



# **ТЕМА 3. ПОНЯТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И ЗАКОНОМЕРНОСТИ ЕГО РАЗВИТИЯ**

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

## **Вопросы:**

1. Объективные причины возникновения землеустройства.
2. Понятие и определение землеустройства.
3. Закономерности развития землеустройства.
4. Цель, характер и функции землеустройства.
5. Правовая сторона и социальная сущность землеустройства.
6. Экономическое содержание землеустройства.
7. Экологические и эстетические аспекты землеустройства.
8. Землеустройство и другие сферы земельно-хозяйственной деятельности.



# 1. ОБЪЕКТИВНЫЕ ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.

Механизмом регулирования земельных отношений является землеустройство. Оно обеспечивает осуществление государственной земельной политики на конкретной территории, повышение эффективности использования и охраны земель и связанного с земельными участками имущественного комплекса, перераспределение земель, переход к новым формам хозяйствования, наведение порядка на земле.

Землеустройство необходимо рассматривать как составную часть общественного способа производства. Его виды и формы соответствуют характеру производительных сил и производственных отношений. На всех этапах развития человеческого общества имело место соединение и взаимоприспособление земли (территории) и различных средств производства.

Чтобы правильно понять сущность землеустройства, обосновать его содержание и вскрыть закономерности развития, необходимо проследить его связь с другими общественными явлениями, изучить конкретный исторический опыт возникновения землеустройства.

Первые землеустроительные действия были связаны с описанием земель. Уже в древнейшие времена возникла необходимость в создании карт и особом виде землеустроительных действий - **землеописаний**. С течением времени установление границ превратилось из чисто технического действия в юридический (правоустанавливающий) акт. Так появилось важнейшее землеустроительное действие - **межевание земель**. Межевание изначально было тесно связано с такими землеустроительными действиями как учет и оценка земель (**таксация земель**).

Первые землеустроительные работы на территории Беларуси относятся к середине XVI века (1557 год), когда ее земли входили в состав Великого Княжества Литовского. Уже тогда, в связи с земельной реформой «Устава на волоки», проводились работы по отводу, отграничению и юридическому оформлению королевских, церковных, крестьянских и прочих земель, а также по размещению и планированию населенных мест, дорог, разбивке владений на трехполье и отводу в полях крестьянских наделов.

Землевладельцы были обязаны благоустраивать свою территорию, высокодоходно использовать принадлежащие им земли. Эти работы не обходились без участия землемеров и **устройство территории (поземельное устройство, планировка)** уже тогда стало одним из важных видов землеустроительной деятельности.

С.А. Удачин писал, что землеустройство «возникло, существует и будет существовать впредь как объективное явление, обусловленное потребностями общественного производства». Оно представляет собой *объективно развивающийся процесс* организации использования и устройства территории для целей и меняющихся условий производства и социальных потребностей общества. Рост народонаселения, развитие производства и усложнение общественной структуры являются объективной причиной изменения содержания землеустройства.

Землеустройство в средние века в первую очередь было связано с разделением земель между владельцами и отграничением земельной собственности. С развитием капитализма землеустроительные действия приобрели регулярный характер и были направлены на укрепление прав земельной собственности и организацию использования земель.

В период социалистических преобразований землеустройство было направлено на охрану общественных земель, организацию их перераспределения между отраслями народного хозяйства, внутреннее устройство территории крупных социалистических предприятий.

При планировании землепользования и разработке землеустроительной документации каждая из стран чаще всего опирается на собственный опыт, сложившееся административно-территориальное устройство, государственную земельную политику и распределение функций управления и полномочий между секторальными (отраслевыми) и территориальными органами управления.

Из-за сложившейся за рубежом практики землеустройства как правового процесса оно часто не выделяется в отдельную отрасль и служит одним из звеньев территориального планирования и управления, осуществляемых на местном уровне, аккумулируя большую часть землеустроительных работ. Планирование землепользования за рубежом относится к мерам по осуществлению государственной земельной политики, которая реализуется на национальном, региональном и местном уровнях. Землеустроительные действия в Западной Европе, США, Канаде, Австралии исторически связывались с земельным кадастром и регистрацией земель. Тем самым к настоящему времени землеустройство в этих странах имеет возможность опереться на добротную информационную основу. Землеустроительные мероприятия группируются также и по источникам финансирования. Например, такие мероприятия, как освоение и мелиорация земель, природоохранные и т.п., изменяющие ландшафт местности, включаются в состав земельной политики государства по регулированию сельского землепользования и осуществляются преимущественно за счет финансовой помощи со стороны государства или территориальных бюджетов.

В любом обществе землеустройство является важнейшим орудием земельной политики, направлено на укрепление прав собственности на землю и организацию ее рационального использования. Это предопределяет *социально-экономическую природу землеустройства* и его значение в механизме регулирования земельных отношений. Землеустройство является государственным мероприятием и одновременно социально-экономическим явлением, объективно существующим и закономерно развивающимся.



## 2. ПОНЯТИЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.

Термин «землеустройство», по данным профессора Ф. Г. Некрасова, появился в русском языке только в 1906 г. До этого при осуществлении землеустроительных действий употребляли слова «землемерие», «землемерство», «межевание», позже - «геодезия» (как высшее землемерие), «поземельное устройство». Позднее сформировались также социально-техническое и математико-геодезическое направления землеустройства. Землеустройство - сложное социально-экономическое явление. Состав мероприятий, входящих в него, меняется по мере исторического развития. Определение землеустройства не может быть однозначным. Многообразные аспекты землеустройства (политические, правовые, технические, экономические, природоохранные, а также связанные с перераспределением земель) привели к появлению сначала различных толкований, а затем и теорий землеустройства.

Острые споры о роли и содержании землеустройства разгорались в периоды крупных земельных преобразований: Столыпинской земельной реформы, национализации земли и военного коммунизма, коллективизации сельского хозяйства, освоения целинных и залежных земель, земельной реформы в новое время.

В разное время находили свое развитие основные теории и школы землеустройства: теории О.А. Хауке, Б.С. Мартынова, И.Д. Шулейкина, А.А. Маркевича, С.А. Удачина, К.Н. Сазонова, Н.П. Огановского, В.Д. Кирюхина, М.И. Лопырева, С.Н. Волкова и др. Многогранность понятия землеустройства не дает возможности дать его определение в виде точной формулы. В научной литературе землеустройство рассматривалось с различных, порой противоположных точек зрения.

Например, К.Н.Сазонов считал, что землеустройством «является деятельность по регулированию социально-правовых и технических (положение, пространство, качество) элементов землепользования, осуществляемая в зависимости от социально-производственных целей и задач в пределах норм действующего земельного строя». С.А. Удачин во главу угла при определении землеустройства ставил его социально-экономическую роль, рассматривая его как процесс целенаправленной организации территории и средств производства.


С.Н. Волков рассматривает землеустройство в нескольких аспектах: как сферу практической деятельности, часть общественного способа производства, составную часть хозяйственного механизма и механизма осуществления земельной политики государства и как отрасль научной деятельности.

Изучая понятие и сущность землеустройства, следует рассматривать его как социально-экономическое явление, выступающее в единстве трех аспектов: ***как науку, как систему мероприятий и как эколого-экономическую категорию.***

Землеустройство как наука изучает закономерности функционирования земли как объекта природопользования, как всеобщего средства производства и его пространственного базиса и как объекта земельно-правовых и природоохранных отношений в процессе деятельности человека.

Как система мероприятий землеустройство включает комплекс государственных действий по осуществлению земельного законодательства, регулированию земельных отношений и созданию социально-экономических, территориальных и организационно-хозяйственных условий для экологически допустимой интенсификации использования земли и других объектов природопользования.

Как эколого-экономическая категория землеустройство представляет собой систему взаимоотношений хозяйствующих субъектов по поводу сохранения земли как основного объекта природопользования.



Землеустройство является реальным механизмом регулирования земельных отношений. Оно реализуется посредством широкого круга работ и действий. Проведение землеустройства включает изучение состояния земель, планирование и организацию рационального их использования, перераспределение земель, техническое, юридическое и экономическое оформление предоставления и изъятия земель, переход к новым формам хозяйствования на земле, наведение порядка на земле.

В развитых странах землеустроительным мероприятиям уделяется все большее внимание. Об этом свидетельствует большое число новых направлений землеустройства. Это, в частности:

- улучшение территории фермерских хозяйств (Швеция, Дания, Япония и др.);
- повышение ландшафтно-экологической устойчивости территории (Германия, Чехия, Словакия, Австрия и др.);
- осуществление природоохранных, противоэрозионных, мелиоративных, водорегулирующих и других мероприятий (Австралия, США, Канада, Китай, Индия);
- экономическая поддержка фермерских хозяйств как результат проведения мероприятий по организации рационального использования и охране их земель и технико-экономического обоснования организации производства с учетом качества земельных участков (страны Европейского Союза);
- землеустроительная поддержка оборота земель и земельного рынка (страны Европейского Союза, США, Канада);
- улучшение условий землепользования в результате консолидации и комассации земельных участков, устранения недостатков в использовании земли: дальnozемелья, вклиниваний, вкрапливаний, мелко- и узкополосицы, фрагментации земель и др. (Германия, Нидерланды, Скандинавские страны, Польша).

В большинстве развитых стран практикуют зонирование земель с выделением урбанизированных зон, земель, занятых лесами и заповедниками, зон специальной деятельности; планирование, регулирование использования земель и землеотвода на основе соответствующего законодательства. *Управление земельными ресурсами осуществляют на трех уровнях:* - государственном; региональном (составляются карты землепользований, планы трансформации земель, увязывается общегосударственная политика с региональными условиями); районном.

Содержание и порядок проведения землеустройства в нашей республике определяется статьей 78 Кодекса Республики Беларусь о земле. Землеустройство направлено на осуществление государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие; обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними; организацию использования земельных участков по целевому назначению при соблюдении приоритета использования сельскохозяйственных земель, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда; эффективное использование земель; охрану земель и улучшение их полезных свойств; установление ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов; защиту прав землепользователей.

В действующем Кодексе Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 года дано следующее определение: **«Землеустройство** – комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель».

Землеустройство следует рассматривать как многогранное явление, имеющее экономическую, экологическую, техническую, социальную, а также правовую стороны.



### 3. ЗАКОНОМЕРНОСТИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.

**Основные закономерности развития землеустройства проявляются в следующем:**

- 1) оно является составной частью любого общественного способа производства;
- 2) землеустройство имеет государственный характер;
- 3) землеустройство развивается и изменяется в соответствии с потребностями общественного производства и развития народного хозяйства;
- 4) содержание и методы землеустройства систематически совершенствуются на научной основе.

В общественном производстве землеустройство выполняет функции, заключающиеся в устройстве (организации) земли как средства производства и участия в регулировании общественных отношений, связанных с владением и пользованием землей.



Устройство земли заключается в установлении на ней определенного пространственного порядка, соответствующего конкретной производственной или социальной цели. Эти действия относятся к размещению и развитию производственных сил. Земля устраивается совместно с размещением других связанных с ней средств производства и рабочей силы как природный ресурс, служащий средством производства. Устройство (размещение, определение назначения, деление, соединение и т.п.) конкретных участков земли как *объекта социально-экономических интересов* является средством реализации *общественных отношений*, связанных с владением и использованием земель. Например, границы, устанавливаемые в результате землеустройства, представляют собой на местности территориальные пределы прав собственников, землепользователей, то есть посредством землеустройства регулируются *земельные отношения*.

Следовательно, землеустройство является одновременно, с одной стороны, элементом развития производительных сил, с другой стороны – элементом развития производственных отношений. Обе эти стороны составляют неразрывное единство, поэтому землеустройство является составной частью любого общественного способа производства. Его содержание охватывает в единстве организацию земли, как средства производства, вместе с другими средствами производства и те общественные отношения, которые возникают при ее использовании, владении.

Землеустройство носит *государственный* характер. Это выражается в следующем:

1. Государство осуществляет суверенитет над всей территорией страны в пределах ее внешних границ.

2. Землеустройство проводится на земле, являющейся народным достоянием, которым распоряжаются исполнительные органы государственной власти.


3. Землеустройство основывается на законах государства и направлено на их осуществление.

4. Землеустроительные органы в стране созданы государством.

5. Землеустройство осуществляется преимущественно государственными землеустроительными организациями.

6. Распределение и предоставление земель собственникам, землевладельцам и землепользователям осуществляется через землеустройство государством.

7. Землеустройство, включая проектно-изыскательские, съемочные и обследовательские работы проводится в основном за счет государственного бюджета (за исключением договорных видов работ).



В настоящее время государственное регулирование земельных отношений, осуществляемое в различных формах, характерно для всех стран мира. При этом в государствах с более развитой экономикой это регулирование является более жестким. Страны, усилившие за последние годы государственное регулирование земельных отношений при использовании механизма землеустройства, почти не имеют проблем в процессе отвода земельных участков для государственных и общественных надобностей, сохраняют оптимальный баланс различных групп земель: сельскохозяйственных, лесных, природоохранных, поселенческих (подлежащих застройке); не допускают использование сельскохозяйственных земель в иных целях; осуществляют систему природоохранных мероприятий.

Планирование землепользования в последние десятилетия осуществляется в соответствии с идеологией устойчивого развития. Многие страны взяли на вооружение понятие «устойчивое землепользование» и экологический императив. Крупные территориальные проекты последних лет во главу угла ставят решение экологических проблем. Через экологическую призму посредством методов стратегического территориального планирования на уровне стран и их административно-территориальных единиц в комплексе решаются социально-экономические, экологические, землеустроительные, природоохранные и иные вопросы. Появились международные проекты, в которых участвуют представители стран, входящих в тот или иной регион (например, Балтийский регион, Тихоокеанский и т.п.). Такие проекты носят, как правило, комплексный характер с включением вопросов земельной политики. Они принимаются и рассматриваются на правительственном уровне стран-участниц.

Землеустройство, как мероприятие и как объективный процесс, развивается в соответствии с потребностями общественного производства и народного хозяйства. *Основные этапы развития народного хозяйства являются в тоже время этапами развития землеустройства.* В каждый период развития общества содержание землеустройства является вполне конкретным и определяется задачами, стоящими перед народным хозяйством страны.



## 4. ЦЕЛЬ, ХАРАКТЕР И ФУНКЦИИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.

**Целью** землеустройства является рациональное использование и охрана земель, организация территории в соответствии с земельным законодательством и сложившимися земельными отношениями.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ ограниченных в использовании объектов землеустройства;
- перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;
- изменений в системах расселения, ведения хозяйства, формах собственности на землю.


**Объектами** землеустройства являются земли Республики Беларусь, земельные контуры, а также земельные участки.

Согласно данному определению к объектам землеустройства можно отнести земли административно-территориальных единиц, населенных пунктов, особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования, определенных законодательством Республики Беларусь, земельные участки, предоставленные в пользование, пожизненное наследуемое владение, переданные в частную собственность или аренду, а также части указанных земельных участков.



## *Задачи современного землеустройства* следующие:

- 1) осуществление государственной политики в сфере земельных отношений, организации использования и охраны земель;
- 2) формирование и совершенствование рациональной системы землепользования; создание равных условий для развития всех форм землепользования, аренды земли и хозяйствования;
- 3) разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, предоставляемых в собственность, владение, пользование и аренду;
- 4) сохранение природных ландшафтов и охрана окружающей среды;
- 5) подготовка данных для установления земельного налога и арендной платы за землю; возмещение потерь сельскохозяйственного производства и убытков землепользователей при изъятии земель;
- 6) обеспечение точности и бесспорности обозначения на местности границ, установленных при землеустройстве;
- 7) обновление планово-картографических материалов, инвентаризация земель, поддержание достоверного качественного и количественного учета земель;

- 8) развитие теории и практики землеустройства и методическое обеспечение его проведения;
  - 9) научное обоснование земельных преобразований и прогнозирование последствий перераспределения земель;
  - 10) восстановление системы прогнозных и проектных землеустроительных разработок по организации эффективного использования и охраны земель на уровне республики, области, района и сельскохозяйственной организации;
  - 11) обоснование направлений и перспектив мелиоративных мероприятий;
  - 12) создание территориальных условий для рациональной организации сельскохозяйственного производства;
  - 13) разработка мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, по повышению и восстановлению плодородия почв, рекультивации земель, защите их от эрозии, загрязнения, зарастания и других негативных явлений, а также по консервации деградированных земель.
- 

Землеустройство остается главным механизмом формирования землепользования и земельной собственности. В системе землеустройства осуществляется формирование рыночного земельного фонда с установлением местоположения, площадей и границ земельных участков, обеспечение операций с землей, налогообложение.

Переход к устойчивому землепользованию предполагает совершенствование механизмов его планирования. Такое совершенствование включает разработку системы целей и ключевых положений земельной политики на национальном, региональном и местном уровнях с учетом решения экологических, социальных, демографических и экономических вопросов. Землеустройство должно обеспечивать повышение эффективности использования земельных ресурсов, стимулировать рациональное землепользование на основе информатизации и планирования. Для целей разработки стратегии устойчивого землепользования требуется совершенствование методик и технологий планирования, систем обработки и комплексного анализа данных о землепользовании и земельных ресурсах, а также методов и процедур оценки экологических и социально-экономических последствий, рисков, затрат и выгод, связанных с конкретными мероприятиями. Ставятся также задачи развития информационных систем, систем наблюдения и оценки данных, связанных с земельными ресурсами, составления моделей землепользования и использования земельных ресурсов.

Если дифференцировать содержание землеустроительных мероприятий по функциональному назначению, землеустройство можно рассматривать со следующих позиций:

- в буквальном смысле слова, *как сферу практической деятельности*, то есть действия по наведению порядка на земле, устройству территории; систему мероприятий (государственных, хозяйственных и других) по организации рационального использования и охраны земель, созданию культурных ландшафтов;

- *как механизм осуществления земельной политики государства* или установленный законом процесс технического, юридического и экономического оформления предоставления и изъятия земель;

- *как составную часть общественного способа производства*, социально-экономический процесс целенаправленной организации территории и средств производства, происходящий под воздействием изменений в производительных силах и производственных отношениях;

- *как составную часть хозяйственного механизма страны*, систему инженерно-технических, экономических, правовых, экологических действий и мероприятий по регулированию землепользования;

- *как отрасль научной деятельности.*

## 5. ПРАВОВАЯ СТОРОНА И СОЦИАЛЬНАЯ СУЩНОСТЬ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.

Являясь по своей сути социально-экономическим процессом, землеустройство проводится в единой системе с правовыми и техническими действиями, при этом разрабатываются различные экономические, экологические, правовые и другие вопросы, относящиеся к организации использования земли и рациональной организации территории. В организационно-территориальном плане обеспечить порядок на земле можно лишь опираясь на систему разработанных и утвержденных в установленном порядке нормативов (социальных и экономических стандартов).

Правовой основой землеустройства в Республике Беларусь является Конституция Республики Беларусь. В соответствии с ней принимаются законы и нормативно-правовые акты, регулирующие земельные отношения в нашей республике: Кодекс Республики Беларусь о земле, законы Республики Беларусь, декреты и указы Президента Республики Беларусь, постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, решения, принимаемые местными исполнительными и распорядительными органами в пределах своей компетенции.

Правовое обеспечение рационального использования земель выражается в совокупности правовых форм и методов, направленных на создание условий, делающих возможным и принудительным использование всех земельных участков рационально. Оно осуществляется с помощью *комплекса правовых мероприятий*:

- стимулирование целевого использования земельного участка на основе платности землепользования, введения льгот и преимуществ для землепользователей;

- устранение причин и условий, способствующих нерациональному использованию земель, установление единой системы предоставления и изъятия земель, совершения сделок с земельными участками;

- установления правовой возможности оперативного пресечения нерационального использования земельных участков, нарушений правил использования земель.



Правовое обеспечение рационального использования земель заключается не только в наличии комплекса правовых мероприятий, но и в возможности субъектов земельных правоотношений рационально использовать землю. В большой степени этому способствует землеустройство. Для создания механизмов способствующих повышению роли землепользователей в обеспечении эффективного использования и охраны земли необходимо наличие сформированного в установленном порядке и предоставленного конкретному субъекту земельных отношений земельного участка. Установленные при землеустройстве границы земельных участков должны гарантировать субъектам земельных отношений их права на владение и пользование землей. При этом определяются задачи и режим землепользования, права и обязанности землепользователя, устанавливаются ограничения и обременения (сервитуты).



## 6. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.

Сущность землеустройства определяется его экономическим содержанием, которое состоит в организации использования земли как средства производства и объекта социально-экономических связей, в устройстве территории для целей производства. Землеустройство тесно связано с организацией производства, расселением, экологией и направлено на создание территориальной платформы социально-экономического развития в целом.

В достижении наиболее полного соответствия форм и элементов организации территории (площадь, размещение, конфигурация, структура земельных участков, их границы) потребностям повышения эффективности общественного производства, технологиям выполнения производственных процессов на земле и задачам ее рационального использования заключается **экономический смысл (сущность) землеустройства**. В то же время землеустройство является главным механизмом формирования земельной собственности. Вопрос о земле, формах собственности на нее, путях и способах реформирования земельных отношений всегда был и остается ключевым в ходе социально-экономических преобразований.

Земля является важнейшей составляющей ресурсного потенциала сельскохозяйственного производства. Весьма актуальны в современных условиях мероприятия по рационализации сельскохозяйственного землепользования с целью повышения эффективности отдачи земельно-ресурсного потенциала; трансформации земельных отношений в АПК в соответствии с требованиями рыночной экономики; широкому введению земли в экономический оборот как фактора стабилизации экономики АПК; повышению экологической стабильности сельских территорий путем всесторонней поддержки мер, направленных на охрану земель и воспроизводство плодородия почв, включая консервацию и репрофилирование малопродуктивных земель. Важнейшим инструментом в решении этих задач является внутрихозяйственное землеустройство.



## 7. ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ И ЭСТЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.

С решением экономических и социальных задач тесно связаны экологические проблемы, также решаемые на основе землеустройства.

**Экологическая сущность землеустройства** может рассматриваться с двух позиций. С одной стороны, землеустройство по своему содержанию вынуждено приспосабливаться к определенным экологическим условиям, характерным для данной местности. С другой стороны, посредством набора своих специфических действий землеустройство способно усиливать или уменьшать действие или влияние определенных экологических факторов.

В процессе землеустройства размещаются и устанавливаются границы территорий природоохранного и защитного назначения, объектов охраны окружающей среды, имеющие особый режим использования, обосновывается целесообразное размещение предприятий, нарушающих экологическое равновесие.



Особое значение приобретает накопленный исторический опыт по формированию стабильных и экологически устойчивых ландшафтов с учетом состояния земли и других компонентов окружающей среды, уровня развития производительных сил, степени развития инфраструктуры и других факторов.


**Эстетическая сторона землеустройства** основана на восприятии территории с точки зрения красоты, художественного оформления внешних форм.



## 8. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ДРУГИЕ СФЕРЫ ЗЕМЕЛЬНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Землеустроительные действия имеют **организационно-хозяйственный характер**. При землеустройстве осуществляется регулирование земельных отношений, планирование использования земли, государственный контроль за использованием и охраной земель, проводятся топографо-геодезические, съемочные и обследовательские работы, формируются земельно-информационные системы. Для обеспечения плано-картографическими материалами, с целью выполнения топографо-геодезических работ (например, вычисление площадей, перенесение землеустроительных проектов на местность) и других технических действий в составе землеустройства выполняются разнообразные инженерные действия, которые относят к **технической стороне землеустройства**.

Землеустройство также связано с земельно-оценочной деятельностью, без которой невозможны планирование и организация рационального использования и охраны земли.



С одной стороны, мероприятия по экономической оценке земли служат информационной основой для принятия многих землеустроительных решений (в частности, по территориальной организации и размещению производства в схемах и проектах землеустройства с целью наиболее полного учета плодородия почв и экономического потенциала земли). Данные экономической оценки используют для экономического обоснования принимаемых землеустроительных решений и выбора наилучшего из возможных вариантов.

С другой стороны, сами проекты землеустройства создают оценочную базу в виде определенного каркаса земельных участков, подлежащих оценке или переоценке. Они необходимы при экономической оценке земель, установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю. На их основе ведется государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Проведение землеустройства требует производства топографо-геодезических, картографических и других съемочных работ. Эти работы обычно предшествуют землеустройству, так как их результатом является план землеустраиваемой местности. Они нужны и по завершении землеустройства, когда составляется технический проект, который затем выносится в натуру.

В ходе землеустройства получают съемочный материал в виде планов и сети точек местности, соответствующим образом обозначенных и закрепленных. Этот материал можно использовать как для земельно-кадастровых, так и для топографогеодезических и картографических целей.

В ходе проведения землеустроительных мероприятий землеустроительные организации не только самостоятельно проводят обследования и изыскания, но и используют имеющиеся данные других профильных организаций. Землеустройство тесно связано с мелиорацией земель, дорожным, водохозяйственным и производственным строительством, организацией производства в сельскохозяйственных предприятиях, вопросами расселения и другими сферами деятельности.

Мелиоративные мероприятия с технической и технологической точки зрения должны осуществляться на основе проектов мелиорации (технико-рабочих проектов), а с организационно-хозяйственной - на основе проектов землеустройства, которые должны составляться первыми и предшествовать проектам мелиорации.



Эффективная система ведения хозяйства и организация производства сельскохозяйственного предприятия немислимы без рациональной организации его территории, то есть без землеустройства. Рациональная организация территории лежит в основе внедрения прогрессивных систем земледелия. Никакая система земледелия не будет эффективной и действенной, если она не учитывает качественных особенностей конкретных участков, организации территории и производства в хозяйстве.

При землеустройстве определяются перспективы развития земель населенных пунктов с учетом всех категорий земельного фонда и всех видов земель во взаимосвязи. Происходит одновременная увязка вопросов регулирования землепользования, развития производства и совершенствования расселения, которая затрагивает не только городские, пригородные, но и другие территории, устанавливается городская черта, размещаются функциональные зоны застройки.



Благодарю за внимание!

