных законодательством мероприятий, которые выступают задачами землеустройства. Меры по землеустройству предпринимаются в случаях:

* внесения изменений в границы и пределы земельных объектов;
* проведения мероприятий по улучшению состояния, использованию непригодных территорий и защите участков от влияния стихийных происшествий;
* выявления земель, которые стали объектами нарушений и пагубного влияния стихийных бед.

Основные задачи землеустройства следующие:

* изучение качества территорий;
* планировка и контроль использования земель;
* составление описаний расположения территорий;
* установка границ землеустроительных объектов;
* организация и контроль территорий, принадлежащих коренным народам РФ.

**Цели проведения землеустройства**

Основная цель землеустройства – обеспечение максимально рационального и оптимального эксплуатирования земель, а также комплексная охрана земель. Помимо этого, землеустройство выполняется для создания благоприятной окружающей природной среды и всяческого улучшения состояния ландшафтов.

Особой формой землеустройства является выполнение внутрихозяйственных работ, основными целями которых являются:

* обеспечение максимально грамотного и оптимизированного использования земель всеми физическими и юридическими лицами для осуществления любых видов работ;
* разработка мероприятий, которые позволяют улучшить состояние угодий, восстановить нарушенные территории и освоить земли, не введенные в эксплуатацию.

**Объекты и субъекты землеустройства**

Содержание землеустройства предусматривает наличие определенной структуры объектов и субъектов, которые вступают в правовые отношения. В соответствии с законодательной базой объекты землеустройства включают в себя следующие виды территорий:

* земли всей территории Российской Федерации;
* земельные территории всех муниципальных областей, которые подлежат органам местного самоуправления;
* закрытые административно-территориальные образования;
* территориальные зоны;
* земельные участки;
* части указанных территорий, зон и участков.

Процессы земельного устройства осуществляются широким кругом лиц, соответственно, субъекты землеустройства следующие:

* Российская Федерация и ее субъекты, представленные федеральными органами государственной власти;
* муниципальные образования, в роли которых выступают органы местного самоуправления;
* юридические лица – предприятия, организации, учреждения;
* физические лица – граждане.

Специальными субъектами землеустроительных процессов являются общины коренных народов дальних регионов, а также все лица, которые относятся к данным общинам.

Виды и формы землеустройства. Основные виды работ, выполняемые при проведении землеустройства

Основные виды землеустройства включают в себя следующие разновидности: территориальное землеустройство (межхозяйственное землеустройство) и внутрихозяйственное землеустройство. Основные отличия заключаются в целевой специфике каждого вида:

* территориальное землеустройство (межхозяйственное землеустройство) осуществляется для изучения качества почвы, а также организации оптимальной эксплуатации. Территориальное землеустройство (межхозяйственное землеустройство) позволяет определить административно-территориальные границы, а также провести межевание территорий;
* внутрихозяйственное землеустройство проводится для организации рациональной эксплуатации в пределах уже образованных и перераспределенных территорий для осуществления сельскохозяйственных работ.

Система землеустройства включает в себя выполнение конкретных манипуляций для улучшения состояния территорий и всяческой оптимизации процесса использования почвы. Основные работы по землеустройству следующие:

* изучение фактического состояния земель осуществляется для получения данных о качественном и количественном состоянии почвы;
* почвенные, геологические, ботанические изыскания и исследования нужны для оценки состояния земель, а также выявления почвы, подверженной влиянию пагубных факторов;
* инвентаризация земель организуется для выявления земель, которые не введены в эксплуатацию или используются не в соответствии с целевым предназначением;
* описание местоположения границ землеустроительных объектов, что включает установление на местности границ всех объектов землеустройства;
* картографические и геодезические работы выступают основным видом деятельности для осуществления инвентаризации, обследования и изыскания;
* оценка качества и фактического состояния земель нужна для получения данных о почве, которая предназначена для выполнения сельскохозяйственных работ;
* организация и планирование рационального использования территорий, их охраны проводится для уточнения распределительных процессов;
* внутрихозяйственное землеустройство необходимо для контроля рациональности эксплуатации земель сельскохозяйственного назначения.

**Виды землеустроительной документации**

Сфера землеустройства, которая включает в себя мероприятия по исследованию фактического состояния территорий, совершению планировки, охране и организации грамотного использования земельных ресурсов, предусматривает наличие собственной документальной базы. Перечень основных разновидностей документов по землеустройству включает в себя следующие бумаги:

1. Землеустроительные схемы и схематические планы: генеральные схемы по землеустройству, которые охватывают всю территорию Российской Федерации, землеустроительные схемы различных субъектов государства, схемы землеустройства любых образований муниципального характера, схемы по специфике использования и обеспечения охраны территорий;

2. Проекты, которые включают внутрихозяйственное землеустройство;

3. Материалы, полученные после проведения почвенных, геологических, ботанических изысканий и исследований.

4. Тематические атласы и карты, которые свидетельствуют о состоянии и использовании земель.

5. Результаты осуществления оценочных работ по рассмотрению качества земель.

6. Заключения о проведении земельной инвентаризации.

7. Детальные карты и планы землеустроительных объектов.

8. Проекты, которые предусматривают детализацию следующих процессов, действий и явлений:

* улучшение сельскохозяйственных угодий;
* защита земель от всевозможных природных и стихийных явлений (селей, эрозии, заболачивания, подтопления, уплотнения, заражения, иссушения, вторичного засоления, загрязнения промышленными и бытовыми отходами, химическими и радиоактивными веществами и др.);
* рекультивация и восстановление нарушенных и испорченных территорий;
* освоение новых земель.

Все виды землеустроительной документации устанавливаются согласно государственным законам и нормативным актам, а также законодательной базе муниципальных субъектов местного самоуправления.

**2.** Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле (ст. 77) объектами землеустройства являются земли Республики Беларусь, земельные контуры, а также земельные участки [1].

**Объект землеустройства** – часть земной поверхности, имеющая установленные или устанавливаемые в процессе землеустройства границы и выделяемая в соответствии с конкретными целями и задачами землеустройства [25].

Объектами землеустройства являются: земельный фонд (земли) страны, административно-территориальные и территориальные единицы, территории специального режима использования, заповедники, национальные парки, заказники, памятники природы, археологические памятники, свободные экономические зоны, оборонные и другие объекты, а также земельные участки (землепользования) и их части, отнесенные к различным категориям и видам земель (контуры земель).

Например, по стране в целом объектом землеустройства является весь земельный фонд, где необходимо разграничить земли, организовать их рациональное использование и охрану в интересах как всего государства, так и отраслей экономики. На конкретных предприятиях объектом землеустройства является их территория, а отдельные земельные участки (как части землевладений и землепользований) рассматриваются как объект землеустройства исходя из их целевого назначения.

На протяжении многих лет позиции ученых в определении объекта землеустройства значительно различались. Ряд авторов (К. Н. Сазонов, И. А. Кожеуров, Н. В. Бочков, С. А. Удачин и др.) считали, что объектом землеустройства является земля как таковая, или земля как средство производства, или земля как объект социально-экономических связей. Другие (О. А. Хауке, Б. Д. Бруцкус) в качестве объекта землеустройства называли людей. Например, профессор О. А. Хауке писал: «Непосредственным объектом землеустройства являются люди, а не земли. Землеустроитель устраивает не землю, а людей по использованию земли» [11].

Эта точка зрения позже трансформировалась, и объектом землеустройства стали считать общественные отношения по распределению и перераспределению национализированной земли между отдельными землепользователями и отраслями народного хозяйства. В. Н. Хлыстун считал, что «объектом землеустройства является земельный фонд страны и отдельных землепользователей, а также весь комплекс производственных отношений, возникающих в сфере использования земель, подвергающихся изменениям в процессе осуществления землеустройства» [11].

Следующая позиция ученых заключалась в том, что объектами землеустройства являются формы использования земли или же непосредственно сама территория. Профессор Н. И. Прокуронов писал, что при землеустройстве осуществляется «планомерное установление наиболее рациональных форм использования земли (территории) как средства производства, осуществляемое социалистическим государством в интересах развития производительных сил сельского и всего народного хозяйства, а познание закономерностей, присущих землеустройству, составляет задачи землеустроительной науки». По мнению профессора В. В. Редькина, «в организации территории мы изучаем не землю, а законы ее функционирования в процессе производства и воспроизводства социалистических сельскохозяйственных предприятий».

При установлении объекта землеустройства нужно исходить из следующего: прежде всего, объекты землеустройства, учитывая различные его виды и назначение, должны дифференцироваться по различным признакам, т. е. это множество единиц, а не единственное число. Далее, учитывая, что землеустройство имеет различные стороны (техническую, экономическую, организационно-хозяйственную, социальную, экологическую), его объекты должны обязательно с ними соотноситься. И, наконец, в основе каждой классификации объектов землеустройства должен лежать только один классификационный признак, который мог бы позволить обоснованно разделить их на самостоятельные виды. Объединяющими понятиями в такой классификации должны выступать территория и ее организация [11].

В связи с этим *классификация объектов землеустройства* может осуществляться по следующим признакам [11] (табл. 5.1):

– вид землеустройства;

– уровень административно-территориального и хозяйственного деления;

– направленность организации территории.

Таблица 5.1.**Классификация объектов землеустройства**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Классификационный признак | | Значение признака | Объект землеустройства | |
|  | |  |  | |
| Вид землеустройства | | Межхозяйственное | Территория множества землепользований сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, совокупности земельных участков или их частей Территориальная зона | |
| Внутрихозяйственное | | Территория сельскохозяйственного предприятия |  | |
| Участковое | | Земельный участок как часть землепользования |  | |
| Уровень админист­ративно-террито­риального и хозяй­ственного деления | | Страна в целом | Земельный фонд (территория) страны | |
| Административно-территориальное или хозяйственное образование | | Земельный фонд (территория) административно-территориального образования, территория группы землепользований взаимосвязанных предприятий |  | |
| Землепользование | | Территория землепользований сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения |  | |
|  |  | | |  |
|  | Внутрихозяйственное производственное подразделение | | | Земельный массив (участок) |
| Направленность организации территории | Экономическая | | | Землепользование |
| Социальная | Землепользователь | | |  |
| Техническая | Земельный участок | | |  |
| Организационно-хозяйственная | Хозяйство (личное подсобное, крестьянское, сельскохозяйственное предприятие и т.д.) | | |  |
| Природоохранная (экологическая) | Ландшафт, местность, урочище, подурочище, фация | | |  |

**3.** Содержание современного землеустройства охватывает широкий круг вопросов. Землеустройство проводят на всей территории страны. Им охвачены все земли независимо от целевого назначения, формы собственности и характера использования. Ему принадлежит значительная роль в организации перераспределения земель и территориальной организации производства.

Хотя объектом всех землеустроительных мероприятий выступает земля, определенная территория, цели и задачи землеустройства, его содержание могут быть различными. Это обусловливает существование различных видов землеустройства.

Под **видом землеустройства** понимают совокупность землеустроительных мероприятий (работ), условно выделяемых по объектному признаку: виду территориальных объектов землеустройства [11].

Различают следующие виды землеустройства: *территориальное, межхозяйственное, внутрихозяйственное, контурное (участковое), а также специальное (целевое).*

**Территориальное землеустройство** – условно выделяемый по объектному признаку вид землеустройства, объектом которого является одна или несколько административно-территориальных или территориальных единиц, а также территория (земельный фонд) страны в целом [33].

К территориальному землеустройству в первую очередь относятся:

– разработка республиканских и региональных прогнозов и программ использования и охраны земель, схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц;

– разработка проектов организации и устройства (застройки) территории садоводческих товариществ, дачных поселков и населенных пунктов;

– разработка проектов, оформление технической документации, установление (восстановление) и закрепление на местности границ административно-территориальных и территориальных единиц, городской (поселковой) черты, границ сельских населенных пунктов, особо охраняемых территорий и иных территорий специального режима использования [33].

Земельные ресурсы перераспределяются между различными отраслями и внутри них, распределяются по формам собственности, меняются требования к размерам и размещению земельных участков. Этот процесс носит динамичный характер: возникают новые предприятия, вносятся изменения в существующие землепользования.

Землеустройство не ограничивается только образованием или реорганизацией землепользований, в сельском хозяйстве производится также устройство и размещение отдельных частей и участков землепользований.

Таким образом, посредством землеустройства:

–осуществляется распределение и перераспределение земель между отраслями народного хозяйства, между отдельными землепользователями; организация землепользований и специальных земельных фондов, размещение их на территории;

– устанавливаются рациональные формы внутрихозяйственной организации территории сельскохозяйственных предприятий.

Первая группа мероприятий отличается по содержанию от второй, поэтому существует *межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство.*

Оба вида землеустройства взаимосвязаны друг с другом общей задачей организации эффективного использования земель. Внутрихозяйственное землеустройство является продолжением межхозяйственного землеустройства. При межхозяйственном учитываются потребности внутрихозяйственного землеустройства.

Постоянные отводы земель, а также их перераспределение по категориям и формам собственности вызывают изменения границ, площадей и местоположения существующих землепользований, что обусловливает необходимость проведения *межхозяйственного землеустройства*. Главным содержанием межхозяйственного землеустройства является обоснованная организация новых, упорядочение и изменение существующих землепользований с установлением их площади, границ и внутренней структуры.

*Объектами межхозяйственного землеустройства* могут быть новые землепользования, образуемые на месте существующих, существующие землепользования и группы взаимосвязанных землепользований. Размещение любого предприятия начинается с выделения ему определенного земельного участка. Любой вариант размещения предприятия затрагивает интересы окружающих землепользователей, оказывая как положительное, так и отрицательное влияние на их территориальные условия. Чтобы выделить землю одному предприятию, необходимо изъять ее у другого. Необходимо не только сформировать новое рациональное землепользование, но и сохранить преимущества всех существующих на данной территории землепользований. В теории и практике существует немало научно обоснованных методов территориального обоснования и формирования землепользований различного назначения.

Межхозяйственное землеустройство подразделяется на следующие разновидности, отражающие существенные различия методики проектирования и осуществления землеустроительных мероприятий:

– образование, упорядочение и совершенствование землепользований сельскохозяйственных предприятий;

– образование и изменение несельскохозяйственных землепользований (отвод земель).

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.

С понятием межхозяйственного землеустройства связан целый ряд определений, которые необходимо знать.

**Образование землепользования**– это создание земельного участка (массива) с установлением его точного размещения, конфигурации, площади, границ [25].

**Формирование земельного участка**– 1) процесс создания и изменения (путем слияния, раздела или выделения) земельного участка, предусматривающий определение и обоснование его целевого назначения, местоположения границ, площади, а также при необходимости состава и структуры земель и условий их использования; 2) обособление и описание земельного участка как объекта земельных отношений, в результате которых определяются характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации [33].

Оформление материалов по изъятию и предоставлению земельных участков, установление их границ в натуре (на местности) называется *отводом земельных участков.*

Границы на местности закрепляются*межевыми знаками***,**что определяет территориальные пределы прав землепользователей.

На основе межхозяйственного землеустройства выдаются документы на право собственности, владения и пользования землей.

**Реорганизацией землепользований**называют значительное изменение размеров, размещения и числа землепользований группы хозяйств.

**Совершенствованием землепользования** является целенаправленное изменение параметров, **упорядочение**или **устранение недостатков землепользования**. К ним относятся нерациональные размеры, чересполосица, вкрапливание, изломанность границ, дальноземелье, эрозионно опасное расположение границ (рис.4.1) [11].

При образовании (упорядочении, реорганизации) землепользований сельскохозяйственных акционерных обществ, кооперативов, товариществ, госхозов и других организаций различного организационно-правового статуса в сельском хозяйстве устанавливаются:

– размеры, местоположение и границы землепользований, целесообразная специализация хозяйств, возможные объемы производства, условия водоснабжения, энергоснабжения и связи;

– режим и условия пользования землей;

– исходные данные для определения земельного налога.

Упорядочение существующих землепользований сельскохозяйственных предприятий (организаций) проводится в связи с выделением земли для организации крестьянских хозяйств, обеспечением промышленных, строительных, транспортных и других предприятий земельными участками на их территории, а также с целью устранения недостатков землепользования.

Проект образования землепользования несельскохозяйственного назначения включает [11]:

– обоснование размещения, размеров и границ предоставляемого земельного участка;

– определение состава и ценности изымаемых земель;

– мероприятия по устранению отрицательных последствий отвода земель для развития производства, расселения, организации территории, охраны земель и природной среды;

– расчет и обоснование убытков, возмещаемых землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и способов их возмещения;

– определение технических условий рекультивации земель, подлежащих нарушению, снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка;

– установление охранных зон вновь создаваемых предприятий; предложения по режиму и условиям использования земли;

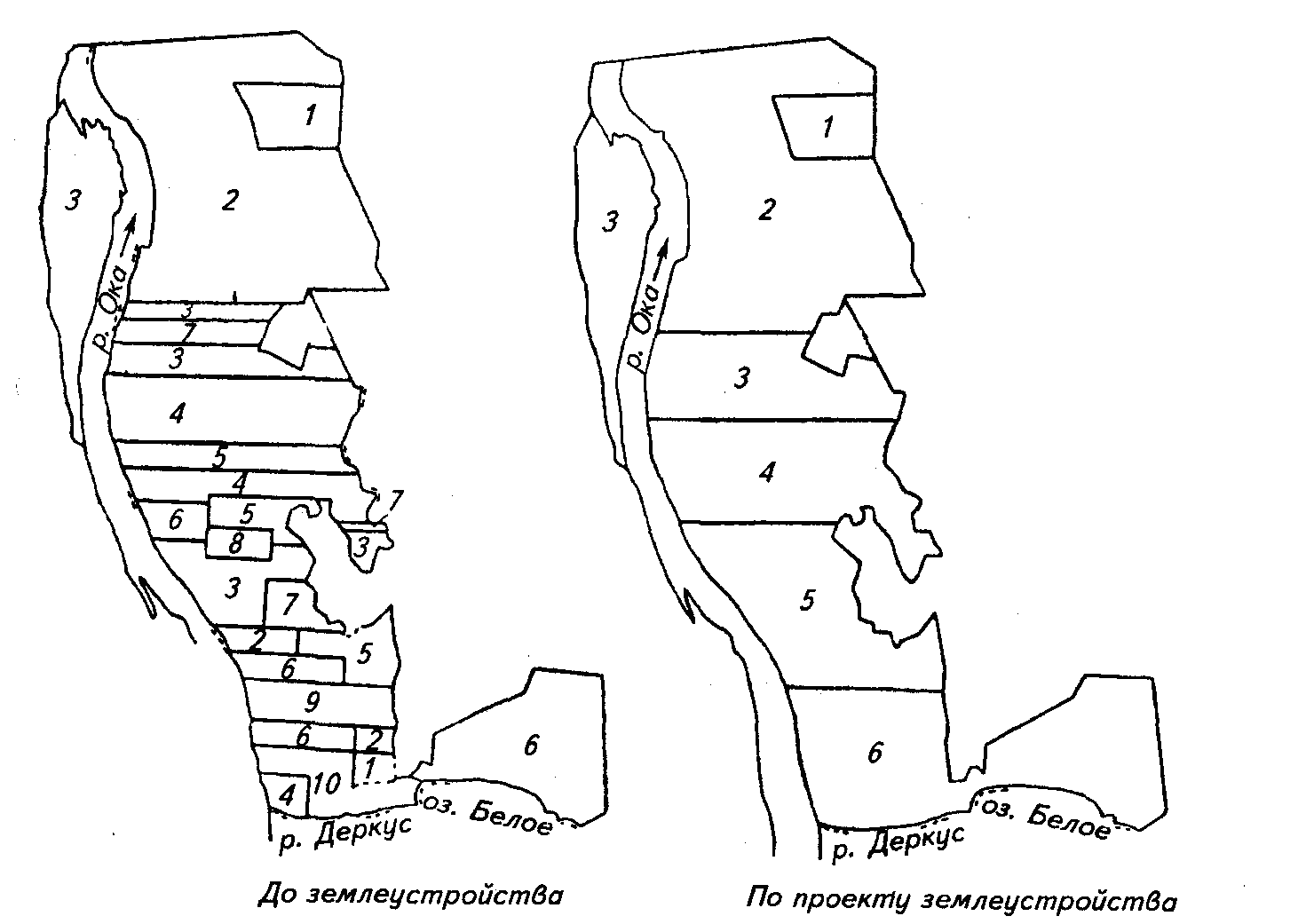


Рис. 4.1.Проект устранения недостатков землепользования:

(1, 2, 3,… – номера хозяйств)

– определение исходных данных для установления размеров земельного налога;

– установление очередности осуществления мероприятий, намеченных проектом, порядок перехода к пользованию предоставленными участками земли.

Таким образом, **межхозяйственное землеустройство*–*** 1) условно выделяемый по объектному признаку вид землеустройства, объектом или результатом которого являются два и более земельных участка (землепользования); 2) совокупность землеустроительных мероприятий, затрагивающих интересы двух и более землепользователей (собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков), 3) совокупность землеустроительных мероприятий по формированию, совершенствованию и перераспределению земельных участков (землепользований) [41].

В общем случае эти мероприятия могут включать разработку соответствующих схем и проектов межхозяйственного землеустройства, оформление материалов по изъятию и предоставлению (отводу) земельных участков, передаче их в собственность, установлению (восстановлению) и закреплению границ этих объектов землеустройства.

*Внутрихозяйственное землеустройство* производится в сельскохозяйственных предприятиях, после того как сформировано их землепользование. При проведении внутрихозяйственного землеустройства обеспечивается организация рационального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, разрабатываются мероприятия по улучшению сельскохозяйственных земель, освоению новых земель, рекультивации, защите от ветровой и водной эрозии и других негативных воздействий на землю. Внутрихозяйственное землеустройство имеет ярко выраженное экономическое содержание: оно проводится в целях повышения эффективности использования земли и оценивается по конечному производственному результату.

**Внутрихозяйственное землеустройство**–это комплекс мероприятий по организации использования и охране земли, организации и устройству территории внутри (в границах) землепользований сельскохозяйственных предприятий [12].

Посредством внутрихозяйственного землеустройства организуется территория сельскохозяйственной организации, являющейся *объектом землеустройства,* использование каждого вида земель и каждого участка совместно с размещением других средств производства.

Основная задача внутрихозяйственного землеустройства заключается в разработке мероприятий по повышению эффективности производства за счет более рационального использования земли. Поэтому при внутрихозяйственном землеустройстве решаются следующие вопросы [12, 38]:

– устанавливается экономически и экологически сбалансированный состав земель, выявляются неиспользуемые и нерационально используемые земли и разрабатываются предложения по улучшению их использования;

– распределяются земли между внутрихозяйственными производственными подразделениями, выделяются участки для индивидуального огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных;

– уточняются границы и проектируется система использования территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;

– определяются перспективы развития населенных пунктов, размещаются хозяйственные и производственные центры, животноводческие фермы, хозяйственные дворы, объекты производственной и социальной инфраструктуры хозяйств;

– выполняется агроэкологическое зонирование, выделяются эколого-технологически однородные земельные участки и по каждому из них проектируется система использования, охраны и воспроизводства плодородия почв в процессе сельскохозяйственного производства, устанавливаются обязательные для землепользователей нормативы и требования по использованию земель;

– разрабатываются мелиоративные и природоохранные мероприятия, требующие капитальных вложений, определяются приоритетные направления, объемы, стоимость, экологическая и экономическая эффективность и очередность осуществления мероприятий;

– размещаются многолетние насаждения, проектируется система севооборотов, сенокосо- и пастбищеоборотов и производится устройство их территории.

Внутрихозяйственное землеустройство осуществляется путем разработки и реализации проектов внутрихозяйственного землеустройства (рис 4.5.), которым всегда предшествуют подготовительные работы. В камеральных условиях ведется подготовка необходимых планово-картографических материалов (рис. 4.2), сбор, обобщение и анализ данных кадастровой оценки и учета земель, материалов вычисления площадей контуров земель, данных почвенных (рис. 4.3), агрохимических и других обследований и изысканий. Изучаются состояние и перспективы развития сельскохозяйственного производства, социальные и экономические условия землеустраиваемого хозяйства (рис. 4.4).

В процессе полевых работ производится осмотр местности, уточняются и дополняются данные, полученные при камеральной подготовке.

Результаты землеустроительного обследования территории фиксируют в полевом журнале, обобщают в акте и отражают на обновленном планово-картографическом материале (рис. 4.2, 4.4).

Проект внутрихозяйственного землеустройства состоит из следующих частей [11].

1. *Размещение производственных подразделений и хозяйственных центров.* К *хозяйственным центрам* относятся населенные пункты вместе с рядом расположенными животноводческими фермами и хозяйственными дворами, имеющими определенное производственное назначение. Хозяйственный центр может быть усадьбой крестьянского хозяйства, центральной усадьбой предприятия или центром его производственного подразделения. *Производственные подразделения* – это бригады, производственные участки, отделения, внутрихозяйственные

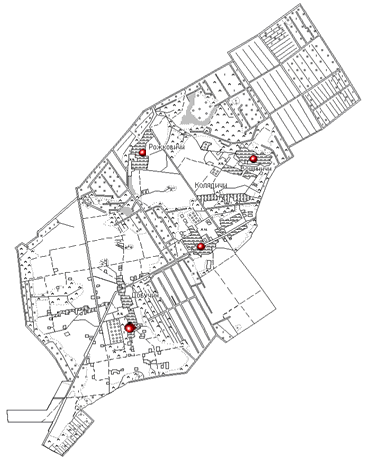


 Рис. 4.2.План землепользования ОАО «АгроКолядичи» Пружанского района



Рис. 4.3. Почвенная карта ОАО «АгроКолядичи» Пружанского района:

*1* – дерново-подзолистые слабоглееватые внизу песчаные почвы на глубоких рыхлых водноледниковых песках; *2* – дерново-подзолистые слабооподзоленные песчаные почвы на водноледниковых связных песках, подстилаемых рыхлыми песками; *3* – дерново-подзолистые слабо- и среднеоподзоленные временно избыточно увлажненные супесчаные почвы на водно-ледниковых рыхлых глеевато-песчаных супесях; *4* – дерново-глееватые супесчаные почвы на водно-ледниковых рыхлых пылевато-песчаных супесях подстилаемых рыхлыми песками с прослойкой моренного суглинка; *5* – торфяные перегнойные почвы на тростниково-осоковых торфах, среднемощные (мощность торфа 1,0 – 2,0 м); *6* – аллювиальные торфяные перегнойные почвы на тростниково-осоковых среднемощных торфах

кооперативы, участки арендаторов и т. д.; их земельные массивы имеют определенные площади и границы. Участки, на которых расположены животноводческие фермы, хозяйственные дворы, перерабатывающие и иные цехи, называют *производственным центром* хозяйства.

2*. Размещение внутрихозяйственных (магистральных) дорог, водохозяйственных и других общехозяйственных инженерных сооружений и объектов общехозяйственного назначения.* К магистральным внутрихозяйственным относятся дороги, соединяющие центральные усадьбы с производственными подразделениями и другими населенными пунктами, автомобильными дорогами общего пользования, железнодорожными станциями, а также соединяющие подразделения между собой. Инженерные сооружения – это общехозяйственные объекты инженерного оборудования территории: мелиоративные, агролесомелиоративньие, водохозяйственные, противоэрозионные, площадки для обслуживания автомобилей и т. д.

3. *Организация земель и севооборотов* предполагает установление состава и соотношения (структуры) земель, режима и условий их использования; обоснование трансформации, улучшения и размещения земель; организацию системы севооборотов (определение типов, видов, числа, размеров и размещения севооборотов и внесевооборотных участков).

4. *Устройство территории севооборотов* включает проектирование размещения полей севооборотов и рабочих участков, полезащитных лесных полос, полевых дорог, полевых станов, источников полевого водоснабжения.

5. *Устройство территории плодово-ягодных насаждений* заключается в размещении пород и сортов многолетних насаждений, кварталов, бригадных участков, клеток, дорог, защитных лесных насаждений, подсобных хозяйственных центров, водных источников, плодовых и виноградных питомников.

6. *Устройство территории луговых земель* состоит в закреплении пастбищных земель за животноводческими фермами, видами и группами скота, организации пастбищеоборотов, размещении гуртовых и отарных участков, загонов очередного стравливания, летних лагерей, водных источников и водопойных пунктов, скотопрогонов, размещении сенокосооборотов и устройство их территории.

Содержание проекта для конкретного сельскохозяйственного предприятия зависит от его организационно- производственной структуры, от зоны расположения хозяйства, природных условий, количества и качества земель хозяйства.

Утвержденный в установленном порядке проект переносится в натуру. Землепользователям выдаются соответствующие документы.

Фрагмент графического изображения вариантов проекта внутрихозяйственного землеустройства приведен на рис. 4.6 [11].

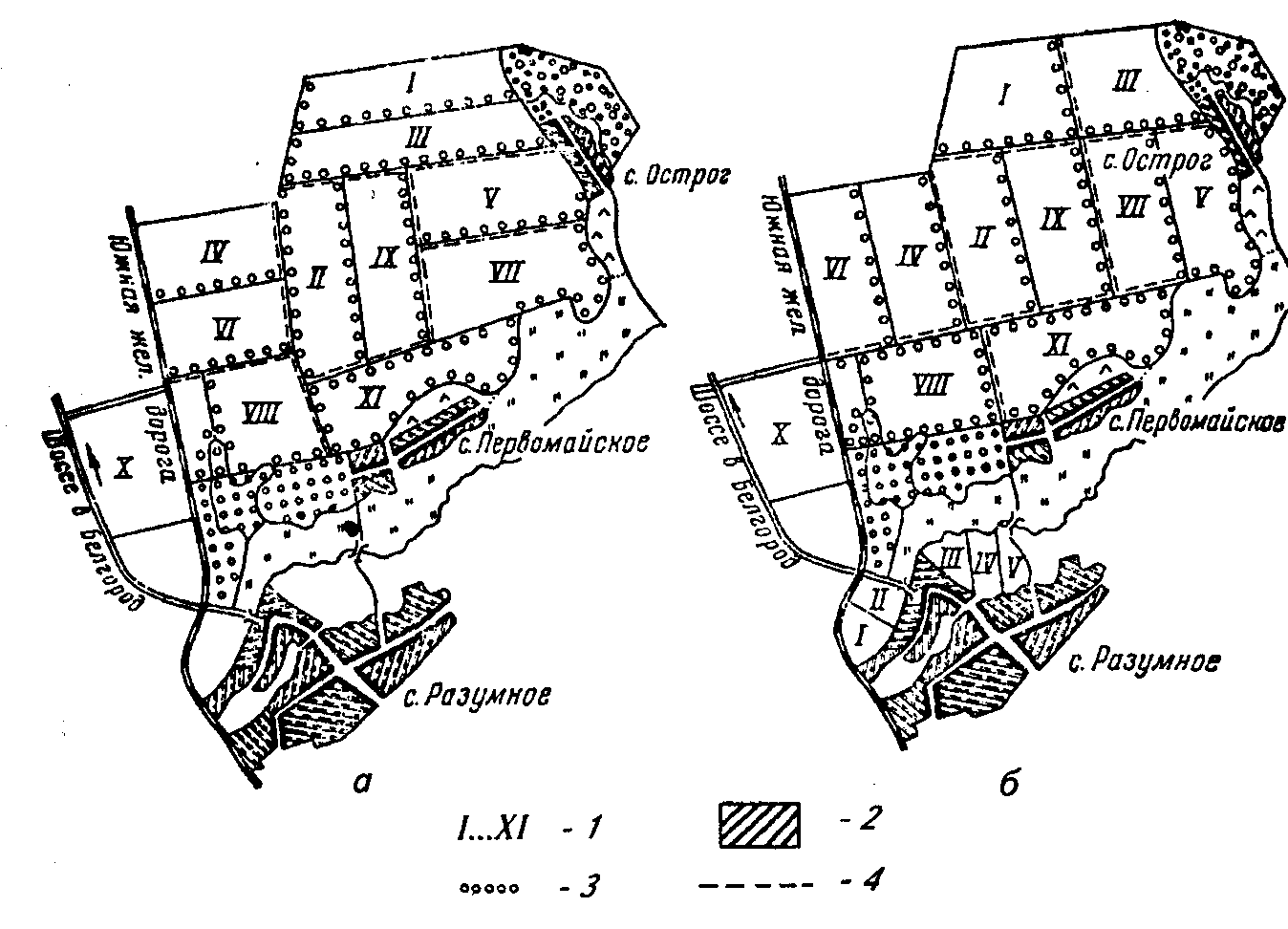


 Рис. 4.6**.**Варианты (а, б) размещения полей севооборотов

по отношению к хозяйственным центрам:

*1* – поля севооборотов, *2* ‑ населенные пункты, *3* – проектируемые лесополосы;

*4* – проектируемые дороги

Понятие *контурное (участковое) землеустройство*связано с рабочим проектированием. *Рабочие проекты* разрабатываются по особо крупным и сложным объектам. К ним относятся большие массивы земель, подлежащие комплексной мелиорации и проведению культуртехнических мероприятий, первичному окультуриванию; крупные участки для закладки садов, ягодников, плодопитомников; территории, на которых производятся огораживание и устройство культурных пастбищ, рекультивация нарушенных земель в крупных масштабах, строительство дорог и др.

*Специальное (целевое) землеустройство* проводится для решения специальных задач (обследования и изыскания, инвентаризация и оценка земель).

В землеустроительной литературе существует также понятие «**форма землеустройства**». Профессор К. Н. Сазонов давал форме землеустройства следующее определение: «…обычно отдельное землеустроительное мероприятие, которому поставлены конкретные цели». Каждая форма землепользования имеет свойственную только ей форму организации и устройства территории, а, следовательно, определенную форму землеустройства. Например, выделяют следующие формы внутрихозяйственного землеустройства: предварительное (упрощенное), частичное, полное, экспериментальное.

Можно также сказать, что форма внутрихозяйственного землеустройства соответствует организационно-правовой и организационно-хозяйственной формам сельскохозяйственных предприятий, их производственному типу. В самом деле, землеустройство крестьянского хозяйства заметно отличается от землеустройства акционерного общества, землеустройство специализированного овощеводческого сельскохозяйственного предприятия – от землеустройства животноводческого племенного или семеноводческого хозяйства. Содержание и объемы землеустроительных работ на их территории разные, поэтому, хотя термин «форма землеустройства» пока не имеет точного определения, его существование целесообразно в условиях многообразия форм хозяйствования [11].

Форму межхозяйственного землеустройства увязывают с классификацией проектов межхозяйственного землеустройства. Проекты формирования землепользований сельскохозяйственного назначения в корне отличаются от проектов отвода земель для несельскохозяйственных целей.

Следует иметь в виду, что размещение зданий и сооружений на территории населенных пунктов, промышленных и других несельскохозяйственных предприятий называется ***планировкой*.**

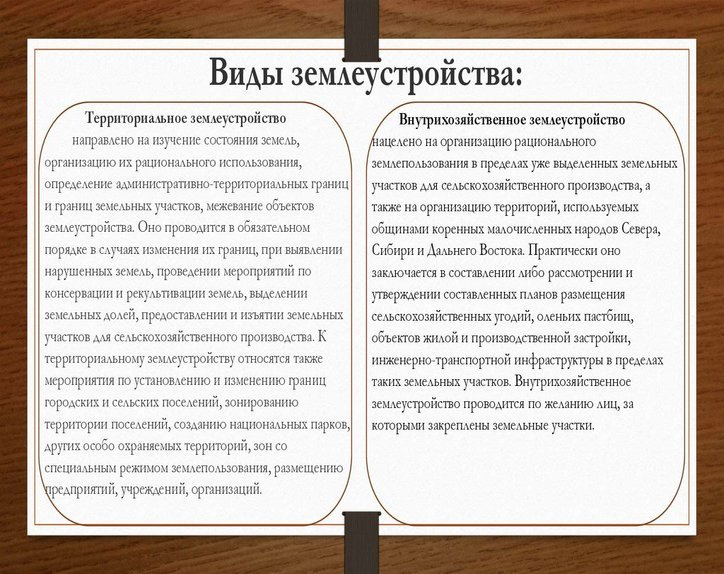
Планировка к землеустройству не относится и в состав землеустроительных действий не входит так же, как градостроительное проектирование и лесоустройство. Однако все эти действия напрямую связаны с проведением землеустроительных работ.

*Определение 1*

*Землеустройство является совокупностью геодезических и организационных мероприятий по изучению местности. А также планированию и организации рационального применения земель и их сохранности, формированию новых и урегулированию нынешних объектов землеустройства, в том числе, обозначению их пределов на определённой территории.*

Землеустройство производится на основе заключений организаций государства, уполномоченных федеральной администрации субъектов страны, и в том числе, организаций местного самоуправления. А также на базе договорных отношений и судебных решений об осуществлении мероприятий по землеустройству.

Производя деятельность по землепользованию, государственные органы формируют регулирование земельными участками вне зависимости, чьей собственностью является непосредственный земельный надел. В то же время объектами землеустройства считаются земельные участки субъектов государства, области муниципалитетов и администраций, разные округи и определённые участки вышеуказанных зон и территорий.

**Ключевые виды землепользования**

Сегодня земельное устройство принято разделять на территориальное и внутрихозяйственное.

*Определение 2*

*Территориальное землеустройство является комплексом мероприятий по формированию новых, урегулированию и трансформации, имеющихся земельных владений и землепользований, специализированных земельных фондов, обозначению их пределов и режима применения земель административно-территориальных и иных особенных образований.*

Территориальное земельное обустройство скоординировано на исследование состояния земельных участков, формирование их целесообразного применения, установление территориально-административных границ участков земли, а также межевание объектов земельного устройства. Этот тип землеустройства целесообразно производить в следующих ситуациях:

* Преобразование прежде определенных границ участка.
* Поиск разрушенных территорий.
* Восстановление и консервация местных участков.
* Разграничение и распределение территориальных частей.
* Отчуждение либо предоставление земель под работы в сельском хозяйстве.

Ключевой целью территориального землеустройства считается определение и преобразование границ населённых образований, плановое зонирование фондов администрации образование защищаемых территориальных районов (парковые и заповедные зоны, а также садовые участки и прочее).

*Определение 3*

*Внутрихозяйственное землеустройство считается важным мероприятием для всеобъемлющего, целесообразного и эффективного применения земельных участков в определённых организациях сельского хозяйства. В основании данного землеустройства находится научный, подтверждённый проект, позволяющий эффективно сформировать производственные процессы на местности. Данный проект нацелен на экономическую заинтересованность земельных владельцев и пользователей, а также сориентирован на формирование правильного и эффективного применения земельных угодий.*

Внутрихозяйственное земельное обустройство скоординировано на формирование целесообразного земельного пользования в границах уже выделенных земельных территорий для производства в сельском хозяйстве, в том числе на развитие территорий, применяемых общинами коренных немногочисленных народностей. Практическое назначение внутрихозяйственного землеустройства сводится к исследованию, анализу и утверждению планов размещения пастбищных угодий, земельных участков, находящихся под производством и жильём, в том числе непростых строений инфраструктуры транспорта и прочее, в границах определённой территории.

Зачастую, осуществление внутрихозяйственного землеустройства производится в соответствии с просьбами субъектов, обладающими правовыми основаниями на определённую территорию. Общность внутрихозяйственного и территориального землеустройства:

* Плановое завоевание всеобщих целей.
* Разбиение территориальных местностей по конкретному целевому предназначению.
* Образование и формирование высокоэффективного землепользования.
* Основополагающая общая база осуществления землеустроительных мероприятий.
* Единая программа организации деятельности в плане права, экономики и технической сущности.
* Взаимная связь и системность осуществления организации земельного обустройства.

*Замечание 1*

*Отличия меж межхозяйственным и внутрихозяйственным земельным обустройством обуславливается в неодинаковости объектов земельного использования и свойствах выполнения геодезических мероприятий.*

Есть смысл заметить, что практически выделяется ещё один тип земельного обустройства – это участковое землеустройство. Данный тип осуществляется благодаря проектам землеустроительных действий на конкретных участках земли. Однако участковое земельное использование до сих пор не нашло положительной научной оценки.

**4.** Землеустройство – это система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства, установлению их границ на местности. Вопросы землеустройства подробно регулируются в специально принятом законе от 18 июля 2001 г. «О землеустройстве». Землеустройство, согласно действующему земельному законодательству, включает осуществление следующих мероприятий по организации использования и охраны земель.

Инициативу в проведении землеустройства может проявить любой участник земельных отношений. Все же, основаниями проведения землеустройства являются: договоры о проведении землеустройства, судебные решения, решения федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления.

Обобщенно, стадии землеустроительного процесса можно разделить на 4 основных этапа:

1. Этап прогнозирования и планирования
2. Предпроектный этап
3. Этап проектирования
4. Этап освоения проектов

Сам землеустроительный процесс состоит из самостоятельных стадий — законченных частей какого-то вида работ, которые состоят из совокупности взаимосвязанных по содержанию и в организационно-техническом отношении элементов. Количество стадий в зависимости от направления землеустроительных работ может увеличиваться, либо уменьшаться.

В общем случае можно выделить следующие стадии:

1. Возбуждение землеустроительного дела;
2. Подготовительные работы;
3. Утверждение и исполнение проекта:
   * + - 1. Землеустроительное проектирование;
         2. Перенесение проекта в натуру:
4. Составление землеустроительного дела;
5. Авторский надзор за осуществлением проектирования.

**Возбуждение землеустроительного дела** происходит по инициативе участников землеустройства, либо при наличии оснований проведения землеустройства (решения суда, государственных органов).

**Подготовительные работы** как стадия землеустроительного процесса представляют собой изучение условий и подготовку соответствующей информации и материалов для составления проекта. Они включают следующие операции:

— изучение состояния землеустроительного объекта;

— сбор, оценку, обработку и подготовку необходимой информации об объекте;

— подготовку графических и других материалов на данный объект;

— проведение полевых обследований и изысканий в той мере, в какой это оказывается необходимым для обеспечения проектирования;

— разработку и согласование задания на проектирование.

**Составление землеустроительного проекта** по своему содержанию и значению является основной стадией землеустроительного процесса.

Проект землеустройства, состоящий из графической части (проектный план) и текстовой части, является главным юридическим документом этой стадии. В проекте разрабатываются и экономически обосновываются основные направления наиболее рационального и эффективного использования земель с учетом особенностей землеустроительного объекта.

Землеустроительные проекты составляются при участии собственников земли, землепользователей, арендаторов.

**Стадия утверждения проекта** завершается принятием государственными органами решения (постановления) об утверждении проекта, которое является правовым основанием для выполнения последующих стадий землеустроительного процесса, и в частности, перенесения проекта в натуру (на местность).

Утвержденный проект землеустройства переносится в натуру с закреплением границ на местности межевыми знаками установленного образца. Перенесение проекта в натуру производится при участии представителей собственников, землепользователей, арендаторов, которым перенесенные и закрепленные на местности границы показываются и сдаются в натуре. Выполненная работа оформляется актом установленного образца с приложением рабочего чертежа перенесенных границ.

**Составление землеустроительного дела** включает в себя сбор всей землеустроительной документации и других материалов, изготовление проектной документации для выдачи заказчику, сверку копий и т.д.

Пятый этап заключается в **авторском надзоре** за выполнением проекта; он является завершающим этапом землеустроительного процесса и включает проверку полноты и качества осуществляемых мероприятий; дополнительные расчеты и уточнение проектных решений, если это необходимо; оказание методической и технической помощи землевладельцам; выявление и устранение недостатков проекта. Этап считают завершенным, когда проект полностью осуществлен, выполнено специальное задание на авторский надзор. Внесены все необходимые изменения в графическую и расчетную части проекта, оформлен журнал авторского надзора. Один экземпляр материалов землеустроительного дела обязательно хранят в архиве землеустроительной организации.