



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 4. Землеустройство

Тема 4.1. Основы землеустройства

План лекции

1. Земельный фонд Российской Федерации.
2. Распределение земельного фонда по категориям земель.
3. Распределение земельного фонда по угодьям.
4. Распределение земельного фонда по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации и муниципальному образованию.
5. Понятие и значение землеустройства.
6. Обязательность и основания проведения землеустройства.
7. Функции землеустройства.
8. Государственный характер землеустройства.
9. Принципы землеустройства.



4.1.1 Земельный фонд Российской Федерации

- **Земля** – это поверхность суши, природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, а также объект социально-экономических отношений, являющийся главным средством производства в сельском хозяйстве и пространственным базисом размещения и развития всех отраслей народного хозяйства.
- Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.
- **Земельный фонд** – совокупность всех земель на определенной территории в пределах ее границ (страна, область, район и т.д.), являющихся объектом хозяйствования, собственности, владения, пользования, аренды.





Земельный фонд России
На 1 января 2018 г.



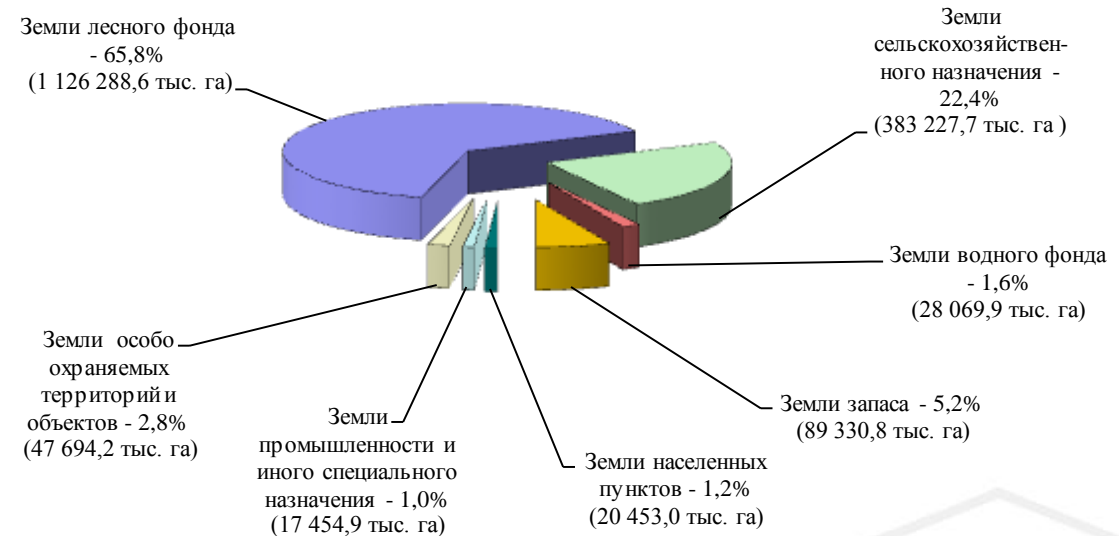
1млрд. 712,519 млн. га.

- Государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.
- Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.



4.1.2 Распределение земельного фонда по категориям земель.

- **Категория земель** – это часть земельного фонда, выделяемая по целевому назначению и имеющая определенный режим использования и охраны.



Земли сельскохозяйственного назначения

- Это земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.
- Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, (сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв).
- На 1 января 2018 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 383 227,7 тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 384,3 тыс. га.

К данной категории отнесены земли, предоставленные

- различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям.
- гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.
- земли, выделенные казачьим обществам и родовым общинам.



Доля сельскохозяйственных угодий в общей площади субъектов Российской Федерации



Примечание: названия областей, одноименные с их центрами, на карте-схеме не подписаны.

Программа профессиональной переподготовки
«Землеустройство и кадастры»



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству»

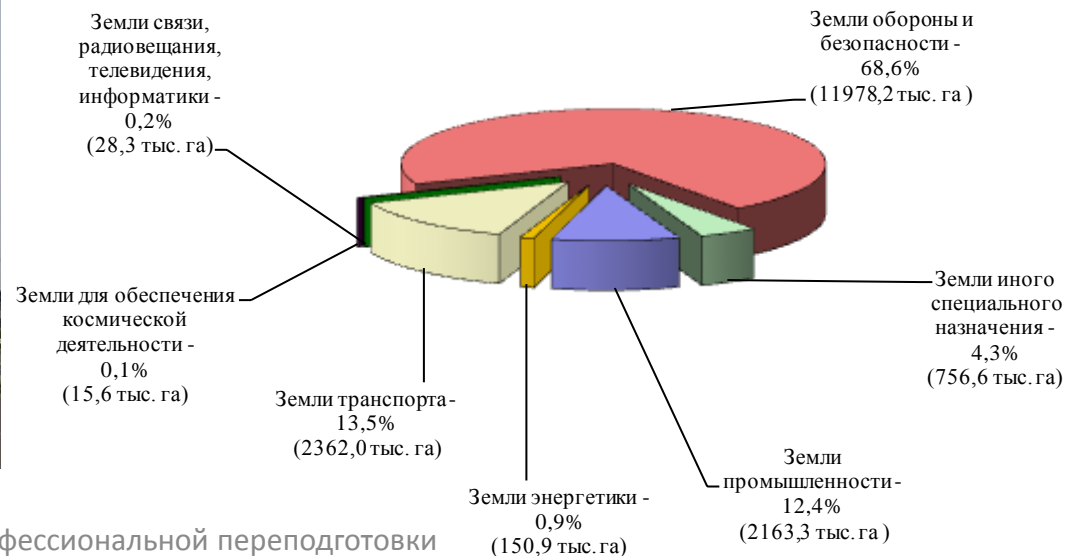
Земли населенных пунктов

- Это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.
- При этом если границы населенных пунктов не были установлены, в состав обобщенных сведений войдут утвержденные компетентными органами власти результаты инвентаризации земель, где площадь населенных пунктов определена по фактической застройке, включая примыкающие к домам приусадебные участки.
- Уточнение площадей по видам использования земель в границах населенных пунктов осуществляется по результатам кадастровых работ, в том числе, в процессе осуществления мероприятий по разграничению земель государственной собственности. Сплошная инвентаризация земель с целью получения обобщенных показателей, характеризующих земли в границах территориальных образований, осуществлялась лишь в отдельных субъектах Российской Федерации.
- По состоянию на 1 января 2018 года площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 20 453,0 тыс. га.



Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения

- Земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации соответствующих объектов.
- Общая площадь земель данной категории составила 17 454,9 тыс. га.

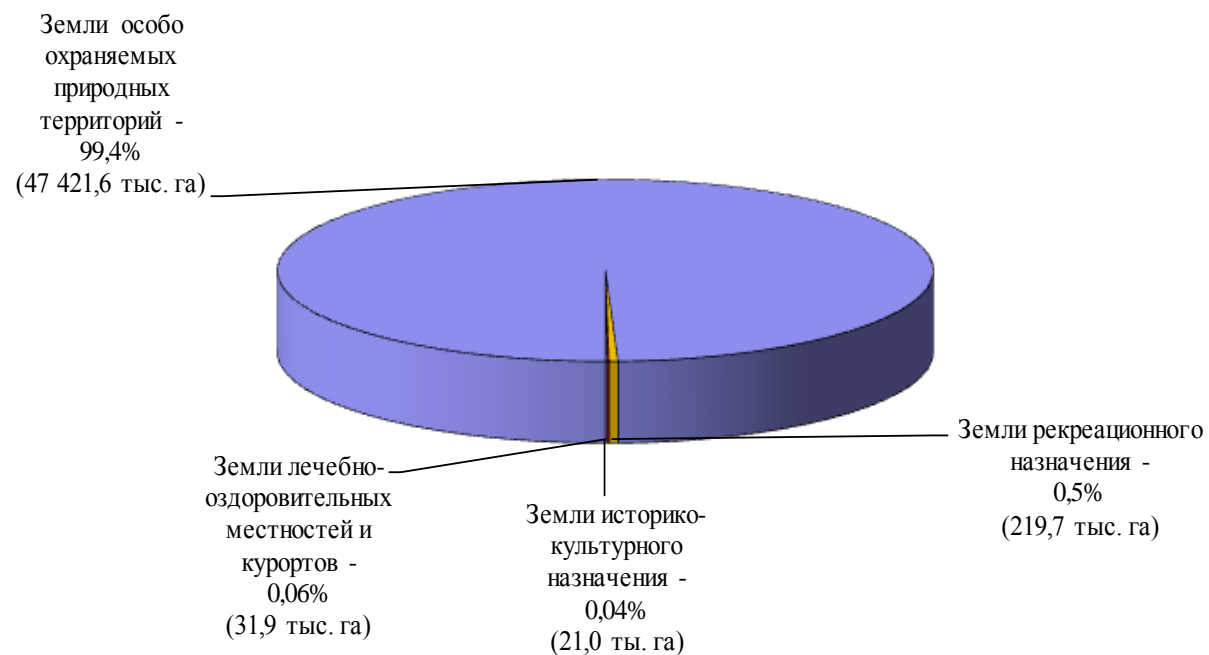


Земли особо охраняемых территорий и объектов

- Земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.
- В состав категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, в том числе биосферными, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами. Для этих земель установлен режим особой охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично.
- Также в категорию входят земельные участки лечебно-оздоровительных местностей и курортов, предназначенные для лечения и отдыха граждан, земельные участки рекреационного назначения, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан, земельные участки, предоставленные под объекты культурного наследия народов Российской Федерации (памятники истории и культуры), в том числе под объекты археологического наследия, достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, военных и гражданских захоронений.
- Правовой режим земельных участков, отнесенных к данной категории, зависит от правового режима территорий, на которых они находятся, или объектов, которые на них располагаются.



- Общая площадь (земельных участков) учтенных в ЕГРН в рассматриваемой категории, на 1 января 2018 года составила 47 694,2 тыс. га.



Земли лесного фонда

- В соответствии с Земельным кодексом к данной категории относят лесные и нелесные земли.
 - Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т. п.).
 - К нелесным землям отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, и др.)
- Площадь земель лесного фонда на 1 января 2018 года составила 1 126 288,6 тыс. га.
- В связи с вступлением в силу с 11.08.2017 Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» в 2017 году Росреестр приступил к реализации комплекса мероприятий по повышению качества данных ЕГРН о земельных участках, относящихся к категории земель лесного фонда, смежных с ними земельных участках, в том числе устранению пересечений границ.



Земли водного фонда

- Согласно Земельному кодексу относят земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на них.
- Площадь земель водного фонда на 1 января 2018 года составила 28 069,9 тыс. га.
- В настоящее время значительные площади земель, подлежащих отнесению к категории земель водного фонда, включены в состав других категорий (62,1 %)



Программа профессиональной переподготовки
«Землеустройство и кадастры»



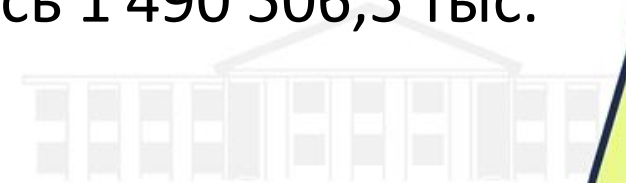
Земли запаса

- Земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли.
- Площадь категории земель запаса составила на 1 января 2018 года 89 330,8 тыс. га.
- По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования.
- В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный оборот (скалы, ледники, пески, галечники и т. п.)



4.1.3 Распределение земельного фонда по угодьям.

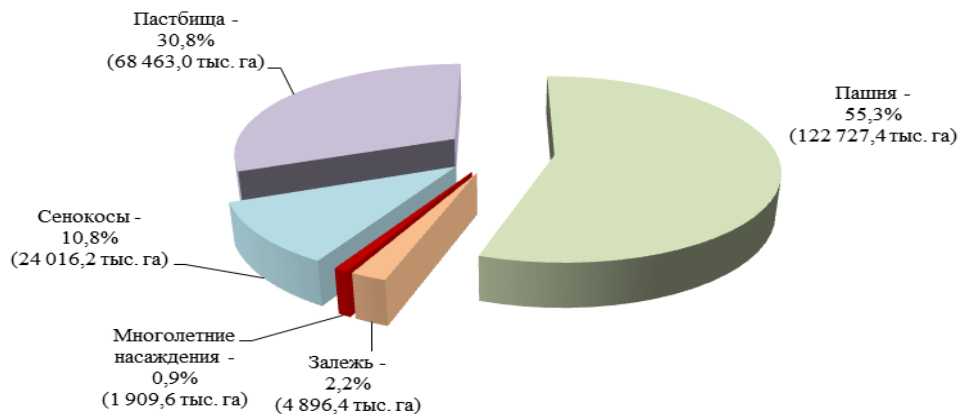
- Угодья являются основным элементом государственного учета земель и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.
- К сельскохозяйственным угодьям отнесены пашня, залежь, сенокосы, пастбища и многолетние насаждения.
- К несельскохозяйственным угодьям – земли под водой, включая болота, лесные площади и земли под лесными насаждениями, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.).
- На 1 января 2018 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 222 012,6 тыс. га, или 13,0% всего земельного фонда страны.
- На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 1 490 506,5 тыс. га, или 87,0%.



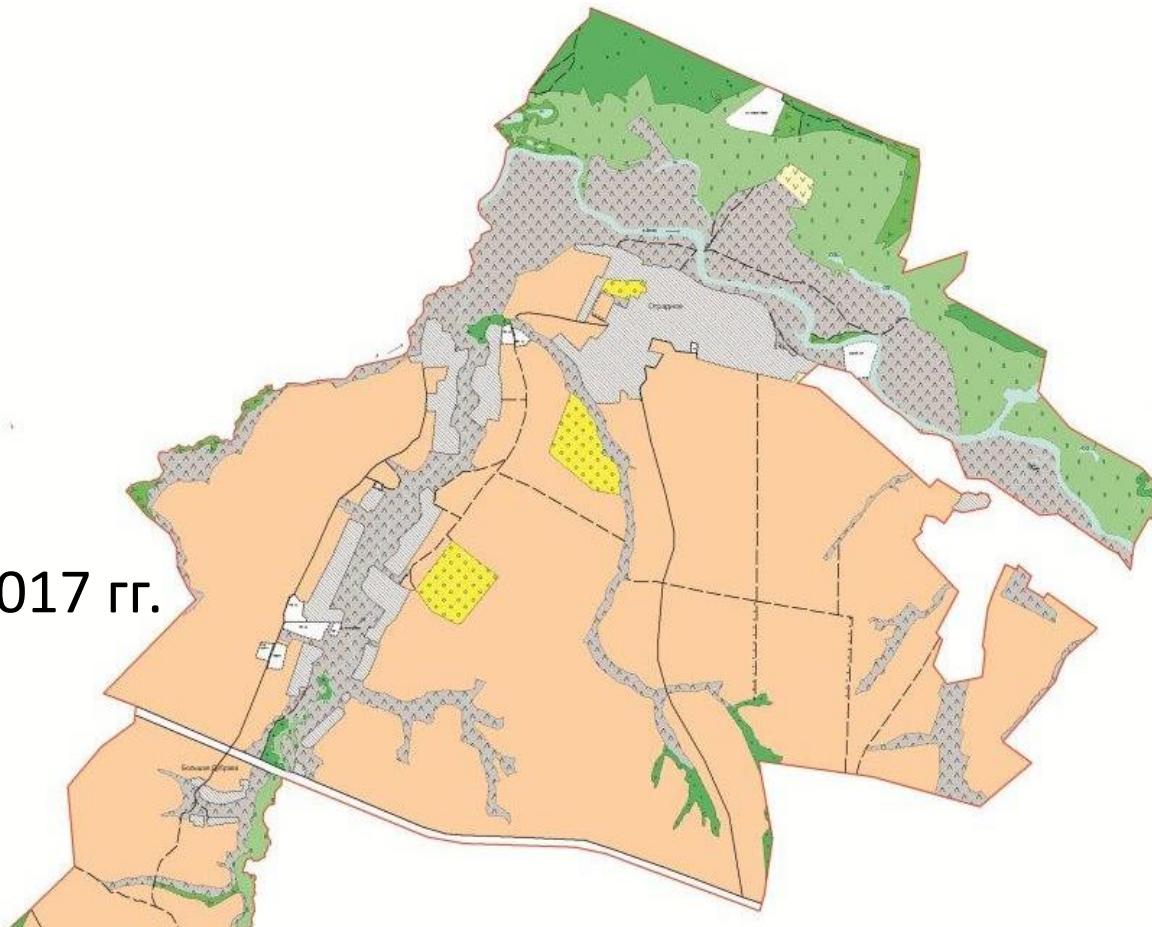
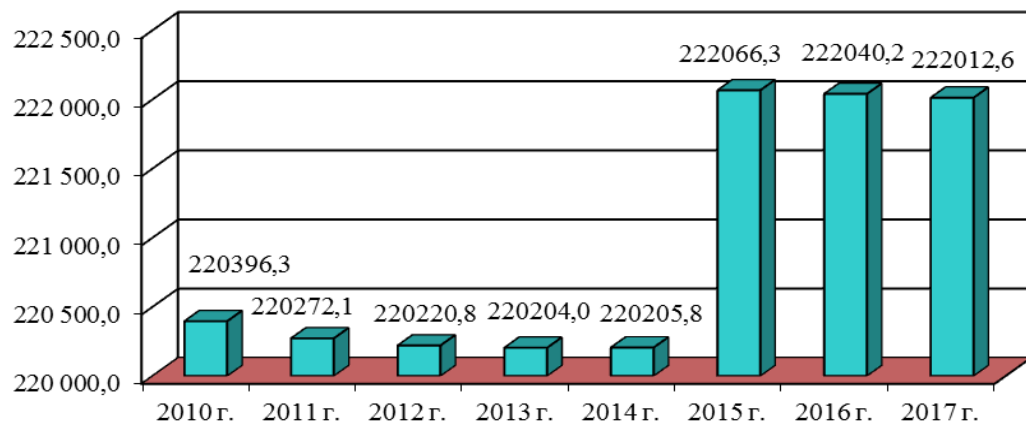
- Сельскохозяйственные угодья – это угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. В составе земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.
- Пашня – сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур.
- Залежь – земельный участок, который ранее использовался под пашню и более 1 года не используется для посева сельскохозяйственных культур.
- Сенокос – сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокошение.
- Пастбище – сельскохозяйственное угодье, систематически используемое для выпаса животных.
- Многолетние насаждения – сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданные древесные, кустарниковые или травянистые многолетние насаждения для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции.



• Структура сельскохозяйственных угодий России



• Динамика изменения площади сельскохозяйственных угодий за 2010 – 2017 гг.



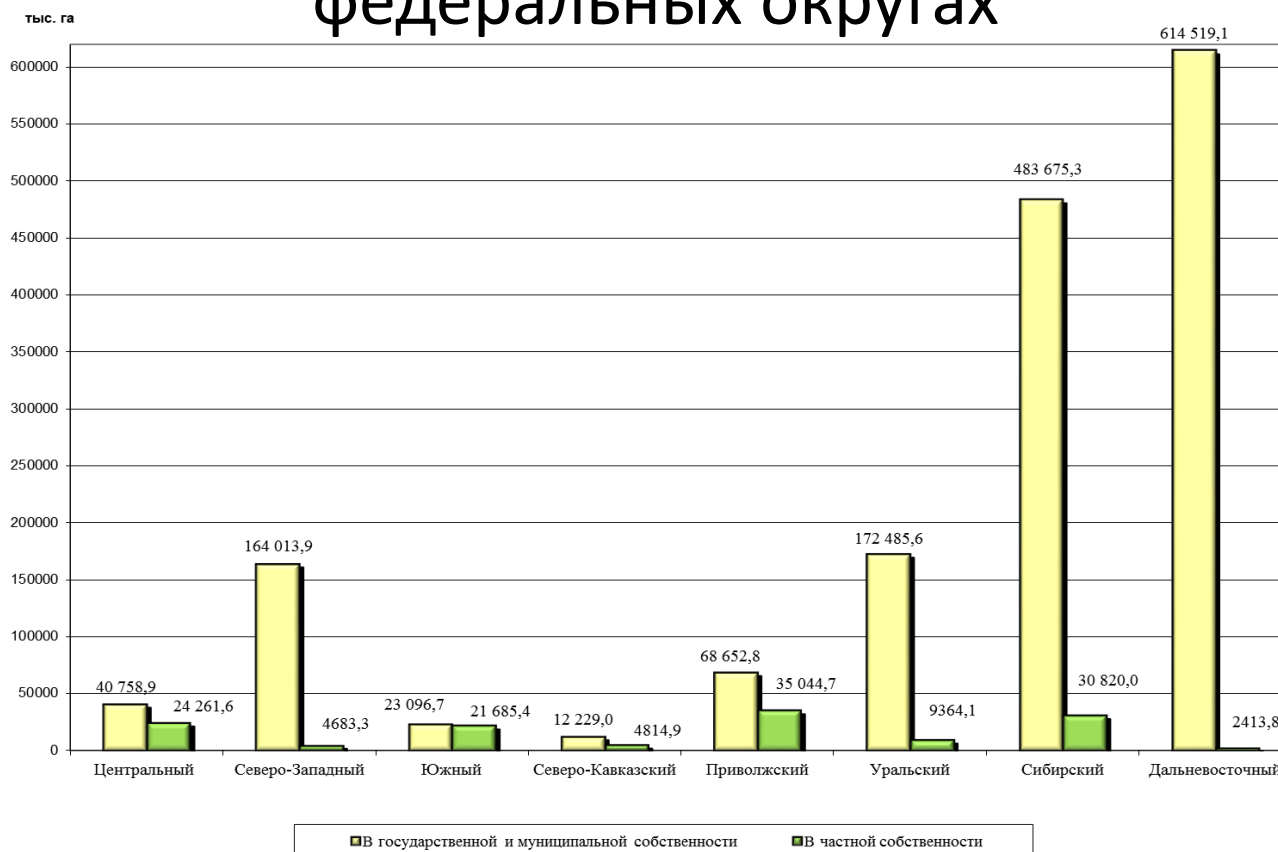
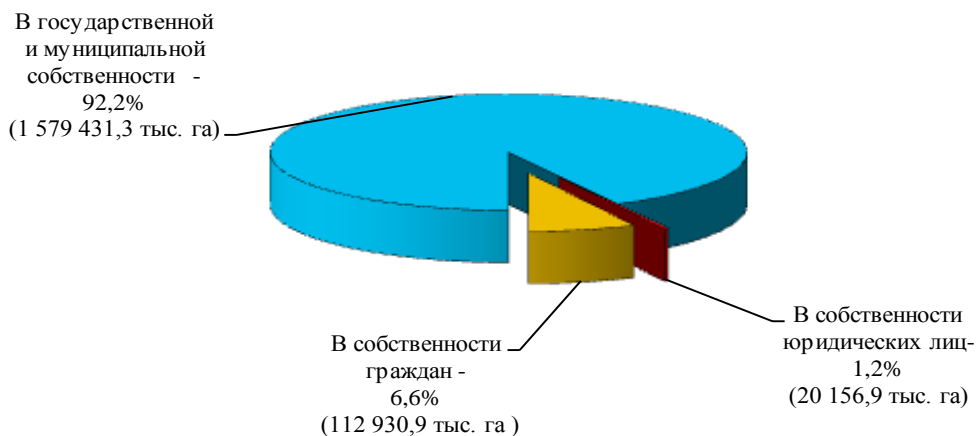
4.1.4 Распределение земельного фонда по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации и муниципальному образованию

- На 1 января 2018 в частной собственности находилось 133 087,8 тыс. га земельных участков, что составило 7,8% земельного фонда страны:
 - Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 112 930,9 тыс. га или 6,6%,
 - в собственности юридических лиц находилось 20 156,9 тыс. га или 1,2% земельного фонда России.
- Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 1 579 431,3 тыс. га или 92,2% от площади земельного фонда страны.



- Структура земель Российской Федерации по формам собственности

- Распределение земель по формам собственности в федеральных округах



- Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований осуществляется в соответствии с Земельным кодексом и федеральными законами, прямо указывающими на принадлежность земель.
- По данным государственного статистического наблюдения, осуществляемого Росреестром, на 1 января 2018 года в установленном порядке право федеральной собственности зарегистрировано на земельные участки площадью 988 724,9 тыс. га, что составило почти 63% от общей площади земель государственной и муниципальной собственности.
- Право собственности субъектов Российской Федерации зарегистрировано на земельные участки площадью 20 906,7 тыс. га.
- Право муниципальной собственности зарегистрировано на земельные участки площадью 13 933,4 тыс. га.



4.1.5 Понятие и значение землеустройства.

- Академик РАН С. Н. Волков рассматривает понятие «землеустройство» в нескольких значениях: в буквальном смысле, как механизм осуществления земельной политики государства, как сферу практической деятельности, часть общественного способа производства, как составную часть хозяйственного механизма и как отрасль научной деятельности.
- **Землеустройство в буквальном смысле** – это действия по наведению порядка на земле, устройству территории.
- **Землеустройство как механизм осуществления земельной политики государства** - это установленный законом процесс технического, экономического и юридического оформления предоставления и изъятия земель, образования новых, упорядочения существующих и определения границ специальных земельных фондов, землевладений и землепользования, внутреннего устройства их территории, призванный привести использование земли в соответствие с существующим земельным строем.



- Землеустройство как **сфера практической деятельности** – это система мероприятий (государственных, хозяйственных и др.) по организации рационального использования и охране земель, созданию культурных ландшафтов.
- Землеустройство как **часть общественного способа производства** – это социально-экономический процесс целенаправленной организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, происходящий под воздействием изменений в производительных силах и производственных отношениях.
- Землеустройство как **составная часть хозяйственного механизма** – это система инженерно-технических, экономических, правовых, экологических действий и мероприятий по регулированию землепользования на территории страны.
- Землеустройство как **отрасль научной деятельности (научная дисциплина)** – это систематизированное знание об организации рационального использования и охране земель.



- [Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве"](#) ввел следующее понятие землеустройства:
- **Землеустройство** - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, 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).



В соответствии с проектом нового Федерального закона «О землеустройстве»



- **Землеустройство** - взаимосвязанные мероприятия по обеспечению условий для наилучшего использования земель, расположенных в территориальной зоне, предусматривающей ведение сельского хозяйства.
- Ученые ГУЗа критически относятся к данному проекту и считают, что *«... В нынешнем виде законопроект никак не улучшает ситуацию в сельскохозяйственном землепользовании, не дает новых рычагов по управлению в данной сфере, не упрощает деятельность сельскохозяйственных товаропроизводителей. Вместе с тем, по ряду позиций (отсутствие четкого определения ценных сельскохозяйственных земель, ослабление правовой базы в области землеустроительного обеспечения сельскохозяйственных товаропроизводителей) законопроект создает ненужные трудности в реализации потенциала земельных ресурсов как главного средства сельскохозяйственного производства.»*



4.1.6 Обязательность и основания проведения землеустройства.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- установления или изменения границ объектов землеустройства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.



Основаниями проведения землеустройства являются:

- решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;
- договоры о проведении землеустройства;
- судебные решения.
- В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части указанных территорий и зон.
- В 2017 году на территории Российской Федерации органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления осуществлялась реализация Комплексного плана мероприятий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов в виде координатного описания, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.11.2015 № 2444-р.



4.1.7 Функции землеустройства.

- Цель землеустройства – организация рационального использования и охраны земель, приведения организации территории и производства в соответствие с новыми земельными отношениями.
- Посредством землеустройства осуществляются следующие функции государственного управления земельными ресурсами:
 1. Информационное обеспечение управления земельным фондом. Это функция обеспечивается путем проведения инвентаризации земель, топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий.
 2. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и их охраны. Указанная функция землеустройства осуществляется путем разработки федеральных и региональных прогнозов и программ использования и охраны земель, схем использования и охраны земельных ресурсов.



3. Совершенствование межотраслевого и межхозяйственного распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, необходимостью улучшения организации территорий, использования и охраны земель в порядке межхозяйственного землеустройства, связанного с образованием и упорядочением существующих землевладений и землепользований, межеванием земельных участков, изъятием и предоставлением земель для несельскохозяйственных целей, установлением границ территорий и зон с особым правовым режимом земель и др.
4. Организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организация 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 на основе проектов внутрихозяйственного землеустройства.



5. Разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий на основе рабочих землеустроительных проектов.
6. Осуществление государственного контроля (надзора) за использованием и охраной земельных ресурсов и федерального государственного надзора в области землеустройства.
7. Осуществление государственной экспертизы землеустроительной документации в целях обеспечения её соответствия исходным данным, техническим условиям и требованиям.
8. Управление государственным фондом данных, полученных в результате проведения землеустройства.



4.1.8 Государственный характер землеустройства.

Землеустройство – основной механизм, призванный укреплять земельный строй, создавать новые земельные отношения, организовывать использование земли и ее распределение в интересах социальных групп или классов, находящихся у власти, а также проводить в жизнь земельную политику государства.

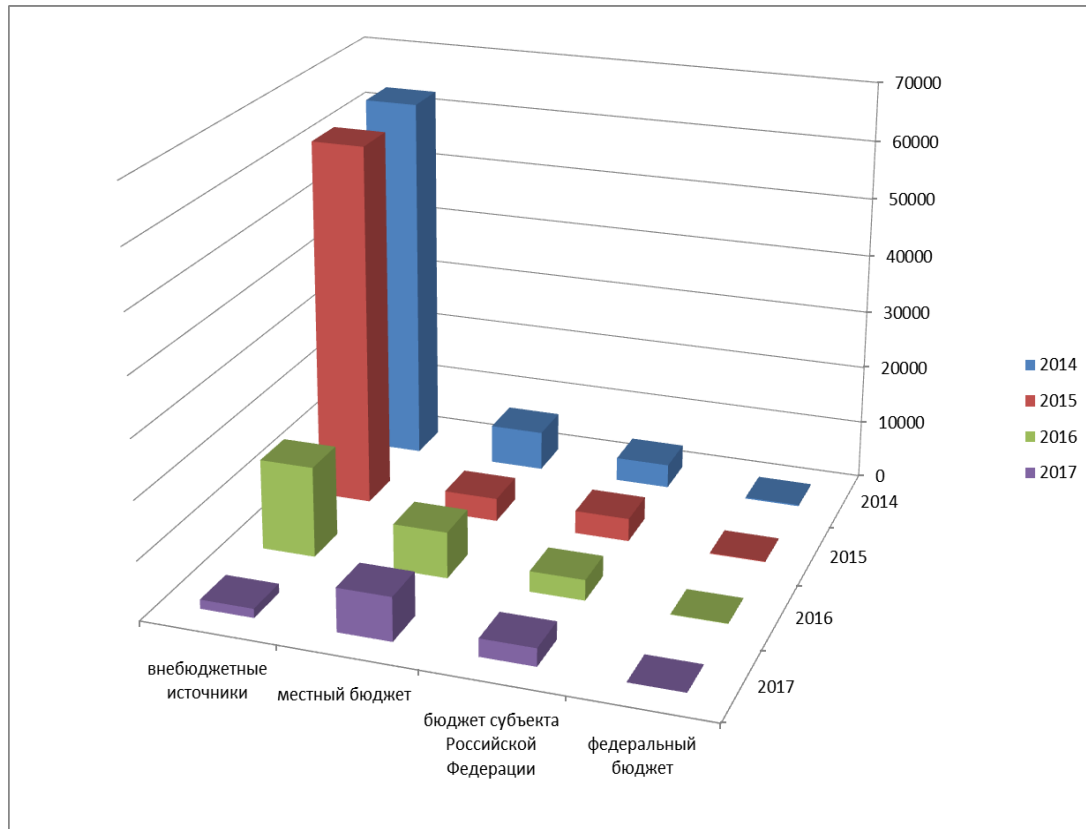


Государственный характер землеустройства находит свое выражение в следующем:

- государство осуществляет суверенитет над всей территорией страны в пределах ее внешних границ;
- землеустройство основывается на законах, изданных государством, и направлено на их практическое осуществление;
- землеустроительные органы в России создаются государством, подконтрольны ему и обязаны проводить государственную земельную политику;
- предоставление и оформление, земель собственникам и землепользователям осуществляется органами государственной власти;
- Государство выделяет бюджетные средства на проведение землеустроительных работ и часто берет на себя инициативу землеустройства

Таким образом, посредством землеустройства государство на основе законодательных норм владения, пользования и распоряжения землей организует рациональное использование и охрану земель в России.





- Землеустроительные работы проводились в основном за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.
- За счет средств внебюджетных источников в 2017 году в Саратовской и Челябинской областях проводилась инвентаризация земель, в Белгородской, Липецкой, Челябинской областях разрабатывались проекты рекультивации нарушенных земель.

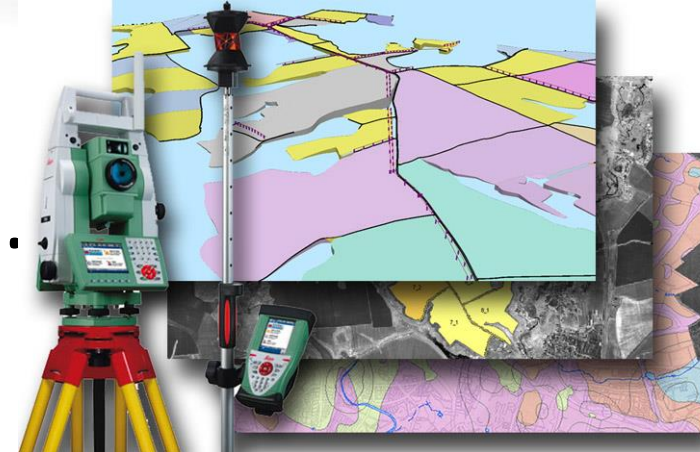
Выполнение землеустроительных работ за счет средств бюджетов различных уровней и внебюджетных средств в 2014, в 2015, в 2016 и в 2017 годах

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству»

Программа профессиональной переподготовки «Землеустройство и кадастры»



4.1.9 Принципы землеустройства.



1. Первоочередное решение природоохранных задач. Этот принцип требует исключения любого варианта перераспределения земельных участков и организации территории, наносящего ущерб природной среде.
2. Максимальный учет природных, эколого-хозяйственных, агроэкологических, ландшафтных свойств территории и экологической устойчивости ее отдельных частей, а также экономических условий при организации землепользований, что обуславливает адаптивный характер землеустройства и его эффективность.



3. Приоритет природоохранного и сельскохозяйственного землевладения и землепользования при перераспределении земель по категориям земельного фонда, между собственниками земельных участков, а также отдельными видами угодий.

4. Строгое соблюдение требований правового регулирования землеустройства, землевладения и землепользования. Землеустройство призвано укреплять земельный строй государства, а не вносить в него хаус.

5. Комплексный характер организации территории и производства. Этот принцип определяет необходимость сбалансированности характеристик выделяемой земли, фондовооруженности, трудообеспеченности и других параметров предприятий



6. Экологическая, экономическая и социальная эффективность организации территории. Обоснование мероприятий по совершенствованию землепользований, землеустройства и комплексной оценки всех видов эффективности землеустройства.

7. Обеспечение стабильности землевладения и землепользования. Стабильность (устойчивость) характеризуется длительностью владения и пользования земельным участком в неизменных границах.

8. Учет интересов общества, отдельных отраслей, собственников земли, землевладельцев и землепользователей. Искусство землеустроителя – найти компромисс, в максимальной степени, отражающий совокупность интересов всех субъектов.



Спасибо за внимание!



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Программа профессиональной переподготовки
«Землеустройство и кадастры»

