Содержание

Введение

1. История развития земельных отношений на Ставрополье

1.1 Земельные отношения в дореволюционный период

1.2 Земельные отношения во время СССР

1.3 Земельные отношения в настоящее время

2. Природно-антропогенные характеристики землепользования Предгорного района

2.1 Природно-климатическая характеристика территории

2.2 Антропогенная характеристика территории

2.3 Виды землепользовании

3. Устройство и размещение землепользования по категориям

3.1. Устройство и размещение угодий по категориям земель

3.2 Функциональное зонирование категорий земель Предгорного района

3.3 Комплексная оценка угодий по категориям земель

Заключение

Список литературы

# Введение

**Актуальность.** В условиях проведения в России земельной реформы особую роль начинает играть оценка земель, которая в первую очередь необходима сельскохозяйственным предприятиям в границах производственных подразделений хозяйств, полей и участков угодий, т.е. внутрихозяйственных территориальных единиц. И связано это, прежде всего с тем, что результаты такой оценки имеют огромное значение при решении многих практических задач, а именно:

•анализе и планировании хозяйственной деятельности предприятия, обосновании заданий хозрасчетным подразделениям по производству продукции земледелия;

•организации рационального использования земель: определении оптимальных размеров площади, трудовых и материальных ресурсов производственных подразделений, а также объема производства и реализации продукции; размещении посевов сельскохозяйственных культур и севооборотов; организации территории севооборотов: разработке мероприятий по улучшению производительных и технологических свойств земель с целью повышения плодородия почв и снижения затрат в земледелии;

•регулировании земельных отношений: обосновании оплаты труда при подряде и арендной платы за землю при аренде; контроле за использованием и охраной земель; разрешении споров между арендаторами и арендодателями, владельцами и землепользователями; установлении размера компенсации потерь (убытков) в связи с изъятием и перераспределением земель, из-за стихийных бедствий.

**Целью работы** - проанализировать землепользования Предгорного района Ставропольского края на примере земель станицы Ессентукской с учетом эффективности использования земельных ресурсов.

**Объект исследования** – землепользования станицы Ессентукской Предгорного района Ставропольского края.

**Предмет исследования** – проанализировать землепользования станицы Ессентукской .

В соответствии с целью нами были поставлены следующие **задачи:**

1. проанализировать историю развития земельных отношений на Ставрополье от начала образования по настоящее время;

2. выявить особенности и характеристики землепользований станицы Ессентукской ;

3. дать комплексную оценку землеустройства и размещения земельных угодий с учетом их функциональности.

**Научная новизна.** Впервые для станицы Ессентукской и его окрестностей нами был проведен анализ землепользований с учетом эффективности земельных ресурсов.

**Практическая значимость.** Данная работа может использоваться в организациях, имеющих непосредственное отношение к земельным ресурсам: кадастровых палатах, земельных комитетах, администрациях сел.

1. История развития земельных отношений на Ставрополье

## 1.1 Земельные отношения в дореволюционный период

Правовые отношения на территории нашего государства развивались на основе культурного наследия, полученного от древнерусской народности, которая ещё в начале средневековья имела высокоразвитую систему феодального права. Часть норм древнерусского права глубоко вошла в сознание и быт украинского народа, урегулировала основы феодального строя и составила содержание первого письменного памятника обычного права Древней Руси - "Русской Правды". Отдельные нормы превратились в традиции.

Постепенно наряду с нормами права местного происхождения приобрело распространение польско-литовское законодательство. В результате вхождения части украинских земель на протяжении длительного интервала времени в состав Польского королевства и Великого княжества Литовского произошло взаимопроникновение их правовых систем. В частности, литовские статуты, "Саксонське зерцало", "Порядок прав міських" и другие источники польско-литовского права соединили в себе нормы из "Русской правды" и других памяток древнерусского права.

Трудно представить когда возникло межевание, но из летописей известно, что киевский князь Владимир, правивший в 980-1016 годах заботился "о строи земленем, о ратях и о устройстве земленем". Это первое документальное свидетельство о землемерстве. Его существование, в общем, связывают с возникновением государств.

Факты свидетельствуют о том, что более тысячи лет назад в наиболее политических центрах Киевской Руси (Киеве, Новгороде, Смоленске), где существовала письменность, производилось индивидуальное обучение грамоте и развивалось землемерство (землеустройство). Одной из главных частей землеустройства всегда было межевание - комплекс работ по установлению, возобновлению и закреплению на местности границ землепользований и землевладений с выдачей документов, удостоверяющих право на землю. Данные о межевании использовались государством для установления порядка и ясности в использовании земель, земельном налогообложении землепользователей и землевладельцев.

Землеустроители тех времён должны были хорошо знать грамоту, уметь считать, ориентироваться в княжеских законах и владеть простейшими методами измерений.

Крестьяне, выходя из общины, получали возможность продать или заложить укреплённые в собственность надельные земли. Непосредственным развитием указа от 9 ноября был указ от 15 ноября о праве залога надельных земель. Этим указом предусматривалось расширение деятельности Крестьянского банка по выдаче ссуд под земельный залог.

В ходе осуществления реформы происходило разделение общины, сельские жители, которые умели и хотели работать, получили возможность приобретать земельные наделы, увеличивать их площади и, как следствие, получать большую прибыль. В сельской местности началось установление прогрессивных капиталистических отношений.

П.А. Столыпин отмечал, что развитие частной собственности среди сельских жителей, устранение таких значительных недостатков земледелия, как чересполосица и дальноземелье, а главное, всестороннее способствование крестьянам в расселении хуторами или мелкими селениями - это ближайшие землеустроительные задания правительства. Он подчеркивал, что из-за существования хищного хозяйствования, бедности и непросвещенности крестьян, которые не имеют никакого представления о собственности, никакие культурные начинания не возможны. Лишь создание многочисленного класса мелких земельных собственников, развитие у крестьян института собственности, освобождение наиболее энергичных и предприимчивых крестьян от гнета общины, одним словом, лишь предоставление крестьянам возможности стать самостоятельными полноправными собственниками может поднять село.

Для земельных обществ был отменен общинный и установлен подворовой порядок землепользования. А отдельные хозяева рассматривались как частные собственники полос и участков. Домохозяин имел право требовать выделение ему вместо закрепленных за ним чересполосных участков отруба или хутора, то есть объединение всех разрозненных участков в одном месте и перенесение туда усадьбы.

Система землеустроительных комиссий, созданных на выполнение Указа от 4 марта 1906 года, стала со временем основными исполнителями столыпинского законодательства по землеустройству, в частности Закона о землеустройстве от 24 мая 1911 года. Для районов землеустройства была создана самостоятельная агрономическая организация, оказывающая помощь в виде технического руководства. Столыпинская земельная реформа положила начало землеустройству. Во время проведения реформы в процесс землеустройства стали включать не только определение границ, но и работу со всем землевладением и землепользованием, даже с их системами, отраслями хозяйств, а так же системами расселения, инфраструктуры (дороги, перегоны для скота, водопои и др.). Работы по размежеванию стали дополняться инженерными действиями и экономическими расчётами по рациональному устройству всех охваченных земельными разделами территорий.

Все действия должны были выполняться с учётом качества и месторасположения земель, состава земельных угодий и пригодности их под пашню, загоны, сенокосы, сады, а так же требований по созданию компактных землевладений и землепользований, ликвидации чересполосицы, дальноземелья, вклинивания и других недостатков. В практику межевых работ стали входить проекты землеустройства, на основании которых после согласования и утверждения проводилось разделение общинных земель, упорядочение хуторов и отрубов, переселение крестьян.

Создание в 1883 г. Поземельного крестьянского банка было второй серьёзной объективной предпосылкой успешного осуществления столыпинской реформы. Он был призван предоставлять конкретную помощь крестьянам путём предоставления им кредитов на приобретение земли и обзаведение хозяйством. Крестьянский банк сосредоточил огромный земельный фонд и проводил большие посреднические операции в интересах крестьянства. Проданные им в единоличное владение земли были землеустроены. Активное участие Крестьянского банка в мобилизационном процессе способствовало поддержанию цен на землю на достаточной высоте и, что помогало предотвратить спекулятивную горячку.

Таким образом, в результате столыпинских преобразований, развернувшихся в начале ХХ в., община начала утрачивать силу и влиятельность и уже не могла активно заниматься земледелием, а слои богатых крестьян, которые "крепко стояли на ногах", стал расти. Результатом разорения значительной части бедного крестьянства и помещичьих хозяйств стало увеличение земельных наделов, достатка и покупательной способности хозяев, которых в советское время называли куркулями.

В 1917 г. законодательный процесс, связанный с регулированием земельных отношений, продолжался. На протяжении июня-июля были приняты законы, направленные на охрану помещичьих земель, создание земельных комиссий по подготовке земельной реформы, ограничение операций с землёй.

Таким образом, столыпинская аграрная реформа создала крепкий фундамент для формирования земельного законодательства, а значит и для выделения специальной правовой отрасли - земельного права.

## 1.2 Земельные отношения во время СССР

Основной формой сельскохозяйственного использования национализированных земель являлось трудовое землепользование. Согласно Земельному кодексу 1922 г. право на землю трудового пользователя признавалось в виде: а) права на земельный участок в одном или нескольких местах (хутор, отруб, чересполосный участок); б) права на землю из надела земельного общества; в) права на участие в совместном пользовании угодьями земельного общества. Трудовое крестьянское землепользование объявлялось бессрочным. Назывались случаи прекращения права на землепользование такие как: добровольный отказ от земли всех членов двора, полное прекращение ведения двором самостоятельного хозяйства, окончательное переселение в другое место, лишение по суду права на землю, занятие земли государством.

Индивидуальное землепользование стало основным видом землепользования. Права землепользователя трактовались весьма широко. Так, он мог возводить на земле всякие сооружения для хозяйственных и жилых надобностей; имел право на посевы и всё соединённое с землёй, пока то не перешло законно к другому лицу. Не допускалось беззаконное вмешательство в хозяйственное землепользование. В противном случае были возможны владельческий иск и вмешательство земельного суда.

С принятием указанного фундаментального документа была создана система “соподчинения” нормативных актов, в результате чего земельное законодательство стало эффективнее исполнять возложенные на него регулятивные функции. Были урегулированы все земельные отношения, существовавшие в то время. Основное место в Кодексе занимали положения, которые достаточно детально регулировали такие важнейшие институты, как трудовое землепользование, трудовая аренда, применение наёмного труда. Кодекс давал определение понятия крестьянский двор, землепользование, регистрация земли, переселение, регламентировал связанные с этим вопросы, закреплял правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, городских земель, земель специального назначения и государственного запаса. Землеустройство теперь преследовало цель не уравнивания земли, а улучшения форм землепользования. Закон не мешал выбору форм и порядка крестьянского землепользования: единоличное, отрубное или хуторское имели равные права на существование. Выход из общины допускался при полных переделах и развёрстках и ничем не был ограничен. Землеустроительные работы осуществлялись за счёт самого населения.

Первый общесоюзный земельный кодифицированный акт (Общие принципы землепользования и землеустройства), который состоял из 13 глав и 63 статей, был принят 15 декабря 1928 г. С его принятием де-юре была закреплена исключительно государственная собственность на землю. В последующие годы земельное законодательство развивалось на основе учёта этого положения. Земельные фонды всех союзных республик были преобразованы в земельный фонд Союза ССР, который стал единым субъектом права государственной собственности на землю. Единственным юридическим основанием использования земли было право землепользования. Дальнейшим направлением развития союзного и республиканского земельного законодательства было усовершенствование основных земельно-правовых институтов, которые сформировались в результате национализации земли: права исключительно государственной собственности, права землепользования и его разновидностей, правового режима различных категорий земель и др.

Результатом постоянных изменений характера земельных отношений , которые происходили в период с 1917 по 1928 г., стала активизация ведения кодификационных работ, направленных на упорядочение и систематизацию соответствующих норм права. Это способствовало формированию земельного права как самостоятельной отрасли. С принятием первых кодифицированных актов были заложены основные принципы формирования отечественного земельного законодательства, была систематизирована значительная часть нормативных актов.

В период всеобщей коллективизации и осуществления политики уничтожения кулаков как класса положения, которые касались аренды земли и применения наёмного труда, были отменены.

Дальнейшее развитие земельного законодательства было связано с принятием 13 декабря 1968 г. Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик. Они состояли из преамбулы, 11 разделов и 50-ти статей. Основы более чётко закрепили разделение земель по категориям, предусмотренным Основными принципами землепользования и землеустройства 1928 г., подтвердили запрет аренды земли, введённый в 1930 г., урегулировали вопрос введения государственного земельного кадастра. Были так же закреплены положения, связанные с временным и вторичным землепользованием, охраной земель, закреплён новый порядок ответственности за земельные правонарушения, а так же принцип бесплатного пользования землёй и приоритетного использования земель сельскохозяйственного назначения. На базе Основ в 1970 г. был принят новый ЗК УССР, который практически полностью отражал их положения. Он состоял из 173 статей, объединённых в 28 глав и 11 разделов.

Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, принятые 28 февраля 1990 г. заложили основы новых принципов и направлений развития земельного законодательства и стали предвестником современной земельной реформы. Законодатель провозгласил землю народным имуществом, отказавшись от термина “государственная собственность на землю”. Был установлен новое юридическое звание - “владение”, а так же возрождено право пользования землёй на условиях аренды. Это способствовало детальной регламентации гарантий защиты прав и законных интересов землепользователей и землевладельцев.

Важнейшим нововведением Основ является установление платного землепользования. Специальный раздел был отведен регулированию отношений, связанных с охраной земель. Основы определили новых субъектов земельных правоотношений - граждан, которые ведут сельское хозяйство, укрепили связь между правовым положением недвижимости и земельного участка, на котором она расположена, а так же другие новшества. Заложенное в основах разнообразие земельных отношений и их принципиальное отличие от отношений, закреплённых в предыдущем земельном законодательстве, создали предпосылки для возвращения земли в сферу имущественного оборота, и как следствие этого, дали толчок развитию комплекса норм земельного законодательства, призванных урегулировать эту сферу.

## 1.3 Земельные отношения в настоящее время

Первые правовые акты земельной реформы были приняты еще бывшим СССР. Верховный Совет СССР в апреле 1990 г. принял Основы законодательства о земле. Однако в те времена шла острейшая дискуссия: нужно или не нужно вводить частную собственность на землю.

Основы законодательства о земле не ввели право частной собственности на землю. Реформа 90-х гг. ХХ в. тоже имела благородные цели: решить, наконец, продовольственную проблему, как говорили в начале реформы – “накормить Россию”; поднять благосостояние сельского (и городского тоже) населения; повысить эффективность аграрного производства; в ходе реформ сохранить и улучшить природную среду.

Достичь этого предполагалось посредством следующих мероприятий: приватизировать (раздать в частную собственность) землю и другие средства производства; преобразовать колхозы и совхозы в крестьянские (фермерские) хозяйства, их ассоциации, кооперативы, товарищества, акционерные общества и др. Таким образом “разгосударствить” сельхозпредприятия; перейти к рыночным отношениям и заменить государственное директивное планирование экономическим регулированием (говорили – “рынок расставит все по местам”). “Отцы” реформы и ее активисты считали, что как только крестьяне будут освобождены от принудительной государственной коллективной зависимости, они начнут свободно трудиться, и цели реформы будут быстро достигнуты. В средствах массовой информации муссировалась мысль, что предстоящая аграрная реформа – это третье и последнее раскрепощение крестьян (первое было в 1861 г., когда царь отменил личную зависимость – “крепость” – крестьян от помещиков; второе – в 1906 г., когда столыпинская реформа отменила зависимость крестьян от сельской общины: они освобождались от государственной зависимости).

Земля является основой социального и экономического развития страны. Ее важнейшие функции можно рассматривать в различных аспектах:

физическое пространство (питание и кров, культурное наследие);

экономический ресурс (рынки земли, права и обязательства).

В своем стремлении реализовать всеобъемлющую земельную реформу Российской Федерации пришлось принимать в расчет все указанные аспекты - подвиг, достойный Геракла.

Несмотря на то, что начало российской земельной реформы, приходится на 1990 г., когда был принят Закон «О земельной реформе»“ (от 23.11.90 № 374-1), многие вопросы все еще остаются неясными. Конституция РФ признала право собственности на землю, а в Гражданском кодексе РФ содержится подробное описание этого права, а также его применения гражданами. Впрочем, процесс земельной реформы приобрел реальные очертания, а задачи этого процесса стали понятными только после того, как в 2001 г. была принята «Конституция земли» - Земельный кодекс РФ, а также после того, как в 2000 г. вступил в силу Закон о земельном кадастре, определяющий орган, ответственный за государственный кадастровый учет земельных участков.

В действительности, можно сказать, что возраст решающего этапа российской земельной реформы не превышает 10 лет. Масштаб этого нововведения поистине огромен, поскольку:

необходимо принять и привести в соответствие принятые законы и постановления в области права, имеющего отношение к собственности, пользованию недвижимым имуществом, институциональному устройству и процессуальным нормам;

для надлежащего использования прав на недвижимое имущество такие права должны быть понятны как органам власти, так и обладателям этих прав;

для осуществления прав и связанных с ними процедур необходимо создать соответствующие учреждения;

для установления объектов недвижимости и определения их стоимости необходимо разработать соответствующие методики;

для того, чтобы убедиться в реальном функционировании новой системы, необходимо обеспечить прозрачный процесс создания процедур пользования недвижимым имуществом, подачи заявок в органы власти, передаче прав и регистрации объектов недвижимости.

С учетом огромной территории страны, а также масштаба нововведения, качества и количества ресурсов, необходимых для реализации различных элементов земельной реформы за сравнительно короткий период времени (т.е. за десятилетие), данное начинание является беспрецедентным.

Впрочем, ввиду колоссальных изменений в системе земельных отношений, одной из сложнейших задач российской земельной реформы является демонстрация ее обоснованности россиянам, которые в течение 80 лет жили при другой социальной и экономической системе. Ввиду вышеупомянутых причин, достижения российской земельной реформы, несмотря на многочисленные неудачи и ошибки, должны быть признаны и оценены как огромный и весьма успешный шаг вперед по направлению к современному, рыночно ориентированному обществу, имеющему социально и экономически сбалансированную структуру.

Неоднородность климатических, геоморфологических условий и геологической истории территории Российской Федерации определяет разнообразие почвенного покрова. Более трети территории России занимают горные регионы с выраженной вертикальной зональностью почвенного покрова. Общими чертами горных почв являются их маломощность, каменистость и подверженность эрозионным процессам. Более 70% территории страны характеризуется низким уровнем комфортности для проживания и практически не пригодно для земледелия.

В 2009 г. состояние земель Российской Федерации, находящихся в сфере хозяйственной деятельности, оставалось неудовлетворительным. Проводимые в стране преобразования земельных отношений, отразившись на динамике структуры земельного фонда, не привели к улучшению использования земель, снижению неблагоприятных антропогенных воздействий на почвенный покров, вызывающих или способствующих развитию процессов деградации почв сельскохозяйственных и иных угодий. Характер и интенсивность деградационных процессов определялись действием природных и антропогенных факторов и имели свою региональную специфику: от деградации оленьих пастбищ на севере страны, дегумификации, агрогенного истощения и эрозии почв в центральной части России до опустынивания на юге.

2. Природно-антропогенные характеристики землепользования Предгорного района

## 2.1 Природно-климатическая характеристика территории

Предгорный район — муниципальное образование в составе Ставропольского края России.

Административный центр — станица Ессентукская.

Район расположен в юго-западной части Ставропольского края. По внешнему периметру, территориально граничит с Андроповским, Георгиевским, Кировским и Минераловодским районами Ставропольского края, Кабардино-Балкарской Республикой и Карачаево-Черкесской Республикой.

Большая часть территории района располагается в лесостепной зоне с умеренно-континентальным климатом. Продолжительность безморозного периода составляет 170-190 дней.

На территории Предгорного района располагаются (но не входят в его состав) все города-курорты Кавказских Минеральных Вод: Ессентуки, Железноводск, Кисловодск и Пятигорск, а также город Лермонтов. Такое расположение городов-курортов непосредственно оказывает влияние на жизнедеятельность населения в районе.

Сельское хозяйство — главная отрасль экономики Предгорного района. Производство сельскохозяйственной продукции осуществляют сельскохозяйственные кооперативы (44%), закрытые акционерные общества (10%), общества с ограниченной ответственностью (41%), открытые акционерные общества (5%), и государственные предприятия (5%). Всего 39 сельскохозяйственных предприятий.

Основным направлением развития животноводства в районе является молочное скотоводство и птицеводство. Вспомогательные отрасли - свиноводство, овцеводство и пчеловодство. При производстве сельскохозяйственной продукции на землях, загрязненных радионуклидами, предусматривается осуществление комплекса агротехнических, мелиоративных и других защитных мероприятий в условиях радиоактивного загрязнения земель.

Значительное число земель загрязнено отходами. В процессе производства на промышленных предприятиях образуются значительные объемы токсичных отходов. Один из источников их пополнения - пришедшие в негодность в результате неправильного хранения пестициды. Хранение (складирование), переработка и захоронение отходов проводятся только в разрешенных местах и на разрешенных объектах в соответствии с требованиями Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды по согласованию с другими государственными органами.

Государственная программа охраны и рационального использования земель способствует ускорению разработки технико-экономических обоснований и проектов по утилизации и захоронению токсичных отходов. Так, предполагается определение площадей вдоль автомобильных дорог, подвергающихся загрязнению тяжелыми металлами.

Земли засоряются бытовыми, промышленными отходами, мусором, строительными конструкциями и другими твердыми телами, в результате нерационального использования пахотных угодий.

Причем истощение земель и деградация почв происходят с частичной или полной потерей плодородия: опустынивание, водная и ветровая эрозии, затопление, подтопление, отчуждение для несельскохозяйственных нужд особо ценных сельскохозяйственных угодий, нарастающее химическое загрязнение, нарушение правил обработки земель, невыполнение требований агротехники, отсутствие научно обоснованной системы земледелия.

Использование в сельскохозяйственном обороте для посевов зерновых и пропашных культур торфяно-болотных почв, и особенно мелкозалежных торфяников, привело к обрабатыванию торфа и образованию нового типа минеральных и торфяно-минеральных почв с низкой производительной способностью.

Землепользователи, землевладельцы, собственники, в том числе арендаторы; осуществляют:

* рациональную организацию территории;
* восстановление и повышение плодородия и других свойств почвы;
* защиту земельных участков от водной и ветровой эрозии, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения;
* защиту от зарастания сельскохозяйственных земель кустарником и мелколесьем, других процессов ухудшения - технического состояния земель;

5) мероприятия по сохранению торфяных почв в ходе их использования, предотвращению процессов минерализации торфяников;

* консервацию деградированных сельскохозяйственных угодий, или иными способами невозможно восстановить плодородие почв;
* рекультивацию нарушенных земель, повышение их плодородия и других плезных свойств земли;
* снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Рациональная организация территории предполагает выполнение требований внутрихозяйственного землеустройства, а также эффективное использование земель.

К числу нерационально используемых земель отнесены по законодательству:

* сельскохозяйственные угодья всех категорий, на которых фактический уровень урожайности (продуктивности кормовых угодий) в среднем за пятилетний период ниже нормативного показателя, определенного по кадастровой оценке;
* земли, на которых в результате хозяйственной деятельности происходит снижение плодородия почв и других свойств земли (уменьшение содержания гумуса, повышение кислотности и т.д.), развитие эрозии и иных негативных процессов;
* земли, на которых в результате хозяйственной деятельности происходит их загрязнение отходами производства, химическими, радиоактивными веществами, оказывается негативное воздействие на растительный и животный мир, другие компоненты природной среды, ухудшается общая экологическая обстановка и т.д.; земли, на которых не соблюдается установленный проектами внутрихозяйственного землеустройства режим и условия их использования, не произведены почвозащитная организация территории и другие мероприятия, направленные на рациональное использование и охрану земель;
* земли лесного фонда, занятые малоценными лесными породами и пригодные по почвенным и иным условиям для освоения в качестве сельскохозяйственных угодий (за исключением лесных насаждений защитного назначения);

земли населенных пунктов, промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, используемые не по целевому назначению, а также, если фактические показатели их использования (плотность застройки, отраслевые нормы отвода земель и т.д.) не соответствуют проектным или нормативным показателям. Исключение составляют земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

## 2.2 Антропогенная характеристика территории

При большом выносе питательных веществ воспроизводство плодородия почвы достигается высокими дозами органических и минеральных удобрений в сочетании с почвозащитными мероприятиями против водной эрозии.

Зернопропашная почвозащитная система земледелия как одна из самых интенсивных характеризуется преобладанием в структуре посевных площадей только зерновых и пропашных культур и отсутствием чистого пара. Применяется в хозяйствах зерноживотноводческого направления в Центрально-Черноземном, Центральном, Волго-Вятском и других районах, относительно меньше подвергаемых угрозе засух, чем южные районы России.

Воспроизводство плодородия почвы обеспечивается высокими дозами органических и минеральных удобрений на фоне рациональной системы обработки в сочетании с почвозащитными мероприятиями и применением гербицидов.

Зернотравяная, или улучшенная зерновая почвозащитная система земледелия, в севооборотах которой не менее половины площади пашни занимают зерновые культуры, а остальную часть - многолетние и однолетние травы; при отсутствии чистых паров применяют посевы промежуточных культур. Обеспечивает средний выход зерна и высокий выход сочных и грубых травяных кормов с 1 га севооборотной площади. Применяется в хозяйствах животноводческого направления лесной, лесостепной зон и в других районах с достаточным увлажнением (450-700 мм осадков), при орошении и на склоновых землях.

Воспроизводство плодородия почвы обеспечивается за счет посевов многолетних трав, внесения органических и минеральных удобрений при высоком уровне защиты почвы от эрозии и экологической чистоте технологии.

Плодосменная система земледелия - это система, при которой зерновые культуры занимают не больше половины севооборотной площади, а на остальной части размещают бобовые и пропашные культуры. Применяются посевы промежуточных культур. Обеспечивается наибольший выход растениеводческой продукции с 1 га пашни в хозяйствах с многоотраслевой структурой в лесной, лесостепной зонах и на орошаемых землях.

Воспроизводство плодородия почвы обеспечивается за счет высоких доз органических и минеральных удобрений и оптимального чередования культур в плодосменном севообороте в сочетании с почвозащитными мероприятиями против водной эрозии.

Травопольная система земледелия - основа интенсивного кормопроизводства в хозяйствах с крупными мясомолочными животноводческими комплексами, обеспечивающая выход с 1 га севооборотной площади до 10 т корм. ед. В отличие от известной в истории земледелия травопольной системы В.Р. Вильямса эта современная система земледелия характеризуется преобладанием посевов многолетних и однолетних трав при незначительном удельном весе пропашных кормовых культур. Применяется в районах достаточного и избыточного увлажнения, на орошаемых и склоновых землях.

Воспроизводство плодородия почвы с окультуриванием и углублением пахотного слоя дерново-подзолистых и других малоплодородных почв, их защита от водной эрозии обеспечиваются за счет интенсивного использования многолетних трав, высоких доз органических и минеральных удобрений.

## 2.3 Виды землепользований

Любые действия с земельным участком невозможно провести без знания таких параметров, как его местоположение, границы, площадь, обременения и ограничения в использовании и др. Эти данные отражаются на планах или картах. С целью создания таких карт Предгорном районе производится кадастровое картографирование. МКЗ создает цифровую картографическую основу государственного земельного кадастра, проводит тематическое картографирование, ведет дежурный кадастровый план.

Ессентукская — станица, административный центр Предгорного района Ставропольского края, центр сельского совета. Население — 19,6 тысяч жителей (по данным переписи 2002 года). Станица расположена на правом берегу Подкумка, напротив города Ессентуки, в 210 км от краевого центра. Станица основана в 1826 году по инициативе генерала Ермолова казаками Волгского полка, переселёнными с Поволжья. Перевоначально станица располагалась на левом берегу Подкумка. Впоследствии, левобережная часть была преобразована в курортный город, а правобережная осталась казачьей станицей. Станица Ессентукская входила в Пятигорский отдел Терской области.

3. Устройство и размещение землепользования по категориям

## 3.1 Устройство и размещение угодий по категориям земель

В Пятигорске выделяют размещение угодий по категориям земель по следующим категориям:

1. ***Земли сельскохозяйственного назначения*** – земли за чертой поселения, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а так же предназначенные для этих целей: составляют 23,8%.

Их функция – средство производства. В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, земли занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью . Предназначены для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, а так же зданиями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

По видам использования подразделяются:

1. Для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, предоставляются колхозам, кооперативным хозяйствам, акционерным обществам и другим сельскохозяйственным предприятиям.
2. Для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, ведения КФК, предоставляются физическим лицам.
3. Для коллективного садоводства, животноводства и огородничества, предоставляются кооперативам, гражданам.
4. Для проведения научных исследований и обучения. Предоставляются научно-исследовательским, учебным учреждениям.
5. Для ведения подсобного хозяйства, предоставляются не сельскохозяйственным предприятиям, организациям и учреждениям.

2. ***Земли поселений.*** Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделение их чертой от земель других категорий.

Они выполняют роль пространственного базиса для строительства, рекреационные, оздоровительные и другие.

Земли поселений используются только в соответствии с генеральным планом и проектами планировки и застройки.

Территории поселений в пределах его административных границ делится на территориальные зоны:

- жилая

- общественно деловая

- производственная

- инженерных и транспортных инфраструктур

- рекреационная

- сельскохозяйственное использование

- военных объектов

- специального назначения

3. ***Земли промышленности***, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.

Это земли, которые расположены за чертой поселения, используются или предназначены для обеспечения деятельности организации и эксплуатации вышеназванных объектов. Составляют 1 % от земельного фонда РФ.

Они выполняют функции пространственного базиса особых объектов. Эти земли используются для промышленности транспорта (железнодорожного, автомобильного, воздушного), связи, информатики, линии связи, электропередачи и обороны.

4. ***Земли особо охраняемых территорий*** - земли, которые имеют особое природоохранные, научное, историко-культурные, эстетические, рекреационные, оздоровительные и иные значения, для которых установлены особые правовые режимы. Составляют 1,9% от земельного фонда РФ.

Они подразделяются:

- природоохранного назначения- заказники, общероссийского, областного, местного значения.

- природо-заповедного назначения- заповедники, памятники природы), природные национальные сады, ботанические сады.

- лечебно оздоровительного назначения- залежи природной грязи, минеральной воды, участки с особыми климатическими условиями, дома отдыха, санатории, турбазы.

- историко-культурного назначения- памятники культуры.

Они предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям в бессрочное пользование, аренду.

5. ***Лесные земли*** (земли, покрытые лесной растительностью, и не покрытые ее, но предназначенные для ее восстановления, вырубки, гари). Составляют 64,1% от земельного фонда РФ,

Лесные земли 782,2 млн. га, не лесные 64,1 млн. га.

В составе не лесных земель выделяют сельскохозяйственные угодья, поверхностные воды, объекты над застроенными территориями и дорогами.

К данной территории не относятся древесные насаждения.

Леса государственного назначения находятся в ведении государственных органов лесного хозяйства. Ведомственные леса предоставляются лесохозяйственным предприятиям и другим не государственным предприятиям в бессрочное пользование.

6. ***Земли водного фонда*** – земли занятые водными объектами, водоохранных зон водных объектов, земли выделяемые для установления полос отвода зон охраны водозабора и иных водохозяйственных сооружений и объектов.

Составляют 1,6% из них 99% под водными объектами.

Виды:

- ледники

- пограничные водные объекты

- территориальное море России

- прибрежные воды

- поверхностные объекты (ручьи, реки)

- обособленные водные объекты (пруды, озера, болота)

- подземные воды

- внутренние морские воды

7. ***Земли запаса***- земли находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляющиеся гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фондо-перераспределения.

Они служат резервом для предоставления земель государственным и муниципальным нуждам и для дальнейшего развития хозяйственных отраслей страны.

## 3.2 Функциональное зонирование категорий земель Предгорного района

Землеустройство земель проводится с целью установления правового режима использования той или иной категории земель, а также создания территориальной основы для осуществления комплекса экономико-правовых и кадастровых мероприятий по рациональному и эффективному использованию земель, их охране и рациональной организации городских территорий. Землеустройство проводится по инициативе Госкомзема РФ, МКЗ, а также при разработке проектных решений Генплана, проектов планировки и застройки территорий, земельных участков, организации новых землепользований или упорядочении существующих.

В настоящее время существуют методики массовой оценки земель различных категорий, называемые кадастровыми. Для примера, в методике кадастровой оценки сельскохозяйственных земель оцениваются такие условия, как плодородие почв, технологические свойства и местоположение. При этом местоположение характеризуется показателем эквивалентного расстояния по удаленности от пунктов реализации продукции и баз снабжения материально-техническими, объемов и классов грузов и качества дорог. В методике государственной кадастровой оценки земель поселений сделана попытка оценки пространственных условий землепользовании (обеспеченности территории дорогами и другими коммуникациями), но при этом используется метод экспертных оценок вклада ценообразующих факторов, влияющих на кадастровую стоимость земельных участков. Факторы пространственных условий учитываются не только при оценке земель с целью налогообложения, но и при оценке вариантов размещения землепользовании в составе землеустроительных проектов. В настоящее время при оценке вариантов проекта землеустройства или проекта отвода с согласованием места размещения земельного участка используются следующие технико-экономические показатели: площадь землепользования всего, в том числе различных угодий; типы и подтипы почв (их площади на различных видах угодий); потери сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства; затраты на снятие и сохранения плодородного слоя почвы, на землевание, на выполнение условий предоставления земельного участка и другие.

Как видно, при выборе варианта не учитываются показатели инвестиционной привлекательности, которые проявляются посредством хороших пространственных условий землепользования.

Таким образом, в комплексе задача оценки пространственных условий территории не решена, но в настоящее время с переходом нашей страны к рыночной экономике она стала особенно актуальной. Это связано с тем, что собственнику необходимо иметь полное представление о приобретаемом участке, его инвестиционной привлекательности, которая напрямую зависит от пространственных условий, а государство необходимо развивать далекие и неудобные земли посредством дифференциации земельных платежей с их учетом.

Проекты по подготовке технико-экономического обоснования создания или расширения особо охраняемой природной территории выполняются на втором этапе комплекса мероприятий, связанных с организацией или расширением ООПТ.

Составной частью ТЭО является землеустроительный проект отвода земель ООПТ с описанием ее границ и координат. В этом документе определяются категории и площади земельных участков собственников и землепользователей, изымаемых (выкупаемых) в состав особо охраняемой природной территории, категории и площади земельных участков собственников и землепользователей, включаемых в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия, а также границы и площади охранной зоны.

В рамках технико-экономического обоснования рассчитываются затраты, связанные с выкупом земельных участков у собственников и землепользователей и (или) покрытием убытков по их изъятию, ограничением хозяйственной деятельности в охранных зонах, а также в случаях создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земель.

В ТЭО приводятся затраты на создание инфраструктуры и содержание особо охраняемой природной территории, выполнение мероприятий по охране, защите и восстановлению объектов государственного природно-заповедного фонда.

Оценивается современное состояние и определяется направление развития ООПТ, приводится планировочная организация и производится функциональное зонирование территории, вид режима охраны и условия регулируемого туристского, рекреационного и ограниченного хозяйственного использования природных комплексов в пределах установленных функциональных зон с определением норм рекреационных нагрузок.

Разрабатывается генеральный план развития инфраструктуры, внутрихозяйственная структура ООПТ, структура управления. Предлагаются мероприятия по охране экосистем, памятников истории и культуры, по инженерной защите территории от опасных геологических процессов и явлений.

Рассматривается специфика научно-исследовательской, эколого-просветительскойи рекреационной деятельности ООПТ. Оценивается текущее состояние и потребности материально-технической базы. Анализируется экономический механизм деятельности. Рассматриваются основные принципы взаимодействия парка с физическими и юридическими лицами. Подготавливается Паспорт особо охраняемой природной территории.

## 3.3 Комплексная оценка угодий по категориям земель

Земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

Сельскохозяйственные угодья - это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции (ГОСТ 26640-85). К ним относятся:

- пашня – сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары. К пашне не относятся земельные участки сенокосов и пастбищ, занятые посевами предварительных культур (в течение не более двух лет), распаханные с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посевы;

- многолетние насаждения – сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданными древесными, кустарниковыми (без лесной площади) или травянистыми многолетними растениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции;

- залежь – земельный участок, который ранее использовался под пашню и более 1 года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар;

- сенокос – сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокошение;

- пастбище - сельскохозяйственное угодье, систематически используемое для выпаса животных, и такое использование является основным, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Несельскохозяйственные угодья подразделяются на лесные земли, земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, находящиеся под водой, занятые застройкой, дорогами, болотами, нарушенные и прочие земли.

К лесным землям относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предоставленные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами и иные).

К древесно-кустарниковой растительности относятся полезащитные лесные полосы и иная древесно-кустарниковая растительность на землях сельскохозяйственного назначения, защитные насаждения на полосах отводов железнодорожных магистралей, автомобильных дорог, каналов, озеленительные и другие древесно-кустарниковые насаждения (за исключением городских лесов) на землях поселений.

Земли под водой – это площади, занимаемые реками, водохранилищами, ручьями, каналами межбассейнового перераспределения и комплексного использования водных ресурсов, озерами, прудами, ледниками, снежниками.

Болото – земельное угодье, избыточно увлажненное грунтовыми и атмосферными водами с наличием на поверхности разложившихся и полуразложившихся остатков в виде торфа.

Земли застройки – земли под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их обслуживания. Земли застройки включают земельные участки жилой и общественно-деловой застройки, а также промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки.

Земли под дорогами – земли, занятые автомобильными и железнодорожными магистралями, полосами отвода этих дорог, скотопрогонами, улицами, проездами, переулками, площадями и иными путями сообщения.

Нарушенные земли – земли, утратившие свою хозяйственную ценность, являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности человека.

К прочим землям относятся овраги, пески, галечники, оползни, скалы, осыпи, наледи, деградированные и загрязненные земли, полигоны отходов, свалки, земельные участки, расположенные в тундре, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя.

К землям, находящимся в стадии восстановления плодородия, относятся участки, на которых закончена техническая рекультивация и проводится комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на возобновление флоры и фауны.

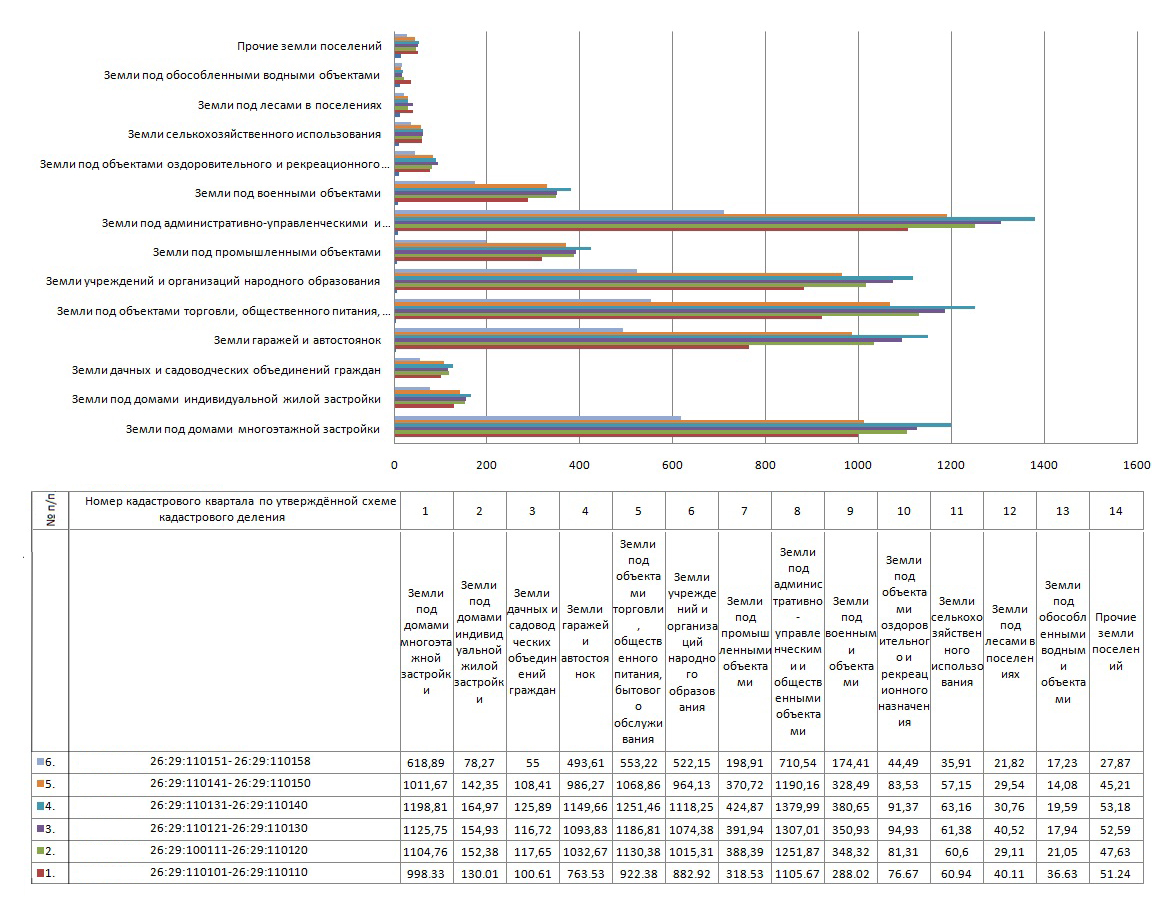
Земельные участки, находящиеся в стадии мелиоративного строительства - это только сельскохозяйственные угодья, на которых ведется новое мелиоративное строительство, а также участки раскорчеванных, но не распаханных садов, площади сельскохозяйственных угодий, подготовленные под посадку лесных защитных насаждений, на которых еще не произведена закладка и т.д.

Оленьи пастбища – это территории, расположенные в зоне тундры и лесотундры, северной тайги, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища могут располагаться на землях под лесами, древесно-кустарниковой растительностью, на болотах, а также нарушенных и прочих землях. В учетную документацию оленьи пастбища включаются в составе тех угодий, на которых расположены.

Таблица сравнения удельных показателей кадастровых зон станицы Ессентукской

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Удельные показатели кадастровой стоимости земель (руб./кв.м) | | | | | | | | | | | | | | |
| Номер кадастрового квартала по утверждённой схеме кадастрового деления | Земли под домами многоэтажной застройки | Земли под домами индивидуальной жилой застройки | Земли дачных и садоводческих объединений граждан | Земли гаражей и автостоянок | Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания | Земли учреждений и организаций народного образования | Земли под промышленными объектами | Земли под административно-управленческими и общественными объектами | Земли под военными объектами | Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения | Земли селькохозяйственного использования | Земли под лесами в поселениях | Земли под обособленными водными объектами | Прочие земли поселений |
|  |  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|  | 26:29:110101-26:29:110110 | 998,33 | 130,01 | 100,61 | 763,53 | 922,38 | 882,92 | 318,53 | 1105,67 | 288,02 | 76,67 | 60,94 | 40,11 | 36,63 | 51,24 |
|  | 26:29:100111-26:29:110120 | 1104,76 | 152,38 | 117,65 | 1032,67 | 1130,38 | 1015,31 | 388,39 | 1251,87 | 348,32 | 81,31 | 60,6 | 29,11 | 21,05 | 47,63 |
|  | 26:29:110121-26:29:110130 | 1125,75 | 154,93 | 116,72 | 1093,83 | 1186,81 | 1074,38 | 391,94 | 1307,01 | 350,93 | 94,93 | 61,38 | 40,52 | 17,94 | 52,59 |
|  | 26:29:110131-26:29:110140 | 1198,81 | 164,97 | 125,89 | 1149,66 | 1251,46 | 1118,25 | 424,87 | 1379,99 | 380,65 | 91,37 | 63,16 | 30,76 | 19,59 | 53,18 |
|  | 26:29:110141- 26:29:110150 | 1011,67 | 142,35 | 108,41 | 986,27 | 1068,86 | 964,13 | 370,72 | 1190,16 | 328,49 | 83,53 | 57,15 | 29,54 | 14,08 | 45,21 |
|  | 26:29:110151- 26:29:110158 | 618,89 | 78,27 | 55 | 493,61 | 553,22 | 522,15 | 198,91 | 710,54 | 174,41 | 44,49 | 35,91 | 21,82 | 17,23 | 27,87 |

Диаграмма сравнения удельных показателей кадастровых зон станицы Ессентукской



## Заключение

Для современного этапа развития АПК Российской Федерации главные проблемы заключаются не в изменении форм собственности на землю, а в совершенствовании организации производства, создании более благоприятных экономических условий для сельскохозяйственных товаропроизводителей, в восстановлении и дальнейшем повышении научно-технического уровня сельского хозяйства. Эти проблемы позволяет решить оптимальное землеустройство предприятий, основанное на научно обоснованной методической базе оценки земель предприятий.

К сожалению, в настоящее время разработка землеустроительных проектов на основе внутрихозяйственной оценки земель сельскохозяйственных предприятий для улучшения и охраны земельных участков фактически не проводится. И главная причина этого - отсутствие средств.

Неутешительные итоги проводимой в стране земельной реформы обусловлены снижением роли землеустройства как основного механизма ее осуществления. Через систему землеустройства осуществляются основные функции государства по управлению земельными ресурсами: планирование, организация рационального использования и охраны земель, информационное обеспечение (земельный кадастр и мониторинг), контроль и т.д.

В настоящее время на проведение земельно-оценочных работ из государственного бюджета выделяется явно недостаточное количество средств, что может привести к отрицательным последствиям в будущем. В результате не будут удовлетворены собственные потребности не только будущих поколений, но и настоящего.

Основной задачей внутрихозяйственного землеустройства остается разработка для сельскохозяйственных предприятий (акционерных обществ, товариществ, кооперативов; крестьянских хозяйств и др.) научно-обоснованных мероприятий по организации их территории, которые обеспечили бы полное, рациональное и эффективное использование земли, высокопроизводительное применение сельскохозяйственной техники, сохранение и повышение плодородия почв, предотвращение эрозионных процессов, сохранение и улучшение природных ландшафтов, правильную организацию труда.

# Список литературы:

1. Абанкина И.И. Развитие рынка недвижимости и оценка стоимости земли /И.И. Абанкина, А.П. Высоковский, Э.С. Трутнев // Вопросы экономики. – 2006. – №10. – С. 48-52.
2. Агроклиматические ресурсы Ставропольского края. – Л.: Гидрометеоиздат – 1971. – 238 с.
3. Альтшулер Б.А. Рывки и эволюция земельного кадастра в России /Б.А. Альтшулер// Информационный бюллетень. – 2000. – №4 – С. 19-24.
4. Анисимова И.Н. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. /Анисимова И.Н, Баринов Н.П, Грибовский С.В. // Вопросы экономики. – 2005. – №1. – С. 48-52.
5. Анисимова И.Н. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом /Анисимова И.Н, Баринов Н.П, Грибовский С. В. //Вопросы оценки. Научно-практический журнал. **–**  М.: РОО, 2007. **–** №1. **–** С. 2-7.
6. Варламов А.А. Земельный кадастр субъекта Федерации / А.А. Варламов, Т.О. Хисматуллин, Б.Г. Левин. – Пермь,1997. – 168 с.
7. Варламов А.А. Теоретические и методические положения формирования системы государственного земельного кадастра Российской федерации /А.А. Варламов, С.Н. Волкова //Землеустроительная наука и образование XXI века: сб. науч. тр. – М., 1999. – С. 12-18.
8. Годзевич Б.Л. Пути оптимизации природопользования в Ставропольском крае /Б.Л. Годзевич //Современные тенденции экономики и политики на Ставрополье: тез. докл. – Ставрополь: Ставроп. Отд. КРО, 1995. – С.58-61.
9. Зворыкин К.В. Сельскохозяйственная типология земель для кадастровых целей /К.В.Зворыкин //Вопросы географии. **–** 1965. **–** № 6. **–** С. 61-82.
10. Киселев С.А. Земля в собственность: бремя или стимул? /С.А.Киселев //Экономика и жизнь. – 2007. – №3. – С.5.
11. Клюшин П.В Основы землеустройства (Северный Кавказ, Ставропольский край): учеб./ П.В. Клюшин, А.С. Цыганков **–** Ставрополь, 2002. **–** 424 с.
12. Клюшин П.В. Мероприятия по земельной реформе на Ставрополье: информ. листок №63-094-01/П.В. Клюшин, В.П Смагин В.П., А.С Цыганков. **–** Ставрополь, 2001. **–**  5 с.
13. Клюшин П.В. Основные принципы управления земельными ресурсами **–** основа сохранения сельскохозяйственных угодий /П.В. Клюшин, А.А. Варламов, А.С. Цыганков // Повестка дня на XXI век: Программа действий **–** экологическая безопасность и устойчивое развитие: материалы Междунар. конф./СтГАУ **–** Ставрополь, 2002. **–** С. 89-90.
14. Клюшин П.В. Оценка качества сельскохозяйственной продукции в районе Кавказских Минеральных Вод /П.В. Клюшин, А.С. Цыганков //Сб. науч. тр./ **–** М.ГУЗ **–** 2002. **–** Экономико-экологические и социальные аспекты земельных реформ: итоги научных исследований сотрудников ГУЗа. **–** С. 185-189.
15. Клюшин П.В. Проблемы и задачи землеустройства на Ставрополье /П.В. Клюшин, А.С. Цыганков, Т.О. Ушакова //Повестка дня на XXI век: Программа действий **–** экологическая безопасность и устойчивое развитие: материалы Междунар. конф. /СтГАУ **–** Ставрополь, 2002. **–** С. 91-92.
16. Клюшин П.В. Состояние землепользования в Ставропольском крае /П.В. Клюшин П.В., А.С Цыганков //Землеустроительная наука - российским реформам: Сб. науч. тр./ГУЗ. **–** М., 2003. **–** С.126-131.
17. Клюшин П.В., Варламов А.А., Цыганков А.С. Аренда государственных и муниципальных земель /П.В. Клюшин, А.А. Варламов, А.С. Цыганков //Повестка дня на XXI век: Программа действий **–** экологическая безопасность и устойчивое развитие: материалы Междунар. конф./СтГАУ **–** Ставрополь, 2002. **–** С. 92-95.
18. Комов Н.В. Земельные отношения и земельная реформа / Н.В. Комов // Земля России. – 1993. – №3. – С. 1-7.
19. Лойко П.Ф. Земельный кадастр в зарубежных странах./П. Лойко; под. ред А.А Варламов. – М.: ГУЗ, 1996. – 126 с.
20. Лукьянчук Н.А. Земельный рынок решил работать круглый год /Н.А. Лукьянчук //Сегодня. – 1997. – №12. – С.3.
21. Магазинщиков Т.Г. Земельный кадастр /Т.Г. Магазинщиков. – М., 1996Нестерова, О.А. Почему необходима государственная кадастровая оценка земель? /О.А. Нестерова // Земельный вестник России. – 2007. – №1. – 5с.
22. Прислонова О.В. Юридические и финансовые аспекты становления земельного кадастра в России: информ. листок № 356-58 /О.В. Прислонова, Т.Т Стародубцева. – М.,1996. – №4. – С.22-24.
23. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: офиц. текст. **–** М.: Экзамен, 2001. **-** 304 с**.**
24. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: офиц. текст. – М.: Экзамен, 2001. - 298 с.
25. Российская Федерация. Законы. О государственном земельном кадастре: Федер. закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ//Рос. газ. – 2000. - 11 января. - С.3.
26. Российская Федерация. Законы. О государственном земельном кадастре: Федер. закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ //Рос. газ. – 2000. - 11 января. - С.3.
27. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: Федер. закон от 18 июля 2001 г. № 78-ФЗ//Рос. газ. – 2001. - 23 июня. - С.3.
28. Российская Федерация. Законы. О разграничении государственной собственности на землю: Федер. закон от 17 августа 2001 г. № 101-ФЗ //Рос. газ. – 2001. - 23 августа. - С.4.
29. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 16 июля 1998 г. ст. 3 //Рос. газ. – 1998. – 20 июля. - С.2.
30. Российская Федерация. Правительство. О государственной кадастровой оценке земель: Постановление Правительства Рос. Федерации от 25 августа 1999 г. № 945 //Собр. зак-ва РФ – 1999. – №34.- С. 15-35.
31. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам: Постановление Правительства Рос. Федерации от 6 сентября 2000 г. № 660 //Собр. зак-ва РФ – 2000. – № 38.- С. 49-59.
32. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства Рос. Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 // Рос. газ. – 2000. – 10 апреля. - С.4.
33. Российская Федерация. Правительство. Положение о Федеральной службе земельного кадастра России: Постановление Правительства Рос. Федерации от 11 января 2001 г. № 22 //Собр. зак-ва РФ – 2001. – №1.- С. 15-35.
34. Рудаков Г.В. Методика комплексной кадастровой оценки территорий, разработанная кафедрой кадастра и основ земельного права МГУГиК /А.М. Рудаков, А.М. Лелюхина, А.В. Михеев //Материалы конференции УРБИС-97 – М.: Изд-во МАИ, 1997.– С. 122-129.
35. Сапожников А.П. Земельный кадастр. Ч. 1. Землепользование и организация земельного кадастра: учеб. пособие для вузов / А.П. Сапожников, И.А. Гришин И.А. – Комсомольск-на-Амуре: Комсомольский-на-Амуре гос.техн. ун-т, 1999. – 212 с.
36. Сапожников А.П. Земельный кадастр. Ч. 2. Землепользование и земельно-оценочные работы: учеб. пособие для вузов / А.П. Сапожников, И.А. Гришин – Комсомольск-на-Амуре: Комсомольский-на-Амуре гос.техн. ун-т, 1999. – 188 с.
37. Сапожников А.П. Теория земельного кадастра и основы организации землепользования: учеб. пособие для вузов – Комсомольск-на-Амуре: ГОУВПО «КнАГТУ», 2006. – 96 с.
38. Ставропольский край. Законы. О сохранении почв и земель, предотвращении их деградации: Законы Ставроп. края от 7 апреля 1995 г. № 54.// Ставроп. правда. – 1995. **–**10 апреля. – С 3.
39. Трухачев В.И. Земельные ресурсы Ставропольского края: учеб. пособие для вузов /В.И.Трухачев, П.В. Клюшин, А.С. Цыганков, В.Н. Чернышев. СтГАУ – Ставрополь, 2001. – 158 с.
40. Трухачев В.И. Справочный материал по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения и поселений Ставропольского края /В.И.Трухачев, П.В. Клюшин, А.С. Цыганков, В.Н. Чернышев. Н.Ф. Симбирев. – Ставрополь, 2003. – 320 с.
41. Улюкаев В.Х. и др. Земельное право и земельный кадастр. / В.Х. Улюкаев. – М.: Колос, 2007. – 205 с.
42. Федеральный кадастровый центр «Земля»//www. fccland.ru. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственного назначения.
43. Фесенко И.П. Земельный кадастр: учебник для вузов //И.П. Фесенко. – М.: издательство «ПРИОР», 2007 – 368 с.
44. Чешев А.С.Земельный кадастр: учебник для вузов //А.С. Чешев, Фесенко И.П. – М.:Приор, 2006. – 368 с.