

# **Землеустройство**

- **Землеустройство** – система мероприятий по урегулированию землепользования, включает проектно-изыскательные, съёмочные и обследовательские работы. Осуществляется государственными землеустроительными органами, которые оформляют также документы на право пользования землей. (*Большой Энциклопедический словарь, 2000*)
- **Землеустройство** – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации их рационального использования и охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (*ст. 1 Федерального закона от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве»*). Результатом землеустройства являются подготовка и утверждение землеустроительной документации. (*Большой юридический словарь, 2009*)
- **Землеустройство** – совокупность мероприятий, упорядочивающих землепользование. (*Толковый словарь русского языка Ожегова – онлайн версия*)

# История землеустроительных работ

## Землемерие (элементы кадастра и землеустройства)

- Древний Вавилон, Египет, Китай, государства индейцев Америки.
- Установление границ, налогообложение, распределение земли.
- Геометрия (от греч. *geōmetria* – землемерие).
- В России землеустройство всегда было не только хозяйственным, но прежде всего **политическим** мероприятием.
- Процедура межевания предусматривала определение границ землевладений, подтверждала права собственности, разрешала земельные споры, указывала качество земли, перечисляла входящие в состав участков угодья.

## Древняя Русь

- Писцовые описания земельных владений проводились с XIII-XIV веков. Составлялись земельные писцовые книги, которые хранились в Поместном и других приказах, грамоты.
- Землеустроительные работы требовали опыта и знаний. Межевщики должны были знать основы геометрии и геодезии, уметь классифицировать земли по качеству, определять их продуктивность, разбирать права землевладельцев, улаживать земельные споры.
- В XVI веке в России проводились первые картографические работы, были составлены карты Московского государства.

## Россия XVII века

- Первый в истории России свод межевых законов – в составе Соборного Уложения 1649 года.
- Валовое межевание 1680-1686 гг.
- Укрепило права владения на землю. Установило единицы государственной территории. Уменьшило невыгодные в хозяйственном отношении условия владения и пользования землёй. Создало условия для более правильного налогообложения. Укрепило власть феодалов-землевладельцев.
- По результатам межевых мероприятий составлялись деловые книги. Была собрана информация об экономическом потенциале страны.

## Россия XVIII века

- Указ Петра I 1714 г. В связи с реорганизацией российской армии из феодальной в регулярную прекращено деление на вотчины и поместья. Введено понятие «недвижимая собственность», или «имение».
- Составление карты России.
- Генеральное межевание правительства Екатерины II (Манифест 1765 г.)
- Межевание по дачам без пропусков, начиная с городской земли и до границ уезда. Специальные (внутри дач) и особые (земель государственных и ведомственных крестьян) межевания.
- Составляли планы, межевые книги, Генеральные уездные планы, губернские карты и Экономические примечания.
- Система землеустроительного образования.
- Развитие земельно-оценочных работ.

## Россия XIX века

### Крестьянская реформа 1861 года

- Помещики предоставляли крестьянам в постоянное пользование «усадебную оседлость» и земельный надел.

Землеустроительные мероприятия (проводили помещики):

- определение размеров земельных наделов;
- установление повинностей с земельных наделов;
- составление уставных грамот;
- определение размера выкупных платежей;
- отвод земельных наделов в натуре;
- разверстание крестьянских земель и их отграничение от помещичьих владений.
- В ходе реформы крестьяне лишались части своих наделов. Новые наделы выделялись чересполосно.

## Столыпинская аграрная реформа (1906-1915 годов)

Задачи

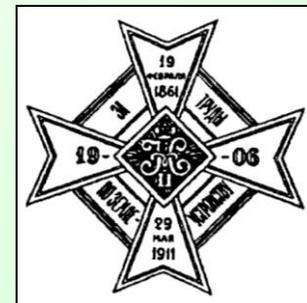
землеустройства:

- устранение чересполосицы и дальнотемелья (единоличное или групповое землеустройство);
- содействие крестьянам в увеличении их землевладения за счёт приобретаемых земель.

Землеустройство при переселении крестьян из центральных и западных губерний:

- почвенно-геоботанические изыскания и картосоставительские работы;
- агрономические и статистико-экономические исследования;
- землеотводные работы для переселенцев и поземельно-устроительные работы для коренного населения и старожилов;
- внутринадельное межевание (осуществлялось самим населением – наём частных землемеров).
- Закон «О землеустройстве» 1911 года.

Знак отличия  
за труды по землеустройству



## **Землеустройство после революции 1917 года**

- Уравнительное распределение земли.
- Трудовое землепользование
- Реорганизация землеустроительных органов.

Землеустроительные работы в 1918 г.:

- отграничение неделимых площадей (не подлежащих распределению);
- сбор материалов о составе земель и их качестве, о численности населения для выработки норм наделения землей;
- распределение конфискованных земель;
- перераспределение всех земель;
- съёмка неделимых площадей для последующего устройства их территорий;
- оказание помощи при распределении земель под посевы.

К концу 1918 г. сформировано 3101 землепользование советских хозяйств.

## 30-е годы XX века

- 2 новых вида землеустроительных работ:
- межхозяйственное (вместо межселенного);
- внутрихозяйственное (вместо внутриселенного).
- *Землераспределительная функция* землеустройства сменилась *функцией организации использования земли как средства производства* (организация полей севооборота, планировка сельских поселений, размещение дорог и т.д.).
- Землеустройство – уже не столько правовое, сколько **социально-экономическое мероприятие**.

## 50-е – 80-е годы XX века

Землеустроительные работы в *период освоения целинных и залежных земель* (1954-1955 гг., 1956-1958 гг.).

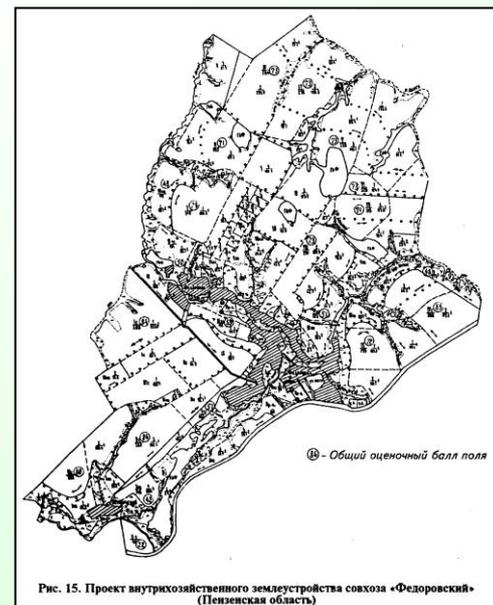
Допущенные ошибки:

- землеустроительные, почвенные и другие обследования отражались на мелкомасштабных картах;
- отвод земель и внутрихозяйственное землеустройство (400-гектарные квадратные клетки).

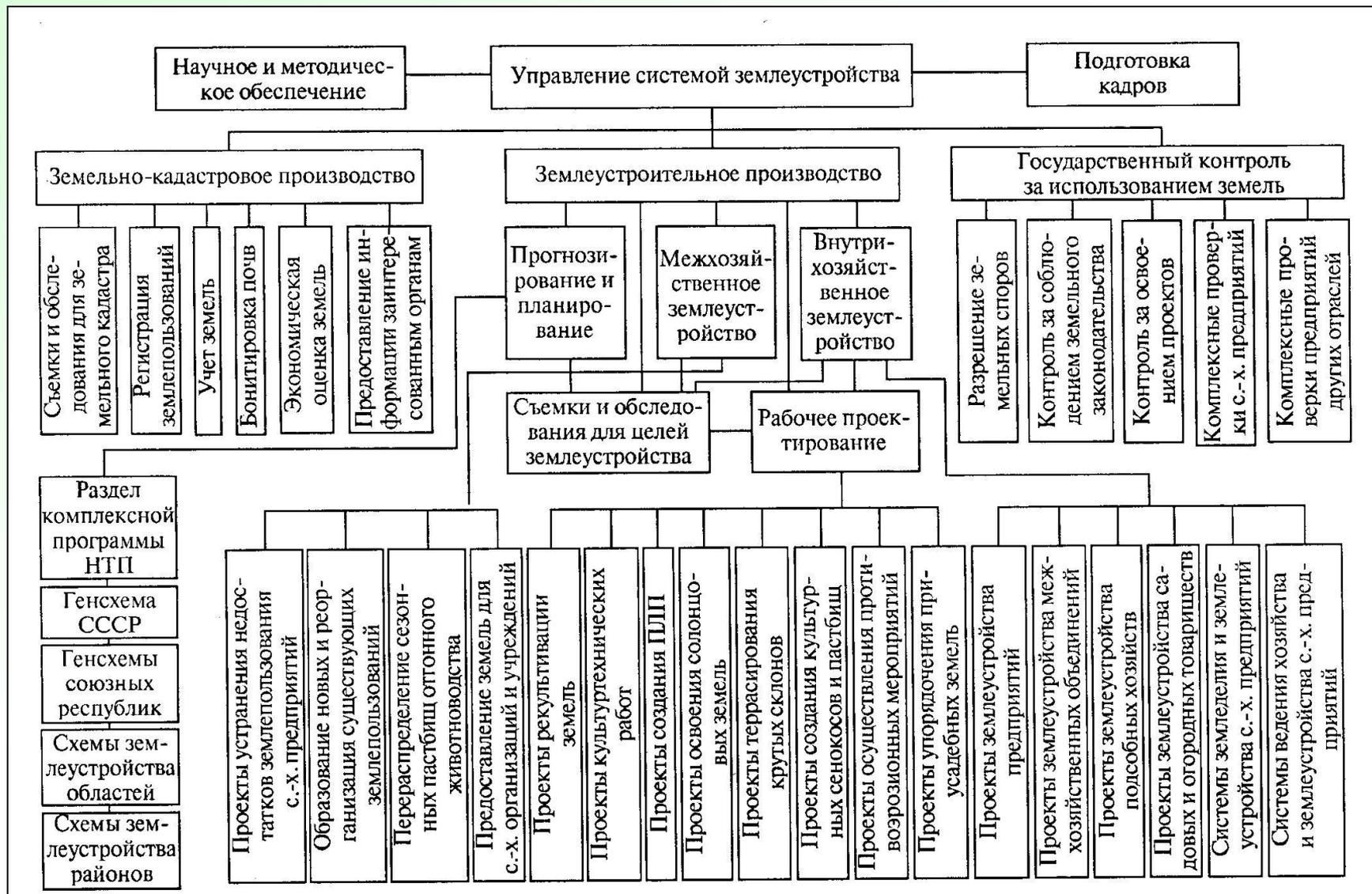
В 60-е годы созданы институты:

- ВИСХАГИ (Всесоюзный институт сельскохозяйственных аэрофотогеодезических изысканий),
- ГИЗР (Государственный НИИ земельных ресурсов),
- Гипроземы (проектные институты по землеустройству).
- Сформировалась чёткая землеустроительная служба страны.

Проект  
внутрихозяйственного  
землеустройства  
совхоза «Фёдоровский»  
(Пензенская область) –  
противоэрозионная  
организация территории



# Структура системы землеустройства СССР в 80-е годы XX века



## **Третья земельная реформа (90-е годы XX века – начало XXI века)**

- Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. №78-ФЗ

Критерии завершения реформы:

- приватизация земли;
- разграничение всех неприватизированных земель по уровням собственности (федеральная, государственная субъектов Федерации, муниципальная);
- создание в основном рынка землеустроительных услуг, автоматизированной системы государственного кадастра недвижимости;
- осуществление инвентаризации, межевания, государственного учета и регистрации прав на землю на большей части территории страны;
- перераспределение всех основных массивов сельскохозяйственных земель.

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О землеустройстве»

№ 78-ФЗ

от 18.06.2001 г. №78-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

- **Землеустройство** – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, **организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство)**;

- **объекты землеустройства** – объекты землеустройства – территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населённых пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон;
- **землеустроительная документация** – документы, полученные в результате проведения землеустройства.

*(Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе)*

## *Статья 9. Изучение состояния земель*

- Изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ:
- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;
- оценка качества земель;
- инвентаризация земель.

## *Статья 11. Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания*

- Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям.

## *Статья 12. Оценка качества земель*

- Оценка качества земель проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве.
- Оценка качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, проводится в целях установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

## *Статья 13. Инвентаризация земель*

- Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешённым использованием земельных участков, других характеристик земель.

# ***Землеустройство***

## **Территориальное**

- Осуществляется органами кадастрового учёта.
- Формирует свод сведений и документов об объектах кадастрового учёта (земельных участках), а также сведений об административно-территориальном и кадастровом делении.

# ***Землеустройство***

## **Внутрихозяйственное:**

1. землеустройство крестьянских (фермерских) хозяйств;
2. землеустройство акционерных обществ и крестьянских ассоциаций.

# **Реорганизация сельскохозяйственных предприятий**

## **(в ходе проведения третьей земельной реформы)**

- *Раздел хозяйства* на крестьянские хозяйства, индивидуальные частные предприятия, малые кооперативы с последующим их добровольным кооперированием в ассоциации предпринимателей;
- *Реорганизация хозяйства* или его части в акционерное общество закрытого или открытого типа, в товарищества или общества с ограниченной ответственностью;
- *Реорганизация хозяйства* или его части в производственные сельскохозяйственные кооперативы – *коллективные предприятия*, работающие на совместной основе.

# **Землеустройство крестьянских (фермерских) хозяйств**

- Обоснование размера крестьянского хозяйства проводится на основе данных о финансово-материальных средствах, численности работающих членов коллектива и специализации хозяйства.

Перспективные модели крестьянских хозяйств различной специализации

Показатели	Полеводческие хозяйства	Молочные хозяйства		Хозяйства по откорму молодняка КРС		Хозяйства по откорму свиней
		I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	
Число занятых	4	2	4	2	4	4
Земельная площадь, га	68,8	18,7	39,0	25,7	50,8	70,6
в том числе: пашня	67,1	13,9	34,0	21,6	43,1	68,2
Поголовье скота	2	10	15	25	50	117
Валовое производство, т: молока (мяса)	8,0	40,0	60,0	10,5	21,0	22,8
зерна	89,7	12,1	28,2	24,3	48,5	72,8
картофеля	562,8	55,0	382,8	179,3	358,6	382,7

# **Предельные размеры земельных участков для ведения крестьянского хозяйства**

Специализация хозяйств	Рациональные размеры площадей с/х угодий в расчете на 1 работающего		
	Всего с/х угодий	Пашня	Пастбища
1	80	80	-
2	35	30	5
3	100	60	40
4	50	50	-
5	300	40	260
6	5	3	-
7	1,5	1,5	-
8	10	10	-

1 – производство зерна и подсолнечника; 2 – производство молока; 3 – выращивание и откорм КРС; 4 – выращивание и откорм свиней; 5 – производство мяса и шерсти овец; 6 – производство плодов; 7 – производство овощей; 8 – производство бахчевых.

- Общая площадь крестьянского хозяйства состоит из площади сельскохозяйственных угодий, площади, занятой под постройками и инженерными сооружениями, а также другими земельными угодьями (лес, водоёмы).
- Площади под производственными постройками, зданиями, фермами, хозяйственными дворами определяются регламентом типовых проектов, рассчитанных на специализацию хозяйства и размер стада домашних животных.
- Площадь под дорогами и другими инженерными коммуникациями зависит от характера местности и контурности сельхозугодий (в среднем около 1% всей площади хозяйства).

#### Экспликация земель крестьянского хозяйства

Вид угодий	Площадь	
	га	%
Пашня	42,0	87,4
Культурные пастбища	5,9	10,4
Итого сельхозугодий	47,9	97,8
Приусадебные земли	0,25	0,5
в том числе: под жилыми постройками	0,015	0,03
под фермой и другими производственными постройками	0,32	0,7
Дороги	0,47	1,0
Земельная площадь – всего	48,94	100,0

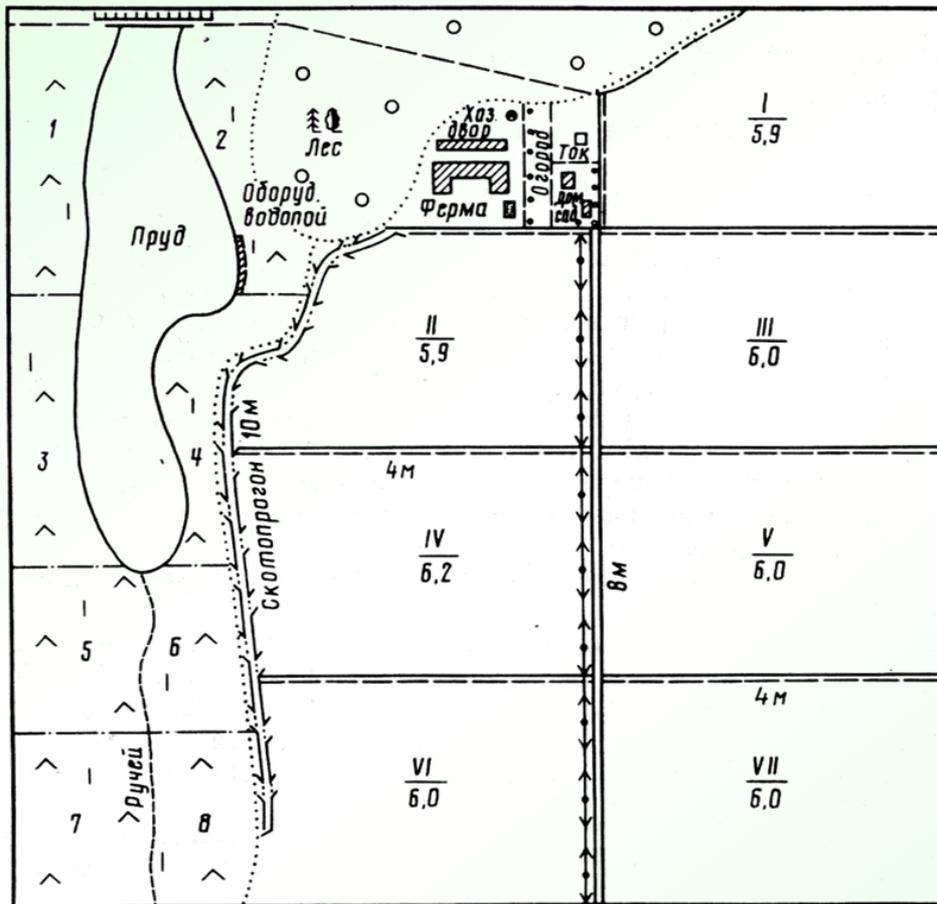
- Землеустроительным работам предшествуют инженерные изыскания для получения более полной информации о геодезических, геоморфологических, почвенно-геоботанических характеристиках местности.
- Основой для специальных карт служат топографические карты (аэрофотоснимки) различных масштабов.
- Масштаб планов, карт 1:2000 – используется при строительстве гидротехнических сооружений сельскохозяйственного назначения, при проведении рекультивационных работ.
- Масштаб 1:5000 – составляется на земельное хозяйство в пригородной зоне площадью менее 1000 га.
- Масштаб 1:10000 – используется для хозяйств зерно-овощеводческого направления в зоне интенсивного земледелия.
- Масштаб 1:25000 – используется для земельных владений площадью от 10000 до 40000 га, зернового и зерно-животноводческого направления.
- Масштаб 1:50000 – составляется на крупные земельные владения площадью более 40000 га зернового и животноводческого направления.
- Масштаб 1:100000 – используется в крупных животноводческих хозяйствах в полупустынной и тундровой зонах.

- Составляется **проект** **внутрихозяйственного землеустройства** (на основе карт рельефа, геологической и почвенной, карты растительности).
- Основная задача проекта внутрихозяйственного землеустройства – оптимизация производственных и жилищно-бытовых условий в крестьянском хозяйстве на основании учёта природных особенностей участка и производственной специализации.
- Осуществляется проектирование.
- Хозяйственный центр размещают в центральной части участка на более высоких позициях, на менее плодородных почвах.
- Сельскохозяйственные угодья планируют в соответствии со специализацией хозяйства. Выделяются однородные участки земель (поля севооборота), имеющие однотипные характеристики природных условий, состава почв и почвообразующих пород, участки с более плодородными почвами и участки, требующие улучшения или проведения мелиорации. Подбираются участки под пашню и сенокосы.

# Составные части и элементы проекта внутрихозяйственного землеустройства

Составные части	Элементы
Размещение основного хозяйственного центра и производственного земельного участка	Функциональное зонирование территории хозяйства Размещение основного хозяйственного центра Размещение жилой и производственной зон хозяйственного центра Размещение подсобных производственных центров Размещение производственного земельного участка
Разработка генерального плана застройки крестьянского подворья Размещение объектов производственной и социальной инфраструктуры	Устройство территории жилой зоны Устройство территории производственной зоны Размещение дорог с твердым покрытием (магистральных дорог) Размещение источников водоснабжения Размещение инженерных сетей энерго-, тепло-, газоснабжения, канализации и телефонной связи Установление состава и площадей угодий
Организация угодий	Разработка мероприятий по трансформации, улучшению угодий и их противозрозионной защите Организация севооборотов
Устройство территории пашни	Размещение полей севооборотов и рабочих участков Размещение полевых дорог Размещение внесевооборотных участков
Устройство территории кормовых угодий	Организация использования кормовых угодий в системе пастбище- и сенокосооборотов
Устройство территории многолетних насаждений	Размещение пород и сортов Размещение элементов производственной инфраструктуры (складских помещений, тарных площадок, дорог и др.)

# Организация территории крестьянского хозяйства



- $\frac{VI}{6,0}$  Номер и площадь поля севооборота
- 1 Номер загона очередного стравливания
- $\text{---} 8 \text{ м}$  Магистральная дорога
- $\longleftrightarrow$  Энергосеть
- Артезианская скважина

# **Землеустройство акционерных обществ и крестьянских ассоциаций**

- Ассоциация – это организационная форма договорного сотрудничества крестьянских хозяйств, или других предприятий для осуществления интегрированных производственно-хозяйственных функций.
- Акционерные общества унаследовали хозяйства колхозов и совхозов, изменилась лишь форма собственности и система управления.
- Акционерные общества и ассоциации представляют собой большие по площади хозяйства (тысячи и десятки тысяч гектаров) с большим числом работающих участников.

- Землеустроительные работы ведутся как для *внутрихозяйственных объектов (хозяйств)*, так и для *межхозяйственных территорий*. Оба эти проекта имеют свою специфику и впоследствии они объединяются в общий **проект ассоциации**.
- *Внутрихозяйственное землеустройство* ассоциации должно обеспечить эффективное использование земельных ресурсов при получении сельхозпродукции.
- *Межхозяйственное землеустройство* должно создать равные условия деятельности для всех членов ассоциации и обеспечить условия для сохранения и улучшения окружающей природной среды.

- При землеустройстве крупных ассоциаций учитывают природные условия всего района, качественный состав почв, эколого-экономические особенности района. Проводят зонирование территории с целью выделения зон с особыми условиями и функциями использования, которые имеют межхозяйственный характер и касаются всех жителей данного района.
- Выделяются санитарно-защитные зоны для сельскохозяйственных и других промышленных объектов:
  - зоны с нарушенным почвенным покровом или территории, требующие мелиоративного освоения;
  - водоохранные зоны и прибрежные залесённые участки, имеющие почвозащитное и водорегулирующее значение;
  - ареалы распространения редких и исчезающих видов растений, а также животных и птиц, требующих охраны.

- В планах землеустройства ассоциаций должны быть отражены кроме крестьянских хозяйств землепользователи, выполняющие функции обслуживания этих хозяйств и населения:
  - предприятия и инфраструктура (дороги, коммуникации, мелиоративные сооружения);
  - предприятия агросервиса;
  - социально-культурные и бытовые предприятия.

