**Содержание**

1. Основные особенности земельного строя в России
2. Развитие землеустройства в процессе развития народного хозяйства страны
3. Общие понятия о системах технико-экономических показателей, применяемых в землеустроительных исследованиях
4. Понятие схемы проекта, рабочего проекта в землеустройстве. Состав проектной документации
5. Основные виды межевания и землеустройства в дореволюционный период
6. Деградация земель: понятие, виды, причины и последствия
7. Основные положения ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»

Список использованной литературы

**1. Основные особенности земельного строя в России**

Земельный строй РФ — это совокупность земельных отношений, сложившихся в обществе на основе существующих в нем форм собственности на землю (частной, государственной, муниципальной и иных), и соответствующие им формы владения, пользования и распоряжения землей.

Современный земельный строй России характеризуется следующим особенностями:

1. Земля является достоянием народов, проживающих на данной территории;

2. Граждане имеют право на получение земельного участка;

3. Многообразие и равенство всех форм собственности на землю;

4. Равноправное развитие всех форм хозяйствования на земле; приоритетное использование земли для нужд сельского хозяйства;

5. Функции распоряжения землёй осуществляют местные административные органы (предоставление и изъятие земли);

6. Землевладение и землепользование является платным в форме земельного налога и арендной платы;

7. Права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли защищаются и гарантируются законом;

8. Земля должна использоваться эффективно и охраняться от неблагоприятных воздействий;

9. Землевладельцы и землепользователи имеют право собственности на посевы сельскохозяйственных культур, закладку многолетних насаждений и постройки.

Сегодня можно констатировать, что процесс становления земель­ного рынка в России, особенно рынка земель сельскохозяйственного назначения, сталкивается с большими трудностями. Вялый спрос на земли данной категории, причем преимущественно на садово-огородные и дачные участки, необъяснимые колебания цен на одинаковые земельные участки, слабо выраженные тенденции и зависимость ры­ночной конъюнктуры и ценообразования от определяющих их усло­вий и факторов - вот далеко не полный перечень проблем, которые мешают развитию рыночного оборота сельскохозяйственных земель.

В числе мер, призванных исправить сложившееся положение, важ­ную роль играет создание полноценной правовой базы регулирования земельного рынка, в концепции которой должны быть учтены и ре­альная экономическая ситуация, и особенности земельных отноше­ний в переходной экономике. К сожалению, многие правовые нормы, регулирующие становление многоукладного земельного строя в на­шей стране, недостаточно глубоко экономически обоснованы. Типич­ной в этом отношении можно считать ситуацию и с Земельным ко­дексом - главным земельным законом России.

На своем заседании 14 июля текущего года Государственная дума РФ рассмотрела во втором чтении и приняла в дополнение к двум уже ранее принятым ею вариантам Земельного кодекса еще одну, третью его версию. Но данный документ по-прежнему вызывает много вопросов. Известно, что земля представляет собой "многоликий" фактор жизнеобеспечения общества. Авторы нынешнего варианта Земельного кодекса не отвергают такой "многоликости" содержания категории "земля", но фиксируют ее в "усеченном" виде. Ничего не говорится в нем о том, что земля - это "кладовая" полезных ископаемых и необ­ходимых для людей природных технологий, условие национально-этнической идентификации и государственного самоопределения.

Но это не главное. Авторы проекта Кодекса просто обязаны были определить правовой режим реализации комплекса отношений, возника­ющих по поводу земли во всех ее социоэкологических качествах. Следо­вало сформулировать правовые основы функционирования земельного фонда не только как товара, но и как природного тела, производствен­ного ресурса и технико-экономического фактора общественного вос­производственного процесса, причем с учетом специфики земель раз­ного функционального назначения и хозяйственного использования. К сожалению, кроме общих фраз и ни к чему не обязывающих ремарок, в принятом варианте Земельного кодекса каких-либо соответствующих конкретных правовых норм практически нет. Особенно это касается земель сельскохозяйственного назначения, правовой режим использо­вания которых требует жесткой юридической регламентации.

Характерно, что данный вариант Земельного кодекса содержит много норм, в разной форме разрешающих неконтролируемое приоб­ретение и использование земельных участков, снимающих какие-либо ограничения на изменение функционального назначения любой зе­мельной собственности. Именно с указанной целью Кодексом вводит­ся режим так называемого территориального зонирования (ст. 1, п. 9 и ст. 7, п. 2), кроме того, каждому муниципальному образованию пе­редается право устанавливать свои правила землепользования (ст. 11, п. 1). Как некую "уступку" противникам бесконтрольного из­менения функционального назначения земельных участков надо рас­ценивать правовую норму, содержащуюся в статье 1, п. 7. Согласно ей, изъятие и изменение функционального назначения земель ограничи­ваются или даже запрещаются для "ценных земель сельскохозяй­ственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объек­тов, земель, занятых объектами культурного наследия". И хотя авто­ры Кодекса заключают данную норму уверениями в том, что это по­ложение не следует трактовать "как отрицание или умаление значе­ния других категорий земель", вывод напрашивается один: для менее ценных земель такого рода действия не ограничиваются и тем более не запрещаются. Остается только гадать, кто, на каком основании и по каким критериям будет решать судьбу конкретного земельного участка, субъективно классифицируя его по абстрактной ценности?

Попытка снять разумные ограничения на сделки с землей и при этом уйти от контроля за использованием земельных ресурсов со сто­роны общественности проявляется и в том, что авторы Земельного кодекса замалчивают важнейшее положение Конституции РФ, соглас­но которому земля является общенародным достоянием. Ведь если зем­ля - лишь чье-то конкретное имущество (какого-то физического или юридического лица, в том числе и государства в лице уполномоченных им органов управления), то вполне можно пренебречь мнением обще­ства относительно осуществляемых с ней манипуляций. Не случайно в Кодексе земля настойчиво называется "недвижимым имуществом".

Серьезные возражения вызывает стремление "растворить" земель­ную собственность в искусственной форме "единого объекта недвижи­мости". В этом случае земля перестает существовать как самостоя­тельный объект управления, что открывает широкие возможности для злоупотреблений. К тому же в принятом проекте Земельного кодекса даже в общих чертах не прописаны регламент и обобщенные норма­тивы выделения такого рода "единых объектов".

Неудовлетворительно сформулирована статья 30, в которой идет речь о приобретении земельного участка без предварительного согла­сования и с осуществлением его по инициативе заявителя. Практика передачи участков без согласования места размещения объекта на нем приведет к такому хаосу в застройке, особенно в городах, что потом что-либо исправить будет невозможно. Конечно, на дачах и садово-огородных участках согласовывать размещение дачного домика, может быть, и не требуется. Ио в случае строительства высотного здания по­добное согласование, очевидно, просто необходимо.

Важным представляется вопрос о том, когда следует оформлять право собственности на земельный участок - до постройки объекта или после его возведения? Вопрос принципиальный и требует одно­значного ответа. Если авторы - сторонники передачи участка в соб­ственность до строительства на нем объекта, тогда хотелось бы спро­сить, а как события будут разворачиваться дальше? Что, если заяви­тель окажется недобросовестным застройщиком? Обращаться в суд? Это может занять очень много времени, к тому же и результаты судеб­ного разбирательства могут быть непредсказуемыми.

Противоречиво сформулирована статья 16. В п. 1 говорится, что к землям государственной собственности не относятся земли муници­пальных образований. В то же время в п. 2 записано, что государствен­ная собственность на землю разграничивается на федеральную, субъек­тов Федерации и ... собственность муниципальных образований. Вы­зывает недоумение и п. 1 статьи 37. Если согласиться с его содержанием, то придется отказаться от сделок купли-продажи земли на огромной части территории страны минимум на 20-30 лет, то есть в течение срока, необходимого для повсеместного создания кадастровой системы. Важно уточнить права и обязанности иностранных граждан в сфере землевладения и землепользования в России. Сейчас в статье 15, п. 3 появилась запись о запрете на продажу земель иностранцам в приграничных районах и на некоторых других территориях, пере­чень которых устанавливается президентом РФ. Но речь здесь идет лишь об иностранных гражданах и ни слова не говорится об иност­ранных юридических лицах. Кроме того, получается, что на всех ос­тальных территориях закрепляется полное равенство прав россий­ских граждан и иностранцев. Но к каким социальным последствиям может привести такое необъяснимое лоббирование интересов иност­ранных претендентов на российское землепользование?

Авторы и сторонники данного варианта Земельного кодекса ус­покаивают взбудораженную общественность тем, что, хотя в предло­женной версии и снимается мораторий на куплю-продажу земель­ных участков, однако поводов для беспокойства нет, так как речь идет всего лишь о 2% территории страны.

Если быть точным, то земли городов и населенных пунктов, на куплю-прода­жу которых в новом Кодексе снимаются ограничения, составляли на начало 2000 г., по данным Госкомзема РФ (ныне Росзсмкадастра), всего 18,6 млн. га, или 1,1% общей площади земельного фонда России. К этим землям добавляются еще 17,4 млн. га (около 1,0% всей территории страны) земель, занятых за чертой населенных пунктов предприятиями промышленности, транспорта, связи, радиовещания и т.п.

Итак, действительно, в оборот вводится всего 2,1% земельного фонда страны. Но что это за земли? Прежде всего, отметим, что в городах и населенных пунктах застроенная часть составляет в сред­нем всего 16,6% их общей площади. К этой цифре следует добавить еще 10,1% территории населенных пунктов, отведенных под дороги, улицы, площади. Итого активно используемых земель в городах и поселениях насчитывается менее 30%. Остальное - не застроенная и не освоенная территория, включающая сельскохозяйственные угодья (47,8% общей площади городов и населенных пунктов), леса (9,6%), водные объекты, в том числе болота (5,4%).

Возникает вопрос: по каким ценам будут продаваться эти терри­тории, не оснащенные инженерными коммуникациями, не имеющие каких-либо объектов социальной инфраструктуры, оторванные от сло­жившихся центров социально-трудовой активности городского насе­ления? Ясно, что по демпинговым.

Кроме того, в составе застроенной части территории городов и насе­ленных пунктов 2/3 заняты ветхими зданиями и сооружениями; что касается капитальных построек, то определенная их часть должна быть выведена за пределы поселений из-за негативного воздействия на эколо­гию городской среды. Очевидно, и такие участки городской территории станут продаваться по бросовым ценам. Теперь представим себе, что эти земли будут скуплены за бесценок, а затем предложены реальным инвесторам за астрономические суммы. Рассчитывать в подобном случае на приток инвестиций в города и населенные пункты не приходится.

Слабость аргументации в защиту данного варианта Земельного кодекса просто поражает. В частности, депутат Государственной думы РФ Б. Немцов считает, что с принятием кодекса будет положен конец разгулу так называемой "земельной" мафии, которая сегодня якобы продаст землю в престижных районах Московской области по цене до 20 тыс. долл. за 1 сотку. Но при чем здесь земли области, если в нем снимаются ограничения па куплю-продажу земель только городов и населенных пунктов? И откуда взялась цифра в 20 тыс. долл., если, по нашим многолетним наблюдениям, цена 1 сотки земли в Подмосковье не превышала 6 тыс. долл., при этом участок имел отличный подъезд и был оснащен' централизованным водопроводом, канализацией, теплоснабжением, электрическими и телефонными сетями? Напомним в данной связи, что аукцион по продаже городских земельных участков в г. Зеленограде, расположенном в Московской области, фактически провалился, поскольку па нем был куплен всего один участок, да и то иностранным инвестором. Что касается сельскохозяйственных земель, то приведем такой пример: в Самарской области па аукционной распродаже в 1999-2000 гг. за 1 га великолепной черноземной пашни платили от 150 до 200 руб.!

С точки зрения соответствия правовых норм экономическим реалиям следовало бы допустить свободную куплю-продажу город­ских земель лишь с учетом обновленных генеральных планов заст­ройки населенных пунктов при жестких правовых и экономичес­ких гарантиях неукоснительного выполнения обязательств, приня­тых покупателем городских земель по их регламентированному освое­нию. Такими гарантиями могут быть юридические нормы, пред­усматривающие серьезные наказания за умышленное нарушение принятых обязательств, начиная с конфискации участка без какой-либо компенсации понесенных затрат и заканчивая мерами уго­ловного наказания. Своего рода гарантией может служить и внесе­ние на специальный банковский счет претендующим на конкретным земельный участок инвестором определенной части (но не менее 30%) суммы, необходимой для освоения данного участка.

Проблема правового регулирования рыночного оборота сельско­хозяйственных земель имеет первостепенное значение. Для ее разре­шения предлагается принять отдельный закон. Здесь сразу возникает вопрос: какие земли будут охвачены его действием?

Формально речь идет о землях сельскохозяйственного назначе­ния (см. ст. 27, п. 6 Земельного кодекса). Но поскольку к последним отнесены "земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей" (ст. 77, п. 1), то как быть с 47,8% поселенческих территорий, которые являются сельскохозяйственными угодьями, в том числе используе­мыми для целей сельскохозяйственного производства? И не означа­ет ли это, что рано или поздно придется распространить особый режим оборота земель сельскохозяйственного назначения на земле­пользования расположенных в городской черте сельскохозяйствен­ных предприятий, блокируя тем самым и рыночные операции с зем­лей в самих городах и населенных пунктах?

Кроме того, целесообразно ли вводить особый правовой режим рыночного оборота сельскохозяйственных земель за пределами насе­ленных пунктов, если оборот земель последних будет регулировать­ся иными, более либеральными нормами? Причем они распростра­няются даже на отдельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями (ст. 27, п. 7). Ведь достаточно скупить все производ­ственные объекты или разваливающиеся деревни в целом, чтобы при­нудить их жителей отдать в собственность новоявленному "селяни­ну" и все принадлежащие им земельные участки. Тем более что де­ревня с принадлежащими ей землями, по новому Земельному кодек­су, - единый земельно-имущественный комплекс.

При решении задачи правового обеспечения рыночного оборота сельскохозяйственных земель следует исходить из необходимости со­здания условий для усиления конкурентоспособности аграрного сек­тора как на межотраслевом уровне внутри страны, так и на внешнем продовольственном рынке. Аграрный сектор России производит весо­мую часть ВВП. Если суммировать продукцию сельского хозяйства, пищевой и легкой промышленности, торговли, заготовок, транспорта и т.п., то тогда доля агропромышленного комплекса страны составит бо­лее 60-70% ВВП. К тому же сельское хозяйство выступает основным источником формирования фонда народного потребления. По оценкам к.э.н. Ю. Шушкевича, продовольственный рынок, на котором население России оставляет около 74 млрд. долл. в год (а до августа 1998 г. - свыше 126 млрд. долл.), превосходит по своим масштабам денежный поток в оборонных отраслях в 8-10 раз и почти в 3 раза - экспортную выручку нефтяной отрасли. Причем в финансовый оборот аграрного сектора, помимо денежных платежей населения за продукты питания, включаются и финансовые издержки на приобретение факторов про­изводства. Только иностранным фирмам растениеводческие хозяйства России ежегодно платят свыше 300 млн. долл. за поставку средств защиты растений, около 50 млн. долл. расходуется на импорт кормовых белковых и витаминных добавок для животноводства, 300-400 млн. долл. - на закупки отечественных минеральных удобрений.

Решить задачу более эффективного использования сельскохозяй­ственных земель - основы аграрного производства - без их активного включения в регулируемый рыночный оборот крайне сложно.

**2. Развитие землеустройства в процессе развития народного хозяйства страны**

Начатые в годы первой послевоенной пятилетки работы по преобразованию земли, улучшению условий для сельскохозяйственного производства дали положительные результаты. Колхозы, совхозы и лесхозы заложили до 1951 г. полезащитные лесные полосы на площади 1852 тыс. га: Камышин -- Волгоград, Воронеж -- Ростов-на-Дону, Пенза -- Каменск, Белгород -- Дон, Чапаевск -- Владимировка и др. Их протяженность составляла более 6 тыс. км.

Созданные более 40 лет назад лесонасаждения и сегодня защищают около 25 млн. га сельскохозяйственных угодий и являются примером мирного приложения человеческих сил и мудрого отношения к земле и природе.

Первым документом, изменившим существующий до 1917 г. земельный строй стал Декрет о земле, провозгласивший, что вся земля (государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, частновладельческая, общественная и крестьянская) отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех тех, кто трудится на ней.

Основное содержание землеустроительных работ в 1918 г. заключалось в отграничении земельных участков, не подлежащих распределению; сборе статистических и картографических материалов для выработки норм наделения землей; распределении конфискованных земель во временное пользование; перераспределении всех земель (черный передел); съемке неделимых площадей для последующего устройства их территории; оказании помощи при распределении земель под посевы.

14 февраля 1919 г. ВЦИК утвердил специальное постановление, получившее название “Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию”. Новые задачи обусловили необходимость реорганизации землеустроительных органов. В составе Наркомзема в мае 1919 г. был создан Центральный отдел землеустройства (Центрозем), которому были переданы функции существовавших ранее землемерно-технического отдела, переселенческого управления и 30 октября 1922 г. 4-я сессия ВЦИК приняла Земельный кодекс РСФСР... отдела текущей земельной политики.

30 октября 1922 г. 4-я сессия ВЦИК приняла Земельный кодекс РСФСР, который существенно изменил земельную политику, привел ее в соответствие с новыми задачами хозяйственного строительства в деревне.

Вторая половина 1929 г. стала началом сплошной коллективизации. Землеустройство вновь образуемых колхозов должно было проводиться в течение двух недель после их создания. Примерным уставом сельскохозяйственной артели от 1 марта 1930 г. был установлен порядок формирования землепользований колхозов.

Сплошная коллективизация сельского хозяйства в корне изменила структуру землеустроительных работ и сформировала два их основных вида: межхозяйственное (вместо ранее существовавшего межселенного), связанное с образованием новых и улучшением существующих землепользований социалистических сельскохозяйственных предприятий, и внутрихозяйственное (вместо внутриселенного), связанное с организацией территории социалистических сельскохозяйственных предприятий. Менялось и содержание землеустройства: вместо основной ранее землераспределительной функции главной становилась организация использования земли сельскохозяйственного назначения с учетом требований крупного производства, механизации полевых работ.

Выдача колхозам Государственных актов на вечное (бессрочное) пользование землей и связанное с ней землеустройство в 1935—1938 гг. потребовали мобилизации на эти работы всех землеустроительных сил, поэтому внутрихозяйственная организация территории колхозов и совхозов в этот период осуществлялась в незначительном объеме.

В “Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик”, принятых в 1968 г. и Земельных кодексах союзных республик нашел отражение опыт правового регулирования социалистических общественных отношений в области распределения, использования и охраны земель.

 Земельная реформа, начатая в России в 1990 г., имела следующие цели: осуществление перехода к многообразию форм собственности на землю, землевладения и землепользования; обеспечение социально справедливого и экономически обоснованного перераспределения земель; создание равных экономических условий для всех форм хозяйствования; создание экономического механизма регулирования земельных отношений и стимулирования рационального использования и охраны земель; прекращение процесса деградации земли и других связанных с нею природных ресурсов, обеспечение их восстановления.

Государство отказалось от монопольной собственности на землю, но приватизация земли шла медленно, непоследовательно, что порождало путаницу и множество ошибок, особенно в вопросах получения крестьянами права собственности на имущество сельхозпредприятий и землю. Многие нормативные акты противоречили друг другу.

В апреле 1990 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР был изменен порядок землепользования в сельских населенных пунктах. Из сельскохозяйственных земель выделялись участки для передачи сельским и поселковым советам. Было разрешено также арендовать земельные участки.

На основании Закона РСФСР от 14 июля 1990 г. “О республиканских министерствах и государственных комитетах РСФСР” был создан Государственный комитет РСФСР по земельной реформе.

В конце 1990 г. Верховный Совет РСФСР принял законы: “О крестьянском (фермерском) хозяйстве”, “О земельной реформе”; “О социальном развитии села”. Законом “О крестьянском (фермерском) хозяйстве” было установлено, что член колхоза (работник совхоза) имел право выйти из его состава и создать крестьянское хозяйство без согласия трудового коллектива или администрации предприятия. Кроме того, этот закон определил права собственников земельных долей.

В России была провозглашена частная собственность на земельные участки, используемые для сельскохозяйственного производства (земли фермеров, садоводов, земли под личными подсобными хозяйствами, индивидуальным жилищным строительством, животноводческими кооперативами, а также находящиеся в колхозно-кооперативной и коллективно-долевой собственности). Другим категориям граждан и юридических лиц право частной собственности на землю предоставлено не было. Был введен мораторий на куплю-продажу земли (от 5 до 10 лет).

В декабре 1991 г. в соответствии с Указом Президента РФ “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы РСФСР” и Постановлением Правительства РФ “О порядке реорганизации колхозов и совхозов” коллективы колхозов и совхозов должны были по своему усмотрению принять решение о переходе к частной, коллективно-долевой и другим формам собственности. При этом разрешалась продажа земли для ведения гражданами крестьянского (фермерского) хозяйства.

23 декабря 1992 г. был принят Закон РФ “О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства”.

В конце 1991г., как и во многих государствах мира, в России были введены платежи за землю: земельный налог, арендная плата, цена земли в случае ее купли-продажи.

С ноября 1992г. по декабрь 1993г. было продолжено дальнейшее совершенствование системы регистрации различных форм землевладения и землепользования, проведение учета количественных и качественных характеристик земель, определение подходов к экономической оценке земель в условиях рыночного оборота. За короткий срок было принято более 50 основных нормативных документов для реализации земельной реформы.

Постановлением Правительства РФ от 30 мая 1993 г. был утвержден “Порядок купли-продажи гражданам Российской Федерации земельных участков”, в соответствии с которым мораторий на куплю-продажу земель действовал только для крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных предприятий.

В 1992—1993 гг. были также решены многие политические, экономические, технологические и социальные проблемы, такие как ликвидация монополии государственной собственности на землю и осуществление перехода к многообразию форм собственности на землю, владения и пользования ею; формирование слоя средних и мелких земельных собственников; улучшение структуры управления земельными ресурсами; обеспечение всех желающих граждан приусадебными и садово-огородными участками; внедрение нового экономического механизма регулирования земельных отношений и стимулирования рационального использования и охраны земель; реорганизация колхозов и совхозов, приватизация их земельной собственности, образование крестьянских и фермерских хозяйств.

Важным шагом в правовом регулировании земельных отношений являлся Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”, который впервые отнес землю к объектам недвижимости. Указом были отменены большинство ограничений на отчуждение земли, расширен перечень сделок с земельными долями.

Принятие новой Конституции РФ 12 декабря 1993г. разрешило главный спорный вопрос в сфере земельных отношений. Конституция закрепила право частной собственности на землю в РФ.

Затем наиболее значимым документом явилось Постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994 г. “О порядке определения нормативной цены земли”, установившее нормативную цену земли, равную 200-кратной ставке земельного налога на единицу площади земельного участка.

С 1 января 1995 г. была введена в действие часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации, который определил, что к недвижимым вещам (недвижимому имуществу) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей.

1997г. ознаменовался важным для развития земельных отношений в Российской Федерации событием: принятием в июле Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (вступившим в силу в феврале 1998г.). Закон установил основные принципы и порядок государственной регистрации прав на недвижимость и формирования единой системы регистрации, исключив из этой системы органы Госкомзема России.

В 1998—2001 гг. был принят ряд важных законов: “О государственном земельном кадастре”, “О землеустройстве”, “О разграничении государственной собственности на землю” и Земельный кодекс Российской Федерации, значительно продвинувшие проблемы формирования земельных отношений в стране.

В России в 1991—2001 гг. возникло приблизительно 275 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств; были расширены земли сельских населенных пунктов; создан фонд перераспределения земель; начался процесс приватизации земли под предприятиями; приняты законодательные земельные акты; начался рыночный оборот земель; введена платность землепользования; стала формироваться автоматизированная система ведения государственного земельного кадастра, была обеспечена потребность населения в земельных участках для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства; существенный рост получило индивидуальное жилищное строительство.

Вместе с тем при проведении земельной реформы не были решены вопросы сохранности земель и повышения эффективности их использования. Так, в сельскохозяйственном производстве не используются более 13 млн га пашни, большие площади сельскохозяйственных угодий заросли кустарником и мелколесьем, заболочены, эродированы, опустошены и деградировали. В результате отсутствия финансирования были практически прекращены работы по восстановлению продуктивных угодий, рекультивации нарушенных земель, мелиорации.

Земля является пространственным базисом размещения и развития предприятий организаций и учреждений всех отраслей народного хозяйства: обрабатывающей промышленности, добывающей промышленности, сельского хозяйства.

В добывающей промышленности она является ещё и предметом труда, причём ее размещение определяет наличие того или иного полезного ископаемого (железная руда, нефть, газ и др.)

В обрабатывающей промышленности — пространственный базис (основа) размещения и развития производстве иного процесса, её размещение зависит от расположения мест добычи сырья, наличия всей инфраструктуры, а также экономической целесообразности. В сельскохозяйственном производстве земля является одновременно предметом труда, средством труда и, следовательно, средством производства. Размещение сельскохозяйственного производства зависит в основном от природно-климатических условий (климат, плодородие почв, рельеф. и др.), а также от потребности в продуктах питания и сырья для перерабатывающей промышленности.

**3. Общие понятия о системах технико-экономических показателей, применяемых в землеустроительных исследованиях**

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, объмов 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.

**4. Понятие схемы проекта, рабочего проекта в землеустройстве. Состав проектной документации.**

Землеустроительный проект — это комплекс технических, экономических и правовых документов, включающих чертежи, расчеты, описания, в которых содержатся определённые землеустроительные предложения по созданию новых форм устройства земли, их графическое изображение, письменное изложение и обоснование (экологическое, экономическое, техническое и юридическое), относящиеся к конкретной территории. Исходными данными для составления проекта являются: 1)задание на проектирование, специальных изысканий и обследований;

2) действующие инструкции и положения;

3) научно обоснованные нормативы;

4) проект составляется на ограниченный расчётный срок.

Схемы - это предпроектные разработки, определяющие направления рационального использования и охраны земель на долгосрочную перспективу. Их основная задача — выявление наиболее эффективных направлений использования и охраны земельных ресурсов для обеспечения развития сельского хозяйства и других отраслей народного хозяйства. Такие схемы должны, содержать решение следующих основных вопросов: 1)распределение земель между категориями в соответствии с перспективами развития отраслей народного хозяйства;

2) предложения по увеличению производства сельскохозяйственной продукции;

3) предложения но специализации сельскохозяйственного производства, а также по межхозяйственной кооперации и агропромышленной интеграции различных хозяйственных структур;

4) прогнозные намётки по организации территории и расселению в районе ожидаемого многообразия форм хозяйствования на земле и многоукладной экономики;

5) мероприятия по охране земель;

6) экономическая эффективность и очерёдность осуществления намеченных мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

В соответствии со статьёй 18 Федерального закона «О землеустройстве» рабочий проект при землеустройстве представляет комплекс инженерно-технических, экономических и правовых решений инженерно-финансовых расчетов, направленных на разработку мероприятий по освоению новых земель, улучшению сельскохозяйственных угодий, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии и селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Содержание рабочего проекта в каждом районе и хозяйстве зависит от зонального расположения, специализации и межхозяйственных связей, экономических, природных и других особенностей объектов проектирования. В перечень элементов включают те его структурные части, по которым надлежит составить рабочие чертежи и сметные расчёты для финансирования и практической реализации поставленных задач. Содержание рабочих проектов землеустройства определяется также задачами повышения продуктивности земли и уровня интенсификации её использования. В состав землеустроительного проекта входят следующие документы:

1) графическая часть: проектный план и др. чертежи

2) текстовая часть: задание на проектирование, пояснительная записка, агроэкономические расчёты по обоснованию проекта, правовые документы по рассмотрению и утверждению проекта.

Осуществление проекта включает:

1) разработку плана выполнения намеченных мероприятий и освоения севооборотов;

2) своевременное проведение мероприятий, предусмотренных проектом;

3) поддержание в натуре сохранности проектных границ. Осуществляют проект по плану, разработанному его авторами совместно с заказчиком, и является завершающей частью проекта. План является составной частью проекта землеустройства, рассматривают его при утверждении. В плане осуществления проекта определяются сроки и очерёдность проведения мероприятий, намеченных проектом. План делят на две составные части: агроэкономическую и инженерно-экономическую. Ответственность за выполнение проектов возложена на собственников земли, землевладельцев, землепользователей, руководителей хозяйств.

Ранее для проведения работ по землеустройству необходимо было получить лицензию у органов власти. Основным нормативным правовым актом, который определял порядок лицензирования землеустроительной деятельности, являлось Положение о лицензировании проектно-изыскательских работ, связанных с использованием земель, утвержденное По­становлением Правительства РФ от 12 декабря 1995 г. № 1230. Но со­гласно Федеральному закону от августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензи­ровании отдельных видов деятельности» использование природных ресурсов теперь не подлежит лицензированию (ст. 1). Как указано в п. 2 ст. 18 данного Закона, лицензирование этого вида деятельности прекращается (кроме «оценочной деятельности» и «картографической Деятельности» — ст. 17). Вместе с тем ранее выданные лицензии, если ус­ловия их соблюдаются, не отзываются и продолжают действовать до ис­течения их срока.

Организацию и осуществление землеустройства выполняют органы Федеральной службы земельного кадастра России (п. 5 Положения об этой службе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 11 ян­варя 2001 г. №222).

Как сказано в ст. 69 (п. 6), все юридические лица или индивиду­альные предприниматели могут проводить любые виды работ по земле - Устройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено Федеральными законами. „Землеустроительный процесс представляет собой порядок совершения землеустроительных действий. Их последовательность такова:

— проведение подготовительных работ;

— разработка прогнозов, схем, проектов землеустройства;

— рассмотрение и утверждение проектной документации;

— перенесение проектов в натуру (на местность);

— выдача землеустроительных материалов и документов всем заинте­ресованным лицам.

Местная администрация принимает решение о начале проведения землеустроительных работ или отказе в ходатайстве (отказ может быть обжалован в вышестоящий государственный орган).

После принятия решения о проведении землеустройства производит­ся подготовка землеустроительного дела, которая заключается в сборе, систематизации и обработке необходимых материалов, проведении обсле­дований (при необходимости) и изучении объекта по специально состав­ленной для этого программе.

Разработка проекта является основной стадией землеустроительного процесса; на этом этапе осуществляется эскизное и техническое проек­тирование, анализируются различные варианты и выбирается более всего отвечающий правовым и экономическим интересам заявителя.

Землеустроительный проект составляется при участии заинтересован­ных сторон. Отдельные стадии и окончательный вариант проекта в це­лом обсуждается с заявителем, и при необходимости вносятся корректи­вы. В случае возникновения спора между заявителем и проектировщика­ми спор рассматривается и разрешается в административном порядке.

При разработке проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства согласованный с заинтересованными сторонами проект утверждается заказчиком, т. е. владельцем земельного участка, а затем уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ или гла­вой администрации района. Утвержденный проект переносится в натуру при участии представителей заинтересованных сторон.

Заключительной стадией землеустроительного процесса являются оформ­ление и выдача материалов проектирования. Проектная документация состо­ит из графической и текстовой частей. Графическая часть состоит из чертежа основного проекта и чертежей рабочих проектов (мелиорации земель, противоэрозионньгх мероприятий и др.), которые размножаются в необходимом количестве. Текстовая часть проекта включает: сводные расчетные показате­ли, экспликации земель, ведомость трансформаций угодий, пояснительную записку. Утвержденный проект является обязательным для исполнения собст­венниками земли и землепользователями (арендаторами и др.).

**5. Основные виды межевания и землеустройства в дореволюционный период**

Обозначение на местности границ земельного участка при помощи неподвижных и долговечных межевых знаков в точках поворота границ участка; установление границ землепользования [2, с. 51].

На Руси существовало ещё в период Древнерусского государства. Развитие феодального землевладения привело к появлению в 16—17 веках системы так называемых писцовых Межеваний, при которых не исчислялась общая площадь межуемых владений, а измерялись лишь важнейшие их элементы (пашня, сенокос и лес). Результаты заносились в писцовые книги. Одновременно возникали и межевые книги, содержащие описание границ земельных владений. В 18 веке в России начинает применяться так называемый геометрический метод Межевания, при котором довольно точно определялась как общая площадь владений, так и площадь всех угодий. Во 2-й половине 18 — 1-й половине 19 веков было проведено генеральное межевание. В 30—50-х годах 19 века осуществлялось при активном участии помещиков размежевание совместных владений (так называемое специальное полюбовное межевание). Эпизодически совершалось в 19 веке по желанию помещиков и за их счёт так называемое коштное Межевание. Технически Межевание исполняли уездные землемеры. Для подготовки высококвалифицированных землемеров в России с 1835 существовал в Москве Межевой институт. Большие межевые работы проводились в ходе Крестьянской реформы 1861 и Столыпинской аграрной реформы. Межевание в России было тесно связано с установлением земельного кадастра, то есть с учётом производительности земли, её качества и назначения.

Национализация земли в СССР вызвала коренные изменения в системе землепользования. На смену дореволюционному Межеванию пришло землеустройство, основанное на современных достижениях геодезии и картографии.

Геометрическое межевание, с употреблением астролябии, стало у нас известно со времени Петра Великого "Наставление правительствующего сената из межевого департамента землемерам", изданное в 1766 г., составляет и поныне руководство наших землемеров, несмотря на успехи геодезии. Согласно правилам этого "Наставления", землемеры обязаны исчислять лишь величину так называемых румбических и астролябических углов и длину пограничных линий. Это - так называемый угломерный способ съемки. На практике он ведет к большим неудобствам и неточностям, тем более, что измерение длины границ производится железной цепью не по горизонтальному ее приложению, а по покатостям, а румбические углы измеряются с точностью только до 1/4 градуса.

**Генеральное межевание** - в истории русского законодательства так называется мера, предпринятая государством для определения и укрепления границ поземельных владений. Генеральное межевание не преследовало непосредственных финансовых целей, напоминая этим современные статистические описания и резко отличаясь от кадастровых предприятий западных государств (см. Кадастр). В отличие от другого вида государственного межевания — специального — Генеральное межевание не добивалось прекращения общего и чересполосного владения, а ограничивалось определением границ отдельных дач, как географических единиц (например, город К и его земля; село В и принадлежащие к нему земли; земля, называемая пустошью С). Отдаленные начала генерального и вообще государственного межевания следует видеть в мерах борьбы царской власти против расхищения служилыми людьми поместных земель без соразмерного несения службы. С Иоанна IV в круг обязанностей писцов, рядом с описанием земель для целей финансовых, входит установление меж и решение споров о межах; наряду с писцовыми книгами появляются "писцовые межевые" или "межевые книги", содержания описания меж поземельных владений. Межи в это время определялись естественными или искусственными признаками, но нет следов того, чтобы измерялись протяжения меж и углы их направлений даже в эту сравнительно позднюю эпоху границы нередко определялись так: по разливу воды, полету птиц, коровьему рыку или куда соха, коса, топор ходили; нет также следов составления планов. Описание и межевание производились неточно, часто основывались на одних словесных показаниях владельцев и сопровождались то совершенным пропуском целых сел и пустошей, то занесением в книги под другим названием или за другим владельцем, так что уже тогда не знали, где искать многих пустошей. Отсюда выпрашивание себе в поместье таких пустошей и порожних земель, которые на самом деле находились в чужом законном владении, но только не значились в писцовых книгах или значились под другими названиями. Стремление положить конец злоупотреблениям и неурядице вызвало в конце царствования Алексея Михайловича предположение послать по всему государству валовых писцов для размежевания немежеванных и спорных земель; при Федоре Алексеевиче (1681) приступили к осуществлению этой мысли, но тотчас же убедились в необходимости распространить межевание на все земли без исключения. В писцовых наказах 1680-1684 гг. межевание впервые отделяется от описания земель и распределения населения в финансовом отношении. Основной задачей валовых писцов является только размежевание земель; но при этом, говоря языком позднейшего времени, межевание преследует ревизию и редукцию земель, т. е. писец проверяет права на владение и разыскивает лишние против крепостных актов, или примерные, земли. В зависимости от различия вотчинных и поместных земель примерные земли в вотчинах оставляются только у тех, у кого межи и грани уже описаны в прежних писцовых книгах, а в поместьях они отрезаются в казну у всех, кто владеет свыше оклада и кто не пожелает приобрести излишек в вотчину за определенную сумму денег. Первоначально предполагалось достигнуть сразу размежевания общих и чересполосных дач; но уже в 1683 г. решили ограничить задачу валовых писцов одним генеральным размежеванием, предоставив каждому из соучастников в общих дачах просить о вымежевании следующего ему участка в одном месте. Таким образом наряду с главной задачей на валового писца возложена была обязанность разбирать и споры о собственности и о межах, преследовать за нарушение меж, отводить вновь пожалованные земли, продавать примерные земли и отдавать в аренду оброчные статьи. На практике межевание по наказам 1680-84 гг. ограничилось незначительными размерами и в 1688 г. совершенно остановилось; точных результатов оно и не могло бы дать не только потому, что большие леса были вовсе исключены от измерения, но потому еще, что орудиями измерения служили простая веревка и сажень, без всяких математических инструментов; границы описывались только общими выражениями: направо, налево, и планов никаких не составлялось. Вопрос о валовом размежевании земель по всему государству снова возник при Анне Иоанновне, когда (1731) состоялся указ о посылке повсеместно валовых межевщиков; успехи просвещения выразились в требовании участия геодезистов и составления ландкарт. Но указ на практике не осуществился и только при Елисавете Петровне (1754) была обнародована основанная на писцовом наказе 1684 г. Межевая инструкция; в ней было принято в соображение совершившееся слияние вотчин и поместий, а с технической стороны прежнюю веревку заменила десятисаженная цепь, за единицу меры принята десятина, и межевщик снабжен астролябией. На межевщика из военных, сопровождаемого геодезистом и военной командой, возложена была обязанность измерять и межевать все земли в порученном ему округе, проверять и утверждать права на владение в определенном пространстве и в определенных границах, отнюдь не оставляя общего и чересполосного владения. Этим последним требованием инструкция сразу ставила неосуществимую для того времени задачу. Принцип ревизии и редукции был проведен в ней вдобавок гораздо строже, чем в наказе 1684 г.: примерные земли не оставлялись даже у тех, кто ссылался на писцовые межи и грани, а безусловно отрезались и делились между смежными владельцами за определенную сумму в пользу казны. Начатое в 1755 г. межевание подвигалось настолько медленно, что до 1762г. не было окончено размежевание одного Московского уезда; чуть не каждый шаг межевщика вызывал споры со стороны владельцев. Комиссия о Генеральном межевании, учрежденная Екатериной II 5 марта 1765г. для рассмотрения того, "полезно ли производить межевание на таком основании, как доныне установлено", подробно указала все недостатки инструкции 1754 года. Манифест 19 сентября 1765г. (П. С. З. 12474), ссылаясь на эти указания, возвестил учреждение межевания на новых основаниях. Задачей Генерального межевания постановлено было исключительно "всех владельцев собственное спокойствие и развод по настоящим границам их владения". Не должно быть ревизии прав и редукции владений: надлежит "только межевать и класть на планы земли каждого владения". Чтобы обеспечить успех межевания, манифест приказал всем владельцам, городам и селам всех ведомств отнюдь не распространять своих владений за те границы, в которых каждого застанет публикация манифеста, освидетельствовать свои границы окольными людьми, заметить их и ожидать спокойно Генерального размежевания. Вместе с манифестом обнародованы были генеральные правила, которые затем положены были в основание новых инструкций: одной — землемерам (13 февраля 1766 г., П. С. З. 12570), другой — межевым губернским канцеляриям и провинциальным конторам (25 мая 1766 г., П. С. З. 12659). Генеральные правила объявили в принципе, что обязательное прекращение общего и чересполосного владения — дело будущих специальных и уездных межеваний и что прямая задача Генерального межевания — размежевать дачи, а не владельцев, кроме тех, которые разведутся полюбовно и будут просить об укреплении их полюбовных границ. Правила предписали "все земли межевать не к именам владельцев, но к именам сел и деревень, а пустоши к их собственным названиям"; при этом, однако же, каждому владельцу совокупности селений и пустошей предоставлено было не отмежевывать каждое селение порознь, а обводить все свое владение общей межой. В межевых книгах и планах велено было писать, за кем при Генерального размежевании какие селения и пустоши во владении окажутся и сколько в них земли. Споры о правах на владение предоставляются общему государственному суду — Вотчинной коллегии; но только "утверждаются навсегда земли к селам и деревням, а пустоши к их старым названиям". Сообразно с этим землемеру, деятельность которого была вообще строго отграничена от "межевых дел", т. е. от разбирательства споров о границах, воспрещено было требовать предъявления крепостных актов от лиц спокойно и бесспорно владеющих своими дачами; он обязан был только наносить на планы дачи, а в случае споров — обозначать на планах спорные границы и отсылать спорщиков для разбора в учрежденные в каждой губернии на время межевания межевые канцелярии и конторы, которые должны были утвердить на оспоренных местах межи, а затем уже поручить землемеру проведение их в натуре. Отказавшись от ревизии и редукции, государство получило в примерных землях отличное средство для поощрения полюбовного размежевания: правила предписывали разыскивать примерные земли у всех спорщиков и оставлять им не более 10% этих земель, а остальные вымежевывать в особые государственные дачи, и, наоборот, отнюдь не проверять крепостей у всех, кто разведется бесспорно. Отобранием всей примерной земли правила угрожали всем зачинщикам неправых споров, а также всем, кто выйдет из границ, в которых его застанет манифест. Правила, далее, рекомендовали полюбовный развод всем, у кого в крепостях граница значилась по разлитию вод и т. п., всем, у кого леса записаны были без всякой меры, угрожая в противном случае размежевать их "без наблюдения каждого из них собственной выгоды, а единственно по уважению общего государственного блаженнейшего положения". Екатерининские инструкции приняли в расчет то обстоятельство, что исторически в России частное землевладение образовалось в громадном числе случаев не на основании титулов, а путем заимки, захвата и обработки бесхозяйных земель. Не требуя крепостей, поощряя полюбовное размежевание и вместе с тем издав в инструкциях подробные правила о наделении землей поселенцев на городских выгонных землях, о намежевании земель церквам, однодворцам, ямским слободам, мельницам, иностранным поселенцам, горным заводам и т. д. об отводе пространств под дороги и бечевники, — государство положило начало образованию многочисленных разрядов землевладельцев, которые до тех пор владели часто без юридических оснований, и достигло возможности обособить государственное и частное землевладение. Порядок, в котором должно было вестись Генеральное межевание, был изложен в подробной инструкции землемерам. Последние являлись на места межевания в качестве представителей власти, которым владельцы обязаны были повиновением; присутствие при межевых действиях владельцев или должностных лиц на правах опекунов за малолетних или депутатов от казенных ведомств считалось обязательным. Землемера сопровождали понятые, числом 12, для указания границ, застигнутых манифестом (о технической стороне Генерального межевания см. ниже). Генерально-общественные дачи наносились на планы, в масштабе 1 англ. дюйм = 100 саженей. В надписи, называемой картушью, обозначались название дач, имена владельцев и землемера, время межевания и отклонение магнитной стрелки; а в экспликации обозначалось количество десятин в даче по угодьям и число дворов и душ; наконец, надписывались названия смежных дач и их владельцев. На основании таких "специальных" планов на отдельные дачи составлялся генеральный план на весь уезд, а на основании уездных планов — атласы на губернии. Подлинные планы, вместе с межевыми книгами, которые содержат в себе повторение того, что значится на планах, и сверх того еще передают содержание полевых журналов землемеров, хранятся в межевой канцелярии в Москве. Так как Генеральное межевание должно было, помимо "покоя и тишины всем поселянам", доставить еще "к государственному общему экономическому правлению обстоятельное сведение", то на землемеров было возложено еще составление особых экономических примечаний или журналов; сюда заносились сведения о судоходстве, промыслах, качестве земель и лесов, о фабриках и заводах, о числе душ и даже о курганах и пещерах. Для истории Екатерининской эпохи в этих журналах содержится громадный запас данных. Межевыми знаками служили межники, просветы в лесах, ямы, наполненные камнями и углем, курганы, деревянные или каменные столбы. Начатое в 1766 г., Генерального межевание пошло вперед настолько быстро, что к концу царствования Екатерины II оно уже было закончено в 18 губерниях. Общие результаты Генерального межевания видны из приведенной выше таблицы, где обозначены губернии, в которых произведено было Генеральное межевание, время его, общее количество генерально-обмежеванных дач и десятин земли и то количество дач, которое при заключении Генерального межевания оставлено было в общем и чрезполосном владении (см. таблица).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  | Название губерний  | Когда началось ген. межевание  | Когда окончено  | Общее число генерально-отмежеванных  | Число дач оставленных \*) в общем и чересполосном владении  |
| дач  | десятин земли  | Число дач  | Кол-во земли  |
| 1  | Московская  | 1766  | 1781  | 7781  | 2935720  | 2156  | 819362  |
| 2  | Харьковская  | 1769  | "  | 2509  | 2996098  | 846  | 1919614  |
| 3  | Рязанская  | 1771  | "  | 5374  | 3687451  | 3301  | 2551004  |
| 4  | Ярославская  | 1773  | 1783  | 15937  | 3049065  | 8444  | 1515946  |
| 5  | Костромская  | "  | "  | 16110  | 7426706  | 9120  | 3667225  |
| 6  | Владимирская  | "  | 1781  | 11112  | 4038275  | 5162  | 1556014  |
| 7  | Тульская  | 1776  | 1780  | 5694  | 2719786  | 3001  | 1421881  |
| 8  | Калужская  |   | "  | 6563  | 2783106  | 2993  | 1125711  |
| 9  | Смоленская  | "  | 1779  | 6767  | 4868862  | 2751  | 2069899  |
| 10  | Тверская  | "  | 1781  | 16856  | 5401335  | 6759  | 2183161  |
| 11  | Воронежская  | 1777  | "  | 1441  | 6824252  | 813  | 3810277  |
| 12  | Новгородская  | 1778  | 1796  | 16407  | 10392554  | 8852  | 4220753  |
| 13  | Орловская  | "  | "  | 4177  | 4040544  | 2267  | 2460664  |
| 14  | Олонецкая  | "  | "  | 1833  | 15851021  | 293  | 560222  |
| 15  | Псковская  | 1781  | "  | 16603  | 4002459  | 4658  | 1256008  |
| 16  | С.-Петербургская  | "  | 1795  | 4623  | 2421006  | 2437  | 1077161  |
| 17  | Вологодская  | 1782  | 1796  | 15672  | 35327342  | 9468  | 2232762  |
| 18  | Пензенская  | "  | 1792  | 1702  | 3492531  | 786  | 1808617  |
| 19  | Тамбовская  | "  | 1797  | 2746  | 5896966  | 1214  | 2457958  |
| 20  | Курская  | "  | "  | 2748  | 3409377  | 1630  | 2625916  |
| 21  | Могилевская  | 1783  | 1784  | 1847  | 3778886  | 520  | 978101  |
| 22  | Витебская  | 1784  | 1797  | 1737  | 3593650  | 492  | 583399  |
| 23  | Нижегородская  | "  | "  | 3584  | 4467464  | 1623  | 1788145  |
| 24  | Казанская  | 1793  | 1803  | 2624  | 5688570  | 550  | 973188  |
| 25  | Симбирская  | 1798  | 1821  | 2070  | 4130907  | 888  | 2069944  |
| 26  | Оренбургская  | "  | 1842  | 1112  | 25954761  | 316  | 1457889  |
| 27  | Саратовская  | "  | 1835  | 2585  | 7614335  | 523  | 1843048  |
| 28  | Самарская  | "  | 1842  | 1164  | 15843820  | -  | *-* \*\*)  |
| 29  | Екатеринославская  | "  | 1828  | 1136  | 6172589  | 244  | 807346  |
| 30  | Херсонская  | "  | "  | 1541  | 6136963  | 223  | 806013  |
| 31  | Вятская  | 1804  | 1835  | 2952  | 13535278  | 80  | 162824  |
| 32  | Пермская  | 1822  | 1843  | 1268  | 24385454  | 6  | 398499  |
| 33  | Таврическая  | 1829 "  | 1686  | 2105108  | 6  | 40301  |   |
| 34  | Астраханская  | 1838  | 1850  | 207  | 18303340  | 3  | 53070  |
| 35  | Шенкурский уезд Архангельской губ.  | 1855  | 1861  | 127  | 2003166  | -  | -  |
|   | Итого  |   |   | 188295  | 275378747  | 82425  | 53301922  |

 \*) Когда после 1836 г. приступили к специальному межеванию, количество дач в общем и чересполосном владении оказалось уже несколько иное, чем при окончании Генерального межевания (см. Специальное межевание).\*\*) Самарская губерния выделена в 1851 г. из состава Симбирской, Оренбургской и Саратовской губерний, поэтому число чересполосных дач в ней во время окончания Генерального межевания не может быть показано отдельно от названных трех губерний. В 60-х годах начато было межевание в Черниговской и Полтавской губерниях, но там Генеральное и специальное межевание совершались одновременно и на основании особого положения. Иной характер носило межевание в других частях России (см. Специальное межевание и Межевание), и потому в настоящее время *генеральное* межевание можно считать уже всецело фактом историческим, несмотря на то, что в действующем Своде законов (т. X, ч. 3) большая часть правил все еще посвящена Генеральному межеванию (см. Межевые законы). Ближайшее последствие Генерального межевания — образование самостоятельных дач с прочными границами — сохраняет большое практическое значение в современном гражданском праве. В силу 563 ст. 1 ч. X т. Св. зак., межи Генерального межевания не могут быть уничтожены давностью владения; равным образом не могут быть разрушены давностью и права, соединенные с существованием этих меж. Смысл этого закона тот, что силой давности не могут изменяться или перемещаться собственно межи Генерального межевания; но сами дачи генерально-обмежеванные и в целом, и в частях, не исключая и земель, непосредственно прилегающих к генеральным межам — подлежат действию давности. Ошибочно мнение, будто намерением законодателя было оградить владельцев обмежеванных дач от захватов со стороны соседей. Целью Генерального межевания было только проведение непоколебимых границ каждой дачи. Ср. Малиновский, "Исторический взгляд на межевание в России до 1765 г." (СПб., 1844); Иванов, "Опыт исторического исследования о межевании земель в России" (М., 1846); Неволин, "Об успехах государственного межевания в России до имп. Екатерины II" (Собр. соч. VI); "Материалы для преобразования межевой части в России" (записка, составленная по распоряжению и указаниям управляющего межевым корпусом в 1864 г. и след.); К. П. Победоносцев, "Курс гражданского права", I; Рудин, "К вопросу о реформе межевой части" ("Межевой вестник" за 1883 г.); Н. Ермаков, "О государственном межевании в России" (М., 1854); Н. Попов, "Очерк землевладения и межевания в Воронежской губ." ("Воронежский юбилейный сборник" 1886, стр. 281 сл.); Я. Амчиславский, "Давность в применении к межам генерального межевания" ("Юридический вестник", 1892, № 7-8). Перечень других журнальных и газетных статей см. у Поворинского, "Сист. указ. рус. литер. По гражд. праву" (СПб., 1886).

**6. Деградация земель: понятие, виды, причины и последствия**

Согласно докладу ФАО, обнародованному 2 июля 2008г., деградация земель на нашей планете не прекращается и затрагивает в той или иной степени четверть населения Земли. Среди лидеров по деградации - Россия.

Деградация земель - совокупность процессов, приводящих к изменению функций почвы как элемента природной среды, количественному и качественному ухудшению ее свойств, снижению природно-хозяйственной значимости земель [3, П. 2.1.1].

Выделяются следующие наиболее существенные типы деградации почв и земель с учетом их природы, реальной встречаемости и природно-хозяйственной значимости последствий:

1. технологическая (эксплуатационная):
2. эрозия почвы;
3. засоление;
4. заболачивание.

1. Ухудшение свойств почв в результате избыточных технологических нагрузок при всех видах землепользования, разрушающих почвенный покров, ухудшающих его физическое состояние и агрономические характеристики почв, приводящих к потере природно-хозяйственной значимости земель. [3, П. 2.1.5].

Технологическая (эксплуатационная) деградация земель относится к наиболее существенному типу деградации почв и земель. Различают:

* нарушение земель;
* физическую (земледельческую) деградацию почв - процессы нарушения сложения почв, ухудшения комплекса их физических свойств и приводящих к ухудшению водно-воздушного и других режимов, физических условий существования почвенной биоты и растений в том числе. Физическая деградация обусловлена низкой культурой земледелия; нарушениями или просчетами в эксплуатации мелиоративных систем и др. Последствия физической деградации проявляются в виде снижения почвенного плодородия, обеднения почвенной биоты, дегумификации, слитизации, неблагоприятного перераспределения поверхностных вод, локального вымокания и физической засухи. Физическая деградация в большинстве случаев является первопричиной усиления эрозионных процессов;
* агроистощение земель - потеря почвенного плодородия в результате обеднения почв элементами минерального питания, неблагоприятных изменений почвенного поглощающего комплекса, реакции среды, обеднения минералогического состава, избыточного облегчения или утяжеления гранулометрического состава, уменьшения содержания и ухудшения качества органического вещества, развития неблагоприятного комплекса почвенной биоты. Агроистощение обусловлено, как правило, нарушением системы земледелия при возделывании культур в сельскохозяйственном производстве и сопровождается физической деградацией почв [3, П. 2.1.5].

2. Один из наиболее существенных типов деградации земель; заключается в разрушении почвенного покрова под действием поверхностного стока и ветра с последующим перемещением и переотложением почвенного материала [3, П. 2.1.6].

В крайних случаях проявления эрозионные процессы приводят к формированию останцового рельефа полностью разрушенных земель.

Соответственно выделяются водная и ветровая эрозия почвы.

Водная эрозия представляет собой разрушение почвенного покрова под действием поверхностных водных потоков и проявляется в плоскостной и линейной форме. Плоскостная водная эрозия проявляется в виде смытости поверхностных горизонтов (слоев) почв. Линейная (овражная) представляет собой размыв почв и подстилающих пород, проявляющихся в виде формирования различного рода промоин и оврагов.

Под ветровой эрозией понимается захват и перенос частиц поверхностных слоев почв ветровыми потоками, приводящие к разрушению почвенного покрова.[3, П. 2.1.6].

Эрозия почвы ведет к истощению пашни, загрязнению водоемов и рек, резкому ухудшению экологической обстановки на больших территориях.

Эрозия почвы является негативным процессом, вызывающим деградацию, разрушение и уничтожение почвенного покрова и наносящим невосполнимый ущерб земельным ресурсам, окружающей среде, народному хозяйству [4, с. 64].

3. В широком смысле - процесс избыточного накопления водорастворимых солей, включая и накопление в почвенном поглощающем комплексе ионов натрия и магния [3, П. 2.1.7].

Засоление почвы относится к наиболее существенному типу деградации почв и земель. Различают:

* собственно засоление - избыточное накопление водорастворимых солей и возможное изменение реакции среды вследствие изменения их катионно-анионного состава;
* осолонцевание - приобретение почвой специфических морфологических и других свойств, обусловленное вхождением ионов натрия и магния в почвенный поглощающий комплекс, что рассматривается как самостоятельный процесс неблагоприятных изменений почв засоленного ряда. [3, П. 2.1.7].

4. Изменение водного режима, выражающееся в увеличении периодов длительного переувлажнения, подтопления и затопления почв [3, П. 2.1.8].

Заболачивание относится к наиболее существенному типу деградации почв и земель [3, П. 2.1.4].

Крайней степенью деградации земель является уничтожение почвенного покрова. Под степенью деградации почв и земель в целом понимается характеристика их состояния, отражающая ухудшение качества их состава и свойств [3, П. 2.1.5].

Правовому регулированию подлежит предотвращение, выявление и устранение деградации земель (мелиорация земель).

Эти и другие этапы отслеживания и ликвидации процессов деградации земель являются составной частью мероприятий по охране земель. Экологически неблагоприятные последствия деградации земель определяются законодательством, в том числе размерами убытков, вреда и потерь, причиненных этим явлением хозяйству и конкретным собственникам [4, с. 76].

Нарушенные земли - земли, утратившие свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности [5, п. 1].

Вскрытие и подготовка месторождений полезных ископаемых к освоению, добыча полезных ископаемых и переработка минерального сырья в подавляющем большинстве случаев сопровождаются нарушением значительных по площади территорий.

Из недр земли извлекаются на поверхность огромные массы безжизненных горных пород, биологически инертных, а в некоторых случаях в них содержатся токсичные для растений химические вещества.

Все это сказывается неблагоприятным образом на экологическом благополучии региона, где производится добыча полезных ископаемых.

Наибольшим разрушениям земная поверхность и ландшафт подвергаются при открытой разработке месторождений.
Последствия деградации земель - это снижение продуктивности почв, миграция, нехватка продовольствия, утрата базисных ресурсов и экосистем, потеря биологического разнообразия в результате изменений условий обитания живых видов, в том числе на генетическом уровне.

В настоящее время процесс деградации охватывает 20% всех возделываемых земель, 30% площади лесов и 10% площади лугов.

Согласно имеющимся оценкам, 1,5 млрд человек, - а это четвертая часть населения Земли - самым непосредственным образом зависят от земель, которые постоянно деградируют.

По мнению руководящих сотрудников ФАО, деградация земель имеет важное значение с точки зрения провоцирования изменений климата и приспособляемости к ним, поскольку потеря биомассы и органического вещества почв высвобождает в атмосферу углекислый газ и оказывает влияние на качество почв и их способность удерживать воду и питательные вещества.

Полученные данные относительно деградации земель в глобальном масштабе - это часть совместного исследования ФАО, Экологической программы ООН и Всемирного центра информации о состоянии почв, получившего наименование «Оценка деградации земель в засушливых районах».

Данные свидетельствуют, что, несмотря на решимость 193 стран, которые ратифицировали итоговые документы Конференции ООН 1994 года о борьбе с наступлением пустынь, процесс деградация земель скорее обостряется, чем замедляется.

Около 22% деградирующих земель приходится на очень засушливые и полузасушливые зоны, 78% - на влажные. Проведенное исследование выявило - деградация в основном вызывается плохим управлением земельными ресурсами.

При сравнении нынешнего исследования с предыдущими выяснилось, что, начиная с 1991 года, процесс деградации земель затронул новые территории, а те, которые таковыми были исторически, сейчас используются с низким уровнем продуктивности или неизменно вообще становятся заброшенными.

Обычно улучшение качества земель ассоциируется с ирригационными сооружениями, однако есть примеры улучшения пахотных земель и пастбищ в прериях Северной Америки и долинах Западной Индии, где орошение происходит посредством дождей. Иногда улучшения наступают по мере роста численности деревьев, или в результате создания новых лесонасаждений, особенно в Европе и Северной Америке, или в результате реализации крупных проектов по восстановлению земель, например, на севере Китая. Однако иногда позитивные тенденции представляют собой вторжение подлеска и кустарников в район хозяйственной деятельности человека (сельскохозяйственные угодья) - и это обычно не считается улучшением качества земель.

Вот как выглядят самые неблагополучные районы мира.

Африка к югу от экватора (13% всех деградированных земель мира и 18% всей совокупной утраты продуктивности - СУП).

Индокитай - Бирма - Малайзия - Индонезия (6% деградированных земель и 14% утраченной продуктивности).

Юг Китая (5% деградированных земель и 5% утраченной продуктивности).

Север - Центр Австралии и часть западных склонов Великой разделительной горной гряды (5% деградированных земель и 4% утраченной продуктивности).

Пампасы (3,5% деградированных земель и 3% утраченной продуктивности).

Часть высокоширотного лесного пояса Северной Америки и Сибири.

При словосочетании «деградация земель» обычно первым делом начинают думать о Средиземноморье, странах Ближнего Востока, Южной и Средней Азии. Выяснилось, однако, что относительно небольшие деградированные участки в этой группе стран отмечены только на юге Испании, в государствах Магриба, в дельте Нила, болотах Ирака и в Тургайской степи.

Как отмечает ФАО, разница по сравнению с предыдущими оценками возникает из-за того, что в данном случае сравнивали текущее состояние деградации с, так сказать, наследием прошлых веков. Это совершенно разные вещи, и обе чрезвычайно важны. Вместе с тем, большая часть исторически деградированных земель превратилась в стабильные ландшафты при неизменном сохранении низкого уровня продуктивности. В данном случае оценка касается периода с 1981 по 2003 гг. Сравнительные данные за предыдущие периоды отсутствуют.

А вот как выглядит список стран в мировом рейтинге по серьезности деградации земель пропорционально общей площади таких территорий в мире.

1. Россия (16,5% мировых деградированных площадей) . 2. Канада (11,6%). 3. США (7,9%). 4. Китай (7,6%). 5. Австралия (6,2%).

Рейтинг по утрате продуктивности почв (в млн тонн эквивалента)

1. Канада (94), 2. Индонезия (68), 3. Бразилия (63), 4. Китай (59), 5. Австралия (50).

Доля общей территории страны, охваченной процессом деградации почв.

1. Свазиленд (95%). 2. Ангола (66%). 3. Габон (64%). 4. Таиланд (60%). 5. Замбия (60%).

Численность сельского населения, проживающего на деградированных землях.

1. Китай (457 млн). 2. Индия (177 млн). 3. Индонезия (86 млн). 4. Бангладеш (72 млн). 5. Бразилия (46 млн).

Исследование еще раз свидетельствует, что деградация земель - это проблема, требующая постоянного внимания всех - каждого отдельного человека, сообществ людей, а также правительств.

**7. Основные положения ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"**

Настоящий Федеральный закон устанавливает правовые основы государственного регулирования обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 1. Основные понятия**

В настоящем Федеральном законе используются следующие основные понятия:

плодородие земель сельскохозяйственного назначения - способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай сельскохозяйственных культурных растений;

государственное нормирование плодородия земель сельскохозяйственного назначения - установление стандартов, норм, нормативов, правил, регламентов в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения - сохранение и повышение плодородия земель сельскохозяйственного назначения посредством систематического проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противоэрозионных и иных мероприятий;

деградация земель сельскохозяйственного назначения - ухудшение свойств земель сельскохозяйственного назначения в результате природного и антропогенного воздействий;

загрязнение почв - содержание в почвах химических соединений, радиоактивных элементов, патогенных организмов в количествах, оказывающих вредное воздействие на здоровье человека, окружающую природную среду, плодородие земель сельскохозяйственного назначения;

агротехнические мероприятия - совокупность научно обоснованных приемов обработки почв в целях воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

агрохимические мероприятия - совокупность научно обоснованных приемов применения агрохимикатов и пестицидов в целях воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при обеспечении мер по безопасному обращению с ними в целях охраны окружающей природной среды;

мелиоративные мероприятия - проектирование, строительство, эксплуатация и реконструкция мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, обводнение пастбищ, создание систем защитных лесных насаждений, проведение культуртехнических работ, работ по улучшению химических и физических свойств почв, научное и производственно-техническое обеспечение указанных работ;

фитосанитарные мероприятия - совокупность научно обоснованных приемов выявления и устранения засоренности почв сорными растениями, зараженности почв болезнями и вредителями сельскохозяйственных растений;

противоэрозионные мероприятия - совокупность научно обоснованных приемов защиты почв от водной, ветровой и механической эрозии;

агрохимическое обслуживание - деятельность по обеспечению производителей сельскохозяйственной продукции агрохимикатами и пестицидами, торфом и продуктами его переработки, гипсом, известковыми и органическими удобрениями, технологиями, техникой, а также деятельность по осуществлению агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противоэрозионных и иных мероприятий, по проведению научных исследований в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

**Статья 2. Цель настоящего Федерального закона**

Целью настоящего Федерального закона является установление правовых основ государственного регулирования обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при осуществлении собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков хозяйственной деятельности.

**Статья 3. Правовое регулирование деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения**

Правовое регулирование деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Список использованной литературы:**

1. Земельное право; Боголюбов С.А.; Высшее образование; 2006 г.; 3000; 413 стр.
2. Словарь-справочник / Под ред. М.В. Климовича и др.-М., 1999г.
3. Методические рекомендации по выявлению деградированных и загрязненных земель: Прил. к письму Ком. РФ по земел. ресурсам и землеустройству от 27.03.1995 № 3-15/582.
4. Экология. Юридический энциклопедический словарь / Под ред. С.А. Боголюбова.-М., 2001
5. Основные положения о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы: Утв. приказом М-ва охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ № 525, Ком. РФ по земел. ресурсам и землеустройству № 67 от 22.12.1995.-Прил. № 6
6. В.П. Троицкий, Муратов, И.В. Черкашина Теоретические основы землеустройства, 2001г.
7. Землеустройство; Волков С.Н.; КОЛОСС; 2005 г.; 2000; 408 стр.
8. Сулин М.А. Землеустройство: Учебник для вузов - 448 с.