


**ТЕМА 11. КОНЦЕПЦИЯ СОВРЕМЕННОГО  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ЗЕМЕЛЬНАЯ  
РЕФОРМА  
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Выполнил:  
старший преподаватель  
Пшибыш Е.В.

1. Основные положения современной концепции землеустройства
2. Земельная реформа в Республике Беларусь
3. Землеустроительное обеспечение земельной реформы



# **1. Основные положения современной концепции землеустройства**

Исторический опыт землеустройства показывает, что в основе его развития должна лежать **концепция** - методологический фундамент, определенная научно обоснованная система взглядов, составляющая содержание данного социально-экономического явления в настоящем и будущем. Это своего рода идеология, выражающая и определяющая перспективы развития системы землеустройства и ее элементов.

*Основными положениями современной концепции землеустройства являются:*

- обоснование его необходимости;
- определение цели, характера и содержания;
- формулировка принципов и задач;
- обоснование видов, форм и особенностей землеустройства.

В связи с тем, что при землеустройстве создаются организационно-территориальные условия для рационального использования производительных сил и совершенствования производственных отношений, оно является составной частью общественного способа производства, имеет социально-экономический характер, а субстанция его эффективности лежит в общественном производстве.

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле землеустроительные мероприятия в обязательном порядке проводятся в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства, а также отсутствия данных об этих границах;

- формирования земельных участков;

- изъятия и предоставления земельных участков;

- изменения целевого назначения земельного участка;

перевода земель из одной категории в другую;

- перевода земель из одного вида в другой;

- установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

- выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;


- формирования фонда перераспределения земель

С точки зрения теории основанием для проведения землеустройства должны также служить любые изменения в системах расселения, ведения хозяйства (производства), специализации, организации производства, труда и управления в сельскохозяйственных предприятиях, а также в отношениях собственности.

Землеустройство рассматривают как неотъемлемую часть общественного способа производства, без которого невозможно организовать деятельность любого землепользователя. Это вызывает объективную необходимость проведения землеустройства при любых изменениях в земельных отношениях, производстве или территории.

Эффективность землеустройства рассматривается с двух сторон: с точки зрения всего общественного производства и по отношению к конкретному предприятию (либо хозяйству граждан), то есть юридическому или физическому лицу. Это обуславливает наличие двух видов эффекта землеустройства: народнохозяйственного (общественного) и хозрасчетного (коммерческого). В первом случае землеустройство выступает в качестве рычага государственного регулирования землевладения и землепользования при любых изменениях земельных отношений. Поэтому землеустройство с точки зрения народнохозяйственной (общественной) эффективности и значимости рассматривают как атрибут, неотъемлемую часть общественного способа производства, без которого невозможно организовать деятельность любого землевладельца и землепользователя. Следовательно, это вызывает объективную необходимость проведения землеустройства при любых изменениях в земельных отношениях, производстве и территории.

Это означает, что любая реорганизация производства и территории должна осуществляться только на основе проектов землеустройства, составленных технически правильно, юридически грамотно и обоснованно с экологической и экономической сторон.



С точки зрения теории основанием для проведения землеустройства должны также служить любые изменения в системах расселения, ведения хозяйства (производства), специализации, организации производства, труда и управления в сельскохозяйственных предприятиях, а также в отношениях собственности. Никакие политические действия, социально-экономические мероприятия или технические работы (например, по земельному кадастру) не смогут подменить землеустройство. Реальным механизмом наведения порядка в использовании земель, регулировании земельных отношений и переустройстве территории может быть только землеустройство, в процессе которого решаются и политические, и правовые, и социально-экономические, и организационно-территориальные, и экологические задачи.

Хозрасчетный (коммерческий) эффект землеустройства свойствен в первую очередь тем предприятиям, которые непосредственно используют землю на своей территории, то есть там, где земля является главным средством производства. Это прежде всего сельскохозяйственные предприятия. Практика показывает, что землеустройство сельскохозяйственных предприятий дает большой эффект не только в социально-экономическом, но и в природоохранном отношении.

С учетом вышеизложенного землеустройство должно обеспечивать:

-получение информации о количественном, качественном состоянии, использовании и оценке земель для разработки землеустроительной и градостроительной документации, ведения государственного земельного кадастра, мониторинга, государственного контроля за использованием и охраной земель и осуществления иных функций государственного управления земельными ресурсами;

-определение перспектив рационального использования и охраны земель;

-создание оптимальных организационно-территориальных условий землепользования, что особенно важно на стадии формирования новой земельной собственности при создании значительного числа акционерных обществ, товариществ, кооперативов, крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйств, садоводческих, дачных, огородно-потребительских обществ и др.;

-бесспорное определение и опознание в натуре (на местности) положения границ земельных участков (межевых знаков и граничных линий), легкую их восстановимость в случаях утраты или межевых споров, определение площадей земельных участков с соответствующей точностью;

-взаимное приспособление территории и производства, создание условий для повышения эффективности функционирования всех отраслей народного хозяйства, в особенности сельскохозяйственного производства.

Для того чтобы правильно осуществлять деятельность, установить характер и содержание землеустройства, надо знать его цель.

**Цель землеустройства** - рациональное использование и охрана земель, организация территории и производства в соответствии с существующими земельными отношениями.

В условиях развития земельного рынка существенно меняется содержание землеустройства. При этом в системе землеустройства осуществляются следующие действия:

- формирование рыночного земельного фонда с установлением точного положения, площадей и границ земельных участков, определение качественных и стоимостных характеристик земли;

- определение спроса и предложения на землю и отслеживание динамики земельного рынка, подготовка каталогов земельных участков, находящихся в фонде перераспределения, систематическая их публикация в средствах массовой информации;

- обеспечение операций с землей, в том числе формирование, деление и объединение земельных участков, подготовка необходимых документов и проведение работ, связанных с предоставлением, изъятием (выкупом) земель, а также регистрацией прав на земельные участки и сделок с ними;

- установление ограничений (обременений) в использовании земельных участков, а также в распоряжении этими участками при совершении сделок;

- подготовка информации, необходимой для совершения сделок с земельными участками, проведения земельных аукционов, налогообложения и др.

Включение земли в оборот вызвало необходимость расширения состава и содержания землеустроительных работ. Усложняются землеустроительный процесс и состав документации, изменяются цели, функции и задачи землеустройства.

Для упорядочения земельных отношений, ликвидации недостатков землепользований, проведения торговых и иных операций с земельными участками должен быть создан рыночный земельный фонд.

Все операции, связанные с оборотом земельных участков, образованием новых и упорядочением существующих землевладений, предоставлением и изъятием (выкупом) земель, должны быть обеспечены соответствующими проектами землеустройства.



## **2. Земельная реформа в Республике Беларусь**

Следует знать, что земельная реформа включает совокупность правовых, экономических, технических и организационных мер, обеспечивающих переход к новому земельному строю, соответствующему рыночной экономике.

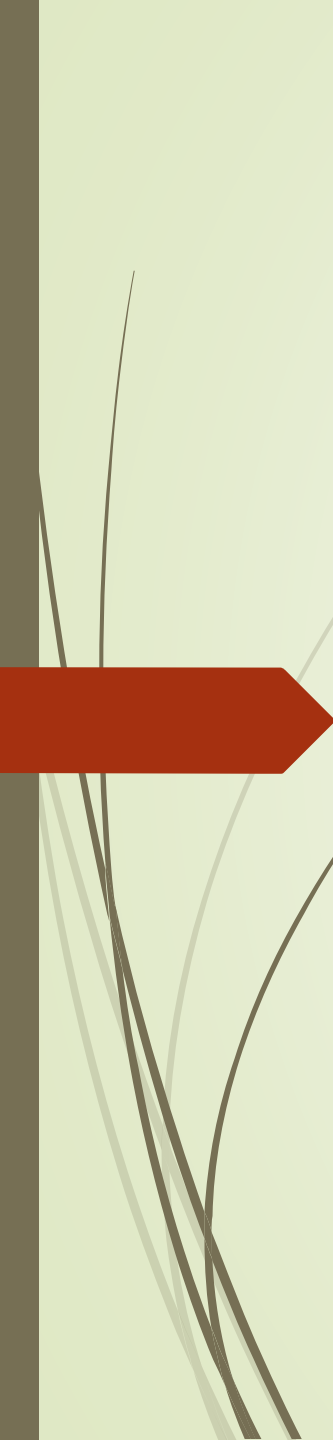
Существующий до начала земельной реформы в республике земельный строй в основном характеризовался следующими особенностями. Единым и единственным собственником земли было государство. Всем, кому земля требовалась, она предоставлялась только в пользование. Участки земли, значительные по площади и по ценности, предоставлялись только высшими государственными органами (Совет Министров). В пользование земля предоставлялась бесплатно. Основными землепользователями в сельском хозяйстве были колхозы, совхозы и другие сельскохозяйственные предприятия. Гражданам земля предоставлялась только для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества. Землепользователи были обязаны рационально использовать землю, однако существовавший земельный строй не обеспечивал эффективное использование земли в сельском хозяйстве и других отраслях народного хозяйства. Переход к рыночным отношениям в экономике был не совместим с монополией государства на землю. Это обусловило необходимость проведения земельной реформы.

**Главная задача** земельной реформы заключалась в перераспределении земель с целью создания условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики в аграрном секторе и достижения на этой основе стабильного наращивания производства сельскохозяйственной продукции.

В ходе земельной реформы ликвидирована монополия государственной собственности на землю, реализовано право каждого гражданина на получение земельного участка, осуществлен переход к земельным отношениям рыночного типа, тяжесть управления земельными ресурсами перенесена на местные органы власти, обеспечено свободное развитие всех разрешенных законом форм землепользования, соблюдены важнейшие приоритеты в области охраны окружающей среды.



# **3. Землеустроительное обеспечение земельной реформы**



Землеустройство служит главным механизмом формирования землепользования любых форм собственности, поэтому без его проведения, составления проекта и оформления землеустроительной документации нельзя начать использование земель или планируемое производство. При землеустройстве происходит взаимоприспособление производства и территории или, другими словами, осуществляется территориальная организация производства, в процессе которой с учетом плодородия почв, местоположения земель обосновываются производственное направление, специализация предприятия и организуется его территория. В результате землеустройства решаются вопросы охраны и повышения плодородия почв.

При землеустройстве создаются оптимальные (для данного уровня развития производительных сил и производственных отношений) организационно-территориальные условия землепользования, что особенно важно на стадии формирования новых форм хозяйствования на земле и видов земельной собственности. Этот процесс должен регулироваться государством.

Никакие политические действия, социально-экономические мероприятия или технические работы (например, по земельному кадастру) не смогут подменить землеустройство. Реальным механизмом наведения порядка в использовании земель, регулировании земельных отношений и переустройстве территории может быть только землеустройство, в процессе которого решаются и политические, и правовые, и социально-экономические, и организационно-территориальные, и экологические задачи.

Государство должно контролировать землеустроительную деятельность, осуществлять независимую экспертизу землеустроительных проектов, принимать меры по рациональному сбору и распределению государственных средств, отпущенных на землеустройство, между исполнителями (аукционы, тендеры, лицензирование, аттестация, аккредитация и т. д.).

В любой стране мира государство через систему землеустройства реализует земельную политику, производя следующие действия:

- принимаются законы о землеустройстве, предпринимаются другие действия, связанные с организацией рационального использования и охраны земли;
- определяются органы власти, на которые возлагаются функции организации землеустройства, устанавливается их компетенция;
- выстраивается система землеустройства (определяются территориальные органы, перечень землеустроительных действий, виды землеустроительной документации, утверждается землеустроительный процесс, устанавливается порядок подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров, научных исследований финансирования и материально-технического обеспечения и т. д.).

Посредством землеустройства осуществляются следующие функции государственного управления земельными ресурсами:

-информационное обеспечение управления земельным фондом путем проведения инвентаризации земель, топографо-геодезических, картографических, почвенных и других обследований и изысканий;

-прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов методов разработки республиканских и региональных прогнозов и программ использования и охраны земель;

-организация рационального использования и охраны земель путем составления схем землеустройства административных районов, проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, рабочего проектирования, установления границ административно-территориальных образований, территорий с особым режимом использования земель;

-организация рационального использования земель различного целевого назначения на основе землеустроительных работ по устройству территорий, находящихся в ведении органов местного самоуправления (в городской и поселковой черте и границах сельских населенных пунктов), упорядочению приусадебных земель;

-осуществление государственного контроля за использованием и охраной земельных ресурсов.

Землеустройство на современном этапе является главным механизмом формирования землепользований, основным рычагом осуществления земельной политики государства.