

## ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ХАРАКТЕР ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

*В.Н. Гречихин – кандидат экономических наук, доцент*

*ФГБОУ ВПО «Ульяновская гсха им. П.А.Столыпина.*

*Тел. 8(8422)43 00 08, zem-kafedra44@yandex.ru*

**Ключевые слова:** *Землеустройство, земельные отношения, земельная реформа, организация территории, прогнозирование, эффективное производство.*

*В статье рассмотрены вопросы землеустройства как государственного мероприятия, некоторые причины принижения роли землеустройства; подняты вопросы необходимости возрождения работ по прогнозированию использования земель, как основы землеустроительных действий и планирования социально-экономического развития территорий и территориального планирования.*

Государство устанавливает обязательные властные предписания по использованию земель для всех землепользователей, независимо от форм собственности на землю, а также определяет пять государственных мероприятий, составляющих суть государственного управления земельными ресурсами, а именно: Прогнозирование и планирование использования земель; Землеустройство; Государственный кадастр недвижимости; Государственный мониторинг земель; Контроль за использованием и охрана земель.

Многолетняя практика показала, что данный порядок перечисленных мероприятий объективен, взаимосвязан и не отражает субъективные или ведомственные мнения. За последние 20 лет прогнозирование и землеустройство, как государственные мероприятия, практически не осуществляются. Это негативно влияет на экономику страны и, в частности, на развитие сельского хозяйства, а также на регулирование земельных отношений. Поэтому очень важно рассмотреть государственный характер этих мероприятий.

Землеустройство во все времена Российского государства использовалось методом совершенствования землевладений и землепользований, приведения их к уровню научно - технического прогресса, а также как регулятор улучшения размещения всех производительных сил страны. Государство посредством землеустройства всегда устанавливало рациональные формы использования земли, распределяло её между отраслями и субъектами хозяйствования и охраняло землю. Но в первом десятилетии XXI века, землеустройство потеряло лидирующую роль в организации использования земель сельскохозяйственного назначения и сохранилось только как механизм регулирования земельных отношений. Однако и этот механизм из-за отсутствия экономических ориентиров развития страны, не может исправить негативные результаты Земельной реформы 1992-1993г.г. Государственное значение землеустройства последнее десятилетие принижалось, что выразилось в следующем:

\* содержание землеустройства стало определяться земельным законодательством, которое только частично отражало новые цели и задачи экономического развития;

\* финансирование землеустроительных работ сократилось и в конечном итоге перестало осуществляться за счёт средств бюджетов, а бизнес не проявляет интереса к долговременному использованию земель в сельскохозяйственном производстве;

\*ликвидации центрального органа по управлению земельными ресурсами, научно-исследовательских и проектных организаций по землеустройству;

\*подмене землеустроительных проектов в сфере сельскохозяйственного производства «планами межевания земельных участков»;

\*в продвижении Градостроительной документации в качестве единственного средства решения всех проблем, включая использование земель вне населённых пунктов.

Показатель эффективности землеустройства лежит в общественном производстве и поэтому оно – главное государственное мероприятие по осуществлению земельных преобразований и не может подменяться простейшими действиями, такими как межевание земельных участков.

В процессе землеустроительных действий по межхозяйственному землеустройству образуются или совершенствуются землевладения и землепользования, т. е. формируются новые земельные массивы (участки) - объекты недвижимости. На основе такого проекта должно производиться межевание землепользования, постановка его на кадастровый учёт с последующей государственной регистрацией права. Следовательно, землеустройство - основное условие организации производства; землеустроительный проект - основа для межевания и последующей регистрации права. Если бы это условие соблюдалось при выделении земельных участков из общей долевой собственности, для ведения ЛПХ, К(Ф)Х, то на сегодня землепользования на землях сельскохозяйственного назначения в соответствовали бы развитию и производства и бизнесу.

При землеустройстве происходит соединение производства и территории, т. е. осуществляется территориальная организация производства, обосновывается специализация предприятия и др. Отсюда эффективность землеустройства определяется экономикой производства, а не земельно-кадастровыми действиями. Последние направлены только на учёт объекта и регистрацию права на него, т.е. при кадастровых действиях не учитывается специализация производства; соответствие расположения участка общему замыслу развития территории; социально-экономическая и инженерная инфраструктура и т.д.

В процессе внутрихозяйственного землеустройства создаются оптимальные территориальные условия для эффективного использования новейшей сельскохозяйственной техники и внедрения обоснованных систем земледелия и животноводства; предлагается определенная структура производственных подразделений с закреплением за ними конкретных территорий и устанавливаются конкретные плановые показатели по производству продукции и т.д. Такие проекты необходимы для крупных по площади землепользований не зависимо от их форм хозяйствования. Государство ориентируется на крупные хозяйства, как на «локомотивы» развития. Фактически же сложившиеся без землеустроительного обеспечения мелкие по площади землепользования не способны развивать взаимосвязанный комплекс отраслей, внедрять севообороты, новейшую технику и т.д.

В дореформенный период разработка землеустроительной документации (прогнозы-схемы, проекты межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, проекты перераспределения земель и др.) осуществлялась высококвалифицированными специалистами государственных проектных институтов. В каждом институте кроме инженеров землеустроителей, экономистов, картографов, почвоведов, геоботаников, геодезистов, действовали научные отделы. Теперь же их не стало, а проектную документацию по зем-

леустройству и прогнозированию разрабатывать не кому, кроме кадастровых инженеров, не имеющих специальной комплексной подготовки для решения инженерно-экономических вопросов.

Посредством землеустройства государство осуществляет функции управления земельными ресурсами:

1. В целях информационного обеспечения управления земельными ресурсами ранее полностью обновлялись картографические материалы; проводились почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания. Результаты этих работ служили источником обновления информационной базы земельного кадастра, а сегодня – могли бы служить кадастру недвижимости. Однако такие работы сегодня не производятся, ортофотопланы за немногим исключением не корректируются, сельскохозяйственные карты на городские и сельские поселения не изготавливаются. Отсутствие указанных работ не способствует как обновлению информационной базы кадастра недвижимости, так и принятию эффективных управленческих решений.

2. Одна из функций землеустройства – прогнозирование использования земельных ресурсов административно-территориальных образований. Эта функция выражается в разработке Схем землеустройства на территорию страны, субъектов, муниципальных образований, городских и сельских поселений. Служат эти документы основой для разработки проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, проектов перераспределения земель сельскохозяйственного назначения, а также для разработки документов территориального планирования, программ социально-экономического развития и др. С 1995 г. прогнозная документация по использованию земель не разрабатывается. Её подменяют отдельными узконаправленными программами (медицинская, школьная, образовательная и др.). Но для городских и сельских поселений крайне необходимы прогнозы использования земель, вскрывающие потенциал их территорий, а потом уже можно разрабатывать другие программы обеспечивающие достижение перспективных показателей.

3. При разработке схем и проектов землеустройства устанавливаются границы территорий с особым правовым режимом использования земель, с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами; составляются рабочие проекты по использованию и охране земель отдельных частей территорий землепользований. На сегодня с увеличением площади деградированных и загрязнённых земель эта функция приобретает важнейшее государственное значение, так как связана с государственными мероприятиями по сохранению благоприятной экологической обстановки.

4. В процессе землеустроительных обследований осуществлялся контроль за использованием и охраной земель, что позволяет органам государственной власти своевременно реагировать и принимать необходимые меры по охране земель и приведению использования земель в соответствии с установленной категорией и разрешенным использованием. Эта функция контроля за целевым использованием земель, наличием прав на земельные участки передана Росреестру, который не имеет в своём составе структуры для выполнения контроля за использованием земель в натуре. Кроме того, на сегодня надзор за использованием земель и их охраной раздроблен между четырьмя ведомствами, а практически осуществляют его муниципальные органы, практически отстранённые от принятия решений по устранению земельных правонарушений.

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

\*Принимает законы о землеустройстве и других действиях, связанных с организацией использования и охраной земель;

\*Определяет центральный орган исполнительной власти, который регулирует земельные отношения, в которых землеустройство выступает методом решения главных вопросов регулирования;

\*Выстраивает систему землеустройства, определяет территориальные органы, содержание и виды землеустроительных действий, организует проведение научных исследований и т.д.

Организация рационального использования земель осуществляется через систему государственных, отраслевых и хозяйственных воздействий, направленных на эффективное использование производительных свойств земель. Воздействия осуществляются на различных уровнях управления земельными ресурсами и могут быть организационными и техническими.

К организационным воздействиям относятся мероприятия:

\*учёт и оценка земель: геодезические изыскания, аэро-фото- и космические съёмки, инвентаризация земель, почвенные, геоботанические и другие изыскания, земельно-оценочные работы, ведение кадастров, включая земельный;

\*зонирование территорий: природно-сельскохозяйственное районирование; перераспределение земель по категориям; установление границ административно-территориальных образований; разграничение земель по видам собственности; установление санитарно-защитных, охранных и других зон.

\*организация территории: разработка Схем землеустройства городских и сельских поселений, муниципальных образований, территорий субъектов РФ, проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства и др.

К технико-экономическим воздействиям относятся мероприятия: \* о с -  
военое земель: мелиоративные, культуртехнические и другие мероприятия, мероприятия по повышению плодородия почв и др;

\*реорганизация системы расселения; строительство улучшенной и полевой дорожной сети, развитие инфраструктуры;

\*внедрение систем ведения сельского хозяйства: системы земледелия, животноводства; введение севооборотов и др.

\*рекультивация нарушенных земель, снятие и нанесение плодородного слоя почв на малопродуктивные угодья, создание полевых защитных лесополос, облесение оврагов и балок, а также др.

В заключение изложенных вопросов уместно напомнить слова известного аграрника академика Першина П.Н.: «землеустройство... есть...приспособление территории для хозяйственного использования сил природы...В основе землеустройства технически-производственное приспособление земельной территории в отношении её размеров, состава угодий и формы расположения»[2]. Доктор наук Гендельман А.М., рассматривая научные основы землеустройства, писал, что «землеустройство – это система мероприятий по осуществлению земельного законодательства, направленного на охрану земель и регулирование земельных отношений в стране, на организацию рационального ис-

пользования земли, а также средств производства, неразрывно связанных с землёй, в целях обеспечения высокой эффективности общественного производства»[3]. Видимо с подобных позиций необходимо возрождать землеустройство для развития и укрепления экономики страны.

#### **Библиографический список:**

1. Гречихин В.Н., Платова Т.Г. О землеустройстве и межевании земель. Материалы IV научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе: опыт, проблемы и пути решения». Том I, УГСХА, 2012г.; 2. Першин П.Н. Введение в экономику землеустройства. Ж. «На аграрном фронте» №№ 5-6, 1925г.; 3. Научные и методические основы землеустройства. Под редакцией проф. Гендельмана А.М. М. «Колос», 1978г.;

## **STATE CHARACTER OF ORGANIZATION OF THE USE OF LAND**

*Grechikhin V.N. is a candidate of economic sciences, associate professor*

*Keywords: Organization of the use of land, landed relations, landed reform, organization of territory, prognostication, effective production.*

*In the article the questions of organization of the use of land are considered as a state measure, some reasons of humiliation of role of organization of the use of land; heaved up the questions of necessity of revival of works on prognostication of the use of earth, as bases of землеустроительных actions and planning of socio-economic development of territories and territorial planning.*

УДК 332

## **СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

*В.Н. Гречихин – кандидат экономических наук, доцент.*

*ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

*тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru*

*Е.Краснова – студентка 4-го курса агрономического факультета*

*ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

*тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru*

**Ключевые слова:** *Управление земельными ресурсами, государственное управление, Обособленное управление, правомочие собственности, Надзор.*

*Аннотация: В статье рассмотрена реконструкция системы управления использованием земельных ресурсов, приведена действующая схема управления с учётом наделения федеральных органов функциями нормативно-правового регулирования земельных отношений и осуществления надзора.*