

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ, НАУКИ И КАДРОВ

**Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙ-
СТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»**

Кафедра землеустройства

А. В. Колмыков, С. М. Комлева, Е. В. Пишибыш, А. Н. Авдеев

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

*Методические указания по выполнению лабораторных работ
для студентов, обучающихся по специальности
1-56 01 01 Землеустройство*

**Горки
БГСХА
2023**

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ, НАУКИ И КАДРОВ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Кафедра землеустройства

А. В. Колмыков, С. М. Комлева, Е. В. Пшибыш, А. Н. Авдеев

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

*Методические указания по выполнению лабораторных работ
для студентов, обучающихся по специальности
1-56 01 01 Землеустройство*

Горки
БГСХА
2023

УДК 332.3(072)
ББК 65.32-5я73
К60

*Рекомендовано методической комиссией
землеустроительного факультета.
Протокол №__от_____г.*

Авторы:

доктор экономических наук, доцент *А. В. Колмыков*;
кандидат экономических наук, доцент *С. М. Комлева*;
старший преподаватель *Е. В. Пишибыш*;
ассистент *А. Н. Авдеев*

Рецензент:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *В.В. Северцов*

Колмыков, А. В.

К60 Теоретические основы землеустройства : методические указания по изучению дисциплины / А. В. Колмыков, С. М. Комлева, Е. В. Пишибыш, А. Н. Авдеев. – Горки : БГСХА, 2022. – 114 с.

Раскрыты исходные положения науки о землеустройстве. Рассмотрены теоретические основы землеустройства и землеустроительного проектирования. Приведены планы семинарских занятий, необходимая для освоения материала литература и рекомендации по изучению рассматриваемых вопросов.

Для студентов, обучающихся по специальности 1-56 01 01 Землеустройство.

**УДК 332.3(072)
ББК 65.32-5я73**

© УО «Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия», 2023

ВВЕДЕНИЕ

Земля в любом государстве является основой жизни и деятельности людей, основным средством сельскохозяйственного производства, пространственным базисом для размещения всех отраслей народного хозяйства, главным природным ресурсом.

«Теоретические основы землеустройства» являются одной из первых дисциплин в теоретической подготовке инженеров-землеустроителей. В ней раскрываются исходные положения науки о землеустройстве, излагаются методические основы и общая теория землеустройства, закономерности его развития, объект, содержание, виды, принципы землеустройства, природные и экономические факторы, влияющие на принятие землеустроительных решений, рассматриваются основные исторические этапы развития землеустройства.

Цель изучения дисциплины – получение будущими специалистами необходимых знаний по названным вопросам и подготовка к дальнейшему пониманию и восприятию конкретных практических и методических положений землеустройства и землеустроительной науки, а также освоение специальной терминологии, содержащейся и используемой в землеустроительном проектировании и других специальных дисциплинах.

Задачей изучения курса является формирование у студентов теоретических знаний и навыков решения вопросов землеустройства.

Изучив дисциплину, студент должен *знать*:

характерные свойства и особенности земли как объекта землеустройства;

исторические предпосылки возникновения, закономерности и опыт развития землеустройства;

понятие, сущность, принципы и основные задачи землеустройства;

основные природные, социально-экономические и экологические факторы, учитываемые в землеустройстве;

виды и формы организации территории;

систему современного землеустройства и общие положения о разработке схем и проектов землеустройства, организации землеустроительных и земельно-кадастровых работ;

сущность земельной реформы и особенности ее проведения в Республике Беларусь;

основные задачи и тенденции развития землеустроительной науки, области практического применения данных землеустройства.

Студент должен *уметь*:

анализировать и давать оценку использованию земли для различных целей, а также мероприятий по регулированию земельных отно-

шений, управлению земельными ресурсами, организации территории;
учитывать природные и социально-экономические факторы при проведении землеустроительных мероприятий;
использовать приобретенные знания при изучении других специальных дисциплин, в курсовом и дипломном проектировании, применять основные специальные термины и понятия, показатели и определения, характеризующие землеустройство.

Настоящие методические указания разработаны в соответствии с образовательным стандартом и учебным планом подготовки студентов специальности 1-56 01 01 Землеустройство и состоят из разделов, предусмотренных учебной программой по дисциплине «Теоретические основы землеустройства».

Основными формами изучения материала являются лекции, семинарские занятия, самостоятельная работа студентов с литературой. Отчетность студентов по изучению дисциплины включает выступления на семинарских занятиях, решение модульных заданий и сдачу экзамена. Студентам рекомендуется ознакомиться с программой и методическими указаниями, проработать рекомендуемую литературу по каждой теме.

В методических указаниях рассматриваются 12 основных тем изучаемой дисциплины, приводятся вопросы для сдачи модулей, словарь землеустроительных терминов и основная учебная и методическая литература.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Основной

1. Волков, С. Н. Землеустройство: в 9 т. / С. Н. Волков. – Москва: Колос, 2001. – Т. 1: Теоретические основы землеустройства. – 496 с.
2. Волков, С. Н. Основы землевладения и землепользования / С. Н. Волков, В. Н. Хлыстун, В. Х. Улюкаев. – Москва: Колос, 1992. – 144 с.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле: 23 июля 2008 г., № 425-З: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобрен Советом Респ. 28 июня 2008 г. – Минск: Амалфея, 2010. – 132 с.
4. Научные основы землеустройства: учебник / В. П. Троицкий [и др.]; под общ. ред. В. П. Троицкого. – Москва: Колос, 1995. – 176 с.

Дополнительный

5. Варламов, А. А. Земельный кадастр: в 6 т. / А. А. Варламов. – Москва: Колос, 2005. – Т. 2: Управление земельными ресурсами. – 528 с.
6. Варламов, А. А. Организация территории сельскохозяйственных землевладений и землепользований на эколого-ландшафтной основе: учеб. пособие / А. А. Варламов. – Москва: ГУЗ, 1992. – 144 с.
7. Волков, С. Н. Землеустройство в условиях земельной реформы (Экономика, экология, право) / С. Н. Волков. – Москва: Былина, 1998. – 518 с.
8. Волков, С. Н. Землеустройство: в 9 т. / С. Н. Волков. – Москва: Колос, 2005. – Т. 7: Землеустройство за рубежом. – 408 с.

9. Волков, С. Н. Землеустройство: в 9 т. / С. Н. Волков. – Москва: Колос, 2001. – Т. 2: Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство. – 648 с.
10. Волков, С. Н. Землеустройство: в 9 т. / С. Н. Волков. – Москва: Колос, 2001. – Т. 5: Экономика землеустройства. – 456 с.
11. Волков, С. Н. Землеустройство: в 9 т. / С. Н. Волков. – Москва: Колос, 2002. – Т. 3: Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. – 384 с.
12. Землеустроительное проектирование: учебник / под ред. С. Н. Волкова. – Москва: Колос, 1997. – 608 с.
13. Землеустроительное проектирование: учебник / под ред. проф. М. А. Гендельмана. – Москва: Агропромиздат, 1986. – 512 с.
14. Земля Беларуси. 2001: справоч. пособие / И. М. Богдевич [и др.]; под ред. Г. И. Кузнецова, Г. В. Дудко. – Минск: Комзем РБ, 2002. – 120 с.
15. Колмыков, А. В. Землеустроительное обеспечение рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: монография / А. В. Колмыков. – Горки, 2013. – 337 с.
16. Колмыков, В. Ф. Эффективное использование земель и организация территории в АПК: монография / В. Ф. Колмыков. – Горки, 2003. – 184 с.
17. Комлева, С. М. Землеустройство: учеб.-метод. пособие / С. М. Комлева. – Горки: БГСХА, 2013. – 364 с.
18. Комлева, С. М. Межхозяйственное землеустройство: учеб. пособие / С. М. Комлева. – Минск: ИВЦ Минфина, 2016. – 256 с.
19. Свитин, В. А. Функции и методы управления земельными ресурсами (концептуальные основы совершенствования государственной земельной службы на принципах устойчивого развития в Республике Беларусь): монография / В. А. Свитин. – Горки, 2005. – 320 с.
20. Словарь-справочник землеустроителя / под ред. А. С. Помелова. – Минск: Учеб. центр подгот., повыш. квалиф. и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геодезич. службы, 2004. – 271 с.
21. Станкевич, Н. Г. Земельное право Республики Беларусь: учеб. пособие / Н. Г. Станкевич. – Минск: Амалфея, 2000. – 479 с.
22. Стельмашонок, И. М. Из истории землеустроительного образования в Горках: учеб. пособие / И. М. Стельмашонок. – Минск: БелНИЦзем, 1999. – 120 с.
23. Сулин, М. А. Землеустройство / М. А. Сулин. – Санкт-Петербург: Изд-во «Лань», 2005. – 448 с.
24. Теоретические основы землеустройства: метод. указания / сост. В. П. Троицкий, Р. Ф. Муратов, Е. В. Черкашин. – Москва: ГУЗ, 2001. – 62 с.
25. Хлыстун, В. Н. Земельные отношения и землеустройство / В. Н. Хлыстун, Ф. И. Пальчиков. – Москва: Колос, 1994. – 286 с.
26. Чешев, А. С. Основы землепользования и землеустройства: учебник для вузов / А. С. Чешев, В. Ф. Вальков. – Изд. 2-е, доп. и перераб. – Ростов-на-Дону: Издательский центр «Март», 2002. – 544 с.
27. Чупахин, В. М. Ландшафты и землеустройство / В. М. Чупахин, М. В. Андришин. – Москва: Агропромиздат, 1989. – 255 с.

1. ИЗУЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. ЗЕМЛЯ КАК ЧАСТЬ ПРИРОДЫ И ОБЪЕКТ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Семинар 1. Понятие и функции земли. Особенности использования земли в различных целях

Цель занятия. Изучить свойства земли как части природы, как пространственного базиса и средства производства в сельском хозяйстве, функции земли и особенности ее использования в различных целях. Дать определение территории, организации территории и территориальной организации производства. Усвоить основные принципы использования природных свойств земли.

Содержание семинара.

1. Земля как компонент биосферы, пространственный базис и объект социально-экономических связей.
2. Роль земли и ее функции.
3. Особенности использования земли в различных целях.
4. Территория, организация территории и территориальная организация производства.
5. Основные принципы использования природных свойств земли.

Литература: [1, с. 5–38; 2, с. 3–12; 3, с. 11–14; 23, с. 7–21; 24, с. 5–7; 26, с. 3–20].

1. При изучении данного вопроса следует знать, что в любом обществе земля – неоценимое и незаменимое богатство. Среди материальных условий, необходимых для жизни и производственной деятельности людей, она занимает особое место.

Понятие «земля» широко и многогранно. Земля как естественно-историческое тело выступает в качестве **важнейшего компонента биосферы**. Каждый человек и человеческое общество в целом – часть этой сложной системы.

В естественно-историческом процессе человек не только пользуется землей, но и влияет на нее. Земля превращается в **предмет и орудие труда, т. е. главное средство производства в сельском хозяйстве**.

Земля – не только источник производимых благ, но и **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) отно-**

шений.

2. **Земля** – земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в лесном и сельском хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности [3].

В землеустроительной практике часто пользуются следующим определением термина «земля».

Земля – это поверхность суши, *природный ресурс*, характеризующийся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, а с другой стороны, *объект социально-экономических отношений*, являющийся главным средством производства в сельском хозяйстве и пространственным базисом размещения и развития всех отраслей народного хозяйства [3].

Земля имеет три основные функции (помимо очевидной функции всеобщего материального условия производства и пространственного базиса):

- важнейшего компонента биосферы и основного природного ресурса;
- всеобщего условия и средства общественного производства, главного средства производства в сельском хозяйстве;
- объекта социально-экономических отношений.

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

3. Очевидно, что **земля – необходимое материальное условие всякого производства**. Вместе с тем ее роль в различных отраслях народного хозяйства далеко неодинакова.

В обрабатывающей промышленности она функционирует лишь как фундамент, как место, на котором совершаются процессы труда, как **пространственный операционный базис**. При размещении объектов этой отрасли важно учитывать пространственные свойства земли (удаленность от места производства сырья и реализации готовой продукции, близость к местам проживания работников и их семей), геологические параметры пригодности земель под строительство зданий и сооружений, требования, связанные с технологией производства.

В добывающей промышленности земля выступает не только в роли пространственного операционного базиса, но и как своеобразная кладовая, из недр которой извлекаются полезные ископаемые. Наличие в толще земли минерального сырья и топлива предопределяет размещение горнодобывающих предприятий. В отличие от обрабатывающей промышленности земля здесь становится **предметом труда**; с помощью специальных машин и оборудования человек вскрывает грунт, добывает породу, разрабатывает недра.

Процесс промышленного производства никак не зависит от характера и плодородия почвы, качества естественной растительности и других свойств, присущих земле как средству производства.

В сельском хозяйстве процесс производства непосредственно связан с землей. Он во многом определяется почвенным плодородием, естественными биологическими процессами, технологиями возделывания сельскохозяйственных культур. В этой отрасли земля выступает и как **предмет труда** (технологической обработки), и как **средство производства**, необходимое для возделывания культурных растений.

4. Земля является **пространственным базисом** размещения и развития предприятий, организаций и учреждений всех отраслей народного хозяйства: обрабатывающей и добывающей промышленности, сельского хозяйства. При землеустройстве учитывают **пространственные свойства земли**: местоположение, конфигурацию, площадь земельных участков, размещение их границ и др.

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

Территория – это 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 исследования* [1].

Если не касаться юридических аспектов (территория государства, административно-территориальные образования), то различия 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 также 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 кон-

кретной 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.

Элементы организации территории подразделяются на общие и специфические. К *общим элементам* относятся границы, земельные участки, территориальные зоны и т. п. Их называют общими, поскольку они присутствуют всегда независимо от целевого назначения и способа использования земель.

Например, при организации территории могут устанавливаться границы различных землепользований, а внутри них – границы земельных массивов производственных подразделений, севооборотов, полей, рабочих участков и т. п. В ходе землеустроительных работ определяются также границы административно-территориальных образований, городов (городская черта), территориальных зон различного назначения.

К *специфическим элементам* организации территории относятся такие, которые свойственны только отдельным категориям земельного фонда или отдельным землепользованиям. Это могут быть железные и автомобильные дороги, линии электропередач и связи. В сельском хозяйстве, например, при устройстве территории луговых земель под выпас сельскохозяйственных животных специфическими элементами являются гуртовые и отарные участки, пастбищеобороты, загоны очередного стравливания, скотопрогоны, летние лагеря.

Элементы организации территории подразделяются также на *линейные* и *участковые*. К линейным относятся дороги, лесополосы, каналы, линии электропередач, связи, водоснабжения и теплогазоснабжения, границы, направляющие линии обработки почв, буферные полосы и др.

Участковые элементы организации территории состоят из участков, имеющих неодинаковый организационно-правовой статус, форму собственности, хозяйственное использование, размер и размещение. Это могут быть, в частности, землепользования различных организационно-правовых форм, севообороты, типы почв, рабочие участки, полевые станы, мелиорируемые и трансформируемые площади и т. п. В городах это районы, зоны, кварталы, площади.

Часто с понятием «организация территории» (как действия, а не состояния) отождествляют понятие «землеустройство»; при этом организация рационального использования и охраны земли и территориальная организация производства считаются двумя основными задачами землеустройства.

5. 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.

Правовое регулирование использования земли в стране осуществляется на основе Конституции Республики Беларусь, Кодекса Республики Беларусь о земле, законов, указов Президента Республики Беларусь, норм гражданского и иного законодательства, других нормативных актов [3].

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;
- землевладение и 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 [3].

Основные термины и понятия: природные ресурсы; социально-

экономические отношения; земля как предмет труда, орудие труда, средство производства, пространственный (операционный) базис; территория; организация территории; территориальная организация производства.

Вопросы для самоконтроля

1. Почему земля является неотъемлемым компонентом биосферы?
2. В чем состоит значение земли как природного ресурса?
3. Почему земля рассматривается как объект социально-экономических отношений? Каково экономическое значение земли в общественном производстве?
4. В каких случаях земля является всеобщим средством производства, предметом труда, орудием труда? Если земля – орудие труда, что будет предметом труда?
5. Почему земля является главным средством производства в сельском хозяйстве?
6. Какова роль земли в различных отраслях народного хозяйства?
7. Дайте определение понятию «земля», применяемому в землеустройстве.
8. Чем различаются понятия «земля» и «территория»?
9. Какие основные задачи решают при организации территории и территориальной организации производства? Какие элементы организации территории вы знаете?
10. Каковы основные принципы использования земли?

Семинар 2. Земля как природный ресурс и средство производства

Цель занятия. Дать определение понятию «природные ресурсы», знать их классификацию. Определить место земельных ресурсов в общей системе природных ресурсов. Охарактеризовать землю как составную часть ландшафта. Изучить особенности земли как средства производства. Сформулировать основные условия рационального и эффективного использования земель. Определить основные задачи охраны земель.

Содержание семинара.

1. Понятие о природных ресурсах и их классификация.
2. Земля как природный ресурс и составная часть ландшафта.
3. Особенности земли как средства производства.
4. Средства производства, неразрывно связанные с землей.
5. Понятие рационального и эффективного использования земли.

Литература: [1, с. 5–37, 49–72; 2, с. 3–12; 3, с. 10–12, 77–78; 6, с. 4–6, 11–23; 19, с.

1. Природные ресурсы – это важнейшие компоненты природной среды, используемые в процессе общественного производства, 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.

Природные ресурсы классифицируют по их использованию (производственные, здравоохранительные, научные, эстетические и др.), по принадлежности к тем или иным компонентам природы (земельные, лесные, водные, минеральные, энергетические). По характеру взаимодействия с человеком природные ресурсы обычно подразделяют на две категории: исчерпаемые и неисчерпаемые. Исчерпаемые природные ресурсы, в свою очередь, подразделяют на невозобновимые, относительно возобновимые и возобновимые.

2. Исторически земля возникла как часть (объект) природы. В. Петти, А. Смит, Д. Рикардо, а позднее К. Маркс, Ф. Энгельс и другие крупные экономисты показали, что исторически общественное производство складывалось путем взаимодействия человеческого труда с землей и другими природными ресурсами. Как и все природные ресурсы, земля является средством существования людей, не созданным их трудом, а находящимся в самой природе.

Составной компонент земли – почва – является относительно возобновимым природным ресурсом, так как только при правильном ее использовании сохраняются плодородие и возможность получения на ней высоких урожаев.

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.

Землю как природный ресурс изучают с позиций не только экологии, но и другой науки – ландшафтоведения. 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, находящийся под воздействием человека. Создание экологически стабильного, культурного антропогенного ландшафта является важнейшей задачей организации территории.

Земельные ресурсы – это земли, земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности (статья 1 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Все земли планеты, того или иного государства, административно-территориального образования образуют их **земельный фонд**.

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

Например, земельный фонд всей планеты составляет 149 млн. км², или 14,9 млрд. га; при этом доля пахотных земель (обрабатываемой земли) составляет только 9,1 % от всей площади суши (или около 3 % поверхности земли, включая моря и океаны), леса занимают 27,3 %, тундра и лесотундра – 4,7 %, естественные луговые земли – 22,6 %, болота – 2,7 %, озера, реки и водохранилища – 2,1 %, земли промышленности – 2,0 %.

3. Учение о земле как средстве производства является основополагающим в землеустроительной науке.

Как **средство производства** земля в отличие от других средств производства имеет следующие *основные особенности*:

1) земля – продукт природы, а не результат предшествующего труда;

2) она пространственно ограничена и ничем не заменима;

3) ее использование связано с постоянством места, она не перемещается;

4) земля постоянно улучшается, если правильно обращаться с ней, 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;

5) земля как средство производства используется в тесном взаимодействии с другими природными ресурсами – водой, солнечной энергией, воздухом и т. д.

6) 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 земля является не только **всеобщим средством производства и территориальной** (пространственной) **основой**, но и выполняет еще две важные функции: **предмета труда**, на который воздействует человек в процессе труда, и **орудия труда**, с помощью которого человек возделывает растения. В связи с этим земля является **главным средством производства в сельском хозяйстве**. Она – активный фактор производства, используемый в образовании продуктов сельского хозяйства.

4. Важно помнить, что вместе с землей в производственных процессах участвуют многочисленные объекты, называемые **средствами производства, неразрывно связанными с землей**. К ним относятся:

- 1) производственные постройки;
- 2) водохозяйственные сооружения;
- 3) транспортные сооружения;
- 4) многолетние насаждения;
- 5) другие хозяйственные устройства.

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;
- противозерозионные сооружения;
- транспортные сооружения – дороги, мосты и др.;
- другие хозяйственные объекты, сооружения и сети (энергообеспечения, связи, теплотехнические и т. д.).

Они используются вместе с землей там, где созданы. Перемещение таких объектов невозможно без полной или частичной потери стоимости, поэтому их размещение на территории должно производиться особенно обоснованно.

5. Рациональное использование и охрана земли – одна из главных задач в любом обществе. Это использование земель, не приводящее к снижению их качества. 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.

Рациональное использование земли: 1) отвечает совокупным интересам общества, собственников и пользователей земли; 2) обеспечивает наиболее целесообразное и экономически выгодное использование полезных свойств земли в процессе производства; 3) обеспечивает оптимальное взаимодействие с окружающей средой, охрану и воспроизводство земельных ресурсов.

Эффективное использование земель – использование земель, приносящее экономический, социальный, экологический или иной полезный результат [3].

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 землевладения и землепользования. Она может быть решена только в ходе землеустройства, главная цель которого – организация рационального использования и охраны земли, создание благоприятной экологической среды, улучшение природных ландшафтов и реализация земельного законодательства.

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.

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

- водная, ветровая, ирригационная эрозия и другие ее виды;
- вторичное засоление орошаемых земель;
- 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.

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.

В Кодексе Республики Беларусь о земле дано следующее определение: **охрана земель** – система мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель [3].

Землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им земельных участков следующие *мероприятия по охране земель* [3]:

- благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;
- сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;
- защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, забо-

лачивания, 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, в том числе рекультивировать нарушенные земли;

- снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством.

Основные термины и понятия: природные ресурсы; ландшафт; земельный фонд; земельные ресурсы; средство производства; средства производства, неразрывно связанные с землей; рациональное использование земли; эффективное использование земли; охрана земель.

Вопросы для самоконтроля

1. По каким признакам классифицируются природные ресурсы?
2. Какое место занимают земельные ресурсы в географической оболочке Земли?
3. Что называют ландшафтом?
4. Какова структура земельного фонда планеты?
5. Какие особенности имеет земля как средство производства?
6. Что относят к средствам производства, неразрывно связанным с землей?
7. Какое использование земли может считаться рациональным, эффективным?
8. Что понимают в землеустроительной науке и практике под охраной земель?

Семинар 3. Земельный строй и земельные отношения. Земля как объект социально-экономических отношений

Цель занятия. Сформулировать понятия земельного строя и земельных отношений, земельной политики государства, землепользования, земельного участка. Охарактеризовать землю как объект недвижимого имущества, как товар и как объект хозяйственной деятель-

ности. Определить социально-экономические функции земли.

Содержание семинара.

1. Понятие и определение земельного строя и земельных отношений.
2. Земельная политика государства.
3. Понятие землепользования, его формы.
4. Земля как объект недвижимого имущества, как товар и как объект хозяйственной деятельности.

Литература: [1, с. 38–63; 2, с. 3–12, 54–56; 3, с. 9–10, 14, 19–27; 5, с. 28–41, 73; 19, с. 15–18, 48–67; 20; 26, с. 38–40; 44–46].

1. Земельные отношения – это отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки [3].

При изучении вопроса следует усвоить, что *земельные отношения* – это общественные отношения, связанные с присвоением земельных участков, владением, пользованием 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.

Основные принципы земельных отношений законодательно закреплены в Кодексе Республики Беларусь о земле (статья 5). Их необходимо знать.

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

Земельные отношения регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства. Нормы гражданского и другого зако-

нодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

Земельные отношения осуществляются на основе принципов:

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;

единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено Кодексом о земле и иными законодательными актами;

использования земельных участков по целевому назначению;

приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель;

эффективного использования земель;

охраны земель и улучшения их полезных свойств;

платности землепользования;

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

гласности и учета общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан;

защиты прав землепользователей [3].

Земельным строем называется система общественного и государственного устройства, характеризующаяся определенными земельными отношениями и соответствующей политической организацией их регулирования. Другими словами, земельный строй – это определенный государственный порядок использования земли.

Земельный строй общества с течением времени может изменяться как путем эволюции, так и революционными методами.

Земельная реформа – осуществляемый государством, законодательно оформленный переход к новым, более совершенным земельным отношениям, связанный, как правило, с преобразованием форм собственности, перераспределением земель и реорганизацией территории.

2. Государство, воздействуя на земельный строй, осуществляет **земельную политику**. Так называется деятельность по регулированию земельного строя, отношений между классами, социальными группа-

ми, отдельными землевладельцами и землепользователями по поводу присвоения, владения, пользования и распоряжения землей. При этом 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.

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

Земельная политика государства может осуществляться различными органами законодательной и исполнительной власти, судебными, финансовыми, банковскими службами, различными комитетами. 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** – целенаправленное воздействие на систему использования и охраны земель в интересах развития народного хозяйства страны.

Основным механизмом, призванным проводить в жизнь земельную политику государства, является **землеустройство**. Оно носит государственный характер, проводится по инициативе государства, им организовывается и большей частью финансируется. Таким образом, **землеустройство является составной частью общественного производства**.

3. В Кодексе Республики Беларусь о земле дано следующее **определение землепользования (использования земельных участков)**: это *хозяйственная и иная деятельность*, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и (или) оказывается воздействие на землю (статья 1).

Под понятием «**землепользование**» в учебной и научной литературе подразумевается не только вид хозяйственной и иной деятельности. Оно имеет несколько значений.

Прежде всего, это процесс фактического использования земельного

участка на праве собственности, владения или пользования. Права собственников шире, чем владельцев и пользователей, которые не имеют права распоряжения земель.

Другое значение – правовой статус земельного участка (в пользовании). В землеустройстве под **землепользованием** понимают не только вид деятельности, но и *земельный участок*, предоставленный в установленном порядке в пользование для конкретных целей, имеющих строго определенные местоположение, площадь, состав земель и ограниченный на местности.

Землепользование (использование земли) имеет следующие признаки классификации:

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

Землепользователи – лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (собственники), пожизненном наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы) [3].

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

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая границы и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями – зданиями, сооружениями (статья 1 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Граница земельного участка – условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков.

Установление (восстановление) и закрепление границы земельного участка производится в законодательно установленном порядке [3].

В землеустроительной практике под *земельным участком* понимается часть поверхности земли (включая поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законом о недрах, об использовании воздушного пространства и другими законами.

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь к **недвижимому имуществу, недвижимости** относятся «земельные

участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». Собственники недвижимости имеют право продавать, дарить, закладывать ее, 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 реестре 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, аренды) 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.

Основные термины и понятия: земельные отношения; земельный строй; земельная политика государства; управление земельными ресурсами; земельная реформа; землепользование; землепользователи; земельный участок; граница земельного участка; недвижимое имущество; земельный рынок; земельный оборот.

Вопросы для самоконтроля

1. Почему земельные отношения являются составной частью общественных отношений?
2. Что такое земельный строй общества?
3. Как государство осуществляет земельную политику?
4. Что обозначает термин «управление земельными ресурсами»?
5. Какое значение заложено в термине «землепользование»?
6. Что такое земельный участок? Чем он характеризуется как объ-

ект недвижимого имущества?

7. Что понимают под терминами «земельный оборот», «земельный рынок»?

8. Какие особенности земли можно выделить, анализируя ее роль с социально-экономических позиций?

Тема 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ОХРАНА

Семинар по теме

Цель занятия. Изучить структуру земельного фонда Республики Беларусь, выявить его ресурсный потенциал. Усвоить понятия категории и вида земель. Охарактеризовать систему землепользований в Республике Беларусь. Определить проблемы использования и охраны земель в республике.

Содержание семинара.

1. Ресурсный потенциал и общая характеристика земельного фонда Республики Беларусь.

2. Понятие категории земель.

3. Понятие вида земель.

4. Структура прав на землю в Республике Беларусь.

5. Качественное состояние, проблемы использования и охраны земель в республике.

Литература: [3, с. 8, 12, 14–27; 5, с. 28–41; 14; 16; 19, с. 48–107, 143–162, 194–215; 23].

1. При изучении вопроса необходимо ознакомиться с основными документами земельного законодательства Республики Беларусь, а также сведениями о земельном фонде республики.

Земля в пределах государственных границ составляет территориальную основу суверенитета государства и образует его **земельный фонд**.

Общая площадь земельного фонда Республики Беларусь составляет 207,6 тыс. км². Территория Республики Беларусь согласно закону «Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь» делится на отдельные *административно-территориальные единицы*: области, районы, сельские Советы, а также города и поселки городского типа, в которых созданы местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы.

Территориальными единицами Республики Беларусь являются населенные пункты, в которых не создаются местные Советы депута-

тов, исполнительные и распорядительные органы, а также территории специального режима использования (заповедники, заказники, памятники природы, территории оборонного назначения и др.).

По целевому назначению земельный фонд Республики Беларусь подразделяется на категории земель, а по характеру использования – на виды земель.

2. Категория земель – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны [3].

Основное целевое назначение земель, земельного участка – это установленные законодательством об охране и использовании земель порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей [3].

Выделяют семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Площади категорий земель не остаются постоянными, а находятся в динамике. Наибольший удельный вес в структуре земельных ресурсов республики занимают земли сельскохозяйственного назначения (около 44 %) и земли лесного фонда (около 41 %). Перевод земель из одной категории в другую регламентируется Кодексом о земле Республики Беларусь.

3. Вид земель – земли, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования [3]. Выделяют 14 ви-дов земель.

Согласно классификации, принятой для количественного учета земель, земельный фонд подразделяется на *сельскохозяйственные и не-сельскохозяйственные земли*.

Сельскохозяйственные земли – земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли.

Несельскохозяйственные земли – лесные земли; земли под древесно-кустарниковой растительностью; земли под болотами, водными объектами, под дорогами и иными транспортными коммуникациями; земли общего пользования; земли под застройкой; нарушенные земли; неиспользуемые земли, иные земли.

4. Земля в Республике Беларусь предоставляется: в собственность, пожизненное наследуемое владение, бессрочное и срочное пользование или аренду для различных целей.

В настоящее время существуют государственная и частная формы собственности на землю.

В частной собственности могут находиться земельные участки граждан Республики Беларусь, зарегистрированные организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства; строительства и обслуживания жилого дома; ведения коллективного садоводства; дачного строительства; обслуживания квартиры в блокированном жилом доме [3].

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по результатам аукционов.

Аукцион – способ продажи с публичных торгов некоторых видов недвижимого имущества, в том числе земельных участков, другого имущества, а также права заключения договора аренды.

В пожизненное наследуемое владение земельные участки предоставляются гражданам Республики Беларусь для ведения личного подсобного хозяйства; строительства и обслуживания жилого дома; ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; ведения коллективного садоводства; дачного строительства; для традиционных народных промыслов; в случае наследования земельного участка, ранее предоставленного наследодателем в пожизненное наследуемое владение, а также для обслуживания принадлежащих на праве собственности или ином законном основании жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, зарегистрированных организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [3].

Во всех остальных случаях земельные участки предоставляются в **постоянное пользование, временное пользование или аренду**.

Аренда земли – предоставление земельного участка во временное пользование за определенную плату на основе договора аренды.

5. Важно иметь представление о качественном состоянии и основных проблемах использования земель в республике, а также мероприятиях, направленных на охрану земель.

Следует выделить *основные проблемы использования и охраны земель в Республике Беларусь*: водная и ветровая эрозия земель, загрязнение бытовыми и промышленными отходами, радиоактивное загрязнение, нерациональное использование земель.

Нерациональное использование земель часто приводит к их деградации.

Деградация земель – процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия.

Деградированные земли – земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффек-

тивного использования по целевому назначению.

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 земель зависит от возможных форм ее деградации, особенностей состояния и предполагаемого использования соответствующих территорий. Отдельные мероприятия по охране земель целесообразно объединять в земельноохранные комплексы с учетом совместного действия различных негативных процессов – эрозии, засоления, загрязнения и т. д.

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

Загрязнение, иссушение, подтопление земель могут быть преодолены за счет устранения источника вредного воздействия, рациональной организации территории, технических и технологических усовершенствований системы земледелия.

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

Применяют *правовые, экономические, инженерно-технические, биологические и другие методы охраны земель.*

Правовые методы заключаются, прежде всего, в разработке законодательства по охране земель и системы экологических нормативов, обязательных для всех землевладельцев и землепользователей.

Экономические методы включают:

- материальное стимулирование рационального использования и охраны земель, санкции за нарушение экологических норм;
- возмещение убытков сельскохозяйственным землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;
- выделение земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в зоны с особым экономическим и экологическим режимами использования.

По действующему законодательству предприятия, наносящие вред природной среде, обязаны осуществлять полную компенсацию причиняемого ими ущерба.

Инженерно-технические методы предусматривают широкий набор мероприятий – от строительства гидротехнических сооружений, посадки лесных насаждений до внедрения почво- и водосберегающих приемов возделывания сельскохозяйственных культур.

Биологические методы ориентированы на расширенное воспроизводство органической части почвы, внесение органических удобрений,

заделывание органических остатков в почву и т. п.

К *организационно-хозяйственным* методам охраны земель относятся:

- рациональная организация производства и территории на основе агроэкологической дифференциации земель;

- консервация нарушенных земель, выведение их из сельскохозяйственного оборота, организация заповедных территорий и зон с особым природоохранным режимом;

- перевод интенсивно используемых земель в менее интенсивные (создание почвозащитных севооборотов, сокращение удельного веса пропашных культур, залужение деградированных участков пахотных земель, облесение и др.);

- рекультивация нарушенных земель;

- устройство прудов, водоемов, выполаживание оврагов, создание куртинных насаждений, илофильтров;

- организация экологических коридоров (буферных полос, лесополос и др.).

Чем интенсивнее природопользование, тем острее потребность в проведении мероприятий по охране земель.

Организация рационального использования и охраны земель осуществляется при землеустройстве. Конечная его цель – создание организационно-территориальных предпосылок для ведения высокоэффективного и экологически безопасного производства.

Основные термины и понятия: земельный фонд; категории земель; вид земель; собственность на земельные участки; пожизненное наследуемое владение; аукцион; пользование и аренда земельных участков; правовые, экономические, инженерно-технические, биологические и другие методы охраны земель.

Вопросы для самоконтроля

1. Что называют земельным фондом Республики Беларусь?
2. На какие категории подразделяется земельный фонд республики?
3. Каково административно-территориальное деление территории Республики Беларусь?
4. Какие виды земель существуют?
5. Кому и для каких целей земельные участки предоставляются в собственность, пожизненное наследуемое владение, пользование, аренду?
6. Какие землеустроительные задачи приходится решать при распределении земель по формам собственности?
7. В чем заключаются основные проблемы эффективного использования и охраны земель в Республике Беларусь?
8. Каков состав мероприятий по охране земель?
9. Какое значение имеет землеустройство для организации рацио-

нального использования земли?

Тема 3. ПОНЯТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И ЗАКОНОМЕРНОСТИ ЕГО РАЗВИТИЯ

Семинар 1. Понятие и определение землеустройства

Цель занятия. Изучить объективные причины возникновения землеустройства, охарактеризовать его социально-экономическую природу. Обобщить исторический опыт развития землеустройства, установив его связь с другими общественными явлениями. Определить содержание понятия «землеустройство» на различных этапах развития общества и в современном его понимании. Раскрыть общее содержание землеустроительных работ и действий.

Содержание семинара.

1. Исторический опыт развития землеустройства, его связь с другими общественными явлениями.
2. Объективность и социально-экономическая природа землеустройства.
3. Происхождение понятия «землеустройство».
4. Содержание землеустройства за рубежом.
5. Современное понимание землеустройства. Понятие, цель и основные задачи землеустройства.
6. Общее содержание землеустроительных работ и действий.

Литература: [1, с. 64–119; 2, с. 12–26; 3, с. 10–11, 70–77; 4, с. 87–97; 8, с. 6–47; 15, с. 8–16; 23, с. 72–94; 24, с. 23–26; 25, с. 20–22; 26, с. 118–130].

1. 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 – **землеописании**. 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 XVII века (1557 г.), когда ее земли входили в состав Литовского государства. 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.

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.

2. 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. Рост народонаселения, развитие производства и усложнение общественной структуры явились объективной причиной возникновения и изменения содержания землеустройства на разных этапах исторического развития.

Академик 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.

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.

Следует уяснить, что землеустройство является государственным мероприятием и одновременно социально-экономическим явлением, объективно существующим и закономерно развивающимся.

3. 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.

Профессор 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».

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.

При изучении темы необходимо ознакомиться с основными теориями землеустройства, находившими свое развитие в разное время: теории и школы 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.

4. За многие годы существования и развития каждое государство накопило огромный опыт планирования и организации рационального использования земель и их охраны. Изучение такого опыта позволяет решить массу проблем в области экологии, повышения производительности сельскохозяйственного производства, упорядочения земельного рынка, сохранения ландшафта.

Поскольку содержание землеустройства в каждом государстве весьма многогранно и объемно, при изучении данного вопроса студентам рекомендуется самостоятельно ознакомиться с общими сведениями о планировании и организации рационального использования земель за рубежом.

5. 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 хозяйственных 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.

В действующем Кодексе Республики Беларусь о земле 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» [3].

Как эколого-экономическая категория землеустройство представляет собой систему взаимоотношений хозяйствующих субъектов по поводу сохранения земли как основного объекта природопользования в целях обеспечения необходимых естественных условий воспроизводства рабочей силы и совокупного общественного продукта.

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

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 области земельных отношений, организации использования и охраны земель;
- 2) поддержание правового порядка в области землепользования и землевладения;
- 3) формирование и совершенствование рациональной системы землевладения и землепользования;
- 4) создание равных условий для развития всех форм землевладения, землепользования, аренды земли и хозяйствования;
- 5) разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, предоставляемых в собственность, владение, пользование и аренду;

6) сохранение устойчивых природных ландшафтов и охрана окружающей среды;

7) подготовка данных для установления земельного налога и арендной платы за землю; возмещение потерь сельскохозяйственного производства и убытков землевладельцев и землепользователей при изъятии земель;

8) обеспечение точности и бесспорности обозначения на местности границ, установленных при землеустройстве;

9) обновление планово-картографических материалов, инвентаризация земель, поддержание достоверного качественного и количественного учета земель;

10) развитие теории и практики землеустройства и методическое обеспечение его проведения;

11) научное обоснование земельных преобразований и прогнозирование последствий перераспределения земель;

12) восстановление системы прогнозных и проектных землеустроительных разработок по организации эффективного использования и охраны земель на уровне республики, области, района и сельскохозяйственной организации;

13) обоснование направлений и перспектив мелиоративных мероприятий;

14) создание территориальных условий для рациональной организации сельскохозяйственного производства;

15) 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.

6. Землеустройство реализуется посредством широкого круга работ и действий. Статьей 78 Кодекса Республики Беларусь о земле определяется содержание и порядок проведения землеустройства.

Порядок проведения землеустройства устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

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

как сферу практической деятельности;

как механизм осуществления земельной политики государства;

как составную часть общественного способа производства;

как составную часть хозяйственного механизма страны;

как составную часть практической хозяйственной деятельности;

как отрасль научной деятельности.

Основные термины и понятия: землеописание; межевание; таксация земель; поземельное устройство; землеустройство; цель, объект

и задачи землеустройства; землеустроительные действия.

Вопросы для самоконтроля

1. Почему землеустройство является объективным социально-экономическим явлением?
2. Какими были первые землеустроительные действия?
3. Как возникло понятие «землеустройство»? Чем оно отличается от понятий «межевание», «землемерие»?
4. В чем заключаются положительные стороны и недостатки различных теорий землеустройства?
5. Какое понимание землеустройства преобладает в настоящее время? Дайте определение землеустройству.
6. Что включает в себя землеустройство как наука, как система мероприятий и как эколого-экономическая категория?
7. Каковы задачи землеустройства в нашей стране?
8. Какие землеустроительные действия вы знаете?

Семинар 2. Функции землеустройства. Закономерности его развития

Цель занятия. Охарактеризовать землеустройство как составную часть общественного способа производства. Раскрыть государственный характер землеустройства, его экономическое содержание, правовые основы, техническую, организационно-хозяйственную, эстетическую и экологическую сущность. Изучить закономерности развития землеустройства, характер его связи с различными сферами земельно-хозяйственной деятельности.

Содержание семинара.

1. Землеустройство как составная часть общественного способа производства.
2. Государственный характер землеустройства.
3. Экономическое содержание, правовые основы, техническая и экологическая сущность землеустройства.
4. Связь землеустройства с другими сферами земельно-хозяйственной деятельности.
5. Развитие и изменение землеустройства в соответствии с потребностями общественного производства.

Литература: [1, с. 120–135, 261–270; 4, с. 77–86; 10, с. 7–14; 23, с. 72–94; 24, с. 19–22].

1. Важно понять, что в общественном производстве землеустройство выполняет функции, заключающиеся в устройстве (организации)

земли как средства производства и участия в регулировании общественных отношений, связанных с владением и использованием земель.

Устройство земли заключается в установлении на ней определенного пространственного порядка, соответствующего конкретной производственной или социальной цели. Эти действия относятся к размещению и развитию производительных сил. Земля устраивается совместно с размещением других связанных с ней средств производства и рабочей силы как *природный ресурс*, служащий средством производства. При этом проявляется отношение человека к земле, т. е. к природе.

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 землепользователей, т. е. посредством землеустройства регулируются *земельные отношения*.

Следовательно, *землеустройство является* одновременно, с одной стороны, *элементом развития производительных сил*, а с другой – *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.

2. Необходимо знать, что **государственный характер землеустройства** в республике выражается и проявляется 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, земле-владельцам и землепользователям осуществляется через землеустройство государством.

7. Землеустройство, включая проектно-изыскательские, съемочные и исследовательские работы, проводится в основном за счет государ-

ственного бюджета (за исключением договорных видов работ).

3. 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.

Важно понимать, что **экономический смысл (сущность) землеустройства** заключается в наиболее полном соответствии форм и элементов организации территории (площади, размещение, конфигурация, структура земельных участков, их границы) потребностям и формам организации и повышения эффективности общественного производства, технологиям выполнения производственных процессов на земле и задачам ее рационального использования. Землеустройство является главным механизмом формирования земельной собственности.

Правовой основой землеустройства является земельное законодательство, которое базируется на Конституции Республики Беларусь. К основным его источникам относятся: Кодекс Республики Беларусь о земле, законы Республики Беларусь, декреты и указы Президента Республики Беларусь, постановления Комитета по имуществу Республики Беларусь, приказы Председателя Комитета по имуществу Республики Беларусь, решения, принимаемые местными Советами депутатов, исполнительными и распорядительными органами в пределах своей компетенции.

К технической стороне землеустройства относятся: обеспечение его плано-картографическими материалами, выполнение топографо-геодезических работ (например, вычисление площадей, перенесение землеустроительных проектов на местность) и других технических действий в составе землеустройства.

Землеустроительные действия имеют **организационно-хозяйственный характер**. При землеустройстве создаются оптимальные организационно-территориальные условия землепользования, решаются вопросы охраны земель и повышения плодородия почв.

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.

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

4. При землеустройстве осуществляются регулирование земельных отношений, планирование использования земли, государственный

контроль за использованием и охраной земель, проводятся топографо-геодезические, съемочные и обследовательские работы, формируются земельно-информационные системы.

Широко используются данные государственного земельного кадастра и мониторинга земель. Они необходимы при экономической оценке земель, установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю. Ведется государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Землеустройство тесно связано с мелиорацией земель, организацией производства в сельскохозяйственных предприятиях, вопросами расселения и другими сферами деятельности.

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

Основные закономерности развития землеустройства следующие:

- 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.

Землеустроительная наука занимается разработкой теории землеустройства, содержания и методов решения и обоснования вопросов землеустройства.

Основные термины и понятия: землеустройство как элемент развития производительных сил и производственных отношений, составная часть общественного способа производства; государственный характер землеустройства; экономическая сущность, техническая основа, правовая сторона, экологическая и эстетическая сущность землеустройства.

Вопросы для самоконтроля

1. Объясните, почему землеустройство является составной частью любого общественного способа производства.

2. В чем выражается государственный характер землеустройства?
3. В чем заключается экономическая сущность землеустройства?
4. Что относится к правовой основе землеустройства?
5. Что относится к технике землеустройства?
6. В чем заключается экологическая сущность землеустройства, его эстетическое содержание?
7. Какова связь землеустройства с земельным кадастром, мелиорацией земель, другими сферами земельно-хозяйственной деятельности?
8. Назовите основные закономерности развития землеустройства.
9. Докажите и приведите примеры того, что землеустройство развивается в процессе развития народного хозяйства республики.
10. Как взаимосвязаны землеустройство и землеустроительная наука?

Тема 4. ВИДЫ, ФОРМЫ, ПРИНЦИПЫ И ОБЪЕКТЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Семинар по теме

Цель занятия. Изучить виды и формы, объекты землеустройства, его основные принципы. Обосновать необходимость проведения межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства.

Содержание семинара.

1. Виды и формы землеустройства.
2. Межхозяйственное землеустройство.
3. Внутрихозяйственное землеустройство.
4. Основные принципы землеустройства.
5. Объекты землеустройства.

Литература: [1, с. 281–302; 2, с. 12–18, 74–91; 3, с. 70; 4, с. 98–114; 10, с. 40–56; 11, с. 5–186; 15, с. 271–290; 17; 18; 23, с. 91–118; 26, с. 12–127].

1. Землеустройство проводят на территории всей страны. Им охвачены земли независимо от целевого назначения, формы собственности и характера использования. Однако цели и задачи землеустройства, его содержание могут быть различными. Это обуславливает существование различных видов землеустройства.

Под **видом землеустройства** понимают совокупность землеустроительных мероприятий (работ), условно выделяемых по объектному признаку: виду территориальных объектов землеустройства.

Различают следующие виды землеустройства: *межхозяйственное, внутрихозяйственное, контурное (участковое), а также специальное (целевое).*

Земельные ресурсы перераспределяются между различными отраслями и внутри них, распределяются по формам собственности, меняются требования к размерам и размещению земельных участков. Этот процесс носит динамичный характер: возникают новые предприятия, вносятся изменения в существующие землепользования.

Землеустройство не ограничивается только образованием или реорганизацией землепользований, в сельском хозяйстве производится также устройство и размещение отдельных частей и участков землепользований.

Таким образом, посредством землеустройства:

- осуществляется распределение и перераспределение земель между отраслями народного хозяйства, между отдельными землепользователями; организация землепользований и специальных земельных фондов, размещение их на территории;

- устанавливаются рациональные формы внутрихозяйственной организации территории сельскохозяйственных предприятий.

Первая группа мероприятий отличается по содержанию от второй, поэтому существует *межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство*.

Оба вида землеустройства взаимосвязаны друг с другом общей задачей организации эффективного использования земель. Внутрихозяйственное землеустройство является продолжением межхозяйственного землеустройства. При межхозяйственном учитываются потребности внутрихозяйственного землеустройства.

Специальное (целевое) землеустройство проводится для решения специальных задач (обследования и изыскания, инвентаризация и оценка земель).

В землеустроительной литературе существует также понятие **«форма землеустройства»**. Профессор К. Н. Сазонов давал форме землеустройства следующее определение: «...обычно отдельное землеустроительное мероприятие, которому поставлены конкретные цели». Каждая форма землепользования имеет свойственную только ей форму организации и устройства территории, а следовательно, определенную форму землеустройства.

Следует иметь в виду, что размещение зданий и сооружений на территории населенных пунктов, промышленных и других несельскохозяйственных предприятий называется **планировкой**. Планировка к землеустройству не относится и в состав землеустроительных действий не входит, так же как градостроительное проектирование и лесоустройство. Однако все эти действия напрямую связаны с проведением землеустроительных работ.

2. Постоянные отводы земель, а также их перераспределение по категориям и формам собственности вызывают изменения границ, пло-

щадей и местоположения существующих землевладений и землепользований, что обуславливает необходимость проведения **межхозяйственного землеустройства**. Главным содержанием межхозяйственного землеустройства является обоснованная организация новых, упорядочение и изменение существующих земельных участков с установлением их площади, границ и внутренней структуры.

Отграничение земель, установление и изменение границ землепользований во все времена имело большое значение. *Границы на местности закрепляются межевыми знаками*, что определяет территориальные пределы прав землепользователей.

С понятием межхозяйственного землеустройства связан целый ряд определений, которые необходимо знать.

Образование землепользования – это создание земельного участка (массива) нового хозяйства с установлением его точного размещения, конфигурации, площади, границ.

Реорганизацией землепользований называют значительное изменение размеров, размещения и числа земельных участков группы хозяйств.

Совершенствованием землепользования является **упорядочение** или **устранение недостатков** земельных участков.

Установление границы земельного участка на местности выполняется в целях определения его геометрических размеров и местоположения.

Межхозяйственное землеустройство подразделяется на следующие разновидности, отражающие существенные различия методики проектирования и осуществления землеустроительных мероприятий:

- организация и упорядочение земельных массивов сельскохозяйственного назначения;

- образование и изменение земельных участков несельскохозяйственных организаций.

В основу разделения межхозяйственного землеустройства на виды положены отличия в целевом назначении основных частей земельных ресурсов, в использовании земли как средства производства в сельском хозяйстве и других отраслях народного хозяйства.

В соответствии с действующим законодательством в области охраны и использования земель и производственным опытом к межхозяйственному землеустройству относятся следующие основные землеустроительные действия:

- образование земельных участков сельскохозяйственных организаций;

- упорядочение существующих земельных массивов сельскохозяйственных организаций;

- образование земельных массивов несельскохозяйственных организаций;

создание фонда перераспределения земель;
перераспределение земель сельскохозяйственных предприятий при их реорганизации;
установление и изменение городской и поселковой черты;
установление границ сельских населенных пунктов;
обоснование размещения и установление границ особо охраняемых территорий;
установление (восстановление) на местности границ административно-территориальных образований [18].

На основе межхозяйственного землеустройства выдаются документы на право собственности, владения и пользования землей.

Объектами межхозяйственного землеустройства являются существующие и новые хозяйства, группы взаимосвязанных землепользований, массивы осваиваемых земель, территории административных районов и пр. При этом необходимо стремиться к образованию рационального землепользования, когда его размещение, площадь, конфигурация, структура, границы обеспечивают наибольшую эффективность использования земли, а также наибольший экономический эффект организации производства.

При межхозяйственном землеустройстве устраняются **недостатки земельных участков** сельскохозяйственных организаций. К ним относятся нерациональные размеры, чересполосица, вкрапливание, изломанность границ, дальнотемелье, эрозийно опасное расположение границ.

Таким образом, определение межхозяйственного землеустройства можно сформулировать как систему государственных мероприятий (социально-экономических, правовых и технических) по организации использования и охраны земли в народном хозяйстве, его отраслях, регулированию землепользования путем образования новых, упорядочения и изменения земельных участков хозяйств, земельных фондов, отвода их в натуре, по установлению границ административно-территориальных образований и особо охраняемых территорий [18].

3. Внутрихозяйственное землеустройство – это комплекс мероприятий по организации использования и охране земли, организации и устройству территории внутри (в границах) земельных участков сельскохозяйственных организаций.

Посредством внутрихозяйственного землеустройства организуется территория сельскохозяйственной организации, являющейся *объектом землеустройства*, использование каждого вида земель и каждого участка совместно с размещением других средств производства.

Основная задача внутрихозяйственного землеустройства заключается в разработке мероприятий по повышению эффективности производства за счет более рационального использования земли. Поэтому при внутрихозяйственном землеустройстве решаются следующие во-

просы:

- устанавливается экономически и экологически сбалансированный состав земель, выявляются неиспользуемые и нерационально используемые земли и разрабатываются предложения по улучшению их использования;

- распределяются земли между внутривладельческими производственными подразделениями, выделяются участки для индивидуального огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;

- уточняются границы и проектируется система использования территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;

- определяются перспективы развития населенных пунктов, размещаются хозяйственные и производственные центры, животноводческие фермы, хозяйственные дворы, объекты производственной и социальной инфраструктуры хозяйств;

- выполняется агроэкологическое зонирование, выделяются эколого-технологически однородные земельные участки и по каждому из них проектируется система использования, охраны и воспроизводства плодородия почв в процессе сельскохозяйственного производства, устанавливаются обязательные для землевладельцев и землепользователей нормативы и требования по использованию земель;

- разрабатываются мелиоративные и природоохранные мероприятия, требующие капитальных вложений, определяются приоритетные направления, объемы, стоимость, экологическая и экономическая эффективность и очередность осуществления мероприятий;

- размещаются многолетние насаждения, проектируется система севооборотов, сенокосо- и пастбищеоборотов и производится устройство их территории.

4. При проведении землеустройства в республике соблюдаются определенные **принципы** – главные научно обоснованные исходные положения, лежащие в его основе. Эти принципы выработаны в соответствии с наукой и практикой, целями и задачами организации использования земли в нашем государстве. Они отражаются во всей системе землеустройства, в его содержании, методах, порядке проведения.

Землеустроительная деятельность в Республике Беларусь основывается на принципах:

- государственного управления и регулирования;

- соблюдения земельного законодательства и ответственности за его нарушение;

- рационального использования земли для производственных и социальных целей при соблюдении приоритета экологических требований;

- приоритетности более эффективного использования земли, охраны и улучшения наиболее ценных земель;
- создания организационно-территориальных условий для повышения эффективности производства;
- равноправного развития всех форм собственности на землю и форм хозяйствования на земле;
- развития экономического и правового механизмов регулирования землепользования; согласования всех организационно-территориальных решений с перспективами развития народно-хозяйственного комплекса;
- платности землепользования и предоставления земельных участков, прав на них;
- защиты прав землепользователей и возмещения убытков, причиненных нарушением их прав;
- устойчивости землепользования и его совершенствования;
- комплексности развития территорий;
- гласности и учета общественного мнения, согласованности частных и государственных интересов;
- единства судьбы земельного участка и прочно связанной с ним иной недвижимости;
- обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними.

Всякая реорганизация землепользования и переустройство территории должны осуществляться на основе проектов землеустройства, составленных технически грамотно, экономически, юридически, экологически и социально обоснованных.

5. При установлении объекта и предмета землеустройства нужно исходить из того, что объекты землеустройства, учитывая различные его виды и назначения, должны дифференцироваться по различным признакам, т. е. это множество единиц, а не единственное число.

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле (статья 77) объектами землеустройства являются земли Республики Беларусь, земельные контуры, а также земельные участки [3].

Классификация объектов землеустройства может осуществляться по следующим признакам: вид землеустройства; уровень административно-территориального и хозяйственного деления; направленность организации территории.

Например, по стране в целом объектом землеустройства является весь земельный фонд, где необходимо разграничить земли, организовать их рациональное использование и охрану в интересах как всего государства, так и отраслей экономики. На конкретных предприятиях объектом землеустройства является их территория, а отдельные земельные участки рассматриваются как объект землеустройства исходя из их целевого назначения.

Основные термины и понятия: виды и формы землеустройства; принципы землеустройства; межхозяйственное землеустройство; образование землепользования; установление границ в натуре (на местности); отвод земельных участков; реорганизация землепользования; упорядочение недостатков землепользований; внутрихозяйственное землеустройство; объекты землеустройства.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие виды землеустройства вы знаете?
2. Что такое территориальное землеустройство?
3. Что понимают под межхозяйственным землеустройством?
4. Каковы особенности и содержание внутрихозяйственного землеустройства?
5. В чем состоит взаимосвязь межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства? В чем заключается различие между ними?
6. В каких целях проводится специальное землеустройство?
7. Что такое планировка территории?
8. Какие принципы землеустройства вам известны? Объясните сущность и значение каждого принципа.
9. Объекты землеустройства.

Тема 5. СВОЙСТВА ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

Семинар по теме

Цель занятия. Изучить особенности учета при землеустройстве основных свойств земли: пространственных условий и рельефа местности, почвенного и растительного покрова, гидрологических, гидрографических и климатических условий.

Содержание семинара.

1. Свойства земли, учитываемые при землеустройстве.
2. Пространственные условия земли, учитываемые при землеустройстве.
3. Учет рельефа местности при землеустройстве.
4. Учет почвенного и растительного покрова при землеустройстве.
5. Учет гидрологических и гидрографических условий при землеустройстве.
6. Климатические условия, учитываемые при землеустройстве.

Литература: [1, с. 318–328; 4, с. 115–128; 26, с. 104–117; 27, с. 31–33].

1. У земли много свойств, имеющих важное производственное зна-

чение. Основными из них являются:

- свойства земли как природного ресурса и средства производства;
- свойства земли как объекта социально-экономических отношений.

В совокупности эти свойства определяют необходимость учета при землеустроительном проектировании природных и экономических условий объектов землеустройства.

Среди многообразных свойств земли как природного ресурса и средства производства землеустроительная наука выделяет те, которые оказывают на сельскохозяйственное или иное производство постоянное влияние, не устранимы в глобальном смысле искусственными методами и определяют характер организации территории. В первую очередь к ним относятся: *пространство и рельеф; почвенный и растительный покров; гидрогеологические и гидрографические условия*. В связи с тем, что эти свойства проявляются одновременно, при землеустройстве необходим их комплексный учет. В совокупности с климатическими условиями они являются главной частью экологических факторов, влияющих на принятие землеустроительных решений.

Все эти условия непосредственно связаны с решением землеустроительных задач, организацией использования и охраной земли. Знание и использование достоверных сведений о них является обязательным при землеустройстве.

Составными частями системы оценки земельного потенциала с учетом природных и экономических показателей являются: почвенные, геоботанические, топографические и другие съемки и обследования; природно-хозяйственное районирование земельного фонда; классификация земель с выделением категорий и классов землепригодности; бонитировка почв; экономическая оценка земель.

Необходимо знать, что свойства земли учитываются в комплексе, т. е. так, чтобы землеустроительное решение, принятое на основании учета одного из них, не противоречило другим.

Особенно большое значение эти факторы имеют для сельского хозяйства. От них зависят состав и продуктивность земель, состав возделываемых культур, агротехника, специализация, производительность труда, характер мелиорации, содержание и методы землеустройства. Свойства земли и природные условия могут быть благоприятными и неблагоприятными для развития сельскохозяйственного производства.

Влияние природных условий велико, но не является абсолютным. Конечный результат производства зависит в значительной мере и от экономических условий, и от проведенного землеустройства.

2. Пространственные условия земли имеют большое значение для размещения всех отраслей народного хозяйства.

- Пространство характеризуется:
- размером (площадью) участков;
 - их конфигурацией;

местоположением, протяженностью;
взаимным расположением.

В сельском хозяйстве перечисленные свойства влияют: на размещение средств производства, рабочей силы; организацию производственных процессов; создание определенной сферы деятельности; пространственную организацию территории (земли).

Учет пространственных условий заключается в рациональном взаимном размещении производственных объектов, населенных пунктов, в придании используемым участкам необходимой площади, формы, ориентации и др.

При землеустройстве пространственные свойства оценивают с помощью технических показателей: площадь; среднее расстояние от хозяйственного центра; коэффициенты компактности, конфигурации; число и форма участков; средний размер контура; длина и ширина участков, полей; размер сторон; расстояние между наиболее удаленными контурами земель и т. д.

Экономические результаты промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий во многом зависят от *внешних пространственных свойств*: местоположения по отношению к источникам сырья, пунктам реализации продукции, базам материально-технического снабжения, культурно-бытовым и иным центрам, объектам производственной и социальной инфраструктуры.

3. Рельеф влияет на расположение почв, растительности, на поверхностный сток, микроклимат. Он характеризуется крутизной, длиной и направлением склонов, различием разных частей склонов, формами склонов. Рельеф местности влияет на плодородие земель, развитие эрозии почв, производительность труда, на использование техники, и учитывается при решении большинства вопросов внутрихозяйственной организации территории.

При изучении вопроса следует выяснить, как учитывается рельеф местности при размещении земельных участков различного целевого назначения и их внутреннем устройстве.

4. Почвенный покров характеризуется разнообразием по своему плодородию и другим свойствам как в разных зонах, так и на территории отдельного хозяйства. Он учитывается при организации земель и севооборотов, размещении полей, рабочих участков, влияет на агротехнику, мелиоративные мероприятия.

Плодородие – главный отличительный признак земель сельскохозяйственного назначения. От него зависит их производственная пригодность к использованию в виде пахотных земель, многолетних плодово-ягодных насаждений, луговых земель.

Плодородием называют способность почвы обеспечивать растения водой, элементами питания и другими условиями, необходимыми для их роста и развития. Для повышения плодородия человек различными

способами воздействует на землю как на предмет труда: производит вспашку, боронование, осушение, орошение, вносит в почву различные удобрения. Принято различать *естественное* (природное) и *экономическое* (эффективное) *плодородие почв*.

Естественное плодородие создается в результате длительного почвообразующего процесса и характеризуется физическими, химическими и биологическими свойствами почвы в тесной связи с климатическими условиями.

При систематическом воздействии человека на физические, химические и биологические свойства почвы естественное плодородие превращается из потенциального в действительное (эффективное). **Экономическое** (эффективное) **плодородие** создается людьми в процессе сельскохозяйственного освоения за счет вложения труда, денежных и материальных средств. В результате улучшения обработки земли и правильного возделывания сельскохозяйственных культур оно повышается и, наоборот, снижается при нерациональном земледелии. Главный показатель плодородия земель – наличие в почвенном покрове органического вещества (гумуса).

Одним из видов землеустроительных работ, предшествующих составлению проектов землеустройства, является почвенное обследование. Материалы почвенного и агрохимического обследований представляют собой основу качественной характеристики земель.

Естественная растительность имеет большое значение при устройстве территории луговых земель (пастбище- и сенокосовых земель), при разработке противоэрозионных мероприятий.

Для оценки состава и структуры растительного покрова, определения хозяйственного состояния луговых земель при землеустройстве проводят геоботанические обследования. Материалы геоботанических обследований являются основой оценки кормовых достоинств природных луговых земель и разработки мероприятий по их рациональному использованию и улучшению.

5. Гидрогеологические и гидрографические условия – это наличие подземных вод, рек, ручьев, озер и других водных источников, их дебита, расхода воды, количества. Они характеризуют обеспеченность территории водой. Это необходимо знать при размещении хозяйственных центров, орошаемых земель и севооборотов, сооружений водоснабжения.

Гидрогеологические свойства земель характеризуют глубину залегания подземных вод, их состав (качество), происхождение, динамику. Взаимодействие подземных вод с почвой и поверхностным стоком при атмосферных осадках, с поливными водами должно регулироваться строжайшим образом.

Состояние подземных вод определяют размещение объектов строительства, выбор земельных массивов для орошения и осушения и спо-

собы их осуществления, особенности усадебного, полевого и пастбищного водоснабжения.

Землеустроительные решения зависят и от расчлененности землеустраиваемой территории гидрографической сетью, которая в значительной степени определяет характер организации территории (противоэрозионный, мелиоративный, водосберегающий и т. д.).

6. Климатические условия, учитываемые при землеустройстве, включают: осадки (их количество, периодичность выпадения), ветры (направление, сила, периодичность), температурный режим, особенно микроклимата на отдельных частях территории.

Среди климатических условий, учитываемых при землеустройстве, наиболее важными являются *теплообеспеченность, влагообеспеченность, ветровой режим, микроклимат.*

Теплообеспеченность характеризуется суммой температур воздуха выше 10 °С. При этой температуре происходит вегетация основных культурных растений. Чем выше теплообеспеченность, тем больше активной солнечной радиации получают растения, лучше фотосинтез и выше урожайность.

Влагообеспеченность определяется суммой выпадающих осадков, особенно в течение вегетационного периода, их характером (дожди, ливни и т. д.), а также испаряемостью. Она выражается коэффициентом годового атмосферного увлажнения (отношение количества выпавших осадков к количеству испарившихся).

Комплексный анализ показателей теплом и влагой осуществляется путем расчета показателя *биоклиматического потенциала.*

Основные термины и понятия: пространственные свойства земли; рельеф; гидрография; гидрология; почвенный покров; почвенное плодородие (естественное и экономическое); естественная растительность; климат; микроклимат; теплообеспеченность; влагообеспеченность; биоклиматический потенциал.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие свойства земли как средства производства необходимо учитывать при землеустройстве?
2. Как влияют свойства земли и природные условия на сельскохозяйственное производство?
3. Чем характеризуются пространственные условия? Какое влияние они оказывают на организацию территории и как учитываются при землеустройстве?
4. Чем характеризуется рельеф, на что он влияет и как учитывается при землеустройстве?
5. Чем характеризуется почвенный покров, на что он влияет и как

учитывается при землеустройстве?

6. Что представляют собой гидрогеологические и гидрографические условия и как они учитываются при землеустройстве?

7. Какие климатические условия следует знать и учитывать при землеустройстве?

8. Как влияют свойства земли и природные условия на решение землеустроительных задач?

Тема 6. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

Семинар по теме

Цель занятия. Определить общие экономические факторы, влияющие на использование земель. Изучить характер влияния социальных и экономических факторов на землеустройство. Рассмотреть связь землеустройства с перспективами экономического и социального развития. Усвоить понятие эффективности землеустройства, различных ее видов.

Содержание семинара.

1. Экономические факторы, учитываемые при землеустройстве.
2. Учет социальных условий при землеустройстве.
3. Связь землеустройства с перспективами экономического и социального развития.
4. Эффективность землеустройства.

Литература: [1, с. 328–342; 4, с. 129–142; 10, с. 7–26, 82–112, 147–156, 182–193, 280–283; 16, с. 150–169; 24; 26, с. 113–117].

1. Изучая данную тему, следует обратить внимание на то, что землеустройство является экономическим мероприятием. Оно направлено на организацию использования средств производства и проводится в конкретной экономической ситуации, обусловленной экономическими законами. При его осуществлении учитываются многие **факторы экономического порядка**:

- форма собственности на землю;
- характер целевого использования земель;
- состав, площади и качество земель, возможности их трансформации и улучшения, сельскохозяйственного освоения земель;
- экономическая характеристика земель, оцениваемая по валовой продукции, окупаемости затрат;
- финансовое положение предприятий, возможность привлечения кредитов, наличие свободных денежных средств;
- специализация хозяйств, их кооперирование и хозяйственные

связи;

– система ведения хозяйства и ее экономическая эффективность; обеспеченность трудовыми ресурсами, основными и оборотными фондами, энерговооруженность.

Экономические условия анализируют по двум периодам: фактически сложившиеся на год землеустройства и планируемые на год полного осуществления проекта.

Учет экономических условий при землеустройстве производится двояко. С одной стороны, происходит приспособление территории к нуждам производства путем предоставления земель, установления целесообразного их состава, площадей и размещения. С другой стороны, осуществляется приспособление производства к территории с учетом ее конкретных особенностей. В результате приводится в порядок существующее использование земель.

2. Социальные условия – это определенные общественные условия, относящиеся к труду, отдыху и быту людей.

К *социальным условиям*, учитываемым при землеустройстве, относятся: существующая система расселения, численность и плотность населения, его структура; количество, размеры, размещение, целевое назначение и уровень благоустройства населенных пунктов, развитие социальной инфраструктуры села; виды, количество, размеры и размещение производственных центров (животноводческих ферм, хозяйственных дворов), уровень механизации производственных процессов; формы организации и оплаты труда; наличие и состояние дорожной сети, водных источников, водоснабжения; степень развития личного подсобного хозяйства; создание условий для всех форм хозяйствования.

При изучении социальных условий, учитываемых при землеустройстве, необходимо уяснить, каким образом каждое из них влияет на землеустройство.

При землеустройстве не только учитываются социально-экономические условия, но и создаются организационно-территориальные предпосылки для их обеспечения и успешной реализации. Для этого разрабатываются землеустроительные проекты. В них находят отражение новые прогрессивные идеи, методы, требования повышения уровня социальных условий членов общества и экономических норм потребления.

3. Землеустройство направлено на реализацию земельных преобразований, развитие оборота земель, комплексное развитие территорий. На землеустроительные проектные решения оказывают влияние перспективы развития производства, состояние и характер использования земель, данные экономической и внутрихозяйственной оценки земель и характер их целевого использования. Современное развитие Республики Беларусь требует определения ясных среднесрочных и долго-

срочных перспектив, в том числе в области землепользования.

Планирование землепользования тесно связано с перспективами экономического и социального развития общества. Совместный учет этих факторов осуществляется в долгосрочных проектах региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схемах землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, среднесрочных проектах внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций и организации и устройства территории различных объектов, а также разнообразных краткосрочных проектов, связанных с охраной и улучшением земель.

Земля является важнейшей составляющей ресурсного потенциала сельскохозяйственного производства. Структура сельскохозяйственных предприятий и объединений, формы землевладения и землепользования, организация труда непосредственно связаны с организацией использования земли, с территориальным размещением производства.

Следует знать, что существует тесная связь землеустройства с планами экономического и социального развития сельскохозяйственных организаций.

План развития производства сельскохозяйственной организации включает следующие основные разделы:

- специализация и размеры хозяйства; сочетание отраслей растениеводства и животноводства; развитие вспомогательных и подсобных производств; механизация и электрификация производства;

- организация и оплата труда, баланс трудовых ресурсов.

В планах социального развития предусматривается:

- улучшение условий труда;
- улучшение системы расселения, жилищных и культурно-бытовых условий;

- повышение квалификации работников.

В проектах внутрихозяйственного землеустройства обосновываются рациональные размеры сельскохозяйственных предприятий, животноводческих ферм, правильное территориальное их размещение, удобное расположение массивов земель, проектируются севообороты, предусматриваются благоприятные условия для использования техники, решаются вопросы создания нормальных условий для жизни, культурно-бытового обслуживания и работы населения.

Землеустройство также играет заметную роль в создании предпосылок для улучшения производственных и социальных условий в создаваемых крестьянских хозяйствах, садоводческих товариществах, огородничествах.

4. Землеустройство носит комплексный характер и затрагивает технические, экономические, социальные и экологические аспекты деятельности. Все землеустроительные проектные решения должны быть обоснованы. Студенту необходимо знать содержание технических,

экономических, экологических показателей и расчетов и социальные стороны разрабатываемых в проектах мероприятий.

Экономическая эффективность землеустройства проявляется в эффективности материального производства. В результате землеустройства достигается экономический эффект: увеличение объемов продукции, сокращение ежегодных затрат и потерь, прирост чистого дохода, экономия капитальных вложений.

Социальная эффективность вытекает из роли земли как объекта социально-экономических связей. Ее результатом является укрепление земельных отношений и охрана прав землевладения и землепользования, создаются предпосылки для повышения благосостояния и улучшения условий жизни.

Экологическая эффективность землеустройства связана с необходимостью охраны природы, воспроизводства и рационального использования природных ресурсов. Проявляется она через влияние землеустроительных мероприятий на окружающую природную среду и характер использования земли.

Эффективность землеустройства следует рассматривать с двух сторон – с точки зрения народного хозяйства в целом и с позиций конкретного предприятия, т. е. различают **народнохозяйственный и хозяйственный (коммерческий) эффект землеустройства**.

Следует изучить эти особенности. В первом случае землеустройство используется для регулирования распределения земельного фонда страны по категориям, землепользователям и землевладельцам, управления экономикой и организации рационального природопользования в масштабах всей страны, что выражается в получении общего народнохозяйственного эффекта при проведении землеустроительных мероприятий.

Хозяйственная (коммерческая) эффективность землеустройства определяется в составе проектов внутрихозяйственного землеустройства. Она отражает влияние намеченной организации территории на экономические и социальные условия конкретного хозяйства. Осуществление проекта влечет за собой рост производства, увеличение его прибыльности и рентабельности, т. е. определенный хозяйственный (коммерческий) эффект.

Основные термины и понятия: экономические факторы использования земель; социальные условия; экономическая, социальная, экологическая эффективность землеустройства; народнохозяйственный и коммерческий эффект землеустройства.

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимается под техническими, экономическими, социальными условиями разработки проекта землеустройства?
2. Каким образом экономические условия влияют на землеустройство?
3. Какие показатели используются при экономическом обосновании землеустройства?
4. Какие социальные условия учитываются при землеустройстве?
5. Каким образом организационно-территориальные условия могут способствовать внедрению передовых форм и методов производства, улучшению условий жизни населения?
6. Какие виды эффективности землеустройства вы знаете?

Тема 7. ПОНЯТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА И ЕГО ОСНОВНЫЕ СТАДИИ

Семинар по теме

Цель занятия. Ознакомиться с процессуальными нормами, регулирующими землеустроительный процесс. Охарактеризовать стадии землеустроительного процесса. Изучить виды землеустроительных действий. Ознакомиться с содержанием и порядком ведения государственного земельного кадастра.

Содержание семинара.

1. Понятие землеустроительного процесса.
2. Основные стадии землеустроительного процесса.
3. Виды землеустроительных действий.
4. Содержание землеустроительных мероприятий при ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

Литература: [1, с. 348–349; 2, с. 12–18; 3, с. 9, 28–36, 70–80; 19, с. 162–194; 23, с. 110–123; 26, с. 124–125].

1. Землеустроительный процесс – это установленный нормативными правовыми актами порядок производства землеустроительных действий. С другой стороны, это определенный правообразующий акт.

Следует знать, что землеустроительный процесс в нашей стране основан на положениях, закрепленных в главе 8 Кодекса Республики Беларусь о земле. Порядок проведения землеустройства устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

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

Процессуальная норма – это установленное или санкционирован-

ное 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. При изучении темы необходимо ознакомиться с основными этапами землеустроительного процесса:

- возбуждение землеустроительного дела;
- подготовка землеустроительной документации (подготовительные работы, составление проекта, согласование его с участниками землеустройства);
- утверждение проекта и перенесение его на местность;
- оформление землеустроительного дела, составление и выдача участникам землеустройства землеустроительной документации;
- авторский надзор за выполнением проектов землеустройства.

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

Землеустройство включает следующие *землеустроительные действия*:

- 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, нерационально используемых 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.

4. Государственный земельный кадастр представляет собой совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков и предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли.

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, регистрации прав на земельные участки, инвентаризации и оценки земель, государственного кадастрового учета земельных участков, а также иных землеустроительных действий.

Количественный учет осуществляется по различным видам земель в пределах землепользований и землевладений. 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 **поучастковой кадастровой 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 ложатся 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.

Следует знать их основное содержание.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь содержит данные о наименовании, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества.

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 участками.

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, землевладельцам, землепользователям и видам земель, о составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земельного фонда в разрезе административно-территориальных единиц, другие необходимые сведения.

В составе земельного кадастра можно выделить следующие части:
оформление правового режима земель посредством государствен-

ной регистрации прав на земельные участки;

систематизация данных о распределении земель по землепользователям, землевладельцам, 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 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 сопо-

ставимы 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.

Достоверные, актуальные и оперативные сведения о количественном и качественном состоянии сельскохозяйственных земель являются важными для принятия целого ряда решений по планированию и прогнозированию их использования.

Мониторинг земель – система постоянных наблюдений за состоянием земель и их изменением под влиянием природных и антропогенных факторов, а также за изменением состава, структуры, состояния земельных ресурсов, распределением земель по категориям, землепользователям и видам земель в целях сбора, передачи и обработки полученной информации для своевременного выявления, оценки и прогнозирования изменений, предупреждения и устранения последствий негативных процессов, определения степени эффективности мероприятий, направленных на сохранение и воспроизводство плодородия почв, защиту земель от негативных последствий [3].

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле порядок проведения мониторинга земель и использования его данных устанавливает Совет Министров Республики Беларусь, а обеспечивает его проведение Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (Госкомимущество) [3].

Наблюдения за состоянием земель сельскохозяйственного назначения, в том числе сельскохозяйственных, и их изменением (компонентный состав почвенного покрова и его состояние; строение, состав и свойства почв; агрохимические показатели почв и их загрязнение; состояние мелиорированных земель) осуществляются Государственным комитетом по имуществу, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды, Министерством образования, Министерством сельского хозяйства и продовольствия, Национальной академией наук Беларуси (НАН Беларуси) и подчиненными им организациями. Эти мероприятия и сбор данных проводятся на пунктах наблюдений мониторинга земель, а также на всей территории путем периодических аэрофотогодезических, геодезических, почвенных, агрохимических, ландшафтно-геохимических, других работ, обследований и изысканий упомянутыми организациями.

Количество и местонахождение пунктов наблюдений, технология по организации и проведению мониторинга земель, перечень параметров (показателей) и периодичность наблюдений, а также перечень ор-

ганизаций, осуществляющих проведение мониторинга земель, определяются Госкомимуществом по согласованию с заинтересованными республиканскими органами государственного управления и НАН Беларуси и должны обеспечивать получение информации, достаточной для объективной оценки состояния земель, прогноза изменений и принятия решений по использованию, улучшению и охране земель.

Мониторинг земель является видом мониторинга окружающей среды.

Основные термины и понятия: процессуальная норма; землеустроительные действия; землеустроительный процесс; земельный кадастр; единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь; единый государственный реестр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; реестр цен на земельные участки; реестр стоимости земельных участков; государственная регистрация; количественный и качественный учет земель; кадастровая оценка; мониторинг земель.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое землеустроительный процесс, из каких частей он состоит? Охарактеризуйте землеустроительный процесс как правообразующий акт и законодательно закрепленный порядок производства землеустроительных работ.

2. Что такое процессуальная норма?

3. Каков порядок организации и проведения землеустройства?

4. Какие землеустроительные действия вы знаете?

5. Для чего необходимо ведение государственного земельного кадастра?

6. Из каких составных частей складывается единый государственный земельный кадастр?

7. Как осуществляется государственная регистрация недвижимого имущества?

8. Какие факторы учитываются при проведении кадастровой оценки земель?

9. Что такое мониторинг земель?

Тема 8. СИСТЕМА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Семинар 1. Понятие и составные части системы землеустройства

Цель занятия. Рассмотреть составные части системы землеустройства в Республике Беларусь. Ознакомиться с основными положениями земельного, гражданского и иного законодательства, регулирующими

земельные отношения в Республике Беларусь. Изучить виды землеустроительной документации, методы разработки и обоснования землеустроительных документов.

Содержание семинара.

1. Система землеустройства в Республике Беларусь и ее составные части.

2. Нормы гражданского и иного законодательства, регулирующие земельные отношения в Республике Беларусь.

3. Общие положения Кодекса Республики Беларусь о земле.

4. Понятие и виды землеустроительной и земельно-кадастровой документации. Методы разработки и обоснования землеустроительных документов.

Литература: [1, с. 342–367; 3, с. 70–79; 4, с. 49–111, 143–156; 8, с. 17–26; 19, с. 143–232, 248–262; 23, с. 95–123; 26, с. 118–133].

1. При рассмотрении вопросов данной темы необходимо понимать, что для организации рационального использования и охраны земель, претворения в жизнь земельной политики государства, осуществления земельной реформы нужна целостная **государственная система землеустройства**, охватывающая весь земельный фонд страны.

Такая система в Республике Беларусь уже сложилась. Она включает: нормативно-правовое регулирование землеустройства и законодательно определенные землеустроительные действия; установленный законом землеустроительный процесс (порядок) с соответствующей процедурой; утвержденный перечень (виды) землеустроительной и земельно-кадастровой документации; специально созданные органы (службы), осуществляющие землеустроительную деятельность и действия; участников землеустройства; организацию и финансирование землеустройства; отлаженную систему управления и государственного контроля за землеустройством; подготовку, переподготовку и повышение квалификации кадров; организацию научных исследований в области землеустройства; проведение лицензирования землеустроительных работ и государственной экспертизы землеустроительной документации. Для информационного обеспечения и автоматизации землеустройства используются средства земельно-информационной системы.

2. Земельные отношения в Республике Беларусь регулируются нормами земельного, гражданского и иного законодательства.

Законодательство представляет собой систему нормативных правовых актов, регулирующих общественные отношения.

Законодательные акты – Конституция Республики Беларусь, законы Республики Беларусь, декреты и указы Президента Республики Беларусь.

Правовой основой землеустройства является **земельное законода-**

тельство, включающее в себя законы и подзаконные акты.

Наивысшую юридическую силу имеет **закон** – нормативный документ, принятый высшим органом законодательной власти или всенародным референдумом.

Основной закон, регулирующий земельные отношения, – Кодекс Республики Беларусь о земле. В процессе землеустройства необходимо обеспечить соблюдение Конституции Республики Беларусь, норм Гражданского права, Водного кодекса и Лесного кодекса Республики Беларусь, Закона Республики Беларусь об охране окружающей среды, Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь, Закона об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь, других действующих законов Республики Беларусь.

Силу закона имеют также **международные договоры: глобальные природоохранные конвенции** и другие международные договоры.

Подзаконные акты включают нормативные документы, изданные на основании и во исполнение действующих законов государственными органами. К ним относятся указы Президента Республики Беларусь, постановления и распоряжения правительства, приказы, ведомственные инструкции, положения и указания.

Нормативные правовые акты обязательны для исполнения и использования участниками отношений, возникающих при проведении землеустройства, и являются основой осуществления государственного контроля за проведением землеустройства и землеустроительными мероприятиями по рациональному использованию и охране земель.

При изучении темы необходимо ознакомиться с современным земельным законодательством Республики Беларусь. Следует знать основные положения и содержание Кодекса Республики Беларусь о земле.

3. Кодекс Республики Беларусь о земле принят Палатой представителей 17 июня 2008 г., одобрен Советом Республики Беларусь 28 июня 2008 г., опубликован 7 августа 2008 г.

Кодекс регулирует земельные отношения и направлен на эффективное использование и охрану земель, защиту прав землепользователей.

Кодекс содержит 100 статей, объединенных по тематическому содержанию в 12 глав. В первой главе Кодекса даны общие положения, включающие определение основных используемых терминов и понятий. Вторая глава посвящена государственному регулированию и управлению в области использования и охраны земель. В третьей главе рассматриваются вопросы платы за земельные участки и за право заключения договоров аренды земельных участков. В четвертой, пятой, шестой, седьмой главах определяются порядок предоставления зе-

мельных участков, находящихся в государственной собственности, перехода и прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, права и обязанности землепользователей, гарантии, предоставляемые землепользователям. В восьмой и девятой главах регулируются вопросы, касающиеся землеустроительного процесса, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель. Организация землеустройства осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. Десятая глава содержит положения по охране земель, государственному контролю за использованием и охраной земель. В одиннадцатой главе рассматривается порядок разрешения земельных споров и определяется ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель. В двенадцатой главе приведены заключительные положения.

4. Землеустроительная документация – это документы, составленные в результате проведения землеустройства: прогнозы, схемы, проекты, технико-экономические расчеты и обоснования, другие материалы, полученные в результате проведения землеустройства и отражающие выполнение различных землеустроительных действий, а также обеспечивающие в ходе осуществления намеченных мероприятий организацию рационального использования и охраны земли на территории республики, административно-территориальных образований, конкретных земельных участков.

Виды землеустроительной документации устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами. Состав, содержание, правила оформления определяются нормативно-техническими документами по проведению землеустройства.

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле к землеустроительной документации относятся:

- региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов;
- схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;
- проекты межхозяйственного землеустройства;
- проекты внутрихозяйственного землеустройства;
- рабочие проекты рекультивации земель, земельных контуров, защиты почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель;
- геодезические и картографические материалы и данные, материалы почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства;
- планы земельных участков;
- материалы кадастровой оценки земель, земельных участков;
- решения (их копии или выписки из них) об изъятии и предоставлении земельных участков, об установлении ограничений (обременений)

прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
копии договоров аренды (субаренды) земельных участков, договоров об установлении земельных сервитутов;
решения (их копии или выписки из них) и иные материалы по земельным спорам;
копии документов, удостоверяющих права на земельные участки;
иная землеустроительная документация, предусмотренная законодательством об охране и использовании земель.

Содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной документации устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной и земельно-кадастровой документации устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Следует обратить внимание на то, что землеустроительная документация разрабатывается по каждому объекту землеустройства и виду работ и формируется в *землеустроительное дело*.

Землеустроительное дело – систематизированная совокупность землеустроительной документации в отношении объектов землеустройства и иных документов, касающихся такого объекта.

Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы (заявления, протоколы, справки, акты, данные экспертизы, накладные и т. д.). Оно формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Землеустроительная документация разрабатывается в четыре основных этапа:

- 1) прогнозирование и планирование;
- 2) предпроектные разработки;
- 3) землеустроительное проектирование;
- 4) освоение проектов землеустройства.

Основные термины и понятия: государственная система землеустройства; земельное законодательство; законодательные акты; закон; подзаконные акты; землеустроительная и земельно-кадастровая документация; землеустроительное дело.

Вопросы для самоконтроля

1. Что включает в себя система землеустройства?
2. Как осуществляется нормативно-правовое регулирование в области землеустройства в Республике Беларусь? Дайте определения понятиям «закон», «подзаконный акт».
3. Каковы основные положения Кодекса Республики Беларусь о

земле?

4. Какие виды землеустроительной и земельно-кадастровой документации вы знаете?

5. Назовите основные этапы разработки, порядок рассмотрения и согласования, утверждения и хранения землеустроительной документации.

Семинар 2. Участники землеустройства. Государственные землеустроительные органы

Цель занятия. Определить задачи и функции землеустроительных органов в системе государственного управления земельными ресурсами. Изучить компетенции Президента Республики Беларусь и государственных органов в области использования и охраны земель. Уяснить состав субъектов земельных отношений, ознакомиться с их основными правами и обязанностями. Ознакомиться с порядком осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.

Содержание семинара.

1. Землеустроительные органы в системе государственного управления земельными ресурсами.

2. Компетенции Президента Республики Беларусь и государственных органов в области использования и охраны земель.

3. Субъекты земельных отношений. Основные права и обязанности землепользователей.

4. Государственный контроль за использованием и охраной земель.

Литература: [1, с. 354–365; 2, с. 64–69; 3, с. 9, 13–14, 28–36, 64–70, 79–80; 4; 5, с. 143–165; 19, с. 215–227, 248–262; 23, с. 91–94, 119–122].

1. Механизм государственного управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений представляет собой систематизированную совокупность форм и видов деятельности государственных органов по формированию и реализации государственной земельной политики, направленной на повышение эффективности использования и охраны земель.

Такой механизм включает следующие основные элементы:

– создание (совершенствование) законодательной базы, формирующей государственную земельную политику и обеспечивающей регулирование земельных отношений;

– создание (развитие) соответствующей системы органов государственного управления в области регулирования земельных отношений, использования и охраны земель;

– проведение землеустройства как системы мероприятий по плани-

рованию землепользования и практической реализации государственной земельной политики;

- ведение государственного контроля за использованием и охраной земель (и разрешение земельных споров) с целью соблюдения земельного законодательства;

- создание и ведение современного государственного земельного кадастра как информационной и регистрационной системы, обеспечивающей функционирование и развитие всех вышеуказанных документов.

При изучении данной темы важно знать, что Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (Госкомимущество) является специально уполномоченным государственным органом в системе государственного управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений и подчиняется Правительству Республики Беларусь. На него возложены полномочия по разработке предложений по приоритетным направлениям формирования единой государственной земельной политики, подготовке проектов нормативных актов земельного законодательства, а также обеспечению их практической реализации.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь создан в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» путем присоединения Фонда государственного имущества Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 определены основные задачи Государственного комитета по имуществу – проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезической и картографической деятельности, наименований географических объектов, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь), за исключением приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда, а также ведение

соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Госкомимущество регулирует деятельность республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, в этих областях.

В структуру Госкомимущества входят управления, отделы и секторы. В систему Госкомимущества входят областные, Минский городской территориальные фонды государственного имущества, а также государственные организации по перечню, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь, и их дочерние предприятия.

Областные, Минский городской территориальные фонды государственного имущества являются одновременно территориальными органами Госкомимущества и структурными подразделениями областных и Минского городского исполнительных комитетов.

К подчиненным организациям Госкомимущества относятся:

- землеустроительные организации;
- топографо-геодезические и картографические организации;
- агентства по государственной регистрации и земельному кадастру;
- организации, осуществляющие оценочную деятельность;
- организации, оказывающие риэлтерские услуги;
- иные республиканские унитарные предприятия;
- учебные заведения.

Госкомимущество возглавляет Председатель, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Президентом Республики Беларусь.

Председатель Госкомимущества имеет заместителей, назначаемых на должности и освобождаемых от должностей Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

В Госкомимуществе образуется коллегия в составе Председателя Госкомимущества (председатель коллегии), его заместителей и директора Фонда государственного имущества, руководителя соответствующего отраслевого профсоюза, а также других руководящих работников центрального аппарата. Решения коллегии проводятся в жизнь приказами Председателя Госкомимущества.

Для рассмотрения научных и практических проблем в Госкомимуществе создается научно-технический совет из числа ведущих ученых и высококвалифицированных специалистов.

Госкомимущество является юридическим лицом, имеет текущий расчетный счет, печать и бланки с изображением Государственного герба Республики Беларусь и со своим наименованием.

2. Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- определяет единую государственную политику;

устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;

устанавливает порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам;

устанавливает случаи, когда запрещается изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для размещения объектов недвижимого имущества;

устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

согласовывает место размещения земельных участков при необходимости их изъятия и предоставления из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) для целей, не связанных с назначением этих земель;

устанавливает случаи, когда граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица освобождаются от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь и законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

обеспечивает проведение единой государственной политики;

утверждает региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства областей и обеспечивает их реализацию;

утверждает перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, в границах которых земельные участки не подлежат предоставлению в частную собственность;

устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

устанавливает порядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

устанавливает порядок изменения целевого назначения земельных участков;

определяет порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков;

устанавливает порядок определения размеров убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости либо землепользова-

телями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, а также перечень организаций, осуществляющих определение размеров таких убытков и порядок их возмещения;

устанавливает порядок определения, размеры подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;

устанавливает порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;

устанавливает порядок определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов;

утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

в соответствии с решениями или по поручению Президента Республики Беларусь заключает договоры о приобретении земельных участков или принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков иностранным юридическим лицам и их представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

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

Землеустройство проводится уполномоченными лицами при участии заинтересованных сторон или их полномочных представителей. Все они являются участниками землеустройства.

Таким образом, **участники землеустройства** – это субъекты зе-

мельных отношений (физические и юридические лица), участвующие в проведении землеустройства, имеющие законные интересы в осуществлении земельных преобразований.

Участниками землеустройства являются:

- **заказчики землеустроительной документации;**
- **подрядчики землеустроительных работ** (разработчики землеустроительной документации);
- органы государственной власти и управления, а также органы местного самоуправления, участвующие в землеустроительной деятельности в соответствии со своей компетенцией;
- собственники и пользователи земли, земельные участки которых примыкают к землеустраиваемой территории или находятся в ее пределах;
- граждане, общественные и другие предприятия, учреждения, организации, иные юридические лица, не имеющие земли, чьи интересы затрагивает землеустройство.

Состав участников землеустройства при проведении тех или иных работ устанавливается действующим законодательством.

Заказчиками землеустроительной документации выступают лица, принявшие решение или возбудившие ходатайство о проведении землеустроительных работ. К ним относятся:

- органы исполнительной власти;
- органы местного самоуправления;
- граждане и юридические лица, претендующие на предоставление им земельного участка;
- граждане и юридические лица, правообладатели земельных участков, принявшие решение о проведении с ними сделки.

Подрядчики землеустроительных работ – это субъекты хозяйственной деятельности любой организационно-правовой формы, имеющие лицензию на их проведение, привлекаемые к работе преимущественно на конкурсной основе.

В настоящее время основными подрядными организациями по проведению землеустроительных работ являются государственные унитарные землеустроительные предприятия.

Основной правовой документ, регулирующий отношения участников землеустроительной деятельности, – договор. Заключение договора, выбор партнеров, определение обязательств или других форм взаимоотношений, не противоречащих законодательству Республики Беларусь, правовым и нормативным актам, являются исключительной компетенцией участников землеустройства. Договор между участниками землеустройства может быть заключен, изменен или расторгнут только по взаимному соглашению.

Государство гарантирует всем участникам землеустройства независимо от форм собственности на землю, гражданства обеспечение рав-

ных прав и охраняемых законом интересов при осуществлении землеустроительных решений, а также права обжалования в судебном порядке любых неправомерных действий.

При проведении землеустройства должны быть соблюдены интересы всех участников землеустроительной деятельности и гласность при выполнении работ. Граждане и юридические лица, интересы которых затрагивает землеустройство, должны быть осведомлены о предусмотренных землеустроительных работах и их результатах. Если затрагиваются интересы значительной части жителей землеустраиваемой территории, решение о проведении землеустройства доводят до общественности через средства массовой информации. Мнение общественности учитывают при разработке, согласовании и утверждении землеустроительной документации.

Участники землеустройства имеют право:

- представлять в землеустроительных комиссиях или иных органах при обсуждении вопросов землеустройства, затрагивающих их права и законные интересы;
- получать безвозмездно доступную информацию о ходе и результатах проведения землеустройства;
- обжаловать неправомерные действия, нарушающие их законные интересы в ходе проведения землеустройства, в соответствии с законодательством.

Участники землеустройства обязаны:

- соблюдать земельное законодательство Республики Беларусь, правовые и нормативные акты в области регулирования земельных отношений и землеустройства;
- выполнять требования государственных органов контроля за использованием и охраной земель, предъявляемые в пределах их компетенции;
- обеспечивать соблюдение решений государственных органов исполнительной власти и управления по реализации утвержденной землеустроительной документации;
- предоставлять доступ ко всем земельным участкам, находящимся на землеустраиваемой территории.

При получении в установленном законодательством порядке земельных участков землепользователи приобретают определенные права и обязанности по их использованию.

Землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков **имеют право:**

- самостоятельно осуществлять землепользование;
- собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

- использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель;

- возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные капитальные строения (здания, сооружения);

- проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты;

- на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута;

- добровольно отказаться от земельного участка;

- требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Землепользователи обязаны:

- использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода;

- осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные частью первой статьи 89 Кодекса Республики Беларусь о земле;

- своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

- осуществлять благоустройство земельных участков;

- соблюдать установленные в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле и иными законодательными актами сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

- не нарушать права иных землепользователей;

- возвращать предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обращаться за его продлением;

- соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

4. Ведение государственного контроля за использованием и охраной земель в республике является конституционной задачей. Согласно статье 46 Конституции Республики Беларусь «государство осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей среды».

Согласно статье 1 Кодекса Республики Беларусь о земле государственный контроль за использованием и охраной земель – это деятельность специально уполномоченных государственных органов и их

должностных лиц, направленная на предотвращение, выявление, устранение нарушений земельного законодательства [3].

Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель рассматривается как одна из основных функций управления земельными ресурсами.

В соответствии со статьей 90 Кодекса Республики Беларусь о земле, государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в целях соблюдения всеми гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами установленного порядка пользования землями, земельными участками, а также иных правил и норм, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель.

Контрольная деятельность осуществляется в соответствии с принципами: презумпции добросовестности и невиновности проверяемого субъекта; законности при назначении, проведении, оформлении результатов проверки; открытости и доступности нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, выполнение которых проверяется при проведении государственного контроля, постоянной возможности ознакомления с этими актами, в том числе путем обязательного размещения их текстов на сайтах государственных органов и иных организаций; равенства прав и законных интересов всех проверяемых субъектов; открытости информации о включении проверяемых субъектов в координационный план контрольной (надзорной) деятельности на предстоящий период; ответственности контролирующих органов, их должностных лиц за нарушение законодательства при осуществлении контроля; предупреждения совершения правонарушений.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и его территориальными органами, иными государственными органами.

Начальник землеустроительной службы местного исполнительного комитета является главным государственным инспектором соответствующей области, района, города по использованию и охране земель.

Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель регулируется рядом нормативных правовых актов, в том числе Указами Президента Республики Беларусь от 16 октября 2009 г. № 510 «О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь», от 11 декабря 2009 г. № 622 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использо-

ванием и охраной земель» и др.

Государственный контроль за использованием и охраной земель может осуществляться в форме проверки или мониторинга.

Основные термины и понятия: землеустроительные органы; государственное управление земельными ресурсами; участники землеустройства; заказчики землеустроительной документации; подрядчики землеустроительных работ; права и обязанности землепользователей; государственный контроль за использованием и охраной земель.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие государственные органы осуществляют регулирование и управление в области использования и охраны земель?

2. Какие вопросы в области использования и охраны земель решает Президент Республики Беларусь?

3. Какова компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель?

4. Что входит в компетенцию Госкомитета по имуществу Республики Беларусь?

5. Каков состав субъектов земельных отношений в Республике Беларусь? Каковы их права и обязанности?

6. Кто может выступать заказчиком землеустроительной документации? Какие органы являются подрядчиками землеустроительных работ?

7. Каковы права и обязанности землепользователей по использованию земельных участков?

8. В каких целях осуществляется государственный контроль за использованием и охраной земель?

9. Какие государственные органы имеют право осуществлять государственный контроль за использованием и охраной земель?

Тема 9. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Семинар по теме

Цель занятия. Изучить историю возникновения и развития землеустроительного проектного дела, его объекты и предмет. Рассмотреть землеустроительное проектирование как основную и неотъемлемую часть землеустройства. Усвоить методику составления землеустроительных проектов, определить их содержание, охарактеризовать принципы землеустроительного проектирования.

Содержание семинара.

1. История возникновения и развития землеустроительного проектного

ного дела.

2. Землеустроительное проектирование как основная и неотъемлемая часть землеустройства.

3. Объекты и предмет землеустроительного проектирования.

4. Содержание и методика составления землеустроительных проектов.

Литература: [1, с. 428–457; 3, с. 12, 70–73; 4, с. 143–156; 11, с. 8–17; 24, с. 39–43].

1. При изучении данной темы необходимо ознакомиться с историей возникновения и развития землеустроительного проектного дела.

Первоначально землеустройство было сравнительно несложным. Оно сводилось к описаниям земель, а затем к землемерно-техническим действиям по их разграничению, закреплению границ межевыми знаками (камнями, столбами, засечками на деревьях и др.). При этом использовались простейшие геодезические инструменты (мерная цепь, астролябия, эккер). Землемерные действия сопровождались выдачей документов, удостоверяющих право собственности на землю или право землепользования.

В дальнейшем землеустройство преследовало не только цели правового и технического оформления и обозначения границ земельных собственников, но и стало включать выбор рациональной, наиболее эффективной формы хозяйственного использования земли и организационно-экономического устройства землевладения. Постепенно это стало одной из основных задач землеустройства. Появилась необходимость заранее продумывать землеустроительные действия, анализировать возможные варианты, оценивать эффективность землеустроительных работ, разрабатывать определенную документацию (чертежи, расчеты, пояснительные записки), которая в совокупности составляла проект землеустройства.

Исходя из различного понимания землеустройства, его политических и социально-экономических задач, средств и методов осуществления на различных исторических этапах менялось и содержание землеустроительного проектирования, определялись его место и роль в системе смежных научных дисциплин. При изучении темы студенту рекомендуется, используя предложенные литературные источники, более детально изучить историю развития землеустроительного проектного дела.

2. Развитие землеустроительного проектного дела привело к появлению отрасли сначала практических, а затем и научных знаний, которые постепенно оформились в новую научную дисциплину «Землеустроительное проектирование».

Землеустроительное проектирование – это процесс разработки и обоснования землеустроительных проектов. С другой точки зрения,

землеустроительное проектирование – отрасль землеустроительной науки, предметом которой являются закономерности организации и устройства территории, методы, способы и приемы составления, обоснования и осуществления проектов землеустройства.

Законодательным образом закрепленный процесс производства землеустроительного дела (землеустроительный процесс) включает составление проекта землеустройства (с подготовительными работами), его утверждение, перенесение в натуру и выдачу проектной документации заказчиком.

Составление проекта, его рассмотрение, согласование, утверждение и осуществление преобладают в землеустроительном процессе как по значимости, так и по трудоемкости. Можно сказать, что *землеустроительное проектирование – основная стадия землеустроительного процесса.*

Землеустроительное проектирование можно изучать как особый *вид трудовой деятельности*, имеющий свои правила, методы и технологию.

Землеустроительное проектирование как *отрасль научного знания* (научная дисциплина) – это учение о видах и формах землеустройства, закономерностях организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, методах, способах и приемах составления, обоснования и осуществления проектов землеустройства. Проектирование связывает науку с производством.

Все задачи землеустройства, связанные с организацией рационального использования и охраны земель, регулированием землевладения и землепользования, могут быть решены только на основе проектов землеустройства либо с использованием данных, имеющихся в них. Поэтому *землеустроительное проектирование – основная и неотъемлемая часть землеустройства*, без которой невозможно организовать рациональное использование и охрану земель.

3. В ходе землеустройства осуществляется переход к новой организации территории. *Объектом проектирования* является территория, а *предметом научного познания* – закономерности организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, и обусловленные ими методы и способы составления, обоснования и осуществления проектов землеустройства.

Землеустроительное проектирование аккумулирует знания, полученные из различных общепрофессиональных и специальных дисциплин, изучающих землеустройство: науки о земле (геодезия, почвоведение с основами геоботаники, мелиорация и рекультивация земель, агромелиорация, картография и др.); прикладные дисциплины (земельный кадастр, прогнозирование и планирование использования земель, планировка сельских населенных мест, инженерное оборудование территории, основы лесоустройства и др.); общеотраслевые дис-

циплины (аграрная экономика, организация сельскохозяйственных предприятий, основы технологии сельскохозяйственного производства).

4. Содержание, методика составления проектов, последовательность проектирования могут быть весьма разнообразны. Разнообразие видов и форм землеустройства, природных и экономических условий хозяйствования требует использования при подготовке проектов различных методов.

Студенту необходимо ознакомиться с содержанием аналитических, графических методов, метода последовательных приближений, вариантного, расчетно-конструктивного, методов математического моделирования и других методов, которыми пользуются при проектировании.

Большая часть землеустроительных действий осуществляется либо путем разработки проектов землеустройства непосредственно (межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство), либо методами землеустроительного проектирования (составление схем землеустройства).

Схема землеустройства – это документ планирования землепользования, определяющий перспективы распределения, использования и охраны земель административно-территориальной или территориальной единицы.

Схема землеустройства представляет собой предпроектные разработки относительно направлений рационального использования и охраны земель на долгосрочную перспективу и решения общих территориальных вопросов объекта.

В отличие от проекта *схема на местность (в натуру) не переносится* и реализуется не сама, а через проекты, которые составляются на ее основе. *Землеустроительный проект* является единственной основой для внесения изменений в характер использования земли, в организацию территории. Только проект, юридически оформленный, перенесенный в натуру, подлежит осуществлению – внесению изменений в существующее землепользование.

Землеустроительный проект – комплекс юридических, экономических и технических документов, включающих чертежи, расчеты, описания, в которых содержатся определенные землеустроительные предложения, их графическое изображение, письменное изложение и обоснование, относящиеся к конкретному объекту землеустройства и виду землеустроительных работ.

Проект составляется:

- 1) на основе задания на проектирование, специальных изысканий и обследований;
- 2) в соответствии с действующими инструкциями и положениями;

3) с применением научно обоснованных нормативов;

4) на ограниченный расчетный срок.

Содержание проектов землеустройства включает ряд конкретных вопросов, подлежащих разработке в данных условиях (составных частей и элементов) и составляющих определенную систему.

Рабочий проект – это техническая документация на конкретные виды работ и участки, предусмотренные проектами землеустройства, с рабочими чертежами, технологиями и сметно-финансовыми расчетами.

Рабочий проект составляется в развитие землеустроительного проекта на локальные объекты (освоение и улучшение земель, закладка садов и лесополос, строительство противоэрозионных сооружений, прудов, дорог и др.), для создания которых, как правило, требуются капиталовложения. Входящие в состав рабочих проектов сметно-финансовые расчеты служат основанием для финансирования.

Если проектирование означает разработку более конкретных предложений по осуществлению каких-либо мероприятий, а также их экономическое и техническое обоснование, то ряд землеустроительных проработок в виде специальных технико-экономических обоснований (ТЭО) и расчетов, схем и программ местного уровня, составляемых землеустроительными организациями, выступает в роли *предпроектных документов*, материалы которых используются при последующей подготовке проектов землеустройства.

Общая задача схем и проектов землеустройства заключается в разработке программ, землеустроительной документации, обеспечивающих сбалансированные потребности отраслей и предприятий в земле на основе ее перераспределения и рационального использования.

Последовательность действий, включающая в себя совокупность методов (способов, приемов, алгоритмов, программ) практического решения конкретных задач проекта, называется **методикой проектирования**.

Землеустроительные проекты составляются *на основе научно обоснованной нормативной базы* в соответствии со следующими *принципами*:

– последовательность – от общего к частному;

– комплексность, т. е. взаимная согласованность его частей;

– вариантность – разработка и сравнение вариантов для нахождения лучшего.

В состав землеустроительного проекта (проектной документации) входят следующие документы: 1) **графическая часть**: проектный план и другие чертежи; 2) **текстовая часть**: задание на проектирование, пояснительная записка, технико-экономические расчеты по обоснованию проекта, правовые документы по рассмотрению и утвер-

ждению проектной документации.

Составленный, утвержденный и перенесенный в натуру проект подлежит осуществлению. **Осуществление проекта включает:** разработку плана выполнения намеченных мероприятий; своевременное проведение мероприятий, предусмотренных проектом; поддержание в натуре сохранности проектных границ. Ответственность за выполнение проектов возложена на собственников земли, землевладельцев, землепользователей, руководителей хозяйств.

Авторский надзор за осуществлением проектов проводится специалистами проектных институтов по землеустройству как завершающий этап землеустройства. Его задачей является оказание помощи хозяйствам в выполнении проектов до полной их реализации.

Содержание авторского надзора:

- проверка полноты и качества выполнения проектных решений;
- выполнение дополнительных расчетов и уточнение проектных решений, если это необходимо;
- оказание методической и технической помощи землепользователям;
- выявление и устранение недостатков в проектировании исходя из практики работ.

Основные термины и понятия: землеустроительное проектирование; землеустроительный проект; составные части и элементы проекта; рабочий проект; схема землеустройства; землеустроительные органы; осуществление проекта; авторский надзор.

Вопросы для самоконтроля

1. Как возникло и развивалось землеустроительное проектирование?
2. Какое определение можно дать понятию «землеустроительное проектирование»?
3. Какое место в общей системе землеустройства занимает землеустроительное проектирование?
4. Почему землеустроительное проектирование является основной стадией землеустроительного процесса?
5. Какие признаки присущи землеустроительному проектированию как отрасли научных знаний?
6. Какова роль землеустроительного проектирования на различных этапах общественного развития?
7. Что понимается под схемой землеустройства, каковы ее особенности, назначение?
8. Что такое землеустроительный проект, на основе чего он составляется, для чего служит?

9. Что входит в содержание землеустроительного проекта, каковы общие принципы его составления? Чем отличаются принципы землеустроительного проектирования от принципов землеустройства?

10. Каково содержание рабочих проектов в землеустройстве?

11. В чем заключается осуществление проекта?

12. В каком порядке ведется авторский надзор за осуществлением проектов землеустройства?

Тема 10. МЕТОДИКА И ТЕХНОЛОГИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Семинар 1. Общие положения о разработке схем и проектов землеустройства

Цель занятия. Ознакомиться с организацией землеустроительного проектирования в Республике Беларусь. Изучить права и обязанности землеустроительных проектных организаций. Усвоить общие положения о разработке схем и проектов землеустройства. Рассмотреть состав материалов и данных, используемых при проектировании.

Содержание семинара.

1. Организация землеустроительного проектирования в Республике Беларусь.

2. Права и обязанности землеустроительных проектных организаций.

3. Общие положения о разработке схем и проектов землеустройства.

4. Материалы и данные, используемые при проектировании.

Литература: [1, с. 358–361, 470–473; 3, с. 70–73; 4; 6, с. 7–22; 7, с. 508–518; 9, с. 552–568; 11, с. 18–34, 248–321; 13, с. 25–29; 19, с. 122–180, 227–232; 23, с. 154–180, 410–439; 26, с. 233–242].

1. Землеустроительное проектирование в Республике Беларусь могут осуществлять государственные унитарные землеустроительные предприятия, учреждения и иные организации, а также частные землеустроительные предприятия, другие государственные и коммерческие организации (предприятия, учреждения), имеющие лицензию на выполнение землеустроительных работ.

В Республике Беларусь создана сеть научно-исследовательских и проектно-изыскательских предприятий по землеустройству, подведомственных Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь: РУП «ПИ Белгипрозем», Республиканское унитарное предприятие аэрокосмических методов в геодезии «Белэрокоsmогеодезия», РУП «Белкартография», другие предприятия.

РУП «Белгипрозем» расположено в г. Минск и имеет шесть дочерних унитарных предприятий в областных центрах Республики Беларусь. Основным направлением его деятельности является выполнение проектно-изыскательских землеустроительных работ.

Основным направлением деятельности РУП «Белаэрокосмогеодезия» является практическое использование аэрокосмических технологий, средств измерений и информации.

2. Землеустроительные проектные организации имеют право:

- запрашивать у юридических и физических лиц необходимые для проектирования материалы и данные;

- проводить без особого на то разрешения контроль за ходом реализации проектов землеустройства, информировать о его результатах администрацию всех уровней, вносить предложения по улучшению практики использования и охраны земель;

- согласовывать изменения в проектах, связанных с мелиорацией земель, размещением сельскохозяйственных объектов, внутрихозяйственных дорог, отводами земель для несельскохозяйственных нужд и по другим основаниям;

- вносить предложения о совершенствовании или переработке устаревших схем и проектов землеустройства;

- вносить предложения о приостановке выполняемых с нарушением проекта мероприятий, приводящих к отрицательным последствиям в использовании земель и дестабилизации агроэкосистем.

Землеустроительные проектные организации:

- выполняют функцию государственного исполнителя геодезических, топографических, картографических и других видов землеустроительных работ;

- несут ответственность за экономическую и экологическую эффективность мероприятий, предусмотренных проектами землеустройства;

- обязаны строго соблюдать требования земельного и иного законодательства;

- обеспечивают подготовку материалов по вопросам изъятия и предоставления земельных участков;

- обеспечивают в установленном законодательством порядке республиканские органы государственного управления, исполнительные и распорядительные органы, юридические лица и граждан геодезическими, картографическими, земельно-кадастровыми материалами и данными.

3. Система прогнозных и проектных землеустроительных разработок включает: региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов; схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования; проекты межхозяйственного земле-

устройства; проекты внутрихозяйственного землеустройства; рабочие проекты рекультивации земель, земельных контуров, защиты почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель.

Схема землеустройства административного района является документом планирования землепользования, определяющим концепцию и стратегию устойчивого землепользования, перспективы перераспределения, трансформации, улучшения и охраны земель в границах района, и предназначена для местных исполнительных и распорядительных органов, землеустроительных и геодезических служб, других государственных органов и организаций в соответствии с их компетенцией по регулированию и управлению в области использования и охраны земель, а также для иных заинтересованных лиц.

Объектом землеустройства при разработке и реализации схемы землеустройства являются все земли в границах района, независимо от их целевого назначения, характера использования и форм собственности на земельные участки.

Схема землеустройства должна отражать современное землепользование района и определять его перспективы на 10–15 лет, а также наметить пути и способы перехода от существующего положения к планируемому. К схеме землеустройства района привязываются все действующие проектные землеустроительные разработки.

Межхозяйственная и внутрихозяйственная организация территории осуществляется на основе проектов землеустройства.

Для осуществления землеустроительного проектирования на определенном объекте и руководства работами из состава работников проектной землеустроительной организации назначается конкретное должностное лицо (главный инженер проекта); при необходимости формируется группа специалистов с участием инженеров-землеустроителей, агрономов, экономистов и др.

В соответствии с ведомственными инструкциями, указаниями и рекомендациями для некоторых проектов предварительно разрабатывается задание на проектирование, содержащее ряд контрольных цифр, на которые следует выйти при освоении проекта. Это задание согласовывается с участниками землеустройства и утверждается в установленном порядке. Срок разработки проекта также устанавливается нормативными документами и, как правило, не превышает 0,5–1 год. Он зависит от вида проектных работ, площади и сложности объекта, необходимости осуществления дополнительных обследований и изысканий.

Законченный проект до его утверждения рассматривается на заседании технического совета землеустроительной организации с привлечением ученых и специалистов. В некоторых случаях проект землеустройства подвергается экспертизе (экологической, технической).

После утверждения в установленном порядке проект переносится в натуру (на местность) с обозначением границ земельных участков межевыми знаками установленного образца.

Осуществление мероприятий, предусмотренных проектами землеустройства (улучшение и освоение земель, закладка многолетних насаждений, строительство водоемов, гидротехнических сооружений, дорог и др.), возлагается законодательством на землевладельцев и землепользователей. Землеустроительные организации оказывают помощь и ведут авторский надзор за внедрением проектов. Землевладельцы и землепользователи могут вносить предложения по изменению или уточнению проектов.

Землеустроительные проектные организации несут ответственность за экономическую и экологическую эффективность мероприятий, предусмотренных проектами землеустройства.

Каждое землеустроительное мероприятие должно быть экономически обосновано. *Обоснование* тесно увязывается с улучшением социальных условий жизни и разрабатывается по всем основным показателям, характеризующим производство. Например, в проектах внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций планируют размещение отраслей, организуют систему севооборотов, рассчитывают основные перспективные показатели: урожайность сельскохозяйственных культур, продуктивность луговых земель, поголовье сельскохозяйственных животных, баланс кормов, затраты труда, потребность в технике, объемы строительства и мелиорации земель.

В результате достигается экономический эффект: увеличение объемов продукции, сокращение ежегодных затрат и потерь, прирост чистого дохода, экономия капитальных вложений. Выбирается более экономичный вариант проектного решения.

Все это создает предпосылки для экономического укрепления хозяйства, повышения благосостояния и улучшения условий жизни сельских тружеников. Все перечисленные направления обоснований и расчетов имеют экономический характер.

Социально-экономическое обоснование проектов оценивает удовлетворение материальных потребностей работников, улучшение условий труда, жизни, культурно-бытового обслуживания населения.

Технико-экономическое обоснование внутрихозяйственного землеустройства оценивает пространственные решения проекта по организации территории, характеризует технологические свойства земли (рельеф, механический состав почв, крупность контуров и др.).

Агроэкономическое обоснование сводится в конечном счете к системе различного рода балансов – рабочей силы, кормов, удобрений, производства и распределения сельскохозяйственной продукции.

4. При изучении вопроса студенту следует уяснить, как используются при землеустроительном проектировании геодезические и карто-

графические материалы и данные почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, материалы кадастровой оценки земель.

Изучение состояния земли проводится в целях получения информации для проведения землеустройства и включает следующие работы:

- топографо-геодезические и картографические (для оценки пространства, рельефа, топографической ситуации и др.);

- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания (для оценки почвенного и растительного покрова, гидрогеологических условий и др.);

- инвентаризацию земель (для оценки земельных участков как объектов земельно-имущественных отношений);

- качественную оценку земель (для получения целостных характеристик земельных участков);

- другие работы.

Кроме того, при составлении проектов землеустройства обязательно проводятся подготовительные работы, которые связаны с изучением экологических, экономических и социальных факторов производства, свойств земли и природных условий. Эти сведения получают в результате полевых и камеральных подготовительных работ.

Перечень и объем материалов, подлежащих изучению при составлении проекта междохозяйственного землеустройства, определяются применительно к каждому конкретному объекту. В общем порядке можно назвать следующие:

- материалы агрохимического и почвенного обследования;
- материалы бонитировки почв и экономической оценки земель;
- сведения об использовании земельных ресурсов;
- сведения о наличии полезных ископаемых;
- план застройки участков, намечаемых к отводу;
- состав земель на отводимых участках.

Для составления проекта внутрихозяйственного землеустройства собирают данные, характеризующие землепользование хозяйства, качество его земель, существующую организацию территории и производства, его эффективность, перспективы развития.

Для оценки качественного состояния и условий использования земель используют данные внутрихозяйственной оценки земель, агроэкологического районирования территории, кадастровых и тематических карт и атласов о состоянии и использовании земель, материалы почвенного, почвенно-эрозионного, агрохимического, геоботанического обследований, а также сведения, характеризующие загрязненность и зараженность земель тяжелыми металлами, радионуклидами, пестицидами.

Дают характеристику почвенного покрова, его химического и гра-

нулометрического состава, глубины пахотного слоя, содержания гумуса в почве, степени эродированности территории, оценивают кормовые достоинства и типы травостоя участков луговых земель, устанавливают правильность нанесения геоботанических контуров, необходимость замены травостоя и улучшения луговых земель. Данные по оценке загрязненности территории используют для выделения участков земель под консервацию, исключения их из сельскохозяйственного оборота и дифференциации мероприятий по снижению негативного воздействия загрязнения на сельскохозяйственное производство и окружающую природную среду.

При камеральной землеустроительной подготовке изучают также данные мелиоративного и водохозяйственного строительства: гидрографическую сеть, реки, ручьи и другие водные источники, глубину залегания грунтовых и артезианских вод, запас воды, ее качество, а также имеющиеся оросительные и осушительные сети, материалы инвентаризации орошаемых и осушаемых земель, проекты орошения, осушения, обводнения, осуществления культуртехнических мероприятий, водохозяйственного строительства. Собирают сведения о наличии местных полезных ископаемых. Анализируют материалы инвентаризации имеющихся защитных лесополос, существующих лесных и плодовых питомников. Изучают существующие дороги и дорожные сооружения, при этом устанавливают класс дорог, тип покрытия, ширины полосы отвода.

На этапе подготовительных работ оформляется чертеж землеустроительного обследования территории, на который наносят все изменения в положении и площадях контуров земель, рельеф местности, результаты проведенных обследований, границы выделенных зон и др.

Основные термины и понятия: генеральная схема использования и охраны природных ресурсов; схема землеустройства административного района; система прогнозных и проектных землеустроительных разработок; социально-экономическое, технико-экономическое и агро-экономическое обоснование проектов.

Вопросы для самоконтроля

1. Что включает в себя система прогнозных и проектных землеустроительных разработок?
2. Какие организации правомочны разрабатывать проекты землеустройства?
3. Какие права и обязанности имеют землеустроительные проектные организации?
4. Каково основное содержание генеральной схемы использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административ-

ных районов?

5. Что входит в содержание землеустроительного проекта, каковы общие принципы его составления?

6. В каком порядке разрабатывается и согласовывается проект землеустройства?

7. Какие виды обоснования землеустроительных проектов вам известны?

8. Какие материалы и данные используются при проектировании?

Семинар 2. Стадии проектирования. Классификация проектов землеустройства

Цель занятия. Изучить классификацию проектов землеустройства, состав действий, осуществляемых на различных стадиях проектирования. Охарактеризовать составные части и элементы проектов землеустройства. Усвоить технологию проектирования.

Содержание семинара.

1. Действия, осуществляемые на различных стадиях землеустроительного проектирования.

2. Эскизное и техническое проектирование.

3. Составные части и элементы проектов.

4. Технология проектирования.

Литература: [1, с. 368–380, 460–470; 4; 7, с. 508–518; 10, с. 42–56; 11, с. 24–34, 322–373; 13, с. 18–25; 23, с. 154–180, 262–279; 26, с. 184–188, 246–249].

1. При рассмотрении вопроса необходимо знать, что проектные решения в зависимости от поставленных целей и задач, сроков их осуществления, содержания и объемов работ могут приниматься в виде схемы, технико-экономического обоснования (расчета), рабочего проекта (одностадийного), проекта и рабочей документации (двухстадийный проект), комплексного проекта.

На проектном этапе землеустройства разрабатывается *технико-экономическое обоснование* (расчет), с помощью которого определяется порядок его осуществления проекта и составления проектно-сметной документации: в две стадии (проект и рабочая документация) или в одну (рабочий проект).

На сравнительно небольших площадях, где не требуется значительных материальных, денежных и трудовых затрат, проектно-сметная документация по землеустройству конкретных участков разрабатывается в одну стадию (рабочий проект со сводным сметным расчетом стоимости работ), а по более сложным объектам – в две стадии (проект со сводным сметным расчетом стоимости работ и рабочая документация со сметами для конкретных объектов или мероприятий).

При составлении проектов землеустройства технико-экономическое обоснование (расчет) может заменяться схемами, включающими определенные проектные решения и расчеты стоимости работ по устройству территории всего объекта с разбивкой по очередям. Такие схемы или технико-экономические обоснования (расчеты) включаются в состав проекта на осуществление землеустроительных мероприятий (строительство) первой очереди. В этом случае проект землеустройства носит *комплексный характер*.

Во многих случаях при землеустройстве технико-экономические обоснования (расчеты), а также предпроектные землеустроительные проработки в виде композиционных схем организации территории заменяются данными, содержащимися в схемах землеустройства административных районов.

Проект внутрихозяйственного землеустройства разрабатывается в такой последовательности: схема – проект – рабочая документация. Тем самым он приобретает комплексный характер.

Большинство землеустроительных решений в проекте *внутрихозяйственного землеустройства* разрабатывается на уровне *схемы*. Это относится к размещению производственных подразделений и хозяйственных центров, магистральных дорог, инженерных объектов общехозяйственного назначения (водоисточников, магистральных каналов, осушительных и оросительных сетей), организации земель (трансформации земель, улучшению их состояния), устройству территории садов, ягодников, проектированию противоэрозионных мероприятий (лесополос, гидротехнических сооружений и т. д.).

Вместе с тем ряд проектных решений, связанных главным образом с установлением границ земельных массивов, закреплением за производственными подразделениями (отделениями, производственными участками, бригадами), размещением севооборотов и полей, рабочих участков и их границ, полевых дорог, доводится на стадии рабочей документации, представленной в виде рабочих чертежей.

Проекты *межхозяйственного землеустройства* связаны с отводом земель и предполагают, как правило, немедленное и полное осуществление, так как без показанных в натуре границ землепользования предприятие, для которого это землепользование сформировано, не сможет функционировать. Поэтому требуется, чтобы данный проект был доведен до стадии составления рабочих чертежей, включающих координаты поворотных точек землепользования, меры длин линий (границ), их румбы (направления) и т. д.

Поскольку при межхозяйственном землеустройстве затрагиваются землевладения, землепользования и экономика многих сельскохозяйственных и иных предприятий, проект межхозяйственного землеустройства также разрабатывается в несколько стадий (включая схему реорганизации территории) и носит комплексный характер.

В отличие от проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства в *рабочих проектах*, связанных с использованием и охраной земель, решаются вопросы технологического и строительного проектирования.

При *технологическом проектировании* необходимо обеспечить применение прогрессивных методов увеличения продуктивности и окультуривания земли, эффективных технологий возделывания сельскохозяйственных культур и так устроить земельный участок, чтобы все производственные процессы выполнялись оптимальным образом. В *строительном проектировании* при размещении внутрихозяйственной дорожной сети, огораживании луговых земель, возведении гидротехнических противоэрозионных сооружений и других инженерных объектов, связанных с капиталовложениями, важно добиться снижения материалоемкости, трудоемкости, сроков и стоимости строительства.

В землеустройстве применяются понятия *эскизного* и *технического* проектирования. Чтобы обеспечить реальность проекта и возможность его осуществления, проектировщики обычно согласовывают эскизный проект, включающий основные предварительные решения по организации территории и производства, с участниками землеустройства – землевладельцами, землепользователями, администрацией.

Эскизный проект после его уточнения, проведения комплекса изыскательных и вычислительных работ обязательно преобразуется в технический, имеющий инженерно-экономическое, агроэкономическое, экологическое и социально-экономическое обоснование, и лишь после этого переносится в натуру.

При наличии схем землеустройства административных районов, в которых уже содержатся предпроектные землеустроительные решения, а также при утверждении заданий на проектирование необходимость в согласовании эскизных проектов чаще всего отпадает.

2. Многообразие видов проектов землеустройства требует их четкой классификации. В основу классификации проектов могут быть положены различные классификационные признаки, а именно: вид землеустройства; стадийность проектирования; степень готовности проекта; вид землеустроительных действий; порайонные особенности землеустройства (таблица).

Чтобы апробировать новую методику или технологию проектирования, определить целесообразность включения в состав проектов землеустройства новых частей, элементов, разрабатываются *экспериментальные проекты*. В периоды крупных земельных преобразований состав и содержание проектов землеустройства могут существенным образом изменяться и дополняться.

Вместе с тем в ряде случаев могут использоваться и другие способы классификации.

Классификация проектов землеустройства

Классификационный признак	Класс проекта
1	2
Вид землеустройства и землеустроительных действий	Проекты межхозяйственного землеустройства: проекты образования новых земельных участков сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств; проекты упорядочения (реорганизации) существующих земельных участков сельскохозяйственных организаций с устранением недостатков и неудобств в расположении земель и границ; проекты организации земельных участков несельскохозяйственного назначения (изъятие и предоставление земель промышленным, транспортным и другим предприятиям несельскохозяйственного назначения); проекты установления (изменения) границ (черты) городов и других населенных пунктов; проекты установления и упорядочения границ административно-территориальных образований; проекты установления границ территорий заповедного и природоохранного назначения; проекты образования земельных фондов различного целевого назначения (специального, перераспределения и др.). Проекты внутрихозяйственного землеустройства: проекты внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций и сельских подсобных хозяйств промышленных предприятий; проекты внутрихозяйственного землеустройства крестьянских (фермерских) хозяйств; проекты организации территории коллективных садов и огородов; проекты упорядочения приусадебного землепользования. Рабочие проекты по использованию и охране земель: проекты освоения и коренного улучшения земель; проекты проведения культуртехнических мероприятий; проекты рекультивации земель и улучшения малопродуктивных земель снимаемым плодородным слоем почвы; проекты осуществления противоэрозионных мероприятий; проекты закладки садов, ягодников, плодовых питомников; проекты строительства внутрихозяйственных дорог; проекты рекультивации мелиоративных сетей; проекты внутриполевой организации территории севооборотов; проекты комплексного агротехнического окультуривания полей
Порайонные особенности землеустройства: в условиях эрозии почв, деградации, загрязнения	Проекты противоэрозионной организации территории в районах распространения водной эрозии почв Проекты противоэрозионной организации территории в условиях дефляции Проекты противоэрозионной организации территории в условиях совместного проявления водной и ветровой эрозии Проекты организации территории в условиях радиоактивного загрязнения местности

и заражения почв;	Проекты организации территории в условиях интенсивного химического загрязнения почв
-------------------	---

О к о н ч а н и е

1	2
в зонах интенсивной мелиорации	Проекты землеустройства в районах с преимущественно орошаемым земледелием Проекты землеустройства в районах интенсивного осушения земель Проекты землеустройства в районах двойного регулирования водно-воздушного режима почв
Стадийность проектирования	Одностадийные проекты Двухстадийные проекты Комплексные проекты
Степень готовности проекта	Предпроектные проработки (схемы, технико-экономические обоснования, расчеты) Эскизные проекты Технические проекты

Например, если в качестве основного признака взять экономические особенности хозяйствования, можно выделить еще несколько типов проектов:

- землеустройство хозяйств сырьевых зон перерабатывающих предприятий;
- землеустройство хозяйств разной специализации;
- землеустройство межхозяйственных предприятий, территориально-производственных агропромышленных объединений, ассоциаций, акционерных обществ и др.

3. Составная часть проекта землеустройства – это совокупность ключевых проектных задач, связанных между собой и объединенных одной целью. Разработка каждой составной части проекта имеет свою специфическую методику.

Составные части выделяются по следующим признакам:

- одинаковая целевая установка решаемых вопросов (проектных задач);
- возможность выполнения каждой части проекта самостоятельно на основе ранее принятых решений;
- единый критерий и показатель экономического обоснования взаимосвязанных проектных задач;
- решение проектных задач в логической последовательности, от общего к частному.

Элемент проекта – это проектная задача, результат которой графически фиксируется (размещается) на проектном плане, а затем и на территории. К элементам проекта относится, например, размещение полей севооборотов, полевых дорог, лесополос, гуртовых и отарных

участков, загонов очередного стравливания, скотопрогонов, полевых станов, летних лагерей и др.

В *проектах межхозяйственного землеустройства* разрабатываются следующие составные части:

- 1) определение площади землепользования;
- 2) его размещение;
- 3) включение в землепользование необходимого состава земель;
- 4) установление удобной конфигурации;
- 5) установление правильных границ.

Проект должен быть экономически обоснованным и эффективным.

Проект внутрихозяйственного землеустройства включает следующие составные части.

1. Размещение производственных подразделений и хозяйственных центров.

2. Размещение внутрихозяйственных магистральных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений и объектов общехозяйственного назначения (здесь следует уяснить, что относится к магистральным внутрихозяйственным дорогам и общехозяйственным инженерным сооружениям).

3. Организация земель и севооборотов (в этой составной части решаются следующие вопросы: определяются виды и площади проектируемых видов земель, количество, типы и площади севооборотов; намечается трансформация земель и их улучшение; размещаются проектируемые виды земель и севообороты).

4. Устройство территории севооборотов (включает проектирование следующих элементов: размещение полей севооборотов и рабочих участков; размещение полевых защитных лесных полос; размещение полевых дорог; размещение полевых станов; размещение полевых противозрозионных объектов).

5. Устройство территории многолетних плодово-ягодных насаждений (включает в себя следующие элементы: размещение пород и сортов; размещение кварталов, бригадных участков, клеток; размещение дорог, защитных лесных насаждений, подсобных хозяйственных центров, водных источников).

6. Устройство территории луговых земель (включает организацию пастбищеоборотов, размещение гуртовых и отарных участков, загонов очередного стравливания, летних лагерей и скотопрогонов, водных источников, организацию сенокосооборотов и размещение сенокосных участков).

4. В отличие от методики **технология проектирования** – это процесс, включающий совокупность производственных операций по решению проектных задач.

Она базируется не только на методике проектирования, но и на

конкретных действиях с техническими измерительными и вычислительными средствами, той или иной организации работ.

Накопленный опыт позволяет выделить три основные технологии землеустроительного проектирования: традиционную, комплексную и автоматизированную.

Традиционная технология основана на решении проектных землеустроительных задач методом последовательных приближений, от общего к частному и в обратном направлении.

Процесс принятия проектного решения и его качество в данном случае зависят от знаний, опыта, умения проектировщика, его интуиции, способности оценить и учесть все условия и факторы, влияющие на землеустройство. Поэтому, несмотря на применение расчетно-конструктивного и вариантного методов, традиционная технология не всегда обеспечивает получение оптимальных решений, а процесс проектирования оказывается достаточно длительным. Расчеты при этом, как правило, проводят вручную с использованием простейших вычислительных средств.

Появление новых средств вычислительной техники, развитие математического моделирования, совершенствование экономико-математических методов способствовали возникновению в середине 70-х годов прошлого века комплексных, в значительной степени автоматизированных технологий землеустроительного проектирования.

Комплексная технология основана на сочетании традиционных методов проектирования с использованием для решения отдельных землеустроительных задач математического моделирования и экономико-математических методов. Данная технология предусматривает решение оптимизационных задач и дает возможность определить показатели проекта:

- площади трансформации, мелиорации и улучшения земель;
- типы, виды, количество, размеры и размещение севооборотов; состав и структуру противоэрозионных мероприятий (площади, на которых проводятся мероприятия, размещение лесополос и гидротехнических сооружений);
- координаты или местоположение населенных пунктов;
- протяженность и направления внутрихозяйственных дорог и т. д.

Полученные на ЭВМ результаты решения предварительно интерпретируются (оцениваются, корректируются), а затем переносятся на проектный план.

Развитие комплексной технологии привело к *автоматизации отдельных вычислительных процедур* и разработке *специализированных землеустроительных программ*, которые позволяют проводить на ЭВМ сметно-финансовые расчеты, вычислять таблицы агроэкономического обоснования проекта, оценивать его эффективность.

После внедрения в землеустроительное проектирование ЭВМ большой мощности с периферийными устройствами (дигитайзерами, графопостроителями, плоттерами) комплексная технология была дополнена решением отдельных графических задач (связанных с вычерчиванием по координатам окружных границ землевладений при выдаче свидетельств на право собственности на землю и т. д.).

Автоматизированная технология представляет собой процесс получения полностью законченных землеустроительных решений по заранее заданным программам, осуществляемый с использованием автоматизированного рабочего места (АРМ) землеустроителя-проектировщика. Для этого требуется специальное техническое, программное и информационное обеспечение.

Техническое обеспечение включает компьютер с большим объемом памяти, набор периферийных устройств. В последний обязательно должны входить дигитайзер (устройство, позволяющее получать координаты любого изображения и вводить их в оперативную память компьютера), а также плоттер, графопостроитель или принтер, способные выводить на бумагу графическое изображение в требуемом масштабе, с заданной точностью и в цвете.

Изображение предварительно можно выводить на экран монитора; он должен обеспечивать высокое разрешение и иметь достаточные размеры. Целесообразно также использовать планшетный сканер для сканирования графической информации с чертежа в память компьютера.

Программное обеспечение состоит из пакета (набора) стандартных и прикладных программ, позволяющих производить достаточно сложные операции с числами и изображением.

Например, можно графически разделить участок на несколько частей и автоматически вычислить их площадь, координаты поворотных точек. Можно также разместить севообороты на участках различного плодородия, определив при этом в автоматизированном режиме (без участия проектировщика) структуру посевных площадей, урожайность сельскохозяйственных культур, объемы производства продукции полеводства, производственные затраты и т. д.

Информационное обеспечение дает возможность ввести в землеустроительную задачу конкретные данные и нормативы. Они включают исходную и плановую информацию об объекте в виде цифровых моделей местности (характеризующих топографическую ситуацию, плодородие почв, культуртехническое состояние земель, степень эродированности и увлажнения), количественных характеристик современного состояния и результативности производства, контрольных показателей развития.

Кроме того, имеется специальный информационный банк данных, содержащий землеустроительные нормы и правила, требования, показатели и нормативы, которыми необходимо руководствоваться в про-

цессе землеустроительного проектирования.

Автоматизированные технологии землеустроительного проектирования проходят широкую апробацию и находятся в стадии внедрения. Их становление тесно связано с технологиями ведения земельного кадастра.

Основные термины и понятия: технико-экономическое обоснование; рабочие проекты; предпроектные землеустроительные разработки; технологическое проектирование; строительное проектирование; классификация проектов землеустройства; составная часть проекта землеустройства; элемент проекта; методика и технология проектирования; традиционная технология; автоматизированная технология; специализированные землеустроительные программы; техническое обеспечение землеустроительного проектирования; программное и информационное обеспечение.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие стадии землеустроительного проектирования вы знаете?
2. Чем отличается одностадийный проект от двухстадийного, эскизный проект от технического?
3. Какова последовательность действий при землеустроительном проектировании?
4. С какой целью в проекте землеустройства выделяют составные части и элементы?
5. Какие составные части и элементы проектов межхозяйственного, внутрихозяйственного землеустройства вы знаете?
6. Чем отличается технология проектирования от методики разработки проекта?
7. В чем преимущество технологии автоматизированного проектирования перед другими технологиями?

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

Семинар по теме

Цель занятия. Ознакомиться с основными положениями современной концепции землеустройства. Охарактеризовать сущность и основные задачи земельной реформы в Республике Беларусь. Рассмотреть землеустройство как главный механизм формирования землепользований различных форм собственности и основной рычаг в осуществлении земельной политики государства.

Содержание семинара.

1. Основные положения современной концепции землеустройства.
2. Сущность и основные задачи земельной реформы в Республике Беларусь.
3. Землеустройство как главный механизм формирования землепользования.
4. Землеустройство – основной рычаг осуществления земельной политики государства.

Литература: [1, с. 255–260; 3, с. 70–77; 4; 5, с. 73–251, 435–522; 7, с. 54–59; 8; 16; 19, с. 143–162; 23, с. 85–94].

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

Основными положениями современной концепции землеустройства являются:

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

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

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

- изменения границ объектов землеустройства, а также отсутствия данных об этих границах;
- формирования земельных участков;
- изъятия и предоставления земельных участков;
- изменения целевого назначения земельного участка;
- перевода земель из одной категории в другую;
- перевода земель из одного вида в другой;
- установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
- выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;

– формирования фонда перераспределения земель.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Следует знать, что земельная реформа включает совокупность

правовых, экономических, технических и организационных мер, обеспечивающих переход к новому земельному строю, соответствующему рыночной экономике.

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

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

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

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

охраны и повышения плодородия почв.

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

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

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

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

- принимаются законы о землеустройстве, предпринимаются другие действия, связанные с организацией рационального использования и охраны земли;

- определяются органы власти, на которые возлагаются функции организации землеустройства, устанавливается их компетенция;

- выстраивается система землеустройства (определяются территориальные органы, перечень землеустроительных действий, виды землеустроительной документации, утверждается землеустроительный процесс, устанавливается порядок подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров, научных исследований, финансирования и материально-технического обеспечения и т. д.).

Землеустройство должно обеспечивать:

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

- определение перспектив рационального использования и охраны земель;

- создание оптимальных организационно-территориальных усло-

вий землевладений и землепользований, что особенно важно на стадии формирования новых организационно-правовых форм использования земли при наличии значительного числа акционерных обществ, товариществ, кооперативов, крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйств, садоводческих, дачных, огородно-потребительских обществ и др.;

- определение и опознание в натуре (на местности) положения границ земельных участков (межевых знаков и граничных линий), легкую восстановимость утраченных межевых знаков;

- определение площадей земельных участков с соответствующей точностью;

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

Посредством землеустройства осуществляются следующие функции государственного управления земельными ресурсами:

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

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

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

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

- **осуществление государственного контроля за использованием и охраной земельных ресурсов.**

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

Основные термины и понятия: концепция; цель землеустройства; рыночный земельный фонд; оборот земельных участков; земельная реформа; информационное обеспечение управления земельными ресурсами; прогнозирование и планирование использования земельных

ресурсов; организация рационального использования и охраны земель; государственный контроль за использованием и охраной земельных ресурсов.

Вопросы для самоконтроля

1. Почему при организации использования земли необходимо проведение землеустроительных мероприятий?
2. В каких случаях проводится землеустройство?
3. Каковы цели и содержание землеустройства на современном этапе?
4. Каковы сущность, задачи, принципы и содержание современной земельной реформы в Республике Беларусь?
5. Почему землеустройство является главным механизмом формирования землепользований различных форм собственности?
6. В чем состоит информационное обеспечение управления земельным фондом?
7. Как осуществляются прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов, организация рационального использования и охраны земель в республике?
8. Какие функции выполняет землеустройство в государственном управлении земельными ресурсами?

Тема 12. ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ НАУКА И ТЕНДЕНЦИИ ЕЕ РАЗВИТИЯ

Семинар по теме

Цель занятия. Раскрыть задачи землеустроительной науки, определить предмет и объект ее исследования. Установить связь землеустроительной науки с другими областями знаний. Охарактеризовать основные этапы развития науки, ее современное состояние и тенденции развития.

Содержание семинара.

1. Задачи, объект и предмет исследования землеустроительной науки.
2. Связь землеустроительной науки с другими областями знаний.
3. Основные этапы истории развития науки.
4. Современное состояние и основные тенденции развития науки.
5. Видные ученые в области землеустройства.

Литература: [1, с. 381–425; 4, с. 157–171; 19, с. 285–299; 22; 24, с. 44–47].

1. Землеустройство прошло длинный путь исторического развития, в процессе которого зародилась землеустроительная наука. Она изучает проявления объективных законов природы и общества в процессе использования земли, вскрывая закономерности ее рациональной организации.

Задачами землеустроительной науки являются: научное обеспечение организации использования и охраны земель; обеспечение землеустроительного проектирования научными методами разработки и обоснования схем и проектов землеустройства; научное обеспечение всех видов землеустроительных работ.

Объектом научных исследований служит земля как средство производства и как пространственный базис размещения всех отраслей народного хозяйства.

Предмет землеустроительной науки – изучение закономерностей организации использования и охраны земель, организация территории в сельскохозяйственных и других отраслях народного хозяйства.

2. Землеустройство охватывает различные дисциплины. К ним относятся: землеустроительное проектирование, геодезические работы при землеустройстве, экономико-математические методы в землеустройстве, организация землеустроительных работ, прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов, теоретические основы землеустройства и др. Основная научная дисциплина – *землеустроительное проектирование*.

Следует знать, что наука о землеустройстве является междисциплинарной областью знаний. В ней тесно взаимосвязаны естественные и общественные науки. Такой двусторонний подход объясняется тем, что земля является и природным ресурсом, и объектом социально-экономических связей. В землеустройстве используются также достижения и разработки правовых и технических наук. Развитие землеустроительной науки определяется потребностями общества в организации рационального использования и охраны земли, территориальной организации производства.

3. *В дореволюционный период* наука о землеустройстве имела главным образом юридическую и техническую направленность. *После революции* 1917 г. переход в государственную собственность всех земельных богатств вызвал необходимость разработки новых методов землеустройства, обеспечивающих использование земли в крупных землепользованиях колхозов и совхозов. На первое место встали экономические и социальные задачи. Были разработаны теория и методы социалистического землеустройства.

Теоретические и методические основы землеустройства тех лет (учение о земле как средстве производства, о национализации земли, экономическом плодородии почв, расширенном воспроизводстве в сельском хозяйстве, о землеустройстве как орудии господствующего

класса) почерпнуты из теории марксизма.

Землеустроительная наука формировалась в острой борьбе различных теорий. Наряду с правильными возникали ошибочные и вредные теории. В 1917 г. появилась работа об однократности землеустройства юриста Б. Мартынова, правовая теория профессора О. Хауке и других, мнение о снятии и ликвидации землеустройства агронома А. Марковича, об универсальной форме землеустройства и др.

В противовес этим ошибочным взглядам в 1925 г. профессор П. Н. Першин выдвинул социально-экономическую теорию землеустройства. В ней правильно раскрывалась его сущность и социально-экономическое содержание.

В 1930 г. при Московском институте землеустройства было создано научно-исследовательское бюро, преобразованное в научно-исследовательский институт организации территории. Были разработаны принципы, содержание и методы землеустройства совхозов и проведения землеустроительных работ. В 1940 г. вышел первый учебник для вузов «Землеустроительное проектирование» под редакцией Н. В. Бочкова и С. А. Удачина.

Научные работы были углублены в связи с проведением массового укрупнения колхозов и совхозов. Были исследованы теоретические вопросы организации производства укрупненных хозяйств, особенно межхозяйственного землеустройства, размещения населенных пунктов, производственных центров, земель и севооборотов. Освоение целинных и залежных земель дало новое содержание научным исследованиям. Большой вклад в развитие землеустроительной науки внес академик С. А. Удачин.

4. В настоящее время основными направлениями землеустроительной науки являются следующие.

1. Необходимы дальнейшие фундаментальные исследования в области теории землеустройства, учитывающие многообразие форм собственности на землю, землепользования и хозяйствования.

2. В связи с необходимостью государственного управления земельными ресурсами встает вопрос теоретической и практической отработки и обоснования содержания и методов составления схем землеустройства (использования и охраны земель) территории республики, административно-территориальных образований как предпроектных документов, обеспечивающих планирование рационального землепользования на соответствующем уровне.

3. Экономические реформы требуют теоретической разработки новых вопросов, совершенствования методики. К ним относятся: образование земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств; образование земельных участков несельскохозяйственного назначения; совершенствование методики противозероизонной организации терри-

тории, увязки землеустроительных и мелиоративных мероприятий, организации территории в условиях орошения и осушения земель; разработка научно обоснованной методики рабочего проектирования, особенностей землеустройства в условиях многообразия форм землепользования, проведения мониторинга земель.

4. Научные исследования в области землеустройства должны быть ориентированы на внедрение автоматизированных технологий проектирования, компьютерной техники, программного обеспечения и новых технологий.

5. Требуют дальнейшей разработки экологические проблемы в увязке с организацией территории и производства.

6. Необходимо дальнейшее исследование вопросов нормативно-правового обеспечения землеустройства, организации и планирования землеустроительных работ.

7. Требуют дальнейшего исследования вопросы земельно-хозяйственного устройства городских территорий, разграничения земель по формам собственности, межевания и инвентаризации земель, их обследования для целей землеустройства.

8. Нуждается в улучшении методика обоснования землеустроительных проектов с учетом материалов кадастровой оценки земель, упорядочение системы показателей и экономических расчетов. Необходимо усилить научные исследования с применением математических методов.

9. Необходимо совершенствование подготовки землеустроительных производственных, научных и педагогических кадров.

Развитие землеустройства и землеустроительного образования в Республике Беларусь тесно связано с землеустроительным факультетом Белорусской государственной сельскохозяйственной академии.

5. Для организации проведения Генеральных межеваний (1766–1861 гг.) в 1858 г. при Горы-Горецком земледельческом институте открылись земельно-таксаторские классы, а 6 августа 1924 г. Декретом Совета Народных Комиссаров Белорусской ССР в Горецком сельскохозяйственном институте был открыт инженерно-землеустроительный факультет.

На факультете работали известные ученые в области землеустройства и геодезии. Среди них: В. И. Киркор, разработавший математические методы землеустроительного проектирования; К. Н. Сазонов, исследовавший теорию и практику землеустроительного проектирования; Ф. Г. Некрасов, изучавший правовые вопросы практики землеустройства; И. И. Евтихий, исследовавший вопросы рационального землепользования; И. Д. Шулейкин, изучавший историю земельных отношений и землеустройства; В. И. Васильченко, занимавшийся вопросами планировки и благоустройства колхозного села; Ф. К. Куро-

патенко, проводивший исследования в области картографии, геодезии и практики современного землеустройства; П. А. Ходорович, изобретатель болотного нивелира и астрономического универсала, автор учебника по геодезии; В. В. Попов, крупнейший геодезист, академик АН БССР; И. В. Зубрицкий, разработавший метод четырехугольников без диагоналей для построения геодезических сетей; Д. А. Кулешов, изучавший теорию геодезии и написавший пособие по геодезии, а также И. М. Стельмашонок, П. К. Никитин, В. К. Кильчевский, В. Ф. Дудко, С. И. Помелов, А. А. Соломонов, В. Ф. Колмыков, А. С. Ярмоленко и др.

Созданная в 1927 г. в Горьком сельскохозяйственном институте кафедра землеустроительного проектирования, ныне кафедра землеустройства, более 80 лет является специальной выпускающей кафедрой землеустроительного факультета.

Первым заведующим кафедрой был профессор Василий Васильевич Попов (1927–1939 гг.). В последующие годы кафедрой руководили:

1939–1941 гг. – профессор К. Н. Сазонов;
1947–1949 гг. – профессор В. И. Васильченко;
1949–1971 гг. – профессор Ф. К. Куропатенко;
1971–1984 гг. – доцент В. К. Кильчевский;
1984–1989 гг. – доцент Ф. А. Воробьев;
1989–2004 гг. – профессор В. Ф. Колмыков;
2004–2010 гг. – доцент А. В. Колмыков;
с 2010 г. по настоящее время – доцент С. М. Комлева.

В 2001 г. кафедра землеустроительного проектирования переименована в кафедру землеустройства.

На кафедре ведется преподавание 11 дисциплин: землеустроительное проектирование; землеустройство; прогнозирование использования земельных ресурсов; планировка и благоустройство сельских населенных мест; землеустройство крестьянских хозяйств; инженерное оборудование территории; экономика землеустройства; землеустроительное обслуживание сельскохозяйственных предприятий; теоретические основы землеустройства; основы градостроительства и архитектуры; основы землеустройства.

В учебном процессе широко используются современные технологии проектирования, компьютерная техника и программное обеспечение. Для проведения учебного процесса и научных исследований на кафедре землеустройства имеются специализированные учебные помещения (аудитории), компьютерная техника и необходимое программное обеспечение.

Кафедра землеустройства поддерживает творческие связи с Государственным университетом по землеустройству (г. Москва), землеустроительными факультетами аграрных университетов Великого

Новгорода, Брянска, Харькова и других вузов, с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь и его предприятиями. Научные разработки кафедры внедряются в учебный процесс и в производство в РУП «Проектный институт Белгипрозем», в сельскохозяйственных организациях республики.

За период работы кафедры ее преподавателями опубликовано более 1000 научных и методических работ, в том числе 20 монографий и учебных пособий.

На кафедре землеустройства действует научно-педагогическая школа профессора В. Ф. Колмыкова. Он является автором более 200 публикаций, в том числе четырех монографий и четырех учебных пособий. Под его руководством защищено три кандидатские диссертации. Профессором В. Ф. Колмыковым был предложен энергетический подход к оценке проектных землеустроительных решений, который внедрен в учебный процесс.

Основные направления научных исследований кафедры включают:

- эколого-экономическое обоснование использования земель и организации территории сельскохозяйственных предприятий в условиях рыночной экономики;

- организацию энергетически эффективного использования земель и устройства территории сельскохозяйственных организаций;

- организацию использования земель сельскохозяйственных предприятий в условиях радиоактивного загрязнения территории;

- организацию землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств;

- организационно-территориальные основы повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Беларусь.

На кафедре геодезии и фотограмметрии действует научно-педагогическая школа доктора технических наук, профессора А. С. Ярмоленко. Он автор свыше 100 научных и методических работ, трех учебных пособий. Под его руководством в последние годы подготовлены и защищены четыре кандидатские диссертации.

На факультете большое внимание уделяется научно-исследовательской работе студентов: функционируют научные кружки, проводятся предметные олимпиады и конференции, студенческие научные работы представляются на республиканские конкурсы.

Основные термины и понятия: землеустроительная наука; объект научных исследований; предмет науки; этапы развития землеустроительной науки.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие факторы обуславливают отнесение землеустройства к научной деятельности?
2. Когда землеустроительная наука сформировалась в самостоятельную отрасль знаний?
3. Что является объектом и предметом исследований землеустроительной науки?
4. Какие этапы прошло развитие землеустроительной науки?
5. Какие ученые возглавляли научные исследования в области землеустройства в разное время?
6. Каковы современные проблемы землеустройства и землеустроительной науки?
7. Как учитывается опыт мировой науки о территориальном планировании и управлении земельными ресурсами в современной землеустроительной науке?
8. Каковы основные тенденции и задачи землеустроительной науки в современных условиях?

2. ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОГО КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

Модуль 1. Земля как природный ресурс и объект общественных отношений. Понятие землеустройства

1. Научное определение понятия «земля». Значение термина «земля» в землеустройстве.
2. Функции земли.
3. Особенности использования земли в различных целях.
4. Земля как природный ресурс и составная часть ландшафта.
5. Земля как пространственный базис.
6. Земля как средство производства.
7. Средства производства, неразрывно связанные с землей.
8. Понятие территории, организации территории и территориальной организации производства.
9. Понятие и определение земельного строя и земельных отношений.
10. Земля как объект социально-экономических отношений.
11. Особенности совершенствования земельных отношений в Республике Беларусь.
12. Понятие рационального, эффективного и полного использования земли.
13. Виды хозяйственного использования земель.
14. Категории земель.

15. Виды земель.
16. Качественное состояние и проблемы охраны земель в Республике Беларусь.
17. Понятие землепользования. Формы землепользования.
18. Структура прав на землю в Республике Беларусь.
19. Земля как объект недвижимого имущества, товар и объект хозяйственной деятельности.
20. Виды собственности на землю и формы пользования земельными участками.
21. Основные законодательные положения по рациональному, полному и эффективному использованию земли. Состав мероприятий по охране земель.
22. Ресурсный потенциал и общая характеристика земельного фонда Республики Беларусь.
23. Объективные причины возникновения землеустройства.
24. Понятие и определение землеустройства.
25. Закономерности развития землеустройства.
26. Экономическая сущность землеустройства.
27. Правовая сущность землеустройства.
28. Техническая сущность землеустройства.
29. Организационно-хозяйственная сущность землеустройства.
30. Экологическая сущность землеустройства.
31. Общее содержание землеустроительных работ и действий.
32. Землеустройство как составная часть общественного способа производства.
33. Государственный характер землеустройства.
34. Функции землеустройства и его цель.
35. Правовое содержание землеустройства.
36. Земля как объект социально-экономических связей.
37. Экономическое содержание землеустройства.
38. Экологические и эстетические аспекты землеустройства.
39. Связь землеустройства с различными сферами земельно-хозяйственной деятельности.

Модуль 2. Общая теория землеустройства. Система землеустройства в Республике Беларусь

1. Виды и формы землеустройства.
2. Особенности и определение межхозяйственного землеустройства.
3. Составные части проектов межхозяйственного землеустройства.
4. Особенности внутрихозяйственного землеустройства.
5. Составные части проектов внутрихозяйственного землеустройства.
6. Принципы землеустройства.

7. Объекты землеустройства.
8. Природные свойства земли, учитываемые при землеустройстве.
9. Пространственные свойства земли.
10. Учет рельефа при землеустройстве.
11. Учет почвенного покрова при землеустройстве.
12. Учет естественного растительного покрова при землеустройстве.
13. Учет гидрографических условий при землеустройстве.
14. Учет гидрогеологических условий при землеустройстве.
15. Климатические условия, учитываемые при землеустройстве.
16. Общие экономические факторы, влияющие на использование земель.
17. Экономические условия хозяйств, учитываемые при землеустройстве.
18. Социальные условия, учитываемые при землеустройстве.
19. Связь землеустройства с перспективами экономического и социального развития.
20. Виды эффективности землеустройства.
21. Методика обоснования проектных решений.
22. Понятие землеустроительного процесса.
23. Виды землеустроительных действий.
24. Основные стадии землеустроительного процесса.
25. Порядок ведения государственного земельного кадастра.
26. Система землеустройства в Республике Беларусь и ее составные части.
27. Нормативно-правовое регулирование землеустройства.
28. Методы разработки и обоснования землеустроительных документов.
29. Государственные землеустроительные органы.
30. Основные права и обязанности участников землеустройства.
31. Основные задачи и методы осуществления государственного контроля за проведением землеустройства.

Модуль 3. Методика и технология землеустроительного проектирования. Землеустроительная наука и ее развитие

1. Содержание землеустроительного проектирования на различных исторических этапах.
2. Место землеустроительного проектирования в системе землеустройства.
3. Объекты и предмет землеустроительного проектирования. Содержание и методика составления землеустроительных проектов.
4. Методы землеустроительного проектирования.

5. Принципы землеустроительного проектирования.
6. Стадии землеустроительного проектирования.
7. Классификация проектов землеустройства.
8. Основы технологии землеустроительного проектирования.
9. Порядок осуществления землеустроительных проектов.
10. Общие положения о разработке схем и проектов землеустройства.
11. Проектирование как составная часть землеустроительного процесса.
12. Основные положения современной концепции землеустройства.
13. Сущность, задачи, принципы и содержание современной земельной реформы в Республике Беларусь.
14. Землеустроительное обеспечение земельной реформы в Республике Беларусь.
15. Классификация землеустроительных научных дисциплин.
16. Землеустроительное образование и его развитие.
17. Задачи, объект и предмет исследования землеустроительной науки.
18. Связь землеустроительной науки с другими областями знаний.
19. Современное состояние и основные тенденции развития землеустроительной науки.
20. Видные ученые в области землеустройства.

3. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Авторский надзор – контроль, осуществляемый автором (исполнителем) землеустроительного проекта в период его реализации в целях обеспечения внедрения проектных решений и соблюдения требований проектной документации, а также вид землеустроительных работ по осуществлению землеустроительного проекта, проводимых как завершающий этап его разработки.

Агроэкономическое обоснование – агротехническое и экономическое обоснование проектных решений в проекте внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственной организации.

Административно-территориальное деление – деление территории на определенные части в целях эффективной организации государственного управления и местного самоуправления, обеспечения законности и правопорядка, реализации прав, свобод и законных интересов граждан.

Административно-территориальные единицы – территории, в пространственных пределах которых в порядке, предусмотренном законодательством, создаются и действуют местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы. В Республике Беларусь к

ним относят области, районы, сельсоветы, а также города и поселки городского типа, в которых созданы местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы.

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

Вариант проекта – одно из альтернативных проектных решений, разработанных с одинаковыми условиями поставленной задачи.

Вид земель – земли, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования.

Внутрихозяйственное землеустройство – вид землеустроительных работ по организации и устройству территории сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских), подсобных, учебных и других хозяйств.

Генеральная схема использования и охраны земельных ресурсов – государственный план, совокупность прогнозов и предложений в отношении путей рационального и эффективного использования и охраны земель на долгосрочную перспективу во всех отраслях народного хозяйства.

Государственный земельный кадастр – совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель.

Граница землепользования – точно установленная на местности техническим средством замкнутая линия, представляющая собой территориальный предел прав в использовании земель собственника, владельца, пользователя земель или арендатора земли.

Земельная реформа – осуществляемый государством, законодательно оформленный переход к новым более совершенным земельным отношениям, связанный, как правило, с преобразованием форм собственности, перераспределением земель и реорганизацией территории.

Земельные отношения – 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.

Земельные ресурсы – земли, земельные участки, которые используются и могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности.

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 подобных сооружений (далее – линейные сооружения), обеспечения водо-

снабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

Земельный строй общества – это совокупность всех земельных отношений, сложившихся в обществе (государстве) на основе существующих форм собственности на землю, закрепленных в законодательстве, с существующей системой и формами хозяйствования на земле, землевладения, землепользования и землеустройства.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Земельный фонд – совокупность всех земель на определенной территории в пределах ее границ (страна, область, район и т. д.), являющаяся объектом хозяйствования, собственности, владения, пользования, аренды.

Землеобеспеченность – размер земельной площади, площади продуктивных земель или площади пахотных земель, приходящейся в стране, районе, хозяйстве на одного работника, занятого в производстве.

Землепользование – 1) хозяйственная и иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель (земельных участков) и (или) оказывается воздействие на землю; 2) один или несколько земельных участков, предоставленных для одной цели в постоянное и (или) временное пользование (включая аренду) одного субъекта земельных отношений; 3) в широком смысле – собственник, владелец, пользователь, арендатор (субарендатор) земельного участка, осуществляющий землепользование.

Землеустроительная документация – единая система взаимосвязанных проектных документов (проектов, схем, планов), предусматривающая обязательный учет ранее утвержденных, более общих видов схем и проектов при разработке последующих.

Землеустроительный проект – комплекс юридических, экономических и технических документов, включающих чертежи, расчеты, описания, в которых содержатся определенные землеустроительные предложения, их графическое изображение, письменное изложение и обоснование, относящиеся к конкретному объекту землеустройства и виду землеустроительных работ.

Землеустроительный процесс – 1) порядок проведения землеустроительных действий, установленный нормативными правовыми актами; 2) состав и очередность действий при проведении землеустройства.

Землеустроительные органы – система учреждений и организа-

ций, обеспечивающих и выполняющих весь объем землеустроительных, земельно-кадастровых, съемочных и изыскательских работ, контроль за использованием и охраной земель, включая их мониторинг.

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.

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

Категория земель – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны.

Межевые знаки – специальные знаки для закрепления на местности границ землепользований.

Межхозяйственное землеустройство – 1) условно выделяемый по объектному признаку вид землеустройства, объектом или результатом которого являются два и более земельных участка (землепользования); 2) совокупность землеустроительных мероприятий, затрагивающих интересы двух и более землепользователей (собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков); 3) совокупность землеустроительных мероприятий по формированию, совершенствованию и перераспределению земельных участков (землепользований).

Мелиорация – улучшение земель, почв, грунтов, ландшафтов и неблагоприятных природных условий (климатических, гидрологических и т. п.) для различных хозяйственных, природоохранных и других целей.

Обоснование землеустроительного проекта – система технико-экономических и других показателей и расчетов, подтверждающих целесообразность и эффективность проектных решений по организации территории, использованию и охране земель.

Образование землепользования – действия по созданию земельного массива (участка) на осваиваемых землях и землях существующих хозяйств, включающие его размещение, установление площади, конфигурации, структуры, границ.

Объект землеустроительного проекта – участок земли, землепользование, группа взаимосвязанных землепользований, массив освоения земель, административный район.

Организация территории – устройство, упорядочение определенной части земной поверхности (участка земли), приведение ее в опре-

деленную систему, соответствующую конкретным производственным или социальным целям.

Освоение земель – вовлечение их в производственное сельскохозяйственное использование, т. е. для производства сельскохозяйственной продукции (или других целей).

Осуществление проекта – своевременный переход к проектируемым формам устройства территории; своевременное проведение предусмотренных проектом мероприятий; поддержание в натуре сохранности проектных границ.

Охрана земель – система правовых, организационных, экономических, технических и других мероприятий по использованию и охране земель, сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного использования (оборота).

Подзаконные акты – постановления правительства, приказы, указания, инструкции министерств и ведомств по вопросам земельных отношений и землеустройства, издаются государственными органами в пределах их прав в соответствии с законом и во исполнение закона.

Почва – поверхностный слой земной коры, несущей на себе растительный покров суши и обладающий плодородием.

Правовой режим земель – правила их использования, охраны, учета и мониторинга, установленные земельным и другими видами законодательства и распространяемые на все земельные участки, включенные в конкретные категории земель.

Предпроектные документы – предшествующие землеустроительным проектам разработки по организации использования и охраны земель.

Принципы землеустройства – общие, исходные положения, основные руководящие правила его проведения, определяющие его направленность, содержание, методы.

Производственные подразделения – бригады, производственные участки, отделения, внутрихозяйственные кооперативы, участки арендаторов, подрядных подразделений и т. п.

Производственные центры сельскохозяйственных организаций – места сосредоточения (участки земли) производственных (хозяйственных) зданий и сооружений, задействованных в стационарных производственных процессах: животноводческие фермы, хозяйственные дворы, перерабатывающие цехи и др.

Рабочий проект в землеустройстве – техническая документация на конкретные виды строительных работ и участки, предусмотренные проектами межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, с рабочим чертежами, технологиями и сметно-финансовыми расчетами.

Рациональное использование земли – использование, соответ-

ствующее совокупным интересам общества, собственников и пользователей земли, обеспечивающее наиболее целесообразное и экономически выгодное использование полезных свойств земли в процессе производства, оптимальное взаимодействие с окружающей средой, охрану и воспроизводство земельных ресурсов.

Регулирование землепользования – воздействие посредством землеустройства на распределение земли между категориями, землепользователями и собственниками земли и на характер ее использования; внесение изменений в систему или в отдельные землепользования с целью реализации земельной политики государства и в соответствии с производственными и социальными потребностями общества.

Реорганизация землепользования, землевладения – значительное изменение размеров, размещения и числа землевладений и землепользований группы хозяйств.

Составные части землеустроительного проекта – главные взаимосвязанные узловые вопросы организации использования и охраны земель, организации территории на данном объекте, составляющие в совокупности полное содержание проекта, обеспечивающего рациональное и эффективное решение поставленной задачи.

Социальная эффективность – улучшение условий труда, быта и отдыха населения, поддержание экологического равновесия, сохранение эстетической ценности природных и антропогенных ландшафтов, памятников природы, охраняемых территорий, создание благоприятных условий для роста творческого потенциала личности и развития культуры, для совершенствования нравственного сознания человека.

Социально-экономическое обоснование – оценка проектного решения с позиций развития земельных отношений, удовлетворения материальных и духовных потребностей населения, улучшения условий труда, жизни, культурно-бытовых потребностей.

Социальные и экономические условия – основы, предпосылки, а также причины, влияющие на землеустройство, которые относятся не к природе, а к обществу, к взаимоотношениям в обществе, жизни людей, к их общественным взаимоотношениям, условиям труда и быта.

Средства производства, неразрывно связанные с землей, – неподвижные средства труда, расположенные в определенном месте территории, на которой осуществляются производственные процессы.

Схема землеустройства – документ планирования землепользования, определяющий перспективы распределения, использования и охраны земель административно-территориальной или территориальной единицы.

Территория – ограниченная часть земной поверхности с присущими ей природными и антропогенными (созданными человеком) свойствами и ресурсами, характеризующаяся площадью, протяженностью, местоположением, конфигурацией и другими качествами.

Технико-экономическое обоснование – оценка созданных проектом пространственных условий организации территории, а также технологических свойств земли (рельефа, контурности, механического состава почвы и др.) с использованием научно обоснованных нормативов (допустимые рекомендуемые размеры).

Устройство земель – пространственно определенная организация их использования совместно с размещением других, неразрывно связанных с землей средств производства и рабочей силы.

Хозяйственный центр – сельский населенный пункт вместе с производственными центрами (животноводческие фермы, хозяйственные дворы и т. д.), являющийся центральной усадьбой сельскохозяйственной организации, усадьбой его производственного подразделения или усадьбой крестьянского (фермерского) хозяйства.

Целевое назначение земель – установленные законодательством об охране и использовании земель порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей.

Черта населенного пункта (поселения) – внешняя административная граница земель города, поселка, сельского населенного пункта.

Экологическая эффективность – улучшение состояния окружающей среды, воспроизводства природных ресурсов в результате защиты почв от эрозии и других отрицательных последствий, осуществления различных природоохранных мер.

Экономическая эффективность – увеличение производства продукции, рост доходов работников, прибыли предприятий в зависимости от более совершенной организации территории, улучшения использования земельных ресурсов.

Эффективность – соотношение между получаемым результатом (эффектом) и затратами на его достижение.

Юридическое лицо – организация, являющаяся по закону носителем гражданских прав и обязанностей.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Список рекомендуемой литературы	4
1. Изучение дисциплины	6
Тема 1. Земля как часть природы и объект общественных отношений	6
Тема 2. Земельные ресурсы Республики Беларусь, их использование и охрана ...	23
Тема 3. Понятие землеустройства и закономерности его развития	28
Тема 4. Виды, формы, принципы и объекты землеустройства	37
Тема 5. Свойства земли и природные условия, учитываемые при землеустрой- стве	43
Тема 6. Экономические и социальные условия, учитываемые при землеустрой- стве	48
Тема 7. Понятие землеустроительного процесса и его основные стадии	52
Тема 8. Система землеустройства в Республике Беларусь	58
Тема 9. Теоретические и методологические вопросы землеустроительного про- ектирования	72
Тема 10. Методика и технология землеустроительного проектирования	78
Тема 11. Концепция современного землеустройства. Землеустройство и земель- ная реформа в Республике Беларусь	92
Тема 12. Землеустроительная наука и тенденции ее развития	98
2. Вопросы для промежуточного контроля знаний	104
3. Словарь терминов	107

У ч е б н о е и з д а н и е

Колмыков Андрей Васильевич
Комлева Светлана Михайловна
Пшибыш Елена Владимировна
Авдеев Алексей Николаевич

ЭКОНОМИКА И ОРГАНИЗАЦИЯ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Методические указания к лабораторным работам

Редактор
Технический редактор
Корректор

Подписано в печать 2022. Формат 60×84¹/₁₆. Бумага офсетная.
Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. . Уч.-изд. л. .
Тираж экз. Заказ .

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия».
Свидетельство о ГРИИРПИ № 1/52 от 09.10.2013.
Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия».
Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.