ФГОУ ВПО «ОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра землеустройства и геодезии

120301.65-Землеустройство

РЕФЕРАТ

ПОНЯТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

 Выполнил: Амирова Ю.Ф., студентка землеустроительного ф-та,

 заочной формы обучения, гр. 301

 Проверил:

Омск 2010

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1.Задачи, функции и принципы землеустройства 5

2.Виды землеустройства 9

3.Проведение землеустройства, землеустроительная документация 10

Заключение 14

Список использованной литературы 15

Введение

Среди прочих богатств, которыми дано владеть человеку, самое ценное, несомненно, земля. От того, как бережем ее, насколько умело, рачительно хозяйствуем на ней, в огромной степени зависит наше благосостояние. В решении вопросов, связанных с рациональным использованием земель, важную роль играет земельное законодательство.

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

Землеустройство представляет собой последовательность вза­имосвязанных картографических, инженерно-технических, инвен­таризационных работ по изучению состояния земель, а также по организации территории, включая установление границ объектов землеустройства на местности, выполняемых в соответствии с установленной процедурой и нацеленных на обеспечение рацио­нального землепользования, охраны земель, создания благоприят­ной окружающей среды и улучшения ландшафтов.

Содержание и порядок проведения землеустройства определе­ны в Земельном, Лесном и Градостроительном кодексах РФ, Фе­деральном законе «О землеустройстве», некоторых постановлени­ях Правительства РФ, нормативных актах субъектов РФ и ведом­ственных нормативных актах.

Землеустройство включает проведение кадастровых съемок, аэросъемочных, топографо-геодезических, почвенных, геоботани­ческих и других обследований и измерений, межевание границ, разработку предложений о рациональном использовании земель, которые позволяют собирать данные о количественных и качест­венных параметрах земельных участков территорий субъектов РФ, муниципальных образований, других административно-терри­ториальных образований и территориальных зон, выступающих объектами землеустройства.

В целях обеспечения надежности и достоверности данных установлен порядок сертификации измери­тельно-технических средств, используемых при обследованиях и измерениях земельных участков в целях землеустройства на ос­нове технических и технологических стандартов.

На основе обследований разрабатывается землеустроительная документация, включая схемы, планы земельных участков, карто­графические и иные материалы проектов землеустройства.

По каждому объекту землеустройства из землеустроительной доку­ментации формируется землеустроительное дело.

Планы земель­ных участков содержат информацию о площади земельного участ­ка, местоположении различных объектов и сооружений, инженер­ных систем, природных объектов. В планы также заносятся сведения об ограничениях и обременениях земельного участка, включая указания на те части земельного участка, на которых действует право сервитута. Наличие планов земельных участков обязательно при купле-[продаже земельных участков](http://www.rp47.ru) и соверше­нии иных сделок.

При землеустройстве в обязательном порядке учитываются определенные социальные условия. К социальным условиям, которые должны приниматься во внимание при землеустройстве относятся: система расселения (структура населения, его плотность), населенные пункты (их размещение, количество, размеры, их целевое назначение, уровень благоустройства и прочее).

При землеустройстве также рассматриваются и такие социальные условия, как населенные пункты сельскохозяйственного назначения – села, деревни. При исследовании населенных пунктов данной категории обязательно учитывается: развитие структуры, наличие (виды, количество, размеры, размещение и так далее) производственных центров, а именно – фермы и другие структуры хозяйственного назначения, их уровень механизации и развития, формы организации труда и другое.

При землеустройстве также обязательно рассматриваются такие факторы, как наличие водных ресурсов, наличие и состояние транспортных развязок и путей (для железнодорожного транспорта, автотранспорта), наличие (состояние) коммуникационных сетей (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, телефонизация, газоснабжение и прочее).

1.Задачи, функции и принципы землеустройства

Главные задачи землеустройства были определены «Основными положениями землеустройства в СССР», утвержденными Государственной комиссией Совета Министров СССР по продовольствию и закупкам 30 января 1991 года. Однако опыт проведения землеустроительных работ при проведении реформирования земельных отношений показал, что они не в полной мере отвечают современным требованиям.

Перед землеустройством в настоящее время стоят новые задачи, основными из которых являются:

1. реализация земельной политики государства путем экономически и экологически обоснованного перераспределения земель по формам собственности и субъектам права на землю;
2. создание специальных фондов земель, формирования рациональной системы землепользования, обеспечения социальной справедливости земельных преобразований и гарантий конституционных прав на землю;
3. осуществление мероприятий по перспективному распределению земель, по организации рационального использования всех категорий земель независимо от форм собственности на всех уровнях (федеральном, региональном, муниципальном, частном), по обеспечению организационных и территориальных условий для эффективного хозяйствования в сельскохозяйственной и несельскохозяйственной сферах;
4. проектирование и закрепление границ муниципальных и других административно-территориальных образований, территорий с особым правовым режимом использования земель, закрепление на местности черты городов и других поселений;
5. образование новых и упорядочение существующих земельных участков, оформление планов их границ и закрепление границ земельных участков на местности;
6. подготовка землеустроительной документации, необходимой для принятия органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами, а также для осуществления оборота земель и государственной регистрации прав на землю;
7. получение информации о количественном и качественном состоянии, использовании земель и оценке их качества, необходимой для разработки землеустроительной документации, ведения государственного земельного и иных кадастров, мониторинга земель, государственного контроля за использованием и охраной земель и осуществлению иных функций государственного управления земельными ресурсами (плата за использование земель, возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства при предоставлении и изъятии (выкупе) земель, выполнение мероприятий по экономическому стимулированию рационального использования земель и др.);
8. разработка мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодородия почв, рекультивации нарушенных земель и землеванию малопродуктивных угодий, защите земель от эрозии, опустынивания, подтопления и предотвращению других негативных явлений в состоянии земель;
9. проведение внутрихозяйственной организации территории землепользовании с созданием пространственных условий, обеспечивающих рациональное функционирование объекта землеустройства.

Применительно к любому земельному строю целью землеустройства является организация рационального использования и охраны земель во всех отраслях экономики, приведение организации территории и производства в соответствие с новыми земельными отношениями. Посредством землеустройства создаются оптимальные условия эффективного использования земли и решаются задачи организации землепользования.

Учитывая, что эффективность землеустройства лежит в сфере общественного производства, землеустройство должно быть главным рычагом государства в осуществлении земельных преобразований и, в связи с этим, должно иметь государственный характер. Вместе с тем можно выделить другие функции землеустройства: отраслевые (ведомственные), территориальные (межхозяйственные) и внутрихозяйственные.

На уровне государственных функций землеустройство обеспечивает реализацию земельной реформы, определение перспектив использования земель и их перераспределение по формам собственности и субъектам права на землю, определяет основное целевое назначение использования земель и их охрану, путем разработки генеральной схемы землеустройства, схем землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схем землеустройства муниципальных образований, схем использования и охраны земель, формирования рациональной системы землевладения и землепользования.

На уровне государственных функций землеустройство также обеспечивает подготовку необходимой землеустроительной документации для принятия органами государственной власти и органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами и проведению землеустройства.

К отраслевым (ведомственным) функциям землеустройства, которые зависят от характера отрасли экономики, специализации и особенностей производства,относятся:

-создание организационно-территориальных условий для эффективного хозяйствования в сельскохозяйственной и несельскохозяйственной сферах;
образование новых и упорядочение существующих землепользовании и землевладений;

-создание условий для консолидации и компактного размещения земельных участков с учетом экологических требований, обеспечивающих устойчивые и оптимальные межотраслевые экономические связи и кооперацию производства.

К отраслевым функциям также относятся изыскание таких земель для потребностей несельскохозяйственного производства (промышленности, транспорта и др.), которые в минимальной степени затрагивали бы интересы сельскохозяйственного производства и изъятие ценных земель, а также земель, имеющих природоохранное значение.

При территориальном (межхозяйственном) землеустройстве создаются условия для функционирования всех отраслей экономики, осуществляется формирование рациональной системы устойчивого землепользования сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

К числу основных принципов, которые должны соблюдаться при проведении землеустройства, относятся следующие:

1. обеспечение законных интересов субъектов права на землю и граждан, проживающих на территории, на которой проводится землеустройство;
2. приоритет экологических требований над экономической целесообразностью использования земель, что вызывает необходимость обоснования уровня интенсивности использования земель, защиты ценных угодий от изъятия их для несельскохозяйственных нужд, рекультивации нарушенных земель, консервации земель, загрязненных промышленными отходами, химическими и радиоактивными веществами и др.;
3. создание равных организационных и территориальных условий для различных форм хозяйствования и развития всех отраслей экономики, что требует обеспечения пропорциональности и сбалансированности между выделяемой землей (ее количественными и качественными характеристиками) и фондовооруженностью, трудообеспеченностью, технической оснащенностью и другими параметрами предприятий, а также создания условий для нормального функционирования объекта;
4. учет перспектив и комплексного развития территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований;
5. учет экологической устойчивости и пригодности земель сельскохозяйственного и иного назначения для предусмотренного их целевого назначения при обоснованном уровне интенсивности использования земель;
6. сохранение и рациональное использование земельных ресурсов и природных ландшафтов;
7. обеспечение компактного размещения земельных участков при их предоставлении и формировании землепользовании, оптимальности их по площади и конфигурации, удобного доступа к ним;
8. обеспечение стабильности землепользования и недопущение чрезмерного дробления земельных участков, если их использование в соответствии с целевым назначением будет затруднено или невозможно;
9. обеспечение оптимального состава, соотношения и размещения угодий, уровня интенсивности использования земель;
10. обеспечение сохранения устойчивых и агроэкологически правильно расположенных элементов организации территории (дорог, лесополос, мелиоративной сети и т. д.);
11. в основу проектов землеустройства должна быть положена агроэкологическая оценка территории и эколого-технологический принцип зонирования территорий;
12. загрязненные, зараженные и деградированные земельные участки должны быть изъяты из сельскохозяйственного использования, законсервированы и не включаться в перераспределение;
13. экологические требования определяются, исходя из учета действующих экологических факторов, и обеспечиваются на основе соответствующих стандартов, норм и нормативов.

2.Виды землеустройства

Землеустройство делится на два вида: территориальное и внутрихозяйственное

Территориальное землеустройство направлено на изучение со­стояния земель, организацию их рационального использования, оп­ределение административно-территориальных границ и границ зе­мельных участков, межевание объектов землеустройства.

Оно про­водится в обязательном порядке в случаях изменения их границ, при выявлении нарушенных земель, проведении мероприятий по консервации и рекультивации земель, выделении земельных долей, предоставлении и изъятии земельных участков для сельскохозяй­ственного производства.

К территориальному землеустройству от­носятся также мероприятия по установлению и изменению границ городских и сельских поселений, зонированию территории поселе­ний, созданию национальных парков, других особо охраняемых тер­риторий, зон со специальным режимом землепользования, разме­щению предприятий, учреждений, организаций.

Внутрихозяйственное землеустройство нацелено на организа­цию рационального землепользования в пределах уже выделенных земельных участков для сельскохозяйственного производства, а также на организацию территорий, используемых общинами ко­ренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока. Практически оно заключается в составлении либо рассмот­рении и утверждении составленных планов размещения сельско­хозяйственных угодий, оленьих пастбищ, объектов жилой и про­изводственной застройки, инженерно-транспортной инфраструк­туры в пределах таких земельных участков. Внутрихозяйственное землеустройство проводится по желанию лиц, за которыми за­креплены земельные участки.

3.Проведение землеустройства, землеустроительная документация

Проведение землеустройства и подготовка различного рода землеустроительных проектных материалов предусмотрены при регулировании землепользования в городах и других поселениях.

В содержание землеустроительных работ входит разработка генеральных планов и планов застройки городов, территориальных комплексных схем градостроительного планирования развития территорий районов (уездов), сельских округов, схем зонирования защиты территорий и поселений от воздействий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, зон охраны вокруг особо охраняемых объектов, зон воздействия промышленных пред­приятий, проектов межевания территорий, планы отдельных зе­мельных участков и др.

Подготовка землеустроительной проектной документации игра­ет важную роль при организации использования сельскохозяйст­венных земель. При реорганизации колхозов и совхозов земле­устроительные организации проводят инвентаризацию сельскохо­зяйственных угодий, отграничивают часть земель, передаваемых в общую собственность участников сельскохозяйственных пред­приятий, уточняют и наносят на планово-картографические мате­риалы границы земель на которые установлены ограничения ис­пользования и которые обременены правами других лиц .

 На основе положений о землеустройстве определяются предельные (максимальные и минимальные) размеры и требования к положе­нию земельных участков из земель сельскохозяйственного назна­чения. Последствия этих решений существенны, так как превыше­ние установленных размеров земельных участков инициирует ме­ханизм обязательного отчуждения излишней площади.

Землеустройство проводится по решению органов государст­венной власти РФ, субъектов РФ или местного самоуправления соответственно применительно к землям, находящимся в феде­ральной собственности, собственности соответствующих субъектов РФ или муниципальной собственности, либо в соответствии с судебным решением Основанием проведения землеустройства для организации рационального использования земельных участков для сельскохозяйственного производства, организации земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам, яв­ляются договоры о проведении землеустройства, заключаемые заинтересованными субъектами и землеустроительными органи­зациями или гражданами.

В соответствии с принятыми решениями или договорами землеустроительные организации или граждане проводят необходимые обследования и изыскания, геодезические и картографические работы; проводят, если это необходимо, меже­вание земельных участков и других объектов землеустройства. Лица, чьи законные интересы могут быть затронуты при проведе­нии землеустройства, извещаются об этом землеустроителями в письменной форме не позднее чем за 7 календарных дней до начала работ (ст. 69 ЗК).

Землеустроительная документация необходима при выделении земельных участков для ведения коллективного садоводства, ого­родничества, дачного хозяйства. Статья 12 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предусматривает зонирование террито­рии при размещении садовых, огородных и дачных некоммер­ческих объединений.

 По результатам зонирования составляется схема зонирования территории, содержащая сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении участков, разре­шенном использовании земель, включая указания об ограниче­ниях, обременениях и сервитутах, а также сведения о правах, на которых допускается предоставлять гражданам земельные участки в конкретных зонах.

Схема зонирования служит основой для определения объемов строительства подъездных автомобиль­ных дорог, объектов энергоснабжения, связи, а также для раз­вития общественного транспорта, торговли, медицинского и бы­тового обслуживания.

Организация территории лесного фонда производится в рамках лесоустроительных мероприятий. В их содержание входят опре­деление границ участков лесного фонда и внутрихозяйственная организация территории лесного фонда, лесхозов, национальных парков, государственных природных заповедников, находящихся в ведении МПР России, выполнение топографо-геодезических работ и специальное картографирование лесного фонда (ст. 72—74 Лесного кодекса).

Землеустроительные мероприятия с составлением необходи­мых планов и проектов проводятся при установлении администра­тивно-территориальных границ между субъектами РФ, районами и поселениями, разграничении земель различного целевого назна­чения.

На завершающем этапе подготовленные землеустроительные материалы подлежат утверждению уполномоченными государст­венными органами, после чего выполняются работы по перенесе­нию землеустроительного проекта на местность с установлением специальных межевых знаков (лесоустроительных знаков), черты поселений, а также их внутренних границ (красных линий).

Выполнение проектных и изыскательских работ в рамках зем­леустройства осуществляется как государственными, так и негосу­дарственными коммерческими организациями, а также физическими лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Для проведения геодезической и картографической деятельности организации и граждане обязаны получить лицензию. Лицензии выдаются по ходатайству заинтере­сованных лиц Росземкадастром либо его территориальным органом. В остальных случаях землеустройство осуществляется без специ­альных разрешений. Работы по землеустройству финансируются из государственного и местного бюджетов.

Разработка землеустрои­тельных проектов, связанных с организацией земельных участков, их улучшением и охраной от негативных воздействий, проводимая по инициативе собственников, владельцев, пользователей, аренда­торов, осуществляется за их счет.

Объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населённых пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон.

По результатам проведения землеустройства формируется *землеустроительная документация*. Существует несколько видов землеустроительной документации:

* генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований, схема использования и охраны земель;
* карта (план) объекта землеустройства;
* проект внутрихозяйственного землеустройства;
* проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;
* материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;
* тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут устанавливаться другие виды землеустроительной документации.

Утвержденная землеустроительная документация служит ос­нованием для отвода земельного участка в натуре с установлением межевых знаков. Заинтересованный землепользователь получает акт землеустройства, план земельного участка, другие землеустро­ительные документы.

Подготовленная и утвержденная землеустроительная докумен­тация используется в дальнейшем для регистрации права на дан­ный земельный участок с получением правоустанавливающих до­кументов. Землеустроительная документация обязательна для ис­полнения. Использование земельных участков с нарушением зем­леустроительных проектов влечет применение мер юридической ответственности. Предоставление земельных участков с наруше­нием землеустроительных проектов не допускается.

За землеустроительными организациями и гражданами в слу­чаях, предусмотренных договором о проведении землеустройства, может сохраняться право авторского надзора за выполнением проектов собственниками, пользователями, владельцами и аренда­торами земельных участков, относительно которых было проведе­но землеустройство. Соблюдение землеустроительных документов проверяется также в порядке осуществления государственными органами функций государственного земельного контроля.

В свою очередь землеустроительные организации и граждане несут административную ответственность за нарушение требова­ний законодательства о порядке разработки и утверждения зем­леустроительной документации.

Полномочия по организации и осуществлению работ по земле­устройству возложены на Росземкадастр. Отдельные землеустро­ительные функции выполняются также местной администрацией, в штате которой учреждается должность инженера-землеустрои­теля. В частности, местные органы самоуправления издают поста­новления о проведении работ по межеванию территорий городов и других поселений, а также утверждают подготовленный проект межевания; при межевании территории внутри существующей застройки могут создавать для этого комиссии, состоящие из пред­ставителей государственных органов, заинтересованных граждан и организаций.

Заключение

**Землеустройство** – это специально предусмотренная система мероприятий, которая способствует рациональной организации, использованию, а также охране земель.

**Землеустройство** также отвечает за создание необходимой благоприятной экологической среды и сохранению, а также улучшению имеющихся природных ландшафтов.

 Как и любая другая наука, землеустройство имеет определенные задачи.

К задачам землеустройства относятся – организация оптимального и разумного использования земельных ресурсов, включая все отрасли народного хозяйствования, создание благоприятных условий для сохранения природных ландшафтов, а также обязательная охрана невосполнимых земельных ресурсов.

 Для того чтобы необходимые задачи землеустройства были воплощены, предусмотрены следующие мероприятия:

* разработка и утверждение прогнозов, как на региональном, так и на государственном уровне;
* разработка схем использования земельных ресурсов;
* разработка и утверждение схем, обеспечивающих охрану земель.

Землеустройство также предполагает такие мероприятия, как

* + - установление административно-территориальных границ;
		- упорядочение существующих землепользований;
		- создание проектов для образования и размещения новых землевладений.

 К обязательным мероприятиям, осуществляемых в рамках землеустройства, также относится – документальная работа по подтверждению права собственности на землю, установление границ территорий (со специально предусмотренными режимами – заповедными, рекреационными), разработка проектов для защиты почв от эрозии, оползней, подтоплений, селей, засолений, заболачиваний и так далее.

 При землеустройстве также важны следующие мероприятия: освоение новых земель, улучшение сельскохозяйственных угодий, разработка проектов по рекультивации нарушенных земель и другое.

К землеустроительным мероприятиям также относятся – проведение топографических, геодезических, картографических, почвенных, агрохимических и прочих необходимых изыскательских работ.

Список использованной литературы

1. Маслов А.В., Гордеев А.В., Батраков Ю. Г. Геодезия. — М.: Недра, 1980.

2. Бурыхин Н.Н., Цфасман Я.М., Козлов В.Г. Землеустроительное проектирование и организация землеустроительных работ. — М.: Колос, 1974.

3. Пальчиков Ф.И. Практикум по землеустроительному проектированию и организации землеустроительных работ. — М.: Колос, 1977.

4. Левицкий И.Ю., Крохмаль Е.М., Реминский А.А. Геодезия с основами землеустройства. — М.: Недра, 1977.

5. Землеустроительное проектирование / М.А. Гендельман, В.Я. Заплетин, А.Д. Шулейкин и др. Под ред. Гендельмана М.А. — М.: Агропромиздат, 1986.

6. Егорова Т.М. Землеустроительное черчение. — М.: Недра, 1982.