

**Конспекты лекций**

**Наименование дисциплины- Землеустройство и землеустроительное проектирование**

**Лекция №1-2. Задачи и содержание землеустройства**

1. Задачи и содержание землеустройства
2. Содержание проекта землеустройства
3. Составные части и элементы проекта землеустройства
4. Подготовительные работы при землеустройстве
5. Содержание задания на составление проекта
6. Понятие, задачи и содержание организации угодий и севооборотов
7. Трансформация, улучшение и размещение угодий

Землеустройство – это социально-экономический процесс организации рационального использования и охраны земель и связанных с ней средств производства в конкретных сельскохозяйственных предприятиях, включающий систему мероприятий по организации производства и территории, осуществляемых на основе проекта.

Основная цель землеустройства - организация рационального использования, охраны и улучшения земель и связанных с ней средств производства, обеспечивающая максимальную экономическую эффективность сельскохозяйственного производства и его природоохранную направленность в конкретном сельскохозяйственном предприятии (организации).

**Основные задачи землеустройства:**

- определение назначения и организация рационального использования и охраны каждого участка земли хозяйства в соответствии с его агроэкологическими свойствами и местоположением, достижениями научно-технического прогресса, земельными отношениями, обеспечивающие высокую урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность угодий, повышение плодородия почв и прекращение процессов их деградации;

- обеспечение сбалансированности и взаимоувязки между основными элементами и условиями производства в хозяйстве: землей, рабочей силой, средствами производства;

- установление структуры, размеров и размещения отраслей сельскохозяйственного производства с учётом природных особенностей землевладения и землепользования, экономических условий хозяйствования, производительных и территориальных свойств земли, позволяющее выполнить бизнес-план с максимальной экономической, социальной и экологической эффективностью;

- создание организационно-территориальных условий, способствующих повышению культуры земледелия, высокопроизводительному использованию сельскохозяйственной техники, внедрению прогрессивных систем ведения хозяйства, технологий возделывания культур, научной организации труда и управления сельскохозяйственным производством, правильному осуществлению рабочих процессов в земледелии;

- разработка и внедрение комплекса мероприятий по мелиорации земель, охране окружающей среды, поддержанию экологического равновесия в природе, созданию культурных ландшафтов.

## Лекция №3-4. Теоретические основы землеустроительного проектирования

- 1 Возникновение и развитие землеустроительного проектирования
- 2 Понятие проекта землеустройства. Проектная документация
- 3 Понятие землеустроительного проектирования и его место в системе землеустройства

Как было показано ранее, первоначально землеустройство было сравнительно несложным. Оно сводилось к описаниям земель, а затем к землемерно-техническим действиям по разграничению земель, закреплению границ межевыми знаками (камнями, столбами, засечками на деревьях и др.) При этом использовались простейшие геодезические инструменты (мерная цепь, астролябия, эккер). Землемерные действия сопровождались выдачей документов, удостоверяющих право собственности на землю или землепользования.

В дальнейшем землеустройство стало преследовать не только цели правового и технического оформления и обозначения границ земельных собственников, но и приобрели четко выраженный характер, включая выбор рациональной, наиболее эффективной формы хозяйственного использования земли и организационно-экономического устройства землевладения; постепенно это стало одной из основных задач землеустройства.

Появилась необходимость заранее продумывать землеустроительные действия, анализировать возможные варианты, оценивать эффективность землеустроительных работ, производить их согласования с землевладельцами и землепользователями, то есть разрабатывать определенную документацию (чертежи, расчеты, обоснования, пояснительные записки), которая в своей совокупности стала составлять проект землеустройства.

Таким образом, усложнение землеустроительных действий, особенно их технических и экологических аспектов, а в дальнейшем и экологических вопросов, потребовало от землеустроителей составления специальных проектов землеустройства, в которых каждое решение по перераспределению и организации использования земель подлежало тщательному обоснованию и подтверждению соответствующими расчетами, графическими материалами (планами, картами чертежами).

Землеустроительное проектирование - центральное звено всего землеустройства. Оно является основной стадией землеустроительного процесса и его итогом, так как именно на основе проектов землеустройства осуществляется переход к новым формам землевладения и землепользования, к новой организации территории, к новому порядку в использовании земли. Поэтому, не случайно, многие специалисты длительное время отождествляли понятия "землеустройство" и "землеустроительное проектирование"

### Контрольные вопросы:

1. Почему возникло землеустроительное проектирование?
2. Дайте определение землеустроительного проектирования.
3. Каково место и значение землеустроительного проектирования в общей системе землеустройства?
4. Что такое проект землеустройства?
5. Чем отличается проектная документация от землеустроительной документации?
6. Почему землеустроительное проектирование является основной стадией землеустроительного процесса

## **Лекция №5-6. Организация землепользования сельскохозяйственного производства.**

### **Содержание:**

1. СОДЕРЖАНИЕ И СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ПРОЕКТА ОБРАЗОВАНИЯ.
2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ПЛОЩАДЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.
3. РАЦИОНАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, СПОСОБЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ.
4. РАЗМЕЩЕНИЕ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ С.-Х НАЗНАЧЕНИЯ
5. УСТАНОВЛЕНИЕ ВИДОВ И ПЛОЩАДЕЙ УГОДИЙ В СОСТАВЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.
6. УЧЁТ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МАТЕРИАЛОВ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.
7. РАЗМЕЩЕНИЕ ГРАНИЦ С.-Х. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Образование землепользования представляет собой землеустроительное действие, в результате которого на основе разработки проекта создаётся территориальная основа для эффективного функционирования того или иного с.-х. формирования.

В содержании проекта территориального землеустройства, связанного с образованием землевладений (землепользований) сельскохозяйственных предприятий, должно включаться решение следующих вопросов:

- Оценка территории, производительных и территориальных свойств земли, сложившихся землевладений и землепользований и эффективности производства;
- Установление площади землевладений (землепользований);
- Размещение (формирование) землевладений и землепользований и их границ;
- Размещение объектов производственной и социальной инфраструктуры, имеющих межхозяйственное значение (дорог, мелиоративных сетей, хозяйственных и производственных центров и др.);
- Составление схем внутрихозяйственной организации территории с уточнением местоположения центральных усадеб, других хозяйственных центров, обоснование состава и площадей угодий;
- разработка информации, необходимой для дифференциации платы за землю.

Определение мер экономического стимулирования рационального использования земель, контроля за её состоянием и качественными характеристиками;

- Отвод земель в натуре с выдачей документов, удостоверяющих права землевладельца (землепользователя) и определяющих режим и условия пользования землёй.

Оценка производительных свойств земель должна осуществляться в ходе подготовительных работ к составлению проекта территориального землеустройства. Её цель должна заключаться в том, чтобы при формировании землевладений и землепользований привести размер хозяйства по площади, его специализацию и расположение границ в соответствие с плодородием почв и местоположением земель, а также наметить в последующем особый режим использования земель в зависимости от природных и социально-экономических ограничений

Составными частями проекта образования землевладения (землепользования) сельскохозяйственного назначения является:

1. определение площади землепользований;
2. размещение и формирование землепользований;
3. размещение центральных усадеб (при образовании новых хозяйств);
4. размещение границ землепользований;

5. установление видов, площадей и соотношения угодий в составе землепользования;

6. составление схемы внутрихозяйственной организации территории.

Проектирование ведётся на основе материалов подготовительных работ, задания на проектирование, схемы землеустройства района и области; используются и другие предпроектные разработки.

Проектные расчёты выполняются, как правило, по группе территориально и экономически взаимосвязанных хозяйств или по всем хозяйствам административного района. Проектирование параметров и размещения землепользования должно основываться на взаимосвязанных между ними показателях развития, размещения, специализации с.-х. производства, а также должно быть согласовано с размещением других элементов агропромышленного комплекса района на перспективу.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Какие вопросы решаются в проекте образования новых и упорядочения существующих ЗВ. и ЗП сельскохозяйственного назначения?

2. Какова цель проведения подготовительных работ?

3. Перечислите составные части проекта образования ЗВ и ЗП сельскохозяйственного назначения .

4. Какие факторы влияют на размер ЗВ и ЗП?

5. Когда можно считать площадь ЗВ и ЗП рациональной?

6. Перечислите способы определения площади ЗВ и ЗП.

7. В чём заключается сущность балансового метода расчёта площади ЗВ и ЗП сельскохозяйственного назначения?

8. Какие факторы учитываются при размещении ЗВ и ЗП?

9. По каким показателям оценивается пространственная характеристика ЗВ и ЗП?

10. По каким правилам проектируются границы ЗВ и ЗП сельскохозяйственного назначения?

11. Какие вопросы решаются при составлении схемы внутрихозяйственной организации территории?

## **Лекция 7-8. Устранение недостатков землепользований и землевладений сельскохозяйственных предприятий.**

Содержание:

1. Понятие недостатков землепользования и методы их устранения.
2. Методы оценки пространственных условий землепользований

Само понятие «недостаток землепользования» в аспекте формирования землевладений и землепользовании сельскохозяйственных предприятий означает такую организацию территории, при которой создаются неблагоприятные условия, отрицательно влияющие на организацию производства и его результаты. По характеру неблагоприятного воздействия недостатки землепользования могут быть разделены на следующие группы:

1. Несоответствие площади землепользования размерам производства сельскохозяйственного предприятия, его специализации, составу и соотношению отраслей. Такое несоответствие может выражаться как в чрезмерно большой площади земель, предоставленных хозяйству, так и в чрезмерно малой площади, не обеспечивающей организацию достаточно крупных отраслей и их рационального сочетания.

Экономическая наука и практика свидетельствуют о том, что размеры хозяйства определяются не площадью его землепользования, а объемами производства. Поскольку результатом производства являются разнообразные продукты (зерно, картофель, овощи, молоко, мясо и т. д.), то обобщающим результативным показателем, позволяющим сравнивать размеры хозяйств, является стоимость валового продукта. Результат сельскохозяйственного производства зависит от уровня интенсивности, от конкретных вложений материально-технических средств и труда на единицу земельной площади. При различных уровнях интенсивности ведения хозяйства объемы производства в сельскохозяйственных предприятиях, имеющих одинаковую площадь землепользования, будут существенно отличаться.

Поэтому размеры земельной площади не могут являться показателями размеров производства.

В настоящее время большинство крупных общественных сельскохозяйственных предприятий имеют относительные излишки земельной площади. Относительность этого недостатка заключается в том, что земля оказалась невостребованной не вследствие перепроизводства сельскохозяйственной продукции, а в силу необеспеченности предприятия рабочей силой и материально-техническими ресурсами. Имеющихся ресурсов не хватает на обработку всех закрепленных земель.

Параллельно с этим в соседних хозяйствах может возникнуть прямо противоположный недостаток, связанный с нехваткой продуктивных земель, сдерживающий их развитие и наращивание объемов производства.

### **Контрольные вопросы:**

1. Охарактеризуйте три основных фактора производства, их взаимосвязь и взаимозависимость.
2. От каких условий производства зависит площадь сельскохозяйственного предприятия и как эти условия взаимосвязаны?
3. Охарактеризуйте технологический и территориальный аспекты взаимосвязи размеров производства и территории.
4. Дайте общее понятие недостатков землепользования.
5. Классифицируйте недостатки по характеру неблагоприятного воздействия на результаты хозяйственной деятельности.
6. Что следует понимать под территориальными недостатками землепользования и как они влияют на результаты хозяйственной деятельности?

## **Лекция №9-10. Сущность, содержание и проблемы решения межхозяйственного землеустройства.**

Содержание:

- 1 Понятие о межхозяйственном землеустройстве.
- 2 Принципы и факторы межхозяйственного землеустройства.
- 3 Содержание и задачи межхозяйственного землеустройства.
- 4 Содержание межхозяйственного землеустройства при организации землевладений и землепользований сельскохозяйственных организаций.

Одним из видов землеустройства является межхозяйственное землеустройство.

Межхозяйственное землеустройство – это комплекс мероприятий по образованию новых, упорядочению и изменению существующих землевладений и землепользований, специальных фондов земель, установлению границ и режима использования земель административно- территориальных и других особых формирований, а также по отводу земель в натуру.

Посредством землеустроительных действий, проводимых при межхозяйственном землеустройстве:

1. Формируют земельную собственность, принадлежащие различным землевладельцам и землепользователям.
2. Перераспределяют земельную собственность.
3. Улучшают земельную собственность.
4. Устанавливают, восстанавливают и закрепляют на местности границы земельной собственности.
5. Определяют порядок, режим и условия землевладения и землепользования.

Межхозяйственное землеустройство необходимо во всех случаях, когда требуются предоставление и изъятие земельных участков и осуществляется земельный оборот.

Межхозяйственное землеустройство связано со следующими понятиями.

Образование землевладения и землепользования – создание соответствующего земельного участка нового предприятия, организации, учреждения или физического лица на любых землях.

Реорганизация землевладений и землепользований - значительные изменения площадей, размещения, конфигурации и числа земельных участков и граждан.

Упорядочение землевладений и землепользований – целенаправленное улучшение параметров земельных участков.

Предоставление земель – передача земельного участка в собственность, владение, пользование, аренду гражданину или предприятию, организации, учреждению (юридическому лицу).

Изъятие земель – прекращение в установленном порядке права использования (собственности, владения, пользования, аренды) конкретного земельного участка.

Отвод земель – землеустроительные действия по установлению в натуре границ земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование, аренду.

Межевание земель – комплекс землеустроительных работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных результатов.

Перечисленные выше мероприятия можно осуществить только в процессе землеустройства, имеющего определенный порядок, методы и содержание. Учитывая, что данный вид землеустройства всегда охватывает группу землевладений и землепользований, его называют межхозяйственным.

В отличие от внутрихозяйственного межхозяйственное землеустройство всегда затрагивает несколько землевладений и землепользований, распространяется на земли всех

отраслей народного хозяйства, а не только на земли сельскохозяйственных предприятий.

Межхозяйственное землеустройство всегда затрагивает экономические интересы землевладельцев и землепользователей, так как с месторасположением земельных участков, качеством предоставляемых земель, расположением границ напрямую связана экономическая эффективность производства. Поэтому межхозяйственное землеустройство имеет не только техническое и юридическое, но и в первую очередь экономическое содержание.

2. При межхозяйственном землеустройстве руководствуются принципами, которые вытекают из общих принципов землеустройства:

- обеспечение охраны земли и других природных ресурсов;
- точное соблюдение земельного законодательства, укрепления землевладения и землепользования и его устойчивости, определение границ;
- обеспечение рационального и эффективного использования земель, приоритета сельского хозяйства в их использовании;
- создание условий для последующей правильной организации территории сельскохозяйственных объектов и планировки несельскохозяйственных территории.

Особое значение при межхозяйственном землеустройстве придает принципу устойчивости землевладения и землепользования.

Устойчивость землевладения, землепользования – сохранение их неизменных площади и границ в течение длительного времени, объективно обусловленное отсутствием причин, вызывающих необходимость внесения изменений методами межхозяйственного землеустройства.

#### **Контрольные вопросы:**

- 1 Межхозяйственное землеустройство необходимо во всех случаях, когда требуются предоставление и изъятие земельных участков и осуществляется земельный оборот.
- 2 Межхозяйственное землеустройство связано со следующими понятиями.
- 3 Образование землевладения и землепользования – создание соответствующего земельного участка нового предприятия, организации, учреждения или физического лица на любых землях.
- 4 Реорганизация землевладений и землепользований - значительные изменения площадей, размещения, конфигурации и числа земельных участков и граждан.
- 5 Упорядочение землевладений и землепользований – целенаправленное улучшение параметров земельных участков.
- 6 Предоставление земель – передача земельного участка в собственность, владение, пользование, аренду гражданину или предприятию, организации, учреждению (юридическому лицу).
- 7 Изъятие земель – прекращение в установленном порядке права использования (собственности, владения, пользования, аренды) конкретного земельного участка.
- 8 Отвод земель – землеустроительные действия по установлению в натуре границ земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование, аренду.

## **Лекция 11-12. Образование землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств**

1. Пути образования КФХ и их земельных наделов.
2. Методика составления проектов К(Ф)Х и задачи, решаемые при этом.
3. Установление размера и рациональное размещение земельного надела К(Ф)Х

Важнейшей задачей межхозяйственного землеустройства является опосредование права крестьянских хозяйств на землю, образование их рационального землепользования.

**Правовой основой образования землепользования крестьянских хозяйств является Земельный Кодекс, Гражданский кодекс, Закон «О крестьянском хозяйстве» и изданный в развитие законов ряд нормативных актов.**

Действующим законодательством предусматриваются три пути образования КФХ и их земельных наделов:

1) бывших колхозников и работников государственных сельскохозяйственных предприятий - путем выхода из колхоза или прекращения трудовых отношений с госхозом и получения полагающейся земельной доли;

2) для других граждан РК - за счет специального фонда района или земельного запаса;

3) для беженцев - иммигрантов, возвратившихся на историческую родину - за счет специального фонда, земель запаса и иных земель, включаемых в иммиграционный фонд.

**Крестьянским хозяйствам земельные участки предоставляются в частную собственность и в постоянное пользование:**

- из земель специального земельного фонда в размере средней районной земельной доли на каждого из трудоспособных членов семьи, пожелавших организовать крестьянское хозяйство;

- из земель сельскохозяйственных организаций (предприятий) - в размере средней земельной доли по хозяйству на каждого члена семьи, имеющего право на земельную долю.

За гражданами, получившими земельные участки для образования КФХ и имеющими жилой дом и подворье в селе, сохраняется приусадебный земельный участок на праве собственности, который не включается в состав землепользования, в пределах 0,25 га на неорошаемых землях и 0,15 га на орошаемых.

Для ведения крестьянского хозяйства земельные участки могут также предоставляться гражданам в аренду на любой установленный договором срок от 5 до 49 лет.

Во всех указанных случаях землеустроительные действия сводятся к установлению размеров выделенных участков, их размещению в натуре с установлением границ, уточнению площадей, изготовлению планов и необходимой документации (правового и технического характера).

Эти действия, в простых случаях, возможны беспроектным способом, путем технического оформления границ с изготовлением необходимого плано-картографического материала и правовых документов.

В ряде случаев, когда возникает необходимость изъятия земельных участков и корректировки площадей и границ соседних землепользования и землевладений, требующих экономическое и экологическое обоснование, необходимо составление проектов того или иного содержания. Методика составления таких проектов предусматривает соблюдение общих принципов и требований межхозяйственного землеустройства. Однако имеются и специфические особенности решения данной важной задачи.

**В проекте должны быть решены две конкретные задачи:**

- 1) установление размера земельного надела
- 2) размещение его на территории.

Указанные выше правовые установки принимаются в качестве исходной позиции при решении задач определения размера приусадебного и полевого надела крестьянского хозяйства. Однако при разработке полного проекта организационно-хозяйственного устройства КФХ указанные в законе величины не должны рассматриваться как догма. В связи с тем, что трудовые ресурсы и материально-техническая база крестьянских семей весьма разнообразны, размеры наделов при проектировании могут быть увеличены или уменьшены с учетом различных факторов, обуславливающих возможность ведения хозяйства на той ли иной земельной площади. При этом требуется исходить из установленной для данной зоны и намеченной производственной программы хозяйства. Возможны разные варианты:

- 1) земельная доля меньше оптимальной, что дает основание для расчета величины необходимого дополнительного земельного участка (с соответствующей структурой угодий), который может быть приобретен либо путем покупки участка у землевладельца или права на пользование землей у того или иного землепользователя;

**Контрольные вопросы:**

- 1) Что служит правовой основой образования землепользования крестьянских хозяйств?
- 2) Какие пути образования КФХ и их земельных наделов предусмотрены действующим законодательством?
- 3) Какие конкретные задачи должны быть решены в проекте образования землепользования К(Ф)Х?

## **Лекция №13-14. Совершенствование существующих землепользований и землевладений сельскохозяйственных предприятий**

1. Порядок и методика анализа сложившегося землепользования
2. Устранение недостатков землепользований сельскохозяйственных предприятий

### **Анализ сложившихся землепользований и определение их недостатков:**

- **нерациональный размер землепользования;**
- **нерациональная структура угодий в составе землепользования;**
- **чересполосица;**
- **вкрапливание;**
- **дальноземелье;**
- **изломанность границ и вклинивание;**
- **топографическая чересполосица**
- **и эрозионно-опасное расположение границ землевладений**

Землеустроительные действия, направленные на улучшение землепользований существующих хозяйств путем внесения коррективов в их размеры, размещение и границы, называются совершенствованием или упорядочением. Это достигается, прежде всего, посредством устранения недостатков землепользований.

Недостатки землепользований — это неудобства в размещении массивов сельскохозяйственных предприятий, отрицательно влияющих на экономику и организацию производства, на использование земли.

К ним относятся:

нерациональный размер землепользования - несоответствие площади земельного массива специализации и зоне расположения хозяйства;

нерациональная структура угодий в составе землепользования - несоответствие состава и соотношения угодий специализации хозяйства, составу и размерам отраслей в нем;

чересполосица - расчлененность землепользования на несколько обособленных участков, отделенных друг от друга землями иных землепользователей; вызываемые чересполосицей раздробленность территории, увеличение удаленности земель и необходимость сообщения через земли других хозяйств ведут к ухудшению условий управляемости, увеличению транспортных расходов и потерь времени на преодоление расстояний, к капитальным дополнительным затратам;

вкрапливание - расположение внутри земельного массива и границ данного землепользования участка земли другого землепользователя приводит к увеличению расстояний и другим отрицательным последствиям;

дальноземелье - большая удаленность части земельного массива от усадьбы хозяйства, также отрицательно влияет на экономику хозяйства, как и чересполосица и вкрапливание;

изломанность границ и вклинивание - создает неудобства для внутрихозяйственной организации территории, так как вызывает дробление участков пашни и других угодий и ухудшает их конфигурацию;

топографическая чересполосица - означает размещение в границах данного землепользования участков пашни или другого угодья за живым урочищем (овраг, глубокая балка, река, лес и т.п.) и искусственным сооружением (железная дорога, крупная автомобильная трасса), оторванных от основного массива этого угодья из-за недоступности и неудобных для использования;

эрозионно-опасное расположение границ землевладений - несогласованное с рельефом и другими природными факторами, противоречащее требованиям борьбы с эрозией почв и создающее возможность ее возникновения.

Недостатки землепользования возникали чаще всего исторически в результате сложного процесса формирования земельных массивов колхозов и совхозов во все прошлые годы их существования. Критерием для установления недостатков землепользования и основанием для их устранения являются не внешние признаки (очертание земельного массива), а отрицательное влияние их на экономику и организацию сельскохозяйственного производства, и использование земли. Кроме того, в определенных условиях недостатки могут быть, и не устранены. Например, чересполосица в горных условиях при вертикальной зональности размещения земельных массивов.

### **Контрольные вопросы:**

- 1) Какие недостатки землепользований Вы знаете?
- 2) Назовите землеустроительные действия, направленные на улучшение землепользований существующих хозяйств.
- 3) Какими основными способами производится устранение недостатков землепользования?
- 4) Каких основных правил необходимо придерживаться при внесении изменений в землепользования с целью их упорядочения?

## **Лекция №15-16. Методика составления проектов образования землепользований несельскохозяйственного назначения**

1. Изъятие земельных участков для государственных надобностей
2. Задачи и содержание образования землепользований несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений

В отличие от отраслей сельского и лесного хозяйства, в несельскохозяйственных отраслях народного хозяйства эффективность использования земли характеризуется размещением максимально возможного количества средств производства на минимальной площади и худшем по плодородию земельном участке.

Предоставление земельных участков для несельскохозяйственных нужд и образование несельскохозяйственных землепользований осуществляется на основе проектов межхозяйственного землеустройства, в процессе составления которых, наряду с юридическими, требуется решать вопросы экономического, технического и экологического характера. Этот процесс одновременно требует принятия компетентными государственными органами решения о предоставлении земельного участка, изъятия его у другого землепользователя или из земельного запаса, безвозмездно или путем выкупа, установления границ в натуре и выдачи землепользователю (собственнику) документа на право пользования землей или на право собственности в установленных законодательством пределах.

Право собственности является одним из фундаментальных отраслей как национальной, так и зарубежных правовых систем. В свое время английский философ Джон Локк определял защиту индивидуальной собственности как основную функцию политического общества. Большинство стран разработало необходимые законы по защите собственности, в том числе в сфере земельно-имущественных отношений.

С первых лет казахстанской независимости основное внимание к частной собственности было сосредоточено именно на аспекте ее защиты.

Конституцией Республики Казахстан закреплено, что никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения.

В соответствии с п. 2 ст. 84 Земельного кодекса РК (далее - ЗК) от 20 июня 2003 г. основаниями для выкупа земельных участков для государственных надобностей являются:

- 1) международное обязательство;
- 2) предоставление земель для нужд обороны, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 3) обнаружение под участком месторождения полезных ископаемых (кроме общераспространенных);
- 4) строительство дорог, линий электропередачи, связи и магистральных трубопроводов, а также других объектов, имеющих государственное значение, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 5) снос аварийного и ветхого жилья, грозящего обвалом (обрушением);
- 6) генеральные планы городов и иных населенных пунктов, схемы зонирования территории и иная утвержденная в установленном порядке градостроительная или

землеустроительная документация.

Указанный перечень оснований не является исчерпывающим, законодательными актами могут предусматриваться иные основания.

Решение об изъятии земельных участков из земель всех категорий в случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий республиканского значения, выполнением международных обязательств и использованием земель для нужд обороны и безопасности, в соответствии с п. 3 ст. 13 ЗК принимает Правительство РК.

С 1 марта 2011 года действует Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе», который изменил закрепленный в Земельном кодексе порядок изъятия земель для государственных нужд.

Теперь в Законе «О государственном имуществе» подробно описаны основные этапы процесса изъятия земель для государственных нужд. Всего в процессе изъятия можно выделить четыре ключевых этапа. Но, это не означает, что в каждой ситуации, требующей изъятия земель, будут задействованы все четыре этапа, все зависит от обстоятельств (в частности согласится ли собственник участка на предложенные условия соглашения об изъятии). Но такие этапы, как принятие решения об изъятии и соблюдения гласности процедуры принудительного отчуждения, а также обсуждение соглашения о выкупе с правообладателем должны присутствовать всегда.

Первый этап. Принятие постановления об изъятии.

Вопросы подготовки и принятия решения об изъятии подробно урегулированы в статьях 62-63 Закона «О государственном имуществе». В частности, в этих нормах названы обстоятельства, позволяющие принятию такого постановления, а также перечислены основные элементы этого постановления.

Соблюдения гласности процедуры принудительного отчуждения. В течение 3 рабочих дней с момента принятия постановления Правительства Республики Казахстан или местного исполнительного органа уполномоченный орган должен опубликовать его в республиканских или местных средствах массовой информации. Кроме того, он должен не позднее 3 календарных дней после опубликования постановления направить правообладателям изымаемых участков и расположенной на них недвижимости письменное уведомление о принудительном отчуждении земельного участка (по почте с обязательным получением уведомления о получении почтового отправления).

Контрольные вопросы:

- 1) Какие задачи решает проект образования землепользований несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений?
- 2) На основе чего производится предоставление земельных участков для несельскохозяйственных нужд?
- 3) Какие условия необходимы для функционирования несельскохозяйственных объектов?
- 4) Как рассчитывается экономико-экологический ущерб отвода земель для несельскохозяйственных нужд?

## **Лекция №17-18. Особенности составления проектов образования землепользований несельскохозяйственного назначения**

Проектирование отводов для промышленных целей. По своему назначению землепользования, не относящиеся к сельскохозяйственным, подразделяются на промышленные, транспортные, энергетические, природоохранные, лесохозяйственные, водоохранные и др. По параметрам и характеристикам они разнообразны и многочисленны, а их образование и связанное с этим межхозяйственное землеустройство имеют различные специфические особенности.

Землепользования промышленных предприятий подразделяются на две большие группы: землепользования промышленных перерабатывающих предприятий и землепользования добывающих (горнодобывающих) промышленных предприятий. Они различаются размерами, конфигурацией, видами негативного воздействия на окружающую среду.

При проектировании землепользования (площадок) промышленных перерабатывающих предприятий стремятся размещать их в составе промышленных узлов и крупных территориально-производственных комплексов (ТПК), то есть групп предприятий с общими объектами вспомогательных производств, инженерных сооружений коммуникаций, одной системой бытового и других видов обслуживания.

Установление размера землепользования промышленных предприятий возможно тремя способами:

исходя из утвержденных в установленном порядке размеров промышленных площадок;

путем использования типовых проектов строительных объектов;

расчетным путем, когда размер участка определяется по удельной землеемкости, применимой только для ориентировочных расчетов в период выбора площадки при предварительном согласовании места расположения объекта.

В процессе составления технического проекта отвода земель размеры испрашиваемых участков вычисляются точными методами в соответствии с генпланом размещения всех объектов строительства на промышленной площадке. По результатам вычисления площадей составляется проектная экспликация.

Отсутствие нормативов предельных размеров промышленных площадок—одна из особенностей формирования землепользования промышленных предприятий. Наиболее удобная форма промплощадки - прямоугольная. Однако конфигурация участка зависит от технических особенностей производства, которые обуславливают количество, форму и размеры корпусов предприятия.

Территория землепользования промышленного предприятия кроме промышленной площадки, предназначенной для основного производства, включает дополнительные земельные участки для размещения объектов, обслуживающих предприятия: ремонтные мастерские, склады, подъездные пути и другие коммуникации, жилые поселки и другие.

При выборе и проектировании землепользования промышленных предприятий важное значение имеют такие факторы, как очередность строительства, перспективы расширения производства по территории и влияние данного производства на окружающую среду.

Отвод земель для предприятия производится поэтапно в соответствии с очередностью строительства. Учет перспективы роста предприятия обеспечивается образованием резервных площадок, смежных с предприятием, что способствует предупреждению долговременных капитальных вложений на этих участках основными землепользователями.

Концентрация промышленных комплексов и отдельных предприятий разных отраслей и видов производства на относительно небольшой территории приводит к негативному воздействию на окружающую среду. Поэтому при размещении отдельного предприятия или промышленного комплекса необходимо выделять санитарные зоны, в которых устанавливается особый правовой режим землепользования и организации производства. Размеры зон устанавливаются по санитарным нормам проектируемых предприятий.

## Лекция №19-20. Понятие, задачи и содержание внутрихозяйственного землеустройства

1 Проекты внутрихозяйственного землеустройства составляются в границах землепользований существующих или вновь образованных земель собственников или землепользователей. Она не отличается столь большим разнообразием ввиду того, что имеет дело только с сельскохозяйственным производством. Но формы устройства земли, предусматриваемые проектом, в сильной степени отличаются в зависимости от производственного типа хозяйства, т.е. его специализации, ведущих и дополнительных отраслей, природных условий и пространственных особенностей территории, т.е. агроландшафта (рельефа, почвенного покрова, структуры земельных угодий и степени эрозионной опасности), климата, наличия площадей орошаемых или осушенных земель и т.п., а также от количества и размещения населенных пунктов и прочих природных, экономических, социальных и экологических условий. В связи с этим в одних случаях проекты внутрихозяйственного землеустройства носят комплексный характер: в них решаются все вопросы с более или менее одинаковой степенью детальности, применительно к требованиям сельскохозяйственного производства в хозяйстве данной специализации. В других же случаях они имеют ярко выраженную целеустремленность: формы земельного устройства обещают решение главной задачи - борьбы с эрозией почв ил. Некоторые различия имеются в проектах внутрихозяйственного землеустройства в зависимости от форм собственности и форм хозяйствования на земле в разных хозяйственных структурах (крестьянские хозяйства, товарищества разного типа, кооперативы, объединения, подсобные хозяйства и пр.).

К внутрихозяйственным землеустроительным проектам можно отнести:

- Внутрихозяйственного землеустройства в условиях мелкоконтурности;
- Внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных предприятий и объединений разных производственных типов на равнинных ландшафтах степи;
- Внутрихозяйственной контурно-мелиоративной (ландшафтной) организации территории в районах повышенной эрозионной опасности;
- Внутрихозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств;
- Внутрихозяйственного землеустройства с.-х. кооперативов и других малых хозяйственных структур;
- Внутрихозяйственного землеустройства (корректировка) реорганизованных колхозов и совхозов, в связи с изъятием земли, внедрением новых экономических отношений; и эффективное использование орошаемых земель.

Контрольные вопросы:

- 1Классификация проектов внутрихозяйственного землеустройства.
- 2Назовите и охарактеризуйте стадии землеустроительного проектирования, условия применения различной стадийности.
- 3Методы решения проектных задач, условия применения их в отдельности и в сочетании.
- 4Какие технико-экономические и экономические показатели применяются для анализа и оценки вариантов проекта?

## **Лекция №21-22. Размещение внутрихозяйственных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений**

1 При составлении проекта внутрихозяйственного землеустройства требуется разместить основные объекты инженерного оборудования территории и дать им необходимое обоснование. К таким объектам относятся:

внутрихозяйственные дороги;

объекты мелиоративного строительства (орошения и осушения) и основные сооружения на них (пруды, водохранилища, лиманы, магистральные каналы, коллекторы);

объекты водоснабжения и обводнения;

основные лесомелиоративные и гидротехнические противоэрозионные объекты (лесонасаждения, гидротехнические сооружения в оврагах и на крутых склонах).

В эту составную часть проекта ВХЗ входит размещение лишь основных внутрихозяйственных объектов инженерного оборудования территории, которые оказывают весьма существенное влияние на разработку проектных решений по организации земельных угодий и их устройству.

В зависимости от характера расположения по территории и занимаемой площади объекты инженерного оборудования можно объединить в две группы: линейные, имеющие значительную протяженность, небольшую ширину и рассредоточенное расположение (дороги, каналы) и площадные, располагаемые локально (объекты орошения, осушения, пруды).

Перечисленные выше объекты отличаются своим назначением, занимаемой площадью, величиной затрат на их сооружение и эксплуатацию, условиями расположения и предъявляемыми требованиями к их размещению. Можно выделить следующие основные требования:

- создание благоприятных условий для функционирования объектов и выполнения их роли в повышении уровня использования земли;

- согласованное расположение между собой, с другими составными частями и элементами проекта, с целью создания хороших условий для правильной территориальной организации производства и рационального использования земли;

- выделение под объекты оборудования территории (дороги, каналы) минимально необходимых площадей, прежде всего неиспользуемых земель и малоценных угодий;

- соблюдение при размещении объектов технических и природоохранных требований;

- обеспечение минимальных капитальных затрат на строительство объектов и ежегодных издержек на их эксплуатацию.

Проектирование объектов инженерного оборудования территории согласовывают с имеющимися прогнозными и проектными разработками на территорию хозяйств и соседние землепользования. Для этого во время камеральных подготовительных работ в различных проектных организациях и хозяйстве получают необходимые материалы, делают выписки и выкопировки из схемы землеустройства района о проектируемых объектах инженерного оборудования территории. В случае отсутствия такой возможности используют: схемы мелиорации; схемы развития и размещения дорожной сети, схемы противоэрозионных мероприятий с отражением лесомелиоративных насаждений и гидротехнических сооружений.

## Лекция №23-24 Понятие, задачи и содержание организации угодий

Организация угодий представляет собой важный элемент рационального использования земельных ресурсов, направленный на обеспечение их устойчивого и продуктивного функционирования. Для магистрантов аграрных и экологических направлений важно понимать основные аспекты этой дисциплины, поскольку она влияет на эффективность сельскохозяйственного производства, охрану окружающей среды и сохранение природного разнообразия.

### Понятие организации угодий

Организация угодий — это процесс планирования, распределения и рационального использования земельных участков с учетом их природных, экономических и социальных характеристик. Основной целью является обеспечение оптимального использования земельных ресурсов для достижения максимальной продуктивности при минимизации негативного воздействия на окружающую среду.

Организация угодий включает:

Планирование структуры земельного фонда (пашни, пастбища, сенокосы, леса, водоемы).

Рациональное размещение сельскохозяйственных угодий.

Создание условий для сохранения и повышения плодородия почвы.

Обеспечение сбалансированного природопользования.

### Задачи организации угодий

Основные задачи организации угодий включают:

Рациональное использование земель: оптимизация структуры земельных угодий с учетом их природных и экономических характеристик.

Повышение продуктивности земель: разработка мероприятий для увеличения урожайности сельскохозяйственных культур и улучшения условий для животноводства.

Охрана почв: предотвращение эрозии, засоления, деградации и других процессов, снижающих плодородие земель.

Экологическое равновесие: сохранение биоразнообразия, регулирование водного режима и минимизация антропогенного воздействия.

Социально-экономическая устойчивость: создание благоприятных условий для жизни и труда сельского населения.

### Содержание организации угодий

Содержание организации угодий включает следующие основные этапы:

Инвентаризация земель: анализ текущего состояния земельных угодий, их использование, классификация по типам и состоянию.

Оценка качества земель: агрохимическое, геоботаническое и экологическое обследование для определения пригодности земель для различных целей.

Планирование структуры угодий: составление планов размещения угодий с учетом рельефа, почвенных и климатических условий, а также производственных потребностей.

Разработка мероприятий по улучшению земель: мелиоративные работы, внедрение севооборотов, создание защитных лесополос, борьба с эрозией и другими неблагоприятными процессами.

Создание инфраструктуры: проектирование дорожной сети, ирригационных и дренажных систем для обеспечения удобства эксплуатации угодий.

Мониторинг и контроль: регулярная проверка состояния угодий и эффективности применяемых мер для своевременной корректировки планов.

Значение для устойчивого развития

Организация угодий играет ключевую роль в обеспечении устойчивого сельского хозяйства, так как позволяет:

Сохранять природные ресурсы для будущих поколений.

Повышать экономическую эффективность землепользования.

Минимизировать негативное воздействие на окружающую среду.

Организация угодий является важной составляющей рационального природопользования и устойчивого развития сельских территорий. Магистрантам необходимо овладеть навыками планирования и управления земельными ресурсами для успешной профессиональной деятельности в условиях современных вызовов.

## Лекция №25-26 Задачи, содержание проектирования системы севооборотов

Организация угодий представляет собой важный элемент рационального использования земельных ресурсов, направленный на обеспечение их устойчивого и продуктивного функционирования. Для магистрантов аграрных и экологических направлений важно понимать основные аспекты этой дисциплины, поскольку она влияет на эффективность сельскохозяйственного производства, охрану окружающей среды и сохранение природного разнообразия.

### Понятие организации угодий

Организация угодий — это процесс планирования, распределения и рационального использования земельных участков с учетом их природных, экономических и социальных характеристик. Основной целью является обеспечение оптимального использования земельных ресурсов для достижения максимальной продуктивности при минимизации негативного воздействия на окружающую среду.

Организация угодий включает:

- Планирование структуры земельного фонда (пашни, пастбища, сенокосы, леса, водоемы).
- Рациональное размещение сельскохозяйственных угодий.
- Создание условий для сохранения и повышения плодородия почвы.
- Обеспечение сбалансированного природопользования.

### Задачи организации угодий

Основные задачи организации угодий включают:

1. **Рациональное использование земель:** оптимизация структуры земельных угодий с учетом их природных и экономических характеристик.
2. **Повышение продуктивности земель:** разработка мероприятий для увеличения урожайности сельскохозяйственных культур и улучшения условий для животноводства.
3. **Охрана почв:** предотвращение эрозии, засоления, деградации и других процессов, снижающих плодородие земель.
4. **Экологическое равновесие:** сохранение биоразнообразия, регулирование водного режима и минимизация антропогенного воздействия.
5. **Социально-экономическая устойчивость:** создание благоприятных условий для жизни и труда сельского населения.

### Содержание организации угодий

Содержание организации угодий включает следующие основные этапы:

1. **Инвентаризация земель:** анализ текущего состояния земельных угодий, их использование, классификация по типам и состоянию.
2. **Оценка качества земель:** агрохимическое, геоботаническое и экологическое обследование для определения пригодности земель для различных целей.

3. **Планирование структуры угодий:** составление планов размещения угодий с учетом рельефа, почвенных и климатических условий, а также производственных потребностей.
4. **Разработка мероприятий по улучшению земель:** мелиоративные работы, внедрение севооборотов, создание защитных лесополос, борьба с эрозией и другими неблагоприятными процессами.
5. **Создание инфраструктуры:** проектирование дорожной сети, ирригационных и дренажных систем для обеспечения удобства эксплуатации угодий.
6. **Мониторинг и контроль:** регулярная проверка состояния угодий и эффективности применяемых мер для своевременной корректировки планов.

### **Значение для устойчивого развития**

Организация угодий играет ключевую роль в обеспечении устойчивого сельского хозяйства, так как позволяет:

- Сохранять природные ресурсы для будущих поколений.
- Повышать экономическую эффективность землепользования.
- Минимизировать негативное воздействие на окружающую среду.

Организация угодий является важной составляющей рационального природопользования и устойчивого развития сельских территорий. Магистрантам необходимо овладеть навыками планирования и управления земельными ресурсами для успешной профессиональной деятельности в условиях современных вызовов.

## **Лекция 27-28. Устройство территории кормовых угодий**

Для предупреждения деградации природных кормовых угодий их использование рекомендуется вести в определенной системе пастбищеоборота и сенокосооборота. Для различных природных зон и типов пастбищ Казахстана Институтом лугов и пастбищ разработаны соответствующие схемы сенокосооборота и пастбищеоборота. Выбор той или иной схемы зависит от типа пастбищ и интенсивности отрастания на нем хозяйственно ценных трав. По данным И.В. Ларина (1954г.) и А.П.Федосеева (1964 г.), в условиях Казахстана за пастбищный период возможно отрастание: в сухостепной зоне - одной-двух и в лесостепной двух-трех отав, представляющих хозяйственную (пастбищную) ценность. В этой связи число циклов стравливания травостоя за пастбищный период рекомендуется в пустынной и полупустынной зонах - один-два, в сухостепной - два-три, в лесостепной - три-четыре. Для пустынных и полупустынных пастбищ, используемых для выпаса овец круглогодично, рекомендуется четырехпольный пастбищеоборот с чередованием использования травостоя по сезонам года (1 поле - весна, 2 - лето, 3 -осень, 4 - зима). Однократное стравливание травостоя на каждом поле обеспечивается путем его деления на загоны очередного стравливания. В трехпольном пастбищеобороте, рекомендованном для пастбищ сухостепной зоны, предусматривается в среднем двукратное стравливание травостоя (1-е поле - трехкратное стравливание, начиная с весны текущего года, 2-е поле - двукратное летом и осенью, третье - однократное осенью после созревания и осыпания семян). Для естественных пастбищ лесостепной зоны рекомендуется трех-четырёхкратное стравливание травостоя в 5-6-польном пастбищеобороте

Устройство территории кормовых угодий имеет ключевое значение для обеспечения эффективного и устойчивого производства кормов для животноводства. Важность обучения магистрантов этим аспектам обусловлена необходимостью глубокого и практического подхода к разработке и реализации планов их обустройства.

Основные аспекты устройства кормовых угодий

1. Определение целей и задач:
  - Использование территорий с максимальной эффективностью при сохранении экологического равновесия.
  - Достижение постоянного и качественного обеспечения кормами животных на протяжении всего года.
2. Изучение географических и природных условий:
  - Анализ типа почвы и гидрологических ресурсов.
  - Определение климатических особенностей, влияющих на растительность.
3. Планировка и зонирование:
  - Организация пастбищ, сенокосов и посевных участков.
  - Разработка схем чередования участков для сохранения продуктивности.
4. Мероприятия по повышению продуктивности:
  - Обустройство оросительных систем и дренажа.
  - Внесение удобрений и организация сдельной ротации.

Правильная организация территории кормовых угодий значительно влияет на экономическую эффективность и стойкость сельскохозяйственного производства. Знание и профессиональные навыки в этой области способствуют выращиванию устойчивого и продуктивного земледелия.

## Лекция №29-30. Рабочие проекты участкового землеустройства

Рабочие проекты участкового землеустройства занимают важное место в обеспечении рационального использования земельных ресурсов. Они разрабатываются для детального планирования и организации использования земельных участков, основанных на правовых, экономических и экологических принципах.

Целью данной лекции является ознакомление магистрантов с основными аспектами разработки и реализации рабочих проектов участкового землеустройства.

### 1. Основные понятия и задачи

Рабочий проект участкового землеустройства представляет собой документ, включающий комплекс технических, экономических и организационных мероприятий, направленных на эффективное использование и охрану земель. Он основывается на результатах землеустроительных изысканий и анализа текущего состояния земель.

Основные задачи рабочих проектов:

- Организация рационального использования земель.
- Уточнение границ участков и устранение конфликтов в землепользовании.
- Повышение продуктивности земельных угодий.
- Сохранение и улучшение экологического состояния территории.

### 2. Этапы разработки рабочего проекта

#### 1. Сбор и анализ исходных данных

- Исследование природных, экономических и социальных условий.
- Анализ кадастровых данных и правоустанавливающих документов.
- Проведение геодезических и почвенных обследований.

#### 2. Проектирование

- Формирование структуры землепользования: выделение угодий (пашни, леса, пастбища и т.д.).
- Планирование мероприятий по улучшению земель: мелиорация, рекультивация, защита от эрозии.
- Разработка схем и планов землепользования.

#### 3. Экономическое обоснование

- Расчет затрат на реализацию проекта.
- Определение экономической эффективности предложенных мероприятий.

#### 4. Согласование и утверждение

- Учет интересов собственников и пользователей земель.
- Согласование проекта с органами местного самоуправления и заинтересованными организациями.

#### 5. Реализация проекта

- Выполнение проектных мероприятий.
- Мониторинг и оценка результатов.

### 3. Содержание рабочего проекта

Рабочий проект участкового землеустройства включает следующие основные разделы:

1. **Введение:** цели, задачи и актуальность проекта.
2. **Характеристика территории:** физико-географические условия, правовой статус земель, текущие проблемы землепользования.
3. **Проектные решения:** схемы границ, планируемые мероприятия по улучшению земель.
4. **Экономическая часть:** расчет затрат и оценка эффективности.
5. **Графические материалы:** карты, схемы, чертежи.
6. **Заключение:** прогнозируемые результаты и рекомендации.

### 4. Правовые и нормативные аспекты

Разработка и реализация рабочих проектов осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными актами. В Республике Казахстан, например,

основополагающими документами являются Земельный кодекс и соответствующие постановления Правительства.

### **5. Примеры применения**

Рабочие проекты участкового землеустройства широко используются:

- При перераспределении земель сельскохозяйственного назначения.
- Для устранения земельных споров между пользователями.
- При создании новых сельскохозяйственных угодий.
- Для разработки мероприятий по охране земель и повышению их плодородия.

### **Заключение**

Рабочие проекты участкового землеустройства являются важным инструментом управления земельными ресурсами. Их грамотная разработка и реализация способствуют повышению эффективности землепользования, снижению конфликтов и улучшению экологической обстановки. Магистрантам необходимо уделить особое внимание изучению этого направления, так как оно является ключевым для профессиональной деятельности землеустроителей.