

1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР РАЙОНОВ

Земельный кадастр района является важнейшим звеном государственного земельного кадастра страны. Разрозненные земельно-кадастровые данные отдельных сельскохозяйственных и других предприятий, организаций и учреждений не дают ещё полного представления о состоянии Земельного фонда района. Важность земельного кадастра в районе состоит ещё в том, что последующие высшие звенья земельно-кадастровой службы (областные, краевые) непосредственным выполнением работ по земельному кадастру не занимаются, а ведут его на основании земельных отчётов, поступающих из районов.

Земельный кадастр в районе имеет государственное значение. С помощью регистрации землепользователей он оформляет права землепользователей на предоставленные земли.

Последующие составные части земельного кадастра определяют наличие земельного фонда в районе, его распределение по категориям земель, землепользователям, составу угодий, их качественному состоянию, включая сравнительную оценку качества земель.

Земельный кадастр в районе ведется по единой системе, порядок и содержание которой определены государством. По времени проведения и характеру выполнения работ земельный кадастр в районе подразделяется на основной и текущий.

Основной земельный кадастр заключается в получении полных и достоверных данных об общих площадях бессрочного, долгосрочного и краткосрочного пользования, составе их по угодиям, подвидам и качественному состоянию и внесении этих данных в земельно-кадастровые документы района. Необходимость ведения текущего земельного кадастра обуславливается тем, что в процессе хозяйственной деятельности происходят определенные изменения в распределении земель между категориями, землепользователями, в составе земельных угодий и их качественном состоянии. Задача текущего земельного кадастра состоит в своевременном выявлении изменений и внесении их в земельно-кадастровые документы.

2. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Любое мероприятие, связанное с использованием земли, должно быть экономически обосновано. Это естественно вытекает из таких свойств земли, как ограниченность в пространстве, функциональная незаменимость и постоянство места, что предопределяет необходимость крайне бережного к ней отношения. Целесообразны лишь те проекты, программы или решения, которые дают увеличение эффективности использования земли, в первую очередь сельскохозяйственного.

Рациональное использование земельных ресурсов, особенно сельскохозяйственного назначения, регулирование земельных отношений – сложная про-

блема. Распределение земель между отраслями, землепользователями, владельцами и собственниками земли, перманентная необходимость выделения новых земельных участков, рост городов вызывают необходимость в регулировании и совершенствовании земельных отношений на основе законодательства.

Основой регулирования земельных отношений в Беларуси является Конституция Республики Беларусь, которая констатирует равноправие всех форм собственности в Беларуси. Правовые аспекты земельных отношений конкретизированы в Кодексе о земле республики Беларусь, который действует с 1.01.1999 г. В главе 32 этого документа приводятся нормативно-правовые основы землеустройства – важнейшего рычага управления земельными ресурсами.

Землеустройство (статья 145) представляет собой систему юридических, экономических и технических мероприятий, направленных на регулирование и совершенствование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение и улучшение окружающей среды. Порядок осуществления землеустройства определяется законодательством Республики Беларусь.

3. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Землеустройство – это система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального их использования, охраны, образованию новых и упорядочиванию существующих объектов землеустройства, установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства осуществляется ФЗ «О землеустройстве» 78-ФЗ от 18.06. 2001 г., другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ частей объектов, ограниченных в использовании;
- перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям и проведения мероприятий по их восстановлению и консервации.

Земля как часть природы является основой жизнедеятельности человека. В то же время как объект недвижимости, земля – это и средство производства, и предмет труда, так как в любой сфере деятельности человек в той или иной ме-

ре воздействует на нее. Совокупность этих двух качеств делает землю специфическим средством производства, функционирующим во всех отраслях народного хозяйства.

4. ИНЖЕНЕР ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

Должность инженера по землеустройству применяется в государственных органах (республиканских, областных, районных, сельских), на которые возложены функции по межхозяйственному или внутрихозяйственному землеустройству, а также в главном проектно-институте Гипрозем и его областных филиалах, занятых сбором сведений и ведением единой базы данных земельных ресурсов РБ; разработкой практики по организации территорий, устройства водоохраных зон рек и водоемов, улучшению использования земельного фонда; проектами природоохранных мероприятий и др.

Основной деятельностью инженера по землеустройству является работа по важнейшим направлениям, которые входят в понятие землеустройства. Это изучение земельного фонда для наиболее полного и интенсивного его использования; выявление новых земель для народнохозяйственного освоения; образование новых и упорядочение существующих объектов землепользования.

При проведении работ по межхозяйственному землеустройству инженер по землеустройству распределяет и перераспределяет земельный фонд между отраслями и предприятиями; проводит упорядочение существующих землепользований; определяет размеры землепользования, устанавливает пределы, составляет документы, подтверждающие права землепользования.

Инженер по землеустройству ведет контроль за исполнением законов землеустройства, порядком учета земель, государственной регистрацией землепользования, правильным составлением землевладельческих проектов и др.

Инженер по землеустройству должен любить природу и землю, на которой мы живем, и эта любовь должна быть конструктивной. У человека должно быть желание сделать эту землю лучше, сохранить ее. Должны быть организаторские способности и проявляться интерес к научным исследованиям в области почвоведения, земледелия и сельского хозяйства – землепользования.

5. ЦЕЛИ, НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ

В настоящее время человечество оказывает огромное антропогенное воздействие на природу. По данным ООН, общие ежегодные потери земель в мире 15 миллионов гектаров, из них под города и промышленные объекты – 8 миллионов гектаров, гибнет от эрозии – 2, ежегодных токсинов – 2, затопления и засоления – 2, других причин – 1 миллион гектаров. Ежегодно вырубаются леса на площади от 7 до 20 млн. гектаров. Тропические леса уже вырублены на 50 %

площади, в зоне умеренного климата – на 30–40 %. Огромные площади подвергаются другим отрицательным воздействиям.

Задачи рационального природопользования и охраны природной среды, в том числе земельных ресурсов, в условиях антропогенного воздействия требуют наличия постоянной информации об их состоянии и происходящих изменениях. Такую информацию и призван давать мониторинг, представляющий собой систему наблюдений, оценки и прогноза состояния природной среды.

Земельным законодательством Республики Беларусь предусматривается ведение мониторинга земель.

Мониторинг земель (лат. monitor – предостерегающий) представляет собой систему наблюдений за состоянием земельных ресурсов для выявления происходящих изменений на территории землевладений и землепользования и в почвенном покрове с целью их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов в формировании агроландшафтов и регулировании их продуктивности и использования.

6. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ

Государственный земельный кадастр введен в соответствии с основами земельного законодательства союзных республик и содержит в себе совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Земельный кадастр, как и государственное землеустройство, является комплексным мероприятием, направленным на обеспечение рационального использования земель для целей планирования народного хозяйства, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель, химизации сельского хозяйства, а также осуществления других народнохозяйственных мероприятий, связанных с использованием земли.

Земельный кадастр, как и землеустройство, включает систему государственных мероприятий, направленных на осуществление решений государственных органов в области пользования землей, и является основой решений по образованию и упорядочению землепользований, организации их территории, особенно при составлении проектов землеустройства и определении комплекса мероприятий по эффективному использованию и охране земель, проведению научно обоснованных технологических приёмов по выращиванию сельскохозяйственных культур и отображению этих сведений в соответствующих земельно-кадастровых документах. Эти сведения согласуются с данными землеустройства, специальных обследований и отображением их в текстовых и графических материалах.

Земельный кадастр при его проведении должен удовлетворять следующим требованиям и принципам проведения:

– разработка форм, содержания земельно-кадастровых документов осуществляется централизованно, а их заполнение осуществляется на основе разработанных инструкций и методических указаний;

- объективность, точность, полнота и достоверность сведений, отражаемых в земельно-кадастровых документах, с соблюдением геодезических и картографических основ их отображения на планах, картах в соответствующем масштабе;
- непрерывность ведения земельного кадастра во времени и пространстве;
- необходимость ведения текущего отображения всех происходящих количественных и качественных изменений в составе земель и условиях их использования;
- периодическая отчетность об изменениях в составе и использовании земель по установленной форме;
- взаимосвязанность и взаимообусловленность количественных, качественных и графических сведений о земле, условиях их использования и влияния на них природно-климатических факторов;
- единство, согласованность и взаимодополняемость данных земельного кадастра, землеустройства, мелиорации, химизации и других мероприятий, определяющих количество, качество земель и условия их изменения и использования.

Все эти принципы составляют единство системы земельного кадастра с другими мероприятиями по организации и использованию земель.

7. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ЧАСТНОГО ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Общее содержание права частной собственности (частного землевладения) на землю может быть раскрыто через совокупность исключительных субъективных правомочий собственника, каждое из которых имеет свою специфику.

Собственник земельного участка имеет право самостоятельно хозяйствовать на земле. Ему принадлежит право на выбор форм хозяйствования (самостоятельной, индивидуальной или в составе коллектива), планирование хозяйственной деятельности, ее финансирование, независимость от других лиц, государства. Собственник подчиняется только закону, установленным нормам и правилам. Собственник земли вправе самостоятельно установить структуру посевных площадей, определить сроки проведения сельскохозяйственных и иных работ на земле, применять природоохранные технологии выращивания сельскохозяйственных культур и др.

Владение землей предполагает пользование и, при соблюдении установленных требований, использование ресурсов, находящихся на ее поверхности или под землей. Использование земельного участка осуществляется на титуле собственности, а использование других ресурсов и объектов, находящихся на участке собственника, действующее законодательство допускает на титуле землепользования.

Собственник земельного участка может не только возводить на нем здания и сооружения, но и осуществлять их перестройку или снос. Кроме того, соб-

ственник вправе разрешить в установленном порядке строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований по целевому назначению земельного участка.

8. ПРОФЕССИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЯ

В Республике Беларусь профессия землеустроителя всегда пользовалась уважением, потому что она посвящена бесценному сокровищу страны – ее земле. Землеустроители следят за тем, чтобы земля использовалась рационально и эффективно. От их профессионализма зависит, насколько по-хозяйски используется земля, в каком состоянии она будет передана потомкам.

Основная цель землеустройства заключается в обеспечении охраны земельных ресурсов, создания благоприятной экологической среды и формирования рациональной системы использования земель как средства производства и основы для расселения людей и создания производственной инфраструктуры.

Ранее землеустроителей называли каморниками, землемерами и геометрами. Со временем эти названия канули в Лету, но профессия по-прежнему осталась востребованной. Сегодня без труда землеустроителя не обходится ни одна сделка купли-продажи земли. Благодаря ему осуществляется постоянный контроль за состоянием и использованием земельного фонда страны, решаются общегосударственные проблемы развития экономики, проводится инвентаризация и оценка недвижимости, повышается культура земледелия, создаются условия для сохранения окружающей среды.

Землеустроитель занимается организацией эффективного использования земельных ресурсов, составлением проектов землеустройства, описанием земельных участков, организацией работ по улучшению земель, контролирует процесс соблюдения земельного законодательства, охраны окружающей среды, составляет экспликации, производит съемку, составляет проекты межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства с экономическим обоснованием, ведет земельно-учетную документацию.

9. РАЦИОНАЛЬНОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ: ПРОБЛЕМА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРОТИВОРЕЧИЙ

Проблема рационального землепользования имеет многовековую историю, не утратила она своей актуальности и в современном мире. В настоящее время социально-экономические факторы становятся по разные стороны рационального землепользования и в большинстве случаев экономические факторы преобладают над социальными.

Не случайно высокоразвитые страны постоянно ощущают объективное противоречие: экономическое пользование землей базируется прежде всего на

«провоцировании» и удовлетворении личного интереса, а общество имеет жизненно важные общие интересы, социальные потребности. Принципиальный подход к данному противоречию известен: надо естественно, ограничивать проявление и удовлетворение «крайних», чрезмерно агрессивных выражений земельно-ресурсных интересов рыночной экономики, но главное – необходимо находить формы и методы реализации общественных интересов, т. е. надо ставить экономические факторы в такие условия, при которых их индивидуальные цели были бы достижимы лишь на путях если и не посредственного или косвенного удовлетворения общественных интересов, то хотя бы лишь при учете и уважении последних.

В то же время достижение высшей ступени противоречий той или иной стороной означает одновременно и созревание предпосылок его исчезновения. Таким образом, в Республике Беларусь, в условиях значительного загрязнения территории радионуклидами, падения рождаемости и экономической нестабильности, сама жизнь заставляет абсолютизировать социальные требования, увязывать их с экономическими возможностями, не допускать разрушения экологического баланса окружающей среды.

В конечном счете рациональное пользование землей зависит и в значительной мере от того, насколько государство способно находить баланс между экономической эффективностью и социальной справедливостью. Нерегулируемая производственная деятельность, связанная с нерациональным использованием земли, как свидетельствует история, приводила к упадку целые государства и народы. Не допустить этого – главная задача современной цивилизации.

10. РОЛЬ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В РАЗВИТИИ ЭКОНОМИКИ

Исторический опыт развития земельных отношений в Беларуси, в России и других зарубежных странах показывает, что наиболее реальным механизмом наведения порядка в использовании земель, рационального переустройства территории в интересах всех собственников и пользователей земли по-прежнему остается государственное землеустройство. Общие социально-экономические задачи современного землеустройства на разном организационно-управленческом уровне актуальны всегда, так как касаются вопросов национальной экономики, сельского хозяйства, промышленности, развития производственной инфраструктуры и социальной сферы.

Землеустройство представляет собой систему юридических, экономических и технических мероприятий, направленных на регулирование и совершенствование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение и улучшение окружающей среды.

При этом термин «эффективность» поглощает термин рациональность и предполагает наличие полезного результата, который может быть экономическим, экологическим, социальным и т. д. При определении и сопоставлении эффективности использования земли необходимо, как при принятии управлен-

ческих решений, так и при обосновании конкретных землеустроительных мероприятий, исходить из трех известных определений земли как объекта землеустройства:

- средство производства в сельском и лесном хозяйстве,
- пространственный базис для размещения всех природных и рукотворных объектов,
- место жизнедеятельности и среда обитания человека.

Оценка эффективности использования каждого из этих свойств земли производится по разным критериям.

11. Правовое регулирование землеустройства

Землеустройство – это система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального их использования, охраны, образованию новых и упорядочиванию существующих объектов землеустройства, установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства осуществляется Федеральным законом «О землеустройстве» 78-ФЗ от 18.06.2001 г., другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ частей объектов, ограниченных в использовании;
- перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям и проведения мероприятий по их восстановлению и консервации.

Земля как часть природы является основой жизнедеятельности человека. В то же время как объект недвижимости земля – это и средство производства, и предмет труда, так как в любой сфере деятельности человек в той или иной мере воздействует на неё. Совокупность этих двух качеств делает землю специфическим средством производства, функционирующим во всех отраслях народного хозяйства.