

В соответствии со ст. 68 Земельного кодекса РФ и ст. 1 Федерального закона от 18.06.01 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», *землеустройство* включает в себя 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).

Под объектами землеустройства понимают территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков.

Существуют два основных вида землеустройства: *межхозяйственное и внутрихозяйственное*.

Согласно ст. 18 Закона «О землеустройстве», *внутрихозяйственное землеустройство* проводится прежде всего в рамках конкретных сельскохозяйственных предприятий, в том числе крестьянских хозяйств, и заключается в рациональном размещении производственных единиц и хозяйственных центров, внутренних дорог, организации сельхозугодий, а также ряда других мероприятий с целью создания оптимальных условий для наиболее эффективного использования всей территории, рационального использования и охраны земель.

При проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняются следующие виды работ:

- 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;

- 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.

Основные мероприятия и работы, проводимые в рамках *межхозяйственного землеустройства*, определяются ст.ст. 9-16 Закона «О землеустройстве» и включают в себя:

- разработку прогнозов, республиканских и региональных программ, схем использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства;
- проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследовательских и изыскательских (ст. 10-11 ФЗ «О землеустройстве»);
- оценку качества земель, которая проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве.

Оценка качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных

малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, проводится в целях ус-тановления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биоло-гических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционн-го образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Си-бири и Дальнего Востока Российской Федерации.

- инвентаризацию земель, которая проводится для уточ-нения или установления местоположения объектов зем-леустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально использо-емых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земель-ных участков, других характеристик земель. Инвентаризация земель может проводиться на террито-рии Российской Федерации, на территориях субъектов Рос-сийской Федерации, на территориях муниципальных образо-ваний и других административно-территориальных образо-ваний, на землях отдельных категорий, в территориальных зонах, в которых существует угроза возникновения процессов, оказывающих негативное воздействие на состояние земель, в отношении групп земельных участков или на отдельных зе-мельных участках.
- планирование и организация рационального использо-вания земель и их охраны, которые проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения орга-низации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Рос-сийской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Разновидностью межхозяйственного землеустройства является территориальное землеустройство (ст. 15-17 Закона «О землеустройстве»), при проведении которого выполняются следующие виды работ:

- образование новых и упорядочение существующих объ-ектов землеустройства;
- межевание объектов землеустройства.

Положение о проведении территориального землеуст-ройства утверждено постановлением Правительства РФ от 07.06.02 г. № 396.

В соответствии со ст. 16 Закона «О землеустройстве», образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводятся в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства, в том числе в целях устранения не-достатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотемелья, изломанности и неудобств в использовании);
- восстановления границ объектов землеустройства; предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам;
- изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков;
- совершения сделок с земельными участками;
- в иных случаях перераспределения земель.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, так же как и межевание земель осуществляются на основе сведений Государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства

определяются:

- местоположение границ объектов землеустройства, в том числе границы ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- варианты использования земель с учетом размеров земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

- площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- иные характеристики земель.

В соответствии со ст. 17 Закона «О землеустройстве», межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

2 февраля 1996 года было принято постановление Правительства РФ № 105 (ред. от 21.08.2000 г.), утвердившее Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений. Согласно этому постановлению, установление границ землепользований, т.е. межевание, проводится в отношении как застроенных, так и подлежащих застройке территорий в соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки городов и других поселений, иными документами территориального развития.

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

- определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;

- закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;
- изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Перечень оснований для проведения землеустройства определен в п. 1 ст. 69 ЗК РФ и ст. 4 Закона «О землеустройстве». Таковыми основаниями являются: решение федеральных органов государственной власти; решение органов государственной власти субъектов Российской Федерации; решение органов местного самоуправления; собственная инициатива собственников, землевладельцев, землепользователей на основании договоров о проведении землеустройства; судебное решение.

Работы по землеустройству проводятся государственными проектными организациями по землеустройству за счет средств государственного бюджета.

Разработка землеустроительных проектов, связанных с устройством территории, коренным улучшением и охраной земельных участков от селей, оползней, подтопления и засоления, может проводиться по инициативе заинтересованных лиц за их счет другими землеустроительными организациями.

Согласно п. 6 ст. 69 ЗК РФ, юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В соответствии со ст. 23 Закона «О землеустройстве», порядок согласования и утверждения землеустроительной документации устанавливается Правительством РФ. Постановлением Правительства РФ от 11.06.02 г. № 514 утверждено Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Статья 6 Закона «О землеустройстве» предусматривает государственную экспертизу землеустроительной документации, которая осуществляется в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и

требованиям. Такая экспертиза осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, которое своим постановлением от 04.04.02 г. № 214 утвердило Положение о государственной экспертизе землеустроительной документации.

Установление порядка проведения землеустройства отнесено к полномочиям Российской Федерации (ст. 5 Закона «О землеустройстве»).

Порядок проведения землеустроительных работ (действий) получил название *землеустроительного процесса*.

Он состоит из следующих стадий:

- подготовительные действия (возбуждение ходатайства о проведении землеустроительных работ и т.д.);
- составление проекта землеустройства;
- рассмотрение проектной документации и утверждение проекта;
- перенесение проекта в натуру (на местность);
- оформление и выдача землеустроительных материалов и документов.
-

Возбуждение ходатайства о проведении землеустройства производится путем подачи заявок заинтересованными в них физическими или юридическими лицами, а также по инициативе компетентных государственных органов либо органов местной администрации.

Составление землеустроительного проекта по своему содержанию и значению является основной стадией землеустроительного процесса.

В соответствии со ст.ст. 20 и 21 Закона «О землеустройстве», проект землеустройства, включающий в себя соответствующую документацию и материалы, является главным юри-дическим документом этой стадии. В проекте разрабатываются и экономически обосновываются основные направления наиболее рационального и эффективного использования земель с учетом особенностей землеустроительного объекта.

Землеустроительные проекты составляются при участии заинтересованных собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и после утверждения компетентными государственными органами переносятся в натуру (на местность).

Стадия утверждения проекта завершается принятием государственными органами решения (постановления) об утверждении проекта. Утвержденный проект землеустройства переносится в натуру с закреплением границ на местности межевыми знаками установленного образца. Выполненная работа оформляется актом установленного образца с приложением рабочего чертежа перенесенных границ. Установленная в порядке землеустройства организация территории является обязательной для собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

На основании утвержденных и перенесенных в натуру проектов землеустройства собственникам, землепользователям и землевладельцам выдаются соответствующие землеустроительные материалы и документы.

Кроме того, в соответствии со ст. 22 Закона «О землеустройстве» вся землеустроительная документация в отношении каждого объекта землеустройства и другие, касающиеся такого объекта материалы, включаются в состав землеустроительного дела, которое формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.