Занятие № 5.

Тема: Особенности землеустройства различных территорий

1. Землеустройство сельскохозяйственных предприятий.

Продуктивная земля в сельскохозяйственных предприятиях выступает в качестве главного средства производства, поэтому ос­новная задача их землеустройства заключается в организации ра­ционального ее использования и охраны, в таком устройстве территории и развитии производства, которые бы способствовали не­уклонному повышению плодородия почв и росту экономической эффективности всей деятельности.

С землей в сельскохозяйственных предприятиях связаны и дру­гие средства производства, размещение которых определяется осо­бенностями территории, системой расселения, требованиями тех­нологии и организации производства. К ним относятся хозяйствен­ные центры, дороги, скотопрогоны, каналы, многолетние продук­тивные насаждения, источники орошения и т. д. Поэтому при землеустройстве сельскохозяйственных предприятий осуществляют размещение этих элементов организации территории: намечают места строительства производственных центров (ферм, летних лаге­рей, полевых станов и др.), выбирают участки орошения и осуше­ния земель, закладки садов, ягодников, виноградников, проектиру­ют строительство дорог и т. д.

За годы земельной реформы коренным образом изменились ус­ловия и характер деятельности сельскохозяйственных предприя­тий. В большинстве из них проведены приватизация и перерасп­ределение земель. Приусадебные, прилегающие к населенным пунктам земли переданы в ведение сельских администраций. На территории ряда сельскохозяйственных предприятий организова­ны крестьянские (фермерские) хозяйства, часть земель бывших колхозов и совхозов изъята в фонд перераспределения, а сами хо­зяйства реформированы. В результате разделения земель на доли сельскохозяйственное производство ведется на территориях, име­ющих различный правовой статус: находящихся в собственности сельскохозяйственной организации, переданных собственниками земельных долей на различном праве, арендованных у органов ме­стного самоуправления и переданных в пользование.

В аграрном секторе возникли малое, среднее и крупное сельс­кохозяйственные производства, экономически взаимодействую­щие. Происходит объединение интересов личных подсобных хо­зяйств и сельскохозяйственных организаций.

Важнейшая предпосылка эффективной организации террито­рии, создания за счет этого условий для устойчивого экономичес­кого развития предприятий и рационального природопользова­ния - учет разнообразия природных и экономических условий, агроэкологического потенциала земель и интенсивности произ­водства. Это стратегическая задача землеустройства и одно из важ­нейших направлений его развития в агропромышленном комп­лексе.

Значительное сокращение инвестиций в сельскохозяйственное производство, внесения удобрений, средств защиты растений рез­ко повысили значимость учета природных факторов производства и перехода к агроэкологически обоснованному адаптивному зем­леустройству. В настоящее время необходима такая организация территории сельскохозяйственных предприятий, которая обеспе­чит достижение наибольшей отдачи земель различного природно­го качества за счет агроэкологически дифференцированного их использования, естественных источников плодородия сельскохо­зяйственных угодий.

Новый характер и содержание землеустройства сельскохозяй­ственных предприятий обусловливаются следующими причинами: территория в границах реорганизованного или изменившего свой статус сельскохозяйственного предприятия в связи с появле­нием множества земельных собственников и посторонних земле­пользователей становится объектом сначала межхозяйственного, а затем внутрихозяйственного землеустройства;

требуется решение не только организационно-территориаль­ных вопросов, связанных с образованием новых и упорядочени­ем существующих землепользований, разграничением и перерас­пределением земель, но и правовых (установление правового ре­жима и условий использования земель, оформление прав на зем­лю, создание условий для регулирования земельных отношений и т. д.);

в основе межхозяйственного и внутрихозяйственного землеуст­ройства должна лежать агроэкологическая оценка территории, ее пригодности для ведения сельскохозяйственного производства, так как часть земель должна быть изъята из оборота, законсерви­рована и не включаться в перераспределение из-за загрязненнос­ти, зараженности и деградации;

повышаются информационная значимость и потребность в землеустройстве как механизме регулирования внутрихозяйствен­ных земельных отношений при внутрихозяйственных расчетах, установлении дивидендов на земельные доли, определении разме­ров арендной платы и т. д.

Таким образом, землеустройство сельскохозяйственных пред­приятий усложняется, становится комплексным не только по со­держанию, но и по видам, требует новых подходов.

1. **Землеустройство в городах и других поселениях**

Города и другие поселения представляют собой территории, находящиеся под застройкой, площадями, улицами, промышлен­ными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами и т. д. На территории городов и других по­селений имеются зоны природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного, промышленного и транс­портного назначения. Функциональные задачи этих земель опре­делены генеральными планами городов и поселков, проектами планировки и застройки территорий населенных пунктов. Зони­рование городской территории регулируется Градостроительным кодексом РФ.

В связи с этим задачи землеустройства в пределах городов и других поселений сводятся к проведению землеустроительных ме­роприятий совместно с градостроительным проектированием. Землеустроительная и градостроительная документации соответ­ствующих уровней должны дополнять друг друга.

Землеустроительные работы в городах и других поселениях включают: правовое зонирование городских земель; проведение инвентаризации земель; выявление территориальных резервов и создание резервных зе­мельных фондов; разработку планов земельно-хозяйственного устройства не подлежащих застройке и временно не застраиваемых земель; разработку проектов межевания земель; установление и закрепление в натуре (на местности) черты по­селений; формирование земельных участков как объектов недвижимости при предоставлении (продаже), изъятии (выкупе), совершении сделок; установление ограничений и обременений (сервитутов) в ис­пользовании земель; составление специальных тематических карт (атласов) состоя­ния и использования городских земель.

Планы земельно-хозяйственного устройства земель городов и поселков и правового зонирования городских земель должны раз­рабатываться, как правило, одновременно с генеральными плана­ми городов и поселков.

1. **Землеустройство в районах Крайнего Севера.**

Особенности землеустройства в районах Крайнего Севера оп­ределяются природными особенностями конкретной территории и условиями использования земель. Крайний Север отличается не только экстремальными условиями проживания населения, но и тем, что на одной территории осуществляются как традиционные виды хозяйственной деятельности, так и разработка, добыча по­лезных ископаемых.

Традиционное природопользование многофункционально. Одна и та же территория может в течение года использоваться под оленьи пастбища, охотничьи угодья, сбор дикорастущих расте­ний, рыбный промысел. Ценность угодий определяется экономи­ческими выгодами.

Многоцелевое и крупномасштабное освоение районов Крайне­го Севера для нужд нефтегазового комплекса сопровождается на­несением значительного ущерба земельным ресурсам, в результате чего идут уничтожение и деградация оленьих пастбищ, охотничь­их и промысловых угодий, являющихся основой жизнедеятельно­сти коренных народов. Это влияет на процесс земельных преобра­зований, формирование многоукладной экономики, внедрение новых форм хозяйствования на земле. Для устранения негативных явлений, наведения порядка в использовании земель большое значение имеет землеустройство.

В ближайшей перспективе в районах Крайнего Севера необхо­димо осуществить следующий комплекс землеустроительных ра­бот:

перейти от отдельных видов работ по изучению состояния зе­мель к ресурсной их оценке, что позволит установить продуктив­ность оленьих пастбищ, охотничьих, других возобновляемых био­логических ресурсов на определенной территории;

провести инвентаризацию всех земель, и в первую очередь на­рушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и выведенных из обработки в результате хозяйственной деятель­ности нефтегазового комплекса;

разработать схемы использования и охраны земельных ресур­сов как в целом на территории Крайнего Севера, так и по отдель­ным регионам, в которых провести разграничение использования земель по категориям и отраслям экономики, выделить террито­рии особо охраняемых земель, земель традиционного природо­пользования и т. д.;

подготовить проекты межхозяйственного землеустройства и реорганизации оленеводческо-промысловых хозяйств, создания общинно-родовых хозяйств;

разработать проекты внутрихозяйственного землеустройства оленеводческо-промысловых и общинно-родовых хозяйств.

Для современного и качественного проведения землеустрои­тельных работ необходимо перейти к использованию планово­картографических материалов более крупного масштаба. В этих целях следует разработать соответствующую технологию получе­ния картографических материалов масштаба не менее 1 :50000. Необходимы методы обследования земель с применением косми­ческих снимков, дистанционной съемки и других, позволяющих с необходимой точностью и наименьшими затратами в оптималь­ные сроки выполнять работы по изучению земельных и биологи­ческих ресурсов Крайнего Севера.

1. **Землеустройство в регионах с негативными явлениями в**

**состоянии земель**

В регионах с негативными явлениями в состоянии земель про­водятся следующие землеустроительные работы:

специальные обследования земель с выявлением (уточнением) и оценкой негативных явлений, составлением тематических карт (атласов);

эколого-хозяйственное, агроэкологическое и эколого-ланд­шафтное районирование (зонирование) территории;

определение особого режима и условий землепользования с со­ставлением дежурных карт границ земель, ограниченных в ис­пользовании и обремененных правами иных лиц (сервитутами);

разработка схем защиты земель от деградации, их консервации и восстановления;

разработка системы мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодоро­дия, ликвидации вторичного засоления и заболачивания, опусты­нивания, загрязнения отходами производства, химическими и ра­диоактивными веществами;

внутрихозяйственное землеустройство сельскохозяйственных предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств на эколого­ландшафтной основе с внедрением почвозащитных природоох­ранных и мелиоративных комплексов.

В районах, загрязненных тяжелыми металлами, радионуклида­ми и другими веществами, основой для составления проектов землеустройства являются материалы, дающие характеристику загрязнения почвенного покрова, .растительности, воды, а также сельскохозяйственной продукции и т. Д.

Организация территории внутри земельных участков, выделяе­мых промышленным предприятиям, определяется исходя из тре­бований рациональной внутренней планировки земельных масси­вов на основе генеральных планов промышленных предприятий, разрабатываемых проектными институтами отраслевых мини­стерств и ведомств.

Организация территории лесохозяйственных организаций осу­ществляется на основе проектов лесоустройства, разрабатываемых в системе органов, ведающих лесным фондом страны.

Внутреннее устройство особо охраняемых природных террито­рий (заповедников, национальных парков, заказников и т. д.) про­изводится на основе проектной документации, разрабатываемой по заданию министерств и ведомств, в ведении которых находятся эти территории.

Во всех случаях границы, площади и местоположение земель­ных участков, предоставляемых для целей эксплуатации и охраны земельных ресурсов, определяются в ходе проверки землеустрои­тельных работ.

Контрольные вопросы и задания

1. В чем заключаются основные особенности землеустройства сельскохозяй­ственных предприятий?
2. Какая проектная документация используется при организации территории городских земель?
3. Расскажите о специфике землеустройства в районах Крайнего Севера.
4. Каковы главные особенности землеустройства в регионах с негативными явлениями в использовании земель?
5. Каковы виды используемой проектной документации в районах эксплуата­ции сырьевых ресурсов?