



# Тема 6: Землеустроительный процесс и его стадии

Выполнил:  
старший преподаватель  
Пшибыш Е.В.

## **Вопросы:**

1. Понятие землеустроительного процесса.
2. Виды землеустроительных действий.
3. Основные стадии землеустроительного процесса.
4. Содержание и ведение государственного земельного кадастра. Мониторинг земель.




# 1. Понятие землеустроительного процесса.

**Землеустроительный процесс** - это установленный нормативными правовыми актами *порядок производства землеустроительных действий*. С другой стороны, это *состав и очередность действий при проведении землеустройства*.

Землеустроительный процесс в нашей стране основан на положениях, закрепленных в главе 8 Кодекса Республики Беларусь о земле.

**Землеустройство включает в себя:**

- разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;
- разработку проектов межхозяйственного землеустройства, в том числе проектов отвода земельных участков, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ объектов землеустройства;

- 
- разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, проектов организации и устройства территорий населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемых природных территорий и иных территориальных единиц;
  - разработку рабочих проектов по рекультивации земель, земельных контуров, защите почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранению и повышению плодородия почв и иных полезных свойств земель, а также других проектов, связанных с охраной и улучшением земель;
  - проведение инвентаризации земель, систематическое выявление неиспользуемых или используемых не по целевому назначению земель;

- проведение геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства, составление кадастровых и иных тематических карт (планов) и атласов состояния и использования земельных ресурсов;
- авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства;
- осуществление землеустроительных мероприятий при проведении мониторинга земель, ведении государственного земельного кадастра, в том числе при проведении кадастровой оценки земель, земельных участков, осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель;
- выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также разработку и модернизацию аппаратно-программного комплекса (программного обеспечения), необходимых для осуществления землеустроительных мероприятий;

- подготовку землеустроительных материалов по разрешению земельных споров.

Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь устанавливается порядок проведения землеустройства и осуществляется организация землеустройства в Республике Беларусь.

Информационное обеспечение и автоматизация землеустройства осуществляются средствами земельно-информационной системы.

Землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной политики в области использования и охраны земель и имеющие общегосударственное значение, включая создание и ведение земельно-информационной системы, осуществляются за счет средств республиканского бюджета.

## Землеустроительные мероприятия проводятся в случае:

- 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.

В земельном законодательстве имеются не только материальные земельно-правовые нормы, напрямую регламентирующие землеустройство, но и процессуальные нормы, регулирующие и устанавливающие землеустроительный процесс.

**Процессуальная норма** – это установленное или санкционированное государством правило поведения государственных органов и иных организаций, а также граждан при участии их в юридической процедуре, имеющей целью достижение определенного правового результата при применении норм материального права.



## 2. Виды землеустроительных действий.

**Землеустроительные действия** – законодательно определенные виды землеустроительных работ, которые выполняются в целях реализации земельной политики государства и отражаются в соответствующей землеустроительной документации.

**Вид землеустроительных работ** – это часть землеустроительного производственного процесса, представляющего собой совокупность целенаправленных действий (мероприятий) определенного содержания.

**Землеустроительная деятельность** включает в себя управленческую, научную, техническую и производственную деятельность в области землеустройства.

Землеустройство направлено на изучение состояния земель, планирование и организацию их рационального использования и охраны.

I. *Изучение состояния земель* включает геодезические и картографические работы; почвенные геоботанические и другие обследования и изыскания; оценку качества земель; инвентаризацию земель.

Геодезическая и картографическая деятельность в зависимости от назначения и выполняемых работ включает в себя геодезические и картографические работы государственного назначения, результаты которых имеют общегосударственное значение, а также работы специального назначения, необходимость проведения которых определяется потребностями отдельных государственных органов, юридических и физических лиц. Правовые основы деятельности в области геодезии и картографии определяются Законом республики Беларусь от 10 мая 1999 года «О геодезической и картографической деятельности».

**Геодезические работы при землеустройстве** осуществляются для целей землеустройства в процессе землеустроительной деятельности.

При сельскохозяйственных аэрофотогеодезических изысканиях выполняют: триангуляцию четвертого класса, плановую и высотную привязку аэрофотоснимков, топографические и горизонтальные съемки, дешифрирование аэрофотоснимков и фотопланов, фототриангуляционные и фотограмметрические, фотокопировальные и копировально-множительные работы, составление цифровых моделей карт, другие работы.

**Геоботаническое обследование** – описание, картирование и определение продуктивности растительного покрова для разработки мероприятий по его улучшению и преобразованию в целях повышения эффективности использования и охраны земель. В результате геоботанических обследований составляются геоботанические карты, отображающие размещение растительных сообществ на земной поверхности.

В ходе **почвенных обследований** изучается характер и состояние почвенного покрова, составляются почвенные карты, на которых показывается распространение почв, их свойства и особенности. При почвенном районировании территория делится на части по характеру почвенного покрова. В зависимости от целей районирования выделяют почвенно-географические, почвенно-сельскохозяйственные, почвенно-мелиоративные, агропочвенные и другие районы.


Для уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременений) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а также для уточнения иных сведений о состоянии земель отражаемых в государственном земельном кадастре проводится **инвентаризация земель.**

Инвентаризация земель включает периодическую единовременную массовую проверку наличия, состояния, распределения и использования земель объекта землеустройства, отдельной категории или вида земель на местности в целях уточнения данных государственного земельного кадастра.

В целях количественного и качественного учета земель при землеустройстве выполняются следующие виды работ: обновление планов землепользований сельскохозяйственных организаций, вычисление площадей контуров земель, оформление литооттисков планов землепользований сельскохозяйственных организаций, графический учет земель, подготовка исходной информации для автоматизированной базы данных земельных ресурсов, работы по кадастровой оценке земель сельскохозяйственных организаций.

**II. Планирование землепользования** включает следующие основные землеустроительные действия:

- разработка долгосрочных проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;
- среднесрочные проекты внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций и организации устройства территории различных объектов;
- краткосрочные проекты, связанные с использованием, охраной и улучшением земель.



*Схема землеустройства* является основным нормативным документом планирования землепользования, в значительной мере влияющим на его социально-экономическое развитие. В ней на основе комплексного учета природных, социальных и иных условий определяются и увязываются во времени и пространстве перспективные направления распределения, использования и охраны земельного фонда. На основе предложений схемы землеустройства принимаются серьезные управленческие решения, имеющие долгосрочные последствия.

**III. Организация рационального использования и охраны земель** реализуется через территориальное, межхозяйственное, внутрихозяйственное землеустройство, рабочее проектирование.

**При территориальном и межхозяйственном землеустройстве,** осуществляется образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, межевание объектов землеустройства, перераспределение земель.

**Перераспределение земель** – 1) комплекс мероприятий по обеспечению отраслей экономики, субъектов хозяйствования и граждан земельными участками, направленный на повышение эффективности использования и охраны земельных ресурсов; 2) процесс изменения правового режима, целевого назначения и характера использования земельных участков.

Понятие перераспределение земель в широком смысле включает:

- изменение границ административно-территориальных единиц;
- изменение форм собственности на землю;
- изменение вида прав на землю;
- перевод земель в другую категорию;
- изменение вида земель (трансформация земель).

В общем случае эти мероприятия могут включать разработку соответствующих проектов землеустройства, оформление материалов по изъятию и предоставлению (отводу) земельных участков, передаче их в собственность, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, подготовку соответствующей землеустроительной документации.

**Отвод земельного участка** – совокупность предусмотренных законодательством землеустроительных мероприятий, включающая процедуры изъятия и предоставления земельного участка, установления его границы на местности, государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него.

К видам землеустроительных работ, относящихся к межхозяйственному землеустройству, можно отнести отвод земель для государственных и общественных надобностей, работы по предоставлению земельных участков гражданам, перенесению в натуру проекта отвода земельных участков, составлению проекта устранения недостатков в границах землепользований, другие виды работ.

**Установление границ** – вид землеустроительных работ по определению местоположения и закреплению на местности границ объектов землеустройства. Установление и закрепление границ земельных участков производится в случаях образования новых, реорганизации или упорядочения существующих землепользований.

Вид землеустроительных работ, осуществляемых при полной или частичной утрате на местности межевых знаков и признаков граничных линий объектов землеустройства, называется **восстановлением границ**. Установление и восстановление границ земельных участков осуществляется в соответствии с Инструкцией по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 16 мая 2002 года.

***Внутрихозяйственное землеустройство*** осуществляется путем разработки и реализации проектов внутрихозяйственного землеустройства.

В ходе реализации проекта изготавливается также книга ведения севооборотов, которая передается сельскохозяйственной организации.

Основанием для проведения работ по внутрихозяйственному землеустройству служит постановление Совета Министров республики Беларусь от 20 января 2000 г. №79

«О мерах по эффективному использованию земель сельскохозяйственного назначения».

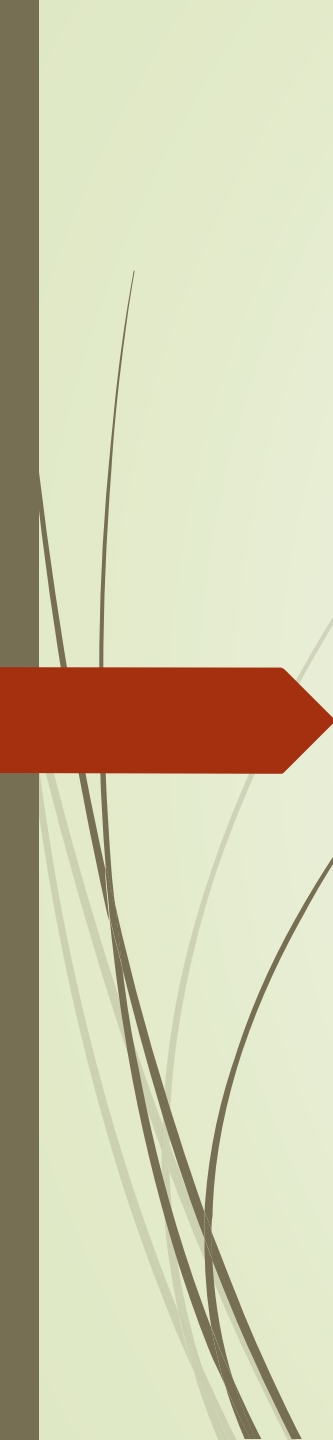
При ***рабочем проектировании*** разрабатываются рабочие проекты на производство культуртехнических работ, рабочие проекты рекультивации нарушенных земель,

восстановления плодородия нарушенных минеральных земель, проекты закладки промышленных садов, организации территории коллективных садов, рабочие проекты

на строительство внутрихозяйственных дорог в сельскохозяйственных организациях.


**Рекультивация земель** – комплекс мероприятий, направленных на восстановление (формирование) природно-исторической и хозяйственной ценности нарушенных земель, в том числе плодородия почв, улучшение условий окружающей среды и т.д.

В зависимости от последующего целевого использования нарушенных земель выделяют следующие основные направления рекультивации: сельскохозяйственное – осуществление комплекса работ по приведению нарушенных земель в состояние, позволяющее их использовать в качестве сельскохозяйственных земель, лесохозяйственное – подготовка нарушенных земель для создания лесонасаждений различного назначения (противоэрозионных, водоохраных, лесопарковых, насаждений производственного назначения и др.); рыбохозяйственное – создание на рекультивированных землях водоемов для рыборазведения; водохозяйственное – создание на рекультивированных землях водоемов различного назначения (противопожарных, для орошения, водопоя скота и т.д.); рекреационное – создание на рекультивированных землях зон отдыха; природоохранное – подготовка поверхности нарушенных земель для восстановления биологического разнообразия и гидрогеологического режима, строительное – приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для строительства (промышленного, жилищного, дорожного и т.д.).



Для проверки точности, полноты и качества осуществления землеустроительных проектов осуществляется **авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства**. Это вид землеустроительных работ по осуществлению проекта землеустройства, проводимый как завершающий этап разработки проекта.

**Государственный контроль за использованием и охраной земель** - деятельность специально уполномоченных государственных органов и их должностных лиц, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений земельного законодательства.



Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, их территориальными органами и должностными лицами.

Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель определен Кодексом республики Беларусь о земле и Положением о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182.

### 3. Основные стадии землеустроительного процесса.



## Землеустроительный процесс включает следующие основные

### стадии:


- возбуждение землеустроительного дела;
- подготовительные работы;
- разработка проекта;
- согласование и утверждение проектной документации;
- перенесение проекта в натуру;
- оформление землеустроительного дела и выдача землеустроительной документации;
- авторский надзор за выполнением проектов землеустройства.

**Подготовительные работы**, включают камеральную подготовку и проведение специальных полевых обследований. В ходе камеральной подготовки подбираются и изучаются планово-картографические материалы, проектно-изыскательские, земельно-кадастровые, статистические, а также другие данные и сведения количество и содержание которых зависит от характера землеустройства и конкретных условий территории. Полевые обследования (землеустроительное, почвенно-эрозионное, геоботаническое, мелиоративное, водохозяйственное, дорожное и др.) проводятся по мере необходимости и в тех случаях, когда собранных камеральных материалов для принятия обоснованного землеустроительного решения недостаточно.


**Разработка проекта** - наиболее ответственная стадия, определяющая главное содержание землеустроительного мероприятия. По своему значению она является основной стадией землеустроительного процесса.

**Стадия согласования и утверждения проекта** завершается принятием государственными органами решения (постановления) об утверждении проекта, которое является правовым основанием для выполнения последующих стадий землеустроительного процесса.

Утвержденный проект землеустройства **выносится в натуру** с закреплением границ на местности межевыми знаками установленного образца. Перенесение проекта в натуру производится при участии представителей заинтересованных землепользователей, арендаторов, которым перенесенные и закрепленные на местности границы показываются и сдаются в натуру. Выполненная работа оформляется актом установленного образца с приложением рабочего чертежа перенесенных границ.



На основании утвержденных и перенесенных в натуру проектов землеустройства оформляются землеустроительные дела, которые передаются территориальным органам по регистрации недвижимого имущества для регистрации создания земельного участка, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним. Землепользователям по их заявлению выдается свидетельство о государственной регистрации.



4. Содержание и ведение  
государственного земельного кадастра.  
Мониторинг земель.

**Государственный земельный кадастр** представляет собой совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков.

Государственный земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.


Данные государственного земельного кадастра используются при экономической оценке земель, установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю.

Ведение земельного кадастра обеспечивается путем систематизации сведений полученных при проведении топографо-геодезических, почвенных, картографических, геоботанических, агрометеорологических и других обследований и изысканий, инвентаризацией и кадастровой оценкой земель, земельных участков, иными землеустроительными мероприятиями, а также осуществлением государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним.

**Количественный учет** осуществляется по различным видам земель в пределах землепользований. Его результаты систематизируются по административно-территориальным единицам. Он отражает точные сведения о размерах земельных территорий.

**Качественный учет** содержит характеристику земель по почвенному покрову, рельефу местности, степени эродированности, засоренности камнями, культуртехническому состоянию, основным технологическим показателям участков.


В связи с развитием рыночных отношений и введением частной собственности на землю возникла необходимость более глубокой оценки земель. Для этого разработана методика кадастровой **поучастковой оценки**. Она проводится в двух аспектах – в целом по виду земель и отдельным сельскохозяйственным культурам.



При кадастровой оценке наряду с бонитировкой почв учитываются агроклиматические условия производства, технологические свойства участков, взаимное расположение сельскохозяйственных организаций, пунктов реализации, переработки продукции и материально-технического обслуживания, объектов социальной инфраструктуры. Помимо решения задач по бережному и рациональному использованию земель ее материалы кладутся в основу определения земельного налога и цены земли.

- В структуре государственного земельного кадастра выделяют:
- единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
  - единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
  - реестр цен на земельные участки;
  - регистр стоимости земельных участков;
  - реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

**Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь** содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров.



**Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ)** содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутах, а также сведения о сделках с ними.

**Реестр цен на земельные участки** содержит сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих участках, зафиксированные на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества.

**В регистре стоимости земельных участков** собраны сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки.

**Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь** объединяет данные о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земельного фонда в разрезе административно-территориальных единиц, другие сведения о землях.

В составе земельного кадастра можно выделить следующие части:

- оформление правового режима земель посредством государственной регистрации прав на земельные участки;
- систематизация данных о распределении земель по землепользователям, категориям и видам земель (количественный учет);
- систематизация данных о качестве земель (качественный учет);
- кадастровая оценка земель.

Следует знать, что важным механизмом ведения земельного кадастра в современных условиях является **государственная регистрация земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них и сделок с ними**. Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» установлены правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений прав на него, сделок с ним.

**Государственной регистрации подлежат:**

- земельные участки;
- капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения;
- изолированные помещения, включая жилые;
- предприятия как имущественные комплексы;
- другие виды недвижимого имущества в установленных законодательством случаях.

Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащее регистрации в соответствии с законодательными актами;
- сделки с недвижимым имуществом.

Субъектами государственной регистрации являются республиканская и территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, регистраторы, собственники недвижимого имущества, лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества.

Результатом проведения государственной регистрации является единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Он включает регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровые карты и журналы регистрации заявлений. Принципами ведения документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются:

- единообразие (ведение документов по единым правилам);
- достоверность;
- публичность (сведения открыты, за исключением случаев, предусмотренных законодательством);
- сопоставимость и совместимость (сведения должны быть сопоставимы и совместимы с данными других государственных регистров, реестров и иных информационных ресурсов).

Удостоверение произведенной государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество производится путем выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

**Мониторинг земель** – система наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений состояния земель под воздействием антропогенных и (или) природных факторов.

Мониторинг земель является видом мониторинга окружающей среды. Объект мониторинга земель – все земли Республики Беларусь.

Организация проведения мониторинга земель осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета.