

ЗОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В РФ **Zonal features of land management in the Russian Federation**

Б. Н Мирзоев, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук,
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. П. Татарчук, старший преподаватель

Аннотация

Земля – это самое важное богатство общества, поэтому проведение землеустроительной деятельности необходимо на всех территориях. Сейчас землеустройство регулирует земельные отношения, организует использование, учет и оценку земель, а также разработку территориальных планов землепользования, но на различных территориях этот процесс имеет свои особенности. В статье описаны этапы становления, особенности проведения, а также предложены мероприятия по совершенствованию землеустройства территорий.

Ключевые слова: землеустройство, особенности проведения, историческое становление, территория, земля, рациональное использование.

Summary

Land is the most important wealth of society, so it is necessary to conduct land management activities in all territories. Currently, land management regulates land relations, organizes the use, accounting and evaluation of land, as well as the development of territorial land use plans, but this process has its own characteristics in different territories. The article describes the stages of formation, features of implementation, and also offers measures to improve land management of territories.

Keywords: land management, the features of the historical formation of the territory, the land, the rational use.

Земля – неоценимое и незаменимое богатство общества. Она является основным природным ресурсом, материальным условием жизни и деятельности человечества, а самое важное – это основной источник продовольствия. Поэтому организация рационального использования земли – важнейшее условие существования и роста благосостояния людей. Перед обществом стояла, и стоит сейчас сложная задача: как организовать использование земель, чтобы с одной стороны, прекратить процессы деградации почв, проводить их восстановление и улучшение, а с другой – добиться эффективности производства за счет организации рационального землевладения и землепользования. Решить ее можно только с помощью землеустройства, так как его цель – организация рационального использования и охраны земли. В разные времена функции землеустройства совершенствовались, а его значимость возрастала [1].

В период с XVI по XVII века процесс землеустройства выражался в виде межевания земель. Изначально, деятельности межевщика не обучали, поэтому навыки передавали по наследству. Только в XVIII веке оно переросло в более широкую отрасль – землемерие. При правлении Екатерины Великой было создано учебное заведение, которое могло дать образование по этой профессии. В это же время профессия «межевщик» получило достаточно новое название – землемер [2].

В начале XX века столыпинская земельная реформа дала так называемый толчок к формированию российского землеустройства как социально-экономического явления и

конкретной профессии. После революции 1917 года, землеустройство было главным рычагом государства в сфере земельно-имущественных отношений вплоть до 1991 года.

Понятие землеустройство более широкое по сравнению с землемерием. Результатом расширения понятия землемерие стало добавление функций, таких как: регулирование ценовой политики земельных наделов, утверждение государством проектов по перспективной организации территории, составление схем районной планировки земель и проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного.

Функции землеустройства были перераспределены после 1991 года. Теперь устройство малых территорий регулирует кадастр, а более обширных – землеустройство.

С 18 июня 2001г в нашей стране начал действовать закон «О землеустройстве», а с 30 октября того же года - новый Земельный кодекс РФ. Благодаря нововведениям, действия землеустройства стали осуществляться строго в определенном порядке. Введение нового земельного законодательства было необходимым в связи с переходом страны на рыночную экономику и появлением различных форм собственности на земли.

Землеустройство регулирует земельные отношения, организует использование, проводит учет и оценку земель, а также разработку территориальных планов землепользования. Вся землеустроительная деятельность охватывает широкий спектр вопросов во многих отраслях экономики. Так, землеустройство, как социально-экономическая категория – представляет собой процесс и систему мероприятий по организации использования земель и устройству территории для меняющихся целей и условий производства, хозяйственного использования отдельных объектов недвижимости и социальных потребностей населения.

Система землеустройства предусматривает обязательное выполнение всех поставленных законодательством задач, которые выступают мероприятиями. К ним относят такие, как изучение качества территорий, составление описания территорий и их расположения, планировка и контроль использования земель и т.д. [3].

При процессах земельного устройства объекты и субъекты вступают в правовые отношения. Законодательная база объектов землеустройства включает в себя следующие виды территорий: земли всей территории Российской Федерации, закрытые административно-территориальные образования, территориальные зоны, земельные участки и части указанных территорий, зон и участков. Землеустроительные процессы проводятся широким кругом лиц. Соответственно, субъектами являются – Российская Федерация и её субъекты, представленные федеральными органами государственной власти, муниципальные образования, в качестве которых выступают органы местного самоуправления, юридические лица (предприятия). Физические лица, а именно граждане, также представляют собой субъект землеустройства.

Но землеустроительные процессы, как и иные сферы регулирования деятельности человека, имеют ряд особенностей. Из-за того, что земля в сельскохозяйственных предприятиях является главным средством производства, основная задача землеустройства состоит в организации наиболее рационального ее использования и охраны.

При осуществлении землеустроительной деятельности необходимо учитывать особенности изучаемых территорий: расселение населения и требования технической организации производства (дороги, скотопогоны, многолетние насаждения и т.д.)

Сейчас сильно изменились условия и характер деятельности сельских предприятий. Многие предприятия прошли приватизацию и перераспределение земель, часть земель была передана в фонд перераспределения, а некоторые остались пустующими. В результате деления земель на доли, сельскохозяйственное производство ведется на территориях, имеющих различный правовой статус.

Аграрный сектор разделён на малые, средние и крупные сельскохозяйственные производства.

Стратегическая задача землеустройства сельскохозяйственных территорий - это учет различных природных и экономических условий, агроэкологического потенциала земель и интенсивности производства.

Содержание такого землеустройства обуславливается следующими причинами: территория в границах преобразованного предприятия становится объектом сначала межхозяйственного, а только потом внутрихозяйственного землеустройства; также требуется решение правовых вопросов (установление правового режима, оформление прав на землю); в основе землеустройства должна лежать агроэкологическая оценка территории.

Землеустройство городских территорий значительно отличается от землеустройства сельских. Города и другие поселения представляют собой территории, находящиеся под застройкой, площадями, улицами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами и т.д.

Землеустройство в городах и населенных пунктах проводится для определения генеральных планов городов и поселков, проектов планировки и застройки территорий населенных пунктов и зонирование городской территории.

Землеустроительные работы в городах включают в себя: правовое зонирование городских земель; проведение инвентаризации земель; выявление территориальных резервов; разработку проектов межевания; создание индивидуальных тематических карт состояния и использования городских земель, в том числе и разработку планов устройства земель, не подлежащих застройке [4].

Особенности землеустройства в районах Крайнего Севера определяются природными особенностями этой части территории РФ и условиями использования земель. На Крайнем Севере ведется активная добыча полезных ископаемых и традиционное природопользование. Традиционное природопользование многофункционально. Одна территория может в течение года использоваться много раз для разных целей. Например, одна и та же земля может в течение года использоваться под оленьи пастбища, охотничьи угодья, сбор дикорастущих растений, рыбный промысел. Ценность угодий определяется экономическими выгодами.

В ближайшей перспективе в Районах Крайнего Севера необходимо перейти на осуществление землеустроительных работ по принципу землеустройства городских территорий.

В регионах с негативными явлениями (загрязнение тяжелыми металлами, территории промышленных предприятий, участки лесных организаций) в состоянии земли проводится определенные виды работ землеустроительной деятельности. К ним относятся: специальные обследования земель с выявлением и оценкой негативных явлений, составлением тематических карт; эколого-хозяйственное, агроэкологическое и эколого-ландшафтное районирование земельных наделов; определение особого режима землепользования; разработка схем защиты земель от деградации, их консервации и восстановления; внутрихозяйственное землеустройство сельскохозяйственных предприятий. Такие территории требуют особого внимания, потому что восстановление земель сложный, долгий и дорогостоящий процесс. За счет грамотного и своевременного выявления изменений в составе этих земель, можно контролировать их состояние и вовремя устранять недостатки [5].

За период становления, землеустройство вышло на высокий уровень. Землеустроительный процесс выполняет множество важных функций, без которых организовать рациональное использование практически невозможно. Конечно, землеустроительная деятельность городских и сельскохозяйственных территорий более развита, чем землеустройство районов Крайнего Севера. Это связано с тем, что освоение этих районов для нужд нефтегазового комплекса и добычи полезных ископаемых сопровождается нанесением значительного ущерба земельным ресурсам и самим землям, в результате чего идет деградация угодий. Для того, чтобы

землеустройство территорий Севера вышло на более высокий уровень необходимо провести следующий комплекс землеустроительных мероприятий: перейти к ресурсной оценке состояния земель; провести инвентаризацию всех земель; разработать схемы использования и охраны земельных ресурсов; подготовить проекты межхозяйственного внутрихозяйственного землеустройства [6].

Библиографический список

1. *Анисимов А. Г.* История землеустройства и инвентаризации в России. М., 2019. 341 с.
2. *Богомазов С. В.* Методика научных исследований в землеустройстве. М., 2017. 786 с.
3. *Слезко В. В.* Землеустройство и управление землепользованием. М., 2019. 208 с.
4. *Васильева Н. В.* Основы землепользования и землеустройства. М., 2018. 376 с.
5. *Липски С. А.* Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства. М., 2018. 196 с.
6. *Панин Е. В.* Межевание объектов землеустройства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72697.html>.