

# **ТЕМА 1. ЗЕМЛЯ КАК ЧАСТЬ ПРИРОДЫ И ОБЪЕКТА ОБЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**Выполнил:  
старший преподаватель  
Пшибыш Е.В.**

## Вопросы:

1. Понятие и функции земли. Особенности использования земли в различных целях.
2. Земля как природный ресурс и составная часть ландшафта.
3. Земля как средство производства. Средства производства, неразрывно связанные с землей.
4. Земельный строй и земельные отношения.
5. Земля как объект социально-экономических отношений.
6. Сущность, задачи, принципы и содержание современной земельной реформы в Республике Беларусь
7. Понятие рационального и эффективного использования земли.



# 1. ПОНЯТИЕ И ФУНКЦИИ ЗЕМЛИ. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ В РАЗЛИЧНЫХ ЦЕЛЯХ.

*Земля* – неоценимое и незаменимое богатство общества. Она занимает особое место среди важнейших условий, необходимых для существования человечества.

Земля как часть Вселенной обладает жизненными формами и характеризуется непрерывным круговоротом вещества и энергии, благодаря которому воспроизводится комплекс природных условий и факторов гармоничного сосуществования общества и природы. На изучение земли и исследование ее производительных свойств направлены ведущие отрасли мировой науки. Использование земли невозможно без знания характерных свойств и особенностей земли как объекта землеустройства.



Учитывая многоплановый характер функционирования земли, прежде всего, следует выделить три главнейшие взаимосвязанные и взаимообусловленные ее функции :

1. земля как важнейший компонент биосферы и основной природный ресурс;
2. земля как всеобщее условие общественного производства, главное средство производства в сельском хозяйстве;
3. земля как базовый объект социально-экономических отношений.

Земля как естественноисторическое тело выступает как *важнейший компонент биосферы*. Биосфера представляет собой сложную саморегулирующуюся систему живого вещества и неживой природы, включая земную поверхность и примыкающие к ней части литосферы (земной коры), гидросферы и атмосферы, реагирующую при воздействии на нее человеческого общества.




Исторически земля возникла как *часть (объект) природы*. Она представляет собой поверхность суши, со временем обжитую живыми организмами, окруженную океанами и воздушным пространством, образующими единую систему.

Каждый человек и человеческое общество в целом – часть этой сложной системы. В естественноисторическом процессе общество не только пользуется природой, но и влияет на нее.

Особая роль земли на всех этапах исторического развития определяет непрерывную и ожесточенную борьбу человечества за обладание богатством земли.

На этапе охотничье-собирательского хозяйства, человек непосредственно потреблял (присваивал) продукты природы. С возникновением земледелия и животноводства он стал производить продукты питания и сырье для переработки самостоятельно. Интенсивность использования земли значительно возрастает. Человек обрабатывает землю, орошает ее, возделывает на ней растения. Земля превращается в *предмет и орудие труда*, то есть *главное средство производства в сельском хозяйстве*.



С зарождением и развитием ремесла, появлением городов, ростом масштабов торговли земля стала приобретать все большее значение не только как источник производимых благ, но и как **пространственный базис**, необходимый для функционирования производства, размещения населенных пунктов, дорог и т. п. Появление государства, усложнение имущественных отношений, возникновение частной собственности привели к возникновению устойчивых социально-экономических взаимоотношений, связанных с присвоением, владением, распоряжением и использованием земель. Она становится **объектом социально-экономических (земельных) отношений**.


Земля является пространственным базисом и всеобщим материальным условием общественного производства. В этом плане земля функционирует как важнейший компонент жизненного пространства. Она, как природный ресурс, будучи вовлеченной в общественное производство, выступает уже как *средство производства*.

При организации рационального использования и охраны земли важно учитывать сложное взаимодействие всех функций земли. Игнорирование или недооценка хотя бы одной из них могут привести к крайне негативным последствиям.

Недостаточный учет природных факторов приводит к истощению земли в процессе производства, развитию водной и ветровой эрозии, загрязнению и т. п. Недооценка роли земли как главного средства производства в сельском хозяйстве приводит к утрате ее плодородия. Если же не принимается во внимание социально-экономическое значение земельных ресурсов, у людей пропадает интерес к использованию земли, исчезает чувство собственника, они перестают ценить и беречь землю.

Термин «земля» употребляется в различных значениях. В землеустроительной науке и практике, исходя из вышеперечисленных функций земли, принято определение:

«**Земля** – это поверхность суши, природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, а также объект социально-экономических отношений, являющийся главным средством производства в сельском хозяйстве и пространственным базисом размещения и развития всех отраслей народного хозяйства». Это определение обозначает место земли в системе природных ресурсов и характеризует ее многоцелевое назначение.



В Кодексе Республики Беларусь о земле дано следующее определение:

«**Земля** (земли) – земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности» [1].

Землю, наряду с полезными ископаемыми, водными и другими природными ресурсами, считают важнейшим составляющим национального богатства. Земля является общим достоянием народа и поэтому все, что связано с ее использованием, затрагивает интересы каждого гражданина, проживающего на территории государства.

Чем выше научно-технический потенциал общества и интенсивнее природопользование, тем острее ощущается потребность в охране земель и других природных ресурсов. Главная задача заключается в том, чтобы использование земельных ресурсов во всех сферах жизни общества не приводило к необратимому нарушению экологического равновесия в природе.



## **В законодательстве заложены следующие основные принципы использования земли :**

- владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- каждый гражданин имеет право на земельный участок;
- признается и охраняется право собственности на землю;
- приоритет охраны земли, жизни и здоровья человека;
- единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
- землепользование является платным, причем плата взимается в виде земельного налога и арендной платы;
- сельскохозяйственное, особо ценное и охраняемое землепользование является приоритетным;
- земля должна использоваться в соответствии с целевым назначением и рационально;
- участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю;
- дифференцированный подход к установлению правового режима земель;
- сочетание интересов общества и законных интересов граждан в области землепользования.

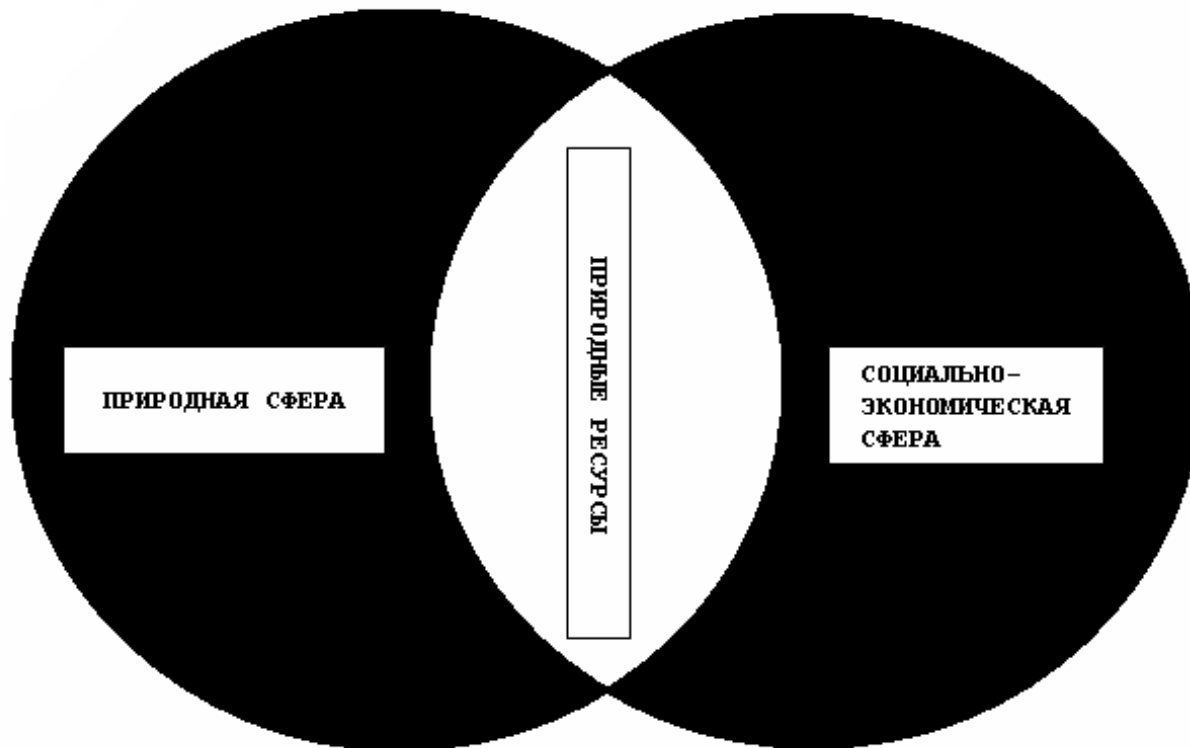


## 2. ЗЕМЛЯ КАК ПРИРОДНЫЙ РЕСУРС И СОСТАВНАЯ ЧАСТЬ ЛАНДШАФТА.

Природные ресурсы – это компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, которые используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной или иной деятельности в качестве источников энергии, продуктов производства и предметов потребления и имеют потребительскую ценность.

Это средства существования людей не созданные их трудом, а находящиеся в самой природе. Главная особенность природных ресурсов, отличающая их от других естественных условий жизни человека, – их непосредственная вовлеченность в процессы хозяйственной деятельности (рис.1.1).






**Рис.1.1. Схематическое изображение положения природных ресурсов в природной и социально-экономической сферах**



По своей материальной форме природные ресурсы— это конкретные предметы и силы природы, развитие которых, их свойства и размещение соответствуют тем или иным естественным закономерностям. По социально-экономическому содержанию они представляют собой потребительные стоимости; их полезность определяется развитием потребностей и возможностей общества.

Природные ресурсы классифицируют по их *использованию* (производственные, здравоохранительные, эстетические и т. д.) и по *принадлежности* к тем или иным компонентам природы (земельные, лесные, водные, минеральные, энергетические и др.).

По *характеру взаимодействия с человеком* природные ресурсы обычно делят на две категории: *исчерпаемые* и *неисчерпаемые* (рис. 1.2). Разделяющая их грань является условной. Практически неисчерпаемыми называются ресурсы, существование которых не ограничено временными рамками. При любой степени интенсивности их потребления количество, находящееся в распоряжении человечества, не уменьшается или уменьшается столь незначительно, что на практике этой величиной можно пренебречь. К таким ресурсам относятся солнечная радиация, гидро- и ветроэнергетический потенциал и др.



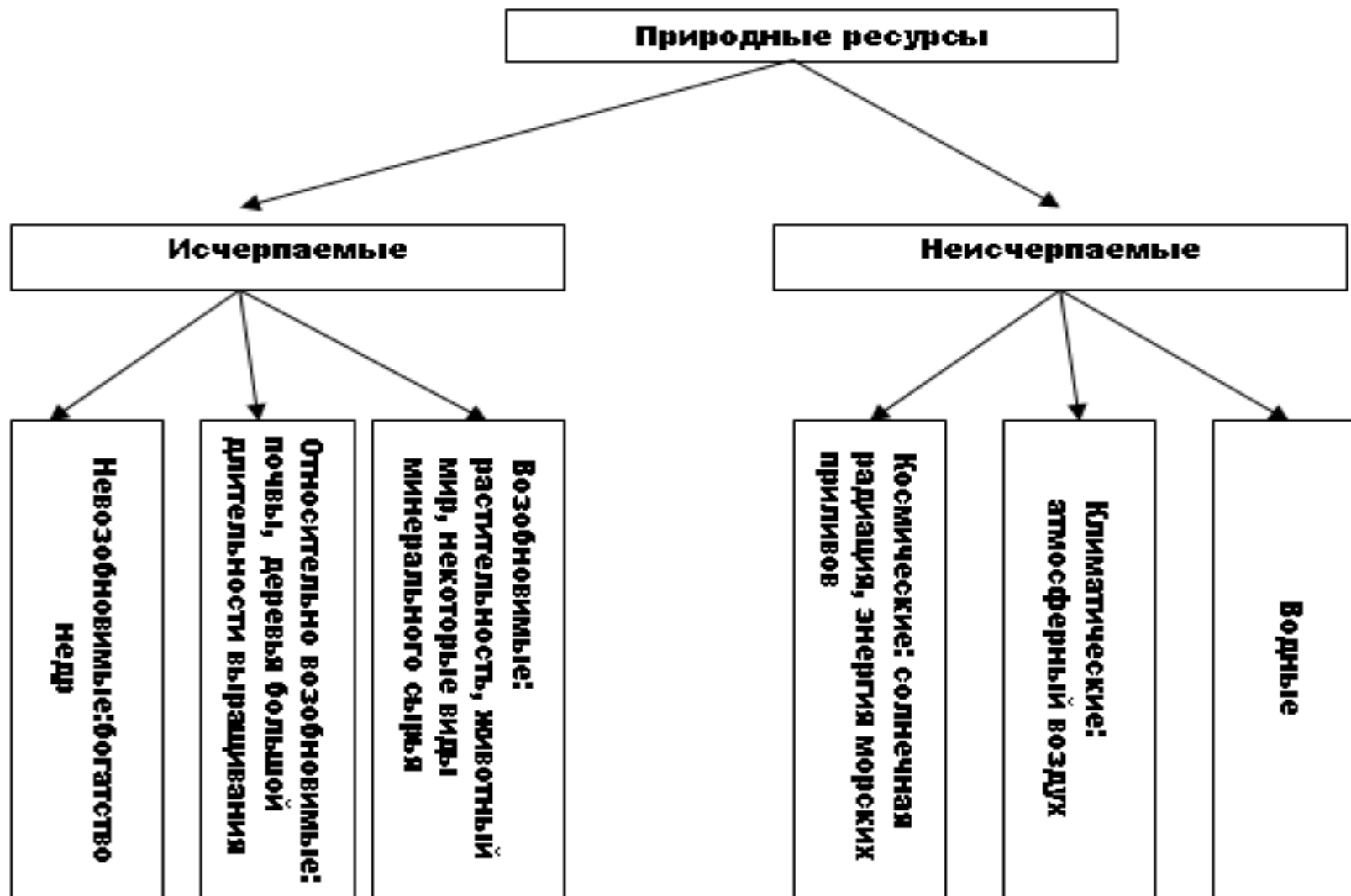


Рис. 1.2. Классификация природных ресурсов



Исчерпаемыми, но возобновляемыми (или условно неограниченными) являются ресурсы, в основе которых лежат элементы естественной среды, способные к самовозобновлению. Состояние этих ресурсов зависит от степени и интенсивности их использования. Они могут существовать, пока интенсивность их самовозобновления превышает интенсивность производственного потребления, К таким ресурсам относятся, например, объекты фауны, флоры, запасы чистой воды.

*Исчерпаемые* природные ресурсы подразделяют на *невозобновимые, относительно возобновимые и возобновимые*.

К невозобновимым природным ресурсам относятся, в частности, полезные ископаемые, так как после добычи и использования они не могут быть восстановлены. Это ресурсы, использование которых однократно и ограничено во времени. Естественные элементы, составляющие их основу, практически не обладают способностью к самовозобновлению. Такие природные ресурсы сокращаются с первых шагов развития общественного производства и заканчиваются на определенном этапе .



Отнесение земельных ресурсов к относительно возобновимым природным ресурсам обусловлено двумя причинами: с одной стороны, пространство и поверхность земли невозобновимы, с другой стороны, рациональная деятельность человеческого общества имеет практически неограниченные возможности воспроизводства производительной способности земли. С землей органично связаны многие виды ресурсов и целые комплексы природных условий. Поэтому необходимо разделить ее свойства на две группы: воспроизводимые и невозпроизводимые.

Воспроизводимыми характеристиками считаются плодородие почв, водный режим, геоботанические и гидрографические условия. Невоспроизводимыми являются многие ландшафтные характеристики, показатели рельефа и ряд других.

К возобновимым природным ресурсам относят растительный и животный мир; по мере использования они могут восстанавливаться.

К неисчерпаемым относятся космические ресурсы (солнечная радиация, морские приливы и др.), климатические (тепло и влага атмосферы, энергия ветра), водные (энергия рек и т. п.).



Земля характеризуется помимо почвенного покрова пространством, рельефом, растительностью, недрами и водами. Земельные ресурсы рассматриваются в качестве производного понятия от термина «земля» и представляют собой разновидность относительно возобновимых природных ресурсов, используемых в процессе общественного производства.

**Земельные ресурсы** – это земли, которые используются или могут быть использованы в отраслях народного хозяйства. Все земли планеты, того или иного государства, административно-территориального образования образуют их *земельный фонд*.

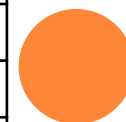
Земельный фонд подразделяется на виды земель, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования.

По состоянию на 1 января 2011 года общая площадь земельного фонда Республики Беларусь (по данным Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь) составляет 20760, 0 тыс. га.



## Структура земельного фонда Республики Беларусь по видам земель (по состоянию на 01.01.2011 г.)

Вид земель	Площадь	
	Тыс.га	%
Сельскохозяйственные земли, всего	8897,5	42,86
в том числе пахотные	5510,5	26,54
Лесные земли	8566,7	41,27
Земли под: древесно-кустарниковой растительностью	540,6	2,60
Болотами	873,0	4,20
водными объектами	469,8	2,26
дорогами и транспортными коммуникациями	392,1	1,89
улицами, площадями и иными местами общего пользования	147,0	0,71
Застройкой	344,0	1,66
Нарушенные земли	5,4	0,03
Неиспользуемые земли	432,2	2,08
Иные земли	91,7	0,44
Итого:	20760,0	100,0



Земля как природный ресурс представляет собой прежде всего компонент географической оболочки нашей планеты (ландшафтной сферы) – внешнего слоя, в котором соприкасаются и взаимодействуют литосфера, биосфера и атмосфера. Качественное отличие этой оболочки заключается в наличии различных видов свободной энергии, органического мира, осадочных пород, почвенного покрова, в существовании человеческого общества.

Землю как природный ресурс изучают с позиций **экологии** и **ландшафтоведения**. Сущность экологического подхода заключается в изучении взаимодействия человека с окружающей средой. Ландшафтный подход в использовании земельных ресурсов основан на учете объективно существующих и научно доказанных фундаментальных положений о земле как сложной географической системе. Термин «ландшафт» был введен в научный оборот немецким географом А. Гоммейером в 1805 г. и буквально означает «картина природы, пейзаж».



В настоящее время под *ландшафтом* понимают генетически однородный природно-территориальный комплекс, характеризующийся относительным единством рельефа (с образующими его породами), почвы, климата, вод, живых организмов. Человек своей деятельностью воздействует на ландшафт. Все живые организмы и их группировки (биологические системы) являются естественным компонентом любого ландшафта. В компонентах неживой природы происходит упорядочение потоков вещества и возникает системная интеграция структур. Согласованность функционирования в ландшафте биотических и абиотических частей приводит к тому, что ландшафтная среда обитания оказывается для живых организмов совершенно необходимой.



Компоненты, образующие природные комплексы, неоднозначны по своей роли в функционировании ландшафтов. Одни из них имеют системообразующее значение в формировании природного комплекса (формируют его основной каркас), другие играют подчиненную роль. На первом месте стоит земля с ее основным свойством - рельефом, затем гидросфера и атмосфера, завершающие звенья этого ряда - растительность и животный мир. Все природные комплексы представляют собой реальные (объективные) пространственные структуры и обладают объективными естественными границами. Границы могут быть линейными или расплывчатыми, стабилизированными или подвижными, выразительными или затушеванными. Лицо любого ландшафта определяют природные комплексы на уровне *местностей, фаций и урочищ*, или, которые формируются под преимущественным воздействием экзогенных (внешних) факторов при подчиненном значении эндогенных сил .



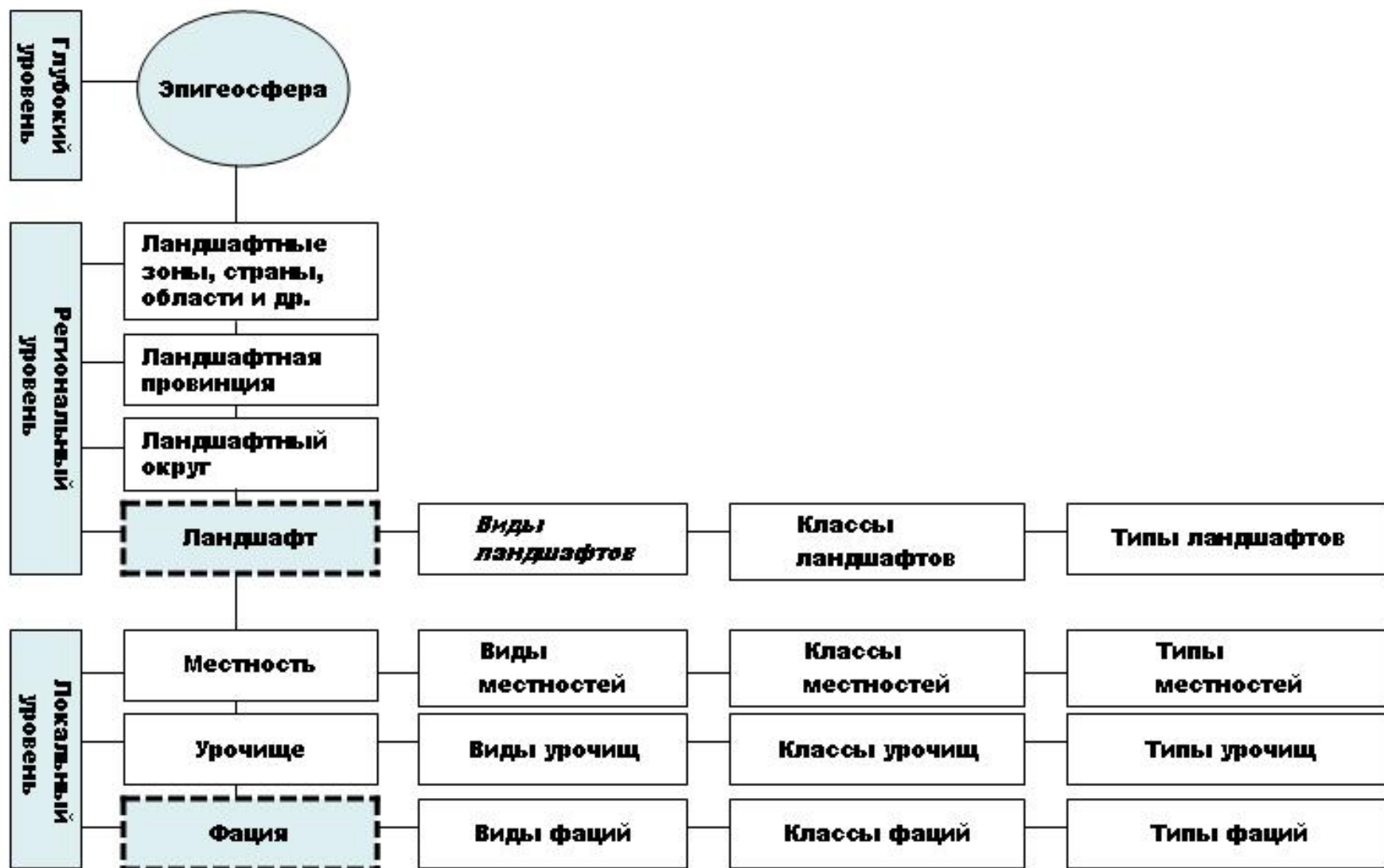


Схема иерархии геосистем

Сельскохозяйственная организация территории на основе ландшафтного подхода – это научно обоснованное размещение площадей с различным функциональным назначением и режимом использования. Она основывается на учете природно-географических особенностей ландшафта и практически заключается в том, чтобы определить наилучшее применение земельного фонда к каждой единице ландшафта. Сельскохозяйственная организация территории должна быть дифференцирована по типам и видам ландшафтов.

Части естественного ландшафта, вовлеченные в сельскохозяйственное использование, рассматриваются как различные виды земель, всесторонняя оценка которых должна предшествовать разработке проекта организации территории административного района или хозяйства. При этом предполагается решение следующих вопросов:

- оптимальный выбор видов земель различного сельскохозяйственного назначения;
- определение их правильного площадного соотношения, оптимальных размеров, форм и взаимного расположения с целью обеспечения нормального функционирования всей ландшафтно-земледельческой системы конкретного хозяйства, района с максимальным экономическим и экологическим эффектом;
- выбор наиболее оптимальных видов мелиоративных и природоохранных мероприятий.

Необходимо соблюдать сбалансированное соотношение между эксплуатацией, консервацией и улучшением земель конкретного типа и вида ландшафта.

В настоящее время отсутствует единая система учета ландшафтных региональных различий. При любых намечаемых мероприятиях по освоению земель нельзя забывать о возможных экологических просчетах, которые сводят на нет планируемую выгоду и часто порождают больше проблем, чем решают. Ориентировать сельскохозяйственное производство на максимальную аккумуляцию агроклиматических ресурсов в расчете на единицу затрачиваемой техногенной энергии, обеспечивая при этом минимальную экологическую нагрузку призвано агроэкологическое районирование, основанное на принципах физико-географического и эколого-экономического районирования. Создание экологически стабильного, антропогенного ландшафта – важнейшая задача организации территории.



Учитывая роль земли как основного природного ресурса в системе земля – человек – производство, необходимо решать следующие **задачи**:

- осваивать и использовать земельные участки, основываясь на законах природы, соблюдая природное равновесие, не нарушая стабильности (устойчивости) экосистем;
- максимально полно учитывать качественные особенности земельных ресурсов при их использовании (особенно сельскохозяйственном), создавать адаптивное (приспособленное к природным условиям) производство;
- создавать экологически безопасное производство, не разрушающее земельные и другие природные ресурсы, или сводить неблагоприятное воздействие уже действующих производств до экологически безопасного уровня;
- принимать меры по воспроизводству земельных ресурсов, организуя их рациональное использование и охрану.



### 3. ЗЕМЛЯ КАК СРЕДСТВО ПРОИЗВОДСТВА. СРЕДСТВА ПРОИЗВОДСТВА, НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАННЫЕ С ЗЕМЛЕЙ.

Основой процесса производства является труд – целесообразная деятельность людей по производству необходимых им (полезных) вещей. Классики экономической науки доказали, что исторически общественное производство складывалось путем взаимодействия человеческого труда с землей и другими природными ресурсами. Земля, наряду с рабочей силой и капиталом, является важнейшим фактором производства. Еще в XVII в. Вильям Петти писал: «..труд не единственный источник производимых им потребительных стоимостей, вещественного богатства... Труд есть отец и активный принцип богатства, а земля его мать».



Влияние земли на процесс производства приобретает всеобщий характер. Земля – необходимое материальное условие всякого производства. Свойства земли, определяющие характер производственной деятельности человека на ней, различны для разных отраслей народного хозяйства. Она служит местом расселения людей, утилизации отходов, материальным условием производства и его местом размещения. В сельском и лесном хозяйстве земля выступает не только как место, где осуществляются производственные процессы, но и как предмет и орудие труда, и в этом смысле выступает главным средством производства.

Человеческое общество, изначально используя природные свойства земли, воздействует на них, приспособляя к нуждам конкретного производства. Роль, которую играет земля в экономике каждой страны, огромна, вместе с тем для различных отраслей народного хозяйства она не одинакова.



## Функциональное назначение и свойства земли, используемые в основных отраслях народного хозяйства

Отрасль	Функциональное Назначение	Свойства земли, определяющие хозяйственную деятельность
1	2	3
Обрабатывающая промышленность	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства (производственно-операционный базис)	Строительные свойства грунтов
Добывающая промышленность	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства, хранилище недр	Свойства, определяющие способ добычи полезных ископаемых (открытый, подземный и т.п.)
	Предмет труда	Запасы минерального сырья и топлива
Сельское хозяйство	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства (производственно-операционный базис)	Пространственные свойства
	Предмет труда	Производительные и культуртехнические свойства
	Средство (орудие) труда	Плодородие почв
Лесное хозяйство	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства	Пространственные свойства
	Предмет труда	Производительные и культуртехнические свойства
	Орудие труда, средство производства	Плодородие почв
Транспортное хозяйство (дороги, трубопроводы, линии электропередач и т.п.)	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства	Строительные свойства грунтов

Непроизводственная сфера		
Жилищно-коммунальное хозяйство	Материальное условие жизни	Пространственные свойства
	Место расселения людей	Строительные свойства, ландшафтные условия (растительность, рельеф)
	Место утилизации отходов	Строительные свойства грунтов, пространственные свойства
Природоохранное, рекреационное и заповедное хозяйство	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения хозяйства	Пространственные свойства
	Предмет труда	Производительные и культуртехнические свойства. Флора и фауна.
	Средство труда	Плодородие почв



Богатейшие возможности земли как средства производства проявляются лишь тогда, когда к ней приложен живой и овеществленный труд, то есть в процессе производства.

Всякий процесс производства есть, прежде всего, процесс труда, процесс взаимодействия человека с природой, в результате которого вещество природы преобразуется в необходимый продукт. Процесс труда складывается из трех элементов:

- а) целесообразной деятельности человека;
- б) орудий и средств труда, посредством которых люди воздействуют на элементы природной среды;
- в) предметов труда, на которые направлен труд.

В качестве орудий и средств труда выступают, например, машины и механизмы, здания и сооружения. Предметами труда могут служить либо непосредственно материалы природы, либо сырье, уже подвергшееся обработке. Орудия и предметы труда составляют средства производства.



В более широком смысле к средствам производства относятся все материальные условия, задействованные в процессе производства. **Земля, как средство производства**, выступает в качестве пространственного операционного базиса, средства труда, орудия труда и естественной кладовой, откуда человек черпает вещества и энергетические ресурсы.

Как средство производства земля имеет следующие основные особенности:

- земля – продукт природы, а не результат предшествующего труда;
- земля постоянно улучшается, если правильно обращаться с нею, она может восстанавливать свое плодородие, в то время как другие средства производства в процессе использования изнашиваются как морально так и физически, теряют свои полезные свойства и выбывают из производства;
- земля как средство производства используется в тесном взаимодействии с другими природными ресурсами – водой, солнечной энергией, воздухом и т.д., например, обеспеченность территории теплом и влагой влияет на биологическую продуктивность земельных ресурсов и характер их производственного использования;
- земля – основа сохранения всего живого на планете, в том числе человека, а также природных ресурсов и элементов экономической среды, обеспечивающих ее функционирование в качестве средства производства.

*В сельском хозяйстве использование земли связано с часто повторяющимся и длительным во времени разрывом между безморозным периодом, временем производства и рабочим периодом. Использование же других средств производства в большинстве случаев совпадает с рабочим периодом. Специфика сельскохозяйственного производства состоит также в том, что оно размещено на огромной территории. Земледелие требует громадных площадей плодороднейших земель, поэтому организация процесса сельскохозяйственного производства тесно связана с устройством территории.*

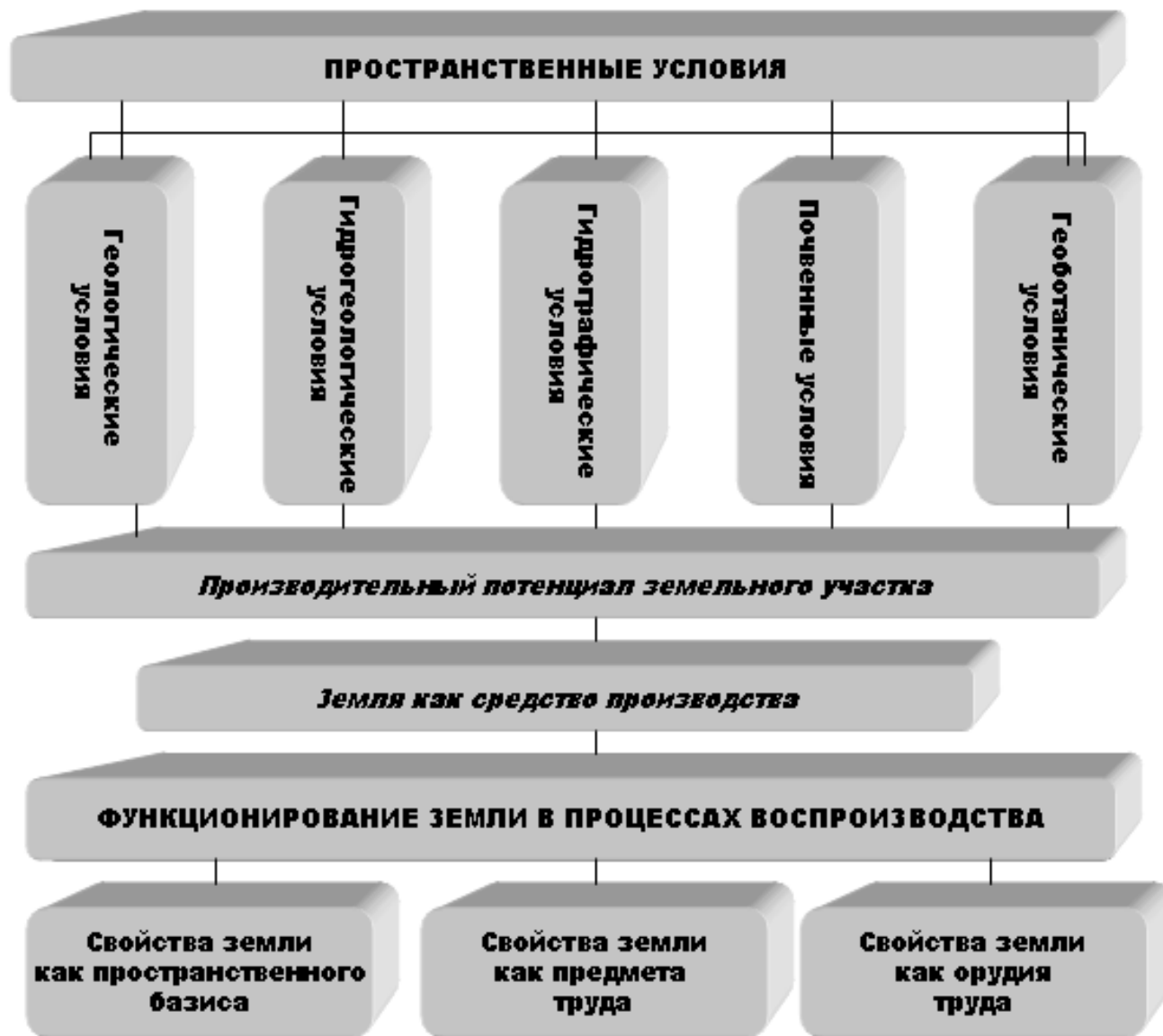
Исходя из главенствующей роли труда и земли в процессе производства, уже в XX в. ученые-землеустроители П. Н. Першин, С. А. Удачин, И. Д. Шулейкин и др. создали социально-экономическую теорию землеустройства. В ее основе лежит тезис, что земля – всеобщее материальное условие любого производства и главное средство производства в сельском хозяйстве.



Любому отдельно взятому земельному участку присуще определенное сочетание пространственных, почвенных и других свойств, составляющее *производительный потенциал земельного участка*. Его необходимо рассматривать как сочетание свойств земли и природных условий, формирующееся под воздействием человеческого общества и определяющее характер рационального использования земельного участка в сфере расширенного воспроизводства.


Производительный потенциал может служить основой для комплексной оценки свойств земли как орудия и предмета труда в различных сферах общественной деятельности. Возможность такой оценки определяется взаимосвязью и взаимообусловленностью природных свойств земли и социально-экономических факторов.





Формирование производительного потенциала земельного участка и его функционирование в процессах воспроизводства

В землеустройстве особо выделяют категорию ***средств производства и иных объектов, неразрывно связанных с землей***. Их размещение, строительство и функционирование невозможны без учета различных свойств земли. По образному выражению, эти объекты «пустили в землю корни». По характеру размещения их подразделяют на два вида: *площадные* (занимающие ограниченную территорию) и *линейные* (имеющие значительную протяженность). Наиболее важные из них:

- производственные центры, животноводческие фермы, складские помещения, мастерские, полевые станы, летние лагеря и т. п.; многолетние насаждения – сады, ягодники, защитные древесные и кустарниковые насаждения;
  - водохозяйственные и мелиоративные сооружения – оросительные и осушительные каналы, пруды, водохранилища, колодцы, водопроводные сети, водонапорные башни;
  - противоэрозионные сооружения;
  - транспортные сооружения – дороги, мосты и др.;
  - другие хозяйственные объекты, сооружения и сети (энергообеспечения, связи, теплотехнические и т. д.).
- 

Эти средства производства и объекты используют только в тех местах, где они сооружены, в единой технологической связи с теми земельными участками, на которых они расположены. Их неудачное размещение связано с большими экономическими издержками.

В системе рыночных отношений перечисленные сооружения рассматриваются как *объекты недвижимости*. Они функционируют в различных качествах. С одной стороны, являются средствами производства, поскольку способствуют эффективному использованию земельного участка, совершенствуя его природные свойства. С другой стороны, здания, сооружения и другие системы - это потребительские стоимости, имеющие собственную оценку, которые могут являться объектами купли-продажи и функционируют как объекты недвижимости. Перемещение их невозможно без полного и частичного разрушения, потери стоимости и пригодности к эксплуатации.

Концентрация средств производства, непосредственно связанных с землей, во многом определяет уровень интенсивности использования земли. Особенно большое значение это имеет в сельском хозяйстве, так как средства производства выполняют здесь роль связующего звена между естественными процессами роста растений и технологическими аспектами интенсивности производственных процессов. Поэтому устройство земли обязательно проводят одновременно с организацией и размещением средств производства и объектов, неразрывно связанных с землей.

Использование и охрана земель всегда осуществляются в границах определенной территории. В землеустроительной науке четко различают понятия «земля» и «территория».

**Территория** — ограниченная часть земной поверхности с присущими ей территориальными и антропогенными свойствами и ресурсами, характеризующаяся площадью, протяженностью, местоположением и другими качествами, являющаяся объектом конкретной деятельности или исследований.

Территория как пространство характеризуется не только определенными природными условиями, но и соответствующей пространственной организацией, в облике которой отражена совокупность всех предпринимаемых человеческим обществом усилий по использованию земли: городские и сельские поселения, коммуникации, здания, сооружения.



Если не касаться юридических аспектов (территория государства, административно-территориальных образований), то *отличия понятий «территория» и «земля» сводятся к следующему:*

- территория — более определенное понятие, она характеризуется однозначно заданными местоположением, площадью, протяженностью, границами;
- территория включает не только землю, но также объекты и средства производства, неразрывно с ней связанные (здания, сооружения, дороги, населенные пункты);
- территория может включать внутренние воды, морские территориальные воды, воздушное пространство над сухопутной и водной поверхностью; к ней могут относиться различные ресурсы: земельные, водные, минеральные, климатические и др..

**Территориальная организация производства** – это размещение по территории в соответствии с ее природными и социально-экономическими особенностями производительных сил (отраслей производства, объектов производственной и социальной инфраструктуры, трудовых ресурсов), способствующее организации рационального использования производственных ресурсов (земли, труда, капитала).

**Организация территории** – это устройство, упорядочение конкретной части земной поверхности совместно с другими объектами и средствами производства, неразрывно связанными с землей, приведение их в определенную систему, установление на земле порядка, соответствующего конкретным производственным (экономическим), экологическим и социальным целям.

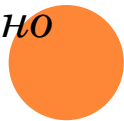
Состояние территории можно оценивать с точки зрения основных показателей, служащих ориентирами устойчивого развития. На уровне отдельной страны обобщенно можно выделить три основные группы таких показателей: экономические, социальные и экологические. Они служат базой для прогнозирования и планирования использования и охраны земельных ресурсов.

Организация территории осуществляется на основе схем и проектов землеустройства. Система прогнозных и проектных землеустроительных разработок включает основные направления использования земельных ресурсов республики, областей; генеральную схему использования земельных ресурсов республики, схемы землеустройства областей и административных районов, проекты межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, рабочие проекты по использованию и охране земель.

## 4. ЗЕМЕЛЬНЫЙ СТРОЙ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯМ.

*Земельные отношения* представляют собой специфическую форму *производственных отношений* в области владения и пользования землей. Это *общественные отношения*, связанные с присвоением земельных участков, владением, использованием и распоряжением ими. Возникают они между гражданами, предприятиями, государственными органами и другими субъектами хозяйственной и иной деятельности. Урегулированные законом, они приобретают форму *земельных правоотношений*, непосредственным объектом которых являются земельные участки разной площади, местоположения, качества и назначения. Важнейшими элементами земельных отношений являются: виды собственности на землю, система хозяйствования на земле, а также механизмы управления земельными ресурсами и методы регулирования земельных отношений.

Земельные отношения являются составной частью общественных отношений и по своей природе относятся к *экономическому базису общества*. Следовательно, они находятся под влиянием *объективно действующих экономических законов и закономерностей*.




Например, *закон стоимости* в определенной степени влияет на спрос и предложение земельных участков на рынке недвижимого имущества, уровень платежей за землю и цены на нее. Экономические взаимосвязи между собственниками земли и пользователями ею характеризуют *рентные отношения*.

**Экономическая рента** – это плата за ресурс, предложение которого строго ограничено («рента» в переводе с французского «отданная»). **Земельная рента** представляет собой частный случай экономической ренты. Это плата за использование земли и других природных ресурсов, использование которых строго ограничено. Различают *абсолютную* ренту, присваиваемую собственником земли за сам факт обладания ею, и *дифференциальную*, формирующуюся в результате различий в ее плодородии, местонахождении и других условий ее эксплуатации. Дифференциальная рента, в свою очередь, разделяется на два вида. Первый обусловлен различиями в объективных характеристиках земельных участков, не зависящих от производителя (прежде всего в местоположении и качестве земель). Дифференциальная рента I - это дополнительная прибыль, получаемая на лучших землях при одинаковом уровне ведения хозяйства.

Дифференциальная рента II, формируется при равных объективных условиях производства за счет большей его интенсивности. Очевидно, что дифференциальная рента I, не являясь результатом усилий производителя, должна изыматься собственником земли, тогда как дифференциальная рента II - оставаться у пользователя.

Изъятие земельной ренты через механизм земельных платежей (налога, арендных платежей) включает земельный фактор в сферу распределения. Пространственные (территориальные) и производительные свойства земельных участков оказывают влияние на направление, интенсивность и скорость движения созданного продукта, что определяет участие данного фактора в сфере обращения и потребления. Таким образом, земля входит во все составляющие части воспроизводственного процесса (производство, распределение, обмен, потребление) и представляет всеобщий экономический интерес.

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле, **земельные отношения** – это отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков.



**Объекты земельных отношений** – земля, земельные участки, а также вещные права на земельные участки и ограничения (обременения этих прав (право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право пользования, право аренды и субаренды, земельные сервитуты, ограничения (обременения) прав на земельные участки).

Право на землю реализуется через земельную собственность и пользование землей.

**Земельный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подвесных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

Важнейший элемент земельных отношений - *земельная собственность*. Существуют различные ее формы. В Республике Беларусь собственность на землю, земельные участки, может быть государственной и частной. Земли могут предоставляться также *в пользование* для сельскохозяйственных, промышленных, транспортных и других целей. Права собственников шире, чем у пользователей, которые не имеют права распоряжения землей.

**Ограничение (обременение) прав на земельный участок** - установленные решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательным актом, договором либо постановлением суда условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, в целях общественной пользы и безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Понятие «**землепользование**» имеет несколько значений.

С одной стороны, под землепользованием (использованием земельных участков) понимают хозяйственную и иную деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и оказывается воздействие на землю.

Второе значение - правовой статус земельного участка, определяющий условия и порядок его использования.



**Землепользование** - это также земельный участок, предоставленный в установленном порядке в собственность, владение или пользование для конкретных целей, имеющий строго определенное местоположение, площадь, состав земель и отграниченный на местности.

Землепользование имеет следующие признаки классификации:

- 1) по назначению (сельскохозяйственное, промышленное, лесохозяйственное и др.);
- 2) по формам собственности;
- 3) по срокам пользования (бессрочное, срочное).

Землепользование может быть платным или бесплатным.

**Аренда земельного участка** – основанное на договоре аренды земельного участка срочное возмездное владение и пользование или только пользование земельным участком.



В установлении системы платы за пользование землей проявляется экономическое содержание земельных отношений. Так, граждане и юридические лица за участки, предоставленные им в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное и срочное пользование, уплачивают земельный налог, а за арендуемые земельные участки - арендную плату. Земельный налог устанавливается на основе ренты с учетом плодородия почв, местоположения земельного участка, других природных и экономических условий и не зависит от результатов хозяйственной деятельности землепользователя. Условия арендной платы определяются договором между владельцем и арендатором. Арендодателем земельного участка может быть его собственник либо государственный орган, уполномоченный законодательством сдавать в аренду земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

*Другой важный аспект земельных отношений - формы управления земельными ресурсами. Они в значительной степени определяются господствующими формами собственности на землю и характеризуются системой политических, социально-экономических, правовых и административных мер, направленных на организацию использования земли в интересах общества в целом.*

*Субъектами земельных отношений* в Республике Беларусь являются Президент Республики Беларусь, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства (далее – граждане), индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и представительства.

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



**Земельным строем** называют систему общественного и государственного устройства, характеризующуюся определенными земельными отношениями и соответствующей политической организацией их регулирования. Иными словами, земельный строй - это определенный государственный порядок использования земли.

**Государственная земельная политика** – осуществляемая и планируемая целенаправленная деятельность государственных органов в области регулирования земельных отношений, использования и охраны земель. Земельная политика включает этапы формирования и реализации, стратегию и тактику.

На первом этапе создается законодательная база, регулирующая земельные отношения. Затем формируются государственные органы, осуществляющие управление в области земельных отношений. Все это позволяет государству осуществлять землеустройство как систему мероприятий, вести контроль за использованием и охраной земель.



*Земельная политика государства* может осуществляться различными органами законодательной и исполнительной власти, судебными, финансовыми, банковскими службами. Однако, в связи с наличием у данных органов множества других функций, связанных с реализацией внешней и внутренней политики, возникает объективная потребность в создании специальных *землеустроительных органов*, относящихся к политической надстройке общества и решающих, в первую очередь, задачи проведения в жизнь земельной политики государства. Землеустроительные органы, а также другие государственные службы осуществляют управление земельными ресурсами [38].

В целях реализации государственной земельной политики используются различные меры: правовые, экономические, организационные.

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



Земельные отношения в Республике Беларусь регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, Гражданским кодексом Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства.

Нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель. Также соблюдаются правила, установленные международными договорами с участием Республики Беларусь.

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

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

В комплексе эти меры позволяют осуществлять целенаправленное воздействие на систему использования и охраны земель в интересах развития народного хозяйства страны.

Определяя сущность и содержание земельных отношений, необходимо иметь в виду, что земля является составной частью единого природного комплекса и ее использование влечет за собой существенные изменения биogeоценоза в отдельных регионах и на планете в целом. Создавая механизм регулирования земельных отношений, необходимо предусмотреть, чтобы он обеспечивал *неукоснительное соблюдение экологических требований.*



## 5. ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ.

Оценивая землю как объект *социально-экономических* и, прежде всего, земельных отношений, следует учитывать, что она выступает в трех основных качествах: земля как *объект недвижимого имущества*, как *товар* и как *объект хозяйственной деятельности*.

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

Под **земельным участком** понимается объект земельных отношений, представляющий собой часть земной поверхности, имеющую установленные границы и целевое назначение, и рассматриваемый в неразрывной связи с капитальными строениями (зданиями, сооружениями) и иными находящимися над и под этой поверхностью и прочно связанными с ней объектами.



Создание, изменение и прекращение существования земельного участка подлежит государственной регистрации в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним государственного земельного кадастра.

При формировании и регистрации земельного участка предполагается, что он целиком (в его замкнутых границах) должен относиться к одной форме собственности, одному виду права на землю (не принимаются во внимание сервитуты и другие ограничения и обременения прав), находиться в границах одной административно-территориальной единицы и предоставлен для одной цели .

В соответствии с ГК РБ к **недвижимому имуществу, недвижимости** относятся «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». Собственники земли имеют право (продавать, дарить, закладывать, сдавать в аренду и т. д.).



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

- собственника (владельца, пользователя);
- четко определенные границы, местоположение, площадь;
- регистрацию в регистре недвижимого имущества (земли);
- оговоренные законом и зарегистрированные условия землепользования (целевое назначение, сервитуты, режим использования и охраны, экологические, санитарные и иные ограничения).

Согласно законам большинства государств, в том числе и Республики Беларусь, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе распоряжаться им как недвижимым имуществом, т.е. могут его продать, подарить, передать по наследству, отдать в залог, сдать в аренду, обменять, внести в уставный капитал предприятий, банков и т. п..

Это право приводит к возникновению **земельного оборота** – осуществляемого в установленном законом порядке процесса передачи (изменения) прав на земельные участки как объекты недвижимого имущества. Развитый земельный оборот предполагает наличие земельного рынка.

**Земельный рынок** – это специфическая сфера товарного обращения, в которой формируются спрос и предложение на землю как на объект недвижимости, а земельные участки являются объектом гражданско-правовых сделок, в том числе по их купле – продаже.

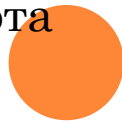
Анализируя роль земли с социально-экономических позиций, можно выделить следующие ее особенности.

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

2. *Земля – базовый элемент имущественных отношений, главная составляющая рынка недвижимости.* Поскольку земля является пространственным базисом для размещения всех других объектов недвижимости, которые с ней прочно связаны, имущественный оборот (купля-продажа, залог и т. п.) зданий, сооружений, обособленных водных объектов, лесов, многолетних насаждений практически невозможен без проведения соответствующих операций с земельными участками, на которых эти объекты расположены

3. *Земля – объект всеобщих земельно-имущественных интересов и сквозной фактор воспроизводства.* В стадии производства земля через свои ценовые параметры входит в затратную составляющую, определяя величину общественно необходимых и индивидуальных издержек. Изъятие земельной ренты через механизм земельных платежей (налога, арендной платы) включает земельный фактор в сферу распределения. Пространственные (территориальные) и производительные свойства земельных участков оказывают влияние на направление, интенсивность и скорость движения созданного продукта, что определяет участие данного фактора в сфере обращения и потребления. Таким образом, земля входит во все составляющие части воспроизводственного процесса (производство, распределение, обмен, потребление) и представляет всеобщий экономический интерес.

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




5. Земля – особый объект имущественных отношений и специфический вид товара. Земельный участок, как и любой объект недвижимости, нельзя «физически изъять» и перенести в другое место, использовать и амортизировать без остатка, переработать и растворить в другом виде продукции (товара). В связи с этим необходимо обеспечить должный контроль за использованием земли. Например, перед арендаторами необходимо поставить условие, чтобы использование земельных участков не приводило к хищническому их использованию и чтобы в конце срока аренды их плодородие было не ниже исходного.



## 7. ПОНЯТИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ.

Рациональное использование и охрана земли - одна из главных задач в любом обществе. **Рациональное использование земель** предполагает использование их по целевому назначению с соблюдением установленных требований и ограничений, а также с учетом соответствия цели и характера использования конкретных земельных участков их свойствам. Это - использование земель, не приводящее к снижению их качества.

Перед обществом стоит сложная задача: так организовать использование земель, чтобы, с одной стороны, прекратить процессы деградации почв, осуществить их восстановление и улучшение, а с другой - добиться повышения эффективности производства за счет организации рационального землепользования. Она может быть решена только в ходе землеустройства, главная цель которого - организация рационального и эффективного использования и охраны земли, создание благоприятной экологической обстановки, улучшение природных ландшафтов и реализация земельного законодательства.



Рациональным может считаться использование земли, при котором:

- 1)осуществляются охрана и воспроизводство продуктивных и иных полезных свойств земли;
- 2)наиболее полно учитываются природные и экономические условия и свойства конкретных земельных участков;
- 3)достигается высокая эффективность производственной и иной деятельности;
- 4)обеспечивается оптимальное сочетание общественных, коллективных и личных интересов в использовании земли.

При нерациональном использовании земли в зависимости от природных условий и характера хозяйственной деятельности пользователей возникают разнообразные формы ее деградации:

- водная, ветровая эрозия;
- загрязнение сельскохозяйственных и лесных земель отходами промышленного и аграрного производства, минеральными удобрениями и пестицидами;
- иссушение территории при мелиорации и добыче минерального сырья и топлива;
- подтопление земель при гидроэнергетическом строительстве и орошении;
- нарушение земель при горных работах и строительстве;
- переуплотнение почв ходовыми частями машин и механизмов.

**Эффективное использование земель** – использование земель, приносящее экономический, социальный, экологический или иной полезный результат.

Особенности использования земли требуют обязательной ее охраны, то есть защиты от эрозии, деградации, загрязнения, заражения и других неблагоприятных факторов, а также от нерационального расходования для нужд промышленности, транспорта и других несельскохозяйственных целей; организации рационального использования земли, то есть такого ее использования, которое не только отвечает экономическим интересам государства, предприятий, различных отраслей и граждан, но и обеспечивает оптимальное взаимодействие с окружающей природной средой, охрану земли при ее предоставлении и в процессе эксплуатации.

Чем выше научно-технический потенциал общества и интенсивнее природопользование, тем острее ощущается потребность в охране земель и других природных ресурсов. Главная задача заключается в том, чтобы использование земельных ресурсов во всех сферах жизни общества не приводило к необратимому нарушению экологического равновесия в природе.



Под **охраной земель** в землеустроительной науке и практике понимают комплекс организационно-хозяйственных, агрономических, технических, мелиоративных, экономических, правовых и других мероприятий по предотвращению и устранению процессов, ухудшающих состояние земель, а также необоснованного их изъятия из сельскохозяйственного и другого использования.

Охрана земель должна осуществляться на основе комплексного подхода к экосистемам как сложным образованиям с учетом зональных и региональных особенностей, предусматривать сохранение почв, ограничение вредных воздействий на растительный и животный мир, геологические породы и другие компоненты окружающей среды.

Состав мероприятий по охране земли зависит от возможных форм ее деградации, особенностей состояния и предполагаемого использования соответствующих территорий. Отдельные мероприятия целесообразно объединять в земельно-охранные комплексы с учетом совместного действия различных негативных процессов - эрозии, засоления, загрязнения и т. д.

Предотвращение эрозии почв достигается при рациональной организации территории и производства, применении ресурсосберегающих технологий земле- и водопользования.

Загрязнение, подтопление земель могут быть преодолены за счет устранения источника вредного воздействия, рациональной организации территории, возделывания подходящих культур, технических и технологических усовершенствований.

Нарушения земель при добыче минерального сырья и строительстве можно избежать при ограничении их масштабов и своевременной рекультивации нарушенных площадей.

Землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им земельных участков следующие мероприятия по охране земель :

- благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;
- сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;
- защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий;
- предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками;
- сохранять торфяно-болотные почвы при использовании сельскохозяйственных земель, предотвращать процессы минерализации торфяников;

- проводить консервацию деградированных земель, если невозможно восстановить их исходное состояние;
- восстанавливать деградированные, рекультивировать нарушенные земли;
- снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством.


Мероприятия по охране земель должны включаться:

- в региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования, проекты внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства и иную землеустроительную документацию;
- в проектную документацию на размещение, строительство, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию и снос объектов промышленности, транспорта, связи, обороны, коммунального лесного, водного и сельского хозяйства, а также иных объектов, оказывающих воздействие на землю;
- в проектную документацию по мелиорации земель;
- в технические нормативные правовые акты, устанавливающие технические требования к технологическим процессам, непосредственно связанным с использованием земель в хозяйственной и иной деятельности.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, хозяйственная или иная деятельность которых непосредственно связана с использованием земель или вредным воздействием на них, осуществляют мероприятия по охране земель в соответствии с утвержденными планами, согласованными с территориальными органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь. Планы по охране земель должны содержать сведения о гарантированных объемах и источниках финансирования мероприятий по охране земель.

Финансирование мероприятий по охране земель осуществляется за счет собственных средств землепользователей, средств республиканских и местных бюджетов, направляемых на эти цели в соответствии с законодательством, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Для оценки состояния земель устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, об охране окружающей среды нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ в почве.



Благодарю за внимание!

