**13-лекция. Организация проектирования АЛСЗ в системе современного землеустройства:** *современное состояние государственного землеустройства; регулирование использования земель; основное содержание и задачи проведения землеустройства на эколого-ландшафтной основе; формирование агроландшафтов при землеустройстве; оценка природоохранной организации территории.*

Для проектирования АЛСЗ и агротехнологий в соответствии с изло- женной выше новой методологией требуется сеть проектно-изыскательских предприятий и соответствующая их организация в системе управления зем- лепользованием и землеустройства. До недавнего времени в стране функцио- нировала **государственная землеустроительная служба**, проводящая земель- ную политику государства на уровне генеральных схем использования и охраны земельных ресурсов для республик и областей и межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства. Земельное проектирование и его научно-методическое обеспечение осуществлялось институтами системы Гипрозем, а мелиоративное – Гипроводхозом. В разработке техно-рабочих проектов участвовали республиканские и областные станции химизации, различные мелиоративные, лесоустроительные, лесомелиоративные и другие организации. В результате либеральных реформ сложившаяся государствен- ная система землеустройства была разрушена. Остатки органов землеустрой- ства занимаются механическим отводом земель для различных хозяйствен- ных нужд. Организация и устройство территории регионов страны находится в настоящее время в полном запущении. Нет четкого разграничения земель, не установлена оптимальная структура землепользования по регионам, не всегда определены границы землепользователей и землевладельцев и др. К землеустройству не проявляют соответствующего интереса ни федеральные, ни региональные, ни местные органы власти. И это при том, что в стране по- явилась масса новых землепользователей и землевладельцев и новые формы собственности. Вместе с тем, если подойти к вопросам землепользования и землеустройства как серьезной научно-практической проблеме, то в случае ее успешного решения это способствовало бы позитивным сдвигам не только в земледелии, но и в социально-экономическом развитии страны в целом.

Новые земельные отношения не рассматриваются государством как триада хозяйственных, правовых и территориальных отношений и провоз- глашены в законодательных актах без каких-либо приводных механизмов. Декларируя рыночный характер землепользования, государство практически устранилось от регулирования земельных отношений. Однако, функции гос- ударственного управления землепользованием страны (формирование зе- мельной политики, регулирование использования и охраны земель, организа- ция и устройство территории, агроэкологический мониторинг земель и др.) остались и потребность в них с каждым годом возрастает.

Очевидно, что нужна новая система управления землепользованием, важнейшим рычагом которого является землеустройство. Со времён П.А.Столыпина оно рассматривалось в качестве важнейшего управленческо- го механизма.

Развитие землеустройства с целью эффективного использования земель предполагает осуществление **территориального, экономического и админи- стративно-правового регулирования использования земель.**

Очевидно, центр тяжести в организации землеустройства, его содержа- нии и финансировании должен переместиться **на региональный и муниципальный уровень**, с тем чтобы приблизить его к интересам и особенностям местного социума. Соответственно процедура землеустройства должна предваряться разработкой социального заказа на организацию территорий в форме задания на проектирование и регулироваться местным законодательным органом.

Местное землеустройство, в отличие от государственного, имеет своей функцией подготовку управленческих решений по организации территории органам местного самоуправления. Оно рассматривается как механизм управления процессом землепользования в местном образовании, без которо- го невозможно рациональное использование территориальных ресурсов. Все стадии землеустроительного комплекса имеют четкую направленность, они последовательны и взаимоувязаны.

С позиций местного социума муниципальное землеустройство (56), включает следующие позиции:

- формирование исходной информации для оценки сложившегося эко- лого-хозяйственного состояния (ЭХС) территории;

- анализ сложившегося состояния земель по экологическим, экономи- ческим, социальным и другим критериям;

- разработку вариантов рациональной организации территории муни- ципального района;

- ведение базы данных о землях муниципального района в муници- пальной автоматизированной информационной системе - МАИС.

Технология муниципального землеустройства может быть представле- на следующим образом:

где:

1-ИН – инвентаризация информации - сбор данных о территории муни- ципального образования;

2-МФ - составление моделей факта - моделей территории в различных аспектах;

3-А - анализ и оценка состояния территории по данным моделей факта; 4-ПР - проектирование и составление модели целепологания в пара-

метрах модели факта;

5-ОФ - оформление результатов проекта в формах заказа;

6-К - установление порядка контроля за принятом проектом.

11.4. Основное содержание и задачи проведения землеустройства на эколого-ландшафтной основе

**Основное содержание землеустройства на эколого-ландшафтной основе заключается** в установлении такой организации территории и её обоснова- ния, которая обеспечивает создание и поддержание устойчивого социоэколо- гического равновесия.

При этом ландшафтный подход определяет общую конструкцию агро- ландшафта, его каркас, а агроэкологический его биологическое разнообразие. Увязка данных подходов при землеустройстве позволяет решить наряду с экологическими – технологические, технические, социально-экономические, правовые, организационно-хозяйственные и другие задачи.

Виды землеустроительной документации.

Генеральная схема и схемы землеустройства территориальных об- разований.

Проекты территориального землеустройства. Основными задачами территориального землеустройства, проводимого на базе эколого- ландшафтного и агроэкологического подходов, являются:

– определение площади землевладения или землепользования на основе агроэкологической пригодности земель, объема производства продукции (то- варной, кормовой), специализации растениеводства, продуктивности сель- скохозяйственных угодий, ожидаемых затрат;

– агроэкологически оправданное размещение землевладений с учетом местоположения населенных пунктов, объектов социальной, производствен- ной и природоохранной инфраструктуры;

– установление рациональной структуры угодий с выделением ценных земель, агроэкологически обоснованной трансформации, включая консерва- цию и восстановление деградированных участков;

– размещение природоохранных мероприятий и объектов в пределах крупных водосборов или нескольких сельскохозяйственных предприятий с определением регионов и ограничений хозяйственной деятельности для ста- билизации природных и хозяйственных компонентов ландшафта;

– формирование землевладений и землепользований удобной конфигу- рации с агроэкологически устойчивыми внешними границами.

Проекты внутрихозяйственного землеустройства.

Рабочие проекты в землеустройстве.

**Размещение земельных участков, переданных на правах пользования.**

**Размещение земельных массивов граждан.**

**Передача в собственность несельскохозяйственных угодий.**

**Передача в собственность участков занятых объектами недвижимости.**

Формирование агроландшафтов при землеустройстве заключается в создание оптимальных агроландшафтов, характеризующихся высокой экологической, производительной, социальной и экономической устойчивостью.

В процессе землеустройства:

— устанавливают оптимальную структуру сельскохозяйственных ланд- шафтов;

— определяют рациональную конфигурацию всех элементов агроланд- шафта и их площадей;

— экологически обоснованно размещают элементы агроландшафта во времени и пространстве.

Эколого-ландшафтный подход предполагает установление оптимально- го соотношения площадей пашни, пастбищ, сенокосов, заповедников, лесо- насаждений, населенных пунктов и других антропогенных и средостабили- зирующих составляющих. Оптимальное соотношение этих угодий тем луч- ше, чем оно ближе к природному, естественному ландшафту.

В литературе имеются различные данные по этому соотношению, в частности высказывается распространенное мнение о том, что соотношение пашни, луга и леса должно находиться в пределах 30% по каждой составля- ющей. Однако опыт организации различных территорий свидетельствует о следующем.

Во-первых, соотношение угодий в каждом конкретном случае индиви- дуально и зависит от рельефа, гидрографических, почвенных и других при- родных и антропогенных условий местности и достигают его в процессе про- ектирования.

Во-вторых, в условиях степной зоны это соотношение может быть сдви- нуто в сторону увеличения площади пашни с компенсацией этого сдвига за счет введения стабилизирующих культур и угодий (лесных насаждений, по- лосных посевов многолетних трав и т. д.).

11.6. Оценка природоохранной организации территории.