



# ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Авторы: С. Н. Волков, В. В. Косинский

---

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, 1) система правовых, экономич. и инженерно-технич. действий и мероприятий по устройству территории. Термин появился в России в 1906, с началом [столыпинской аграрной реформы](#). З. в РФ – система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации их рационального использования и охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов З. и установлению их границ на местности, организации рационального использования гражданами и юридич. лицами земельных участков для осуществления с.-х. произ-ва, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисл. народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ. Объекты З.: территории субъектов РФ, территории муниципальных и др. адм.-терр. образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков. Задачи З.: изменение границ и определение границ объектов З., ограниченных в использовании; предоставление и изъятие земельных участков; перераспределение используемых гражданами и юридич. лицами земельных участков для осуществления с.-х. произ-ва; выявление нарушенных земель и земель, подвергшихся негативным воздействиям; проведение мероприятий по восстановлению, консервации, рекультивации и защите земель от неблагоприятных воздействий. Совр. З. направлено на регулирование земельных отношений и организацию полного и рационального использования и охраны земли как средства произ-ва, операционного базиса и природного ресурса, а также как недвижимого имущества. Экономич. сущность З. – полное соответствие форм и элементов организации территории (площадь, размещение, конфигурация, структура земельных участков, их границы) потребностям и формам организации и повышения эффективности обществ. произ-ва, технологии выполнения производств. процессов на земле.

Порядок проведения З. устанавливается федеральными законами (напр., «О

землеустройстве», 2001), законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ. Юридич. лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по З. без спец. разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами. З. проводится по инициативе уполномоченных исполнит. органов гос. власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

Утверждённый проект З. переносится в натуру с закреплением на местности межевыми знаками.

Изучение состояния земель, на основании которого планируются остальные землеустроит. мероприятия, включает: почвенные, геоботанич. и др. обследования с целью выявления территорий, подверженных негативным воздействиям (эрозии, подтоплению, заболачиванию, загрязнению, заражению и др.); геодезич. и картографич. работы; оценку качества земель, в т. ч. бонитировку почв; инвентаризацию земель для уточнения или установления местоположения объектов З. и их границ, для выявления неиспользуемых или используемых не по целевому назначению объектов и др. Различают территориальное З. и внутрихозяйственное З. Территориальное З. включает образование новых и упорядочение существующих землевладений и землепользований, а также межевание объектов З. Образование новых и упорядочение существующих объектов З. проводятся при изменении границ объектов З., в т. ч. в целях устранения недостатков в их расположении (вклинивания, вкрапливания, изломанности и др.); восстановлении границ объектов З.; предоставлении земельных участков гражданам и юридич. лицам; изъятии (в т. ч. путём выкупа) земельных участков; совершении сделок с земельными участками и в др. случаях перераспределения земель. Межевание состоит в установлении на местности границ объектов З., закреплении их межевыми знаками и определении их координат. Внутрихозяйственное З. является основой рационального использования и охраны земель конкретной с.-х. организации. Оно включает размещение производств. подразделений и хозяйств. центров, магистральных внутрихозяйств. дорог; организацию системы севооборотов; устройство территорий севооборотов, многолетних насаждений, пастбищ и сенокосов; проведение расчётов экологич., экономич. и социальной эффективности проекта. На основе проекта внутрихозяйств.

3. обеспечивается внедрение сбалансированных систем земледелия, проведение культуртехнических работ, агролесомелиоративных, гидромелиоративных и др. мероприятий, направленных на повышение и сохранение плодородия почв.

Документы, подготовленные в результате проведения 3., используются при перераспределении земель, а также для ведения гос. земельного кадастра и мониторинга земель. В процессе разработки проектов 3. и на их основе определяются компенсационные платежи при перераспределении и изъятии земельных участков для гос. или муниципальных нужд; устанавливаются убытки и потери с.-х. произ-ва и лесного хозяйства при тех же действиях; рассчитываются стоимостные показатели эквивалентного и неэквивалентного обмена земельными участками в ходе земельного оборота; готовятся землеустроит. дела с установлением стоимостных характеристик земельных участков, выставляемых на аукционы, и др. Землеустроит. дело включает в себя землеустроит. документацию в отношении каждого объекта 3. и др. материалы, касающиеся этого объекта. К видам землеустроит. документации относятся: генеральная схема 3. территории РФ; схемы 3. территорий субъектов РФ, муниципальных и др. адм.-терр. образований; схемы использования и охраны земель; проекты территориального и внутрихозяйственного 3.; материалы межевания объектов 3.; карты (планы) объектов 3.; проекты улучшения с.-х. угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от негативных воздействий; материалы геодезич. и картографич. работ, почвенных, геоботанич. и др. обследований; результаты оценки качества и инвентаризации земель; карты и атласы состояния и использования земель. Сведения о 3. носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих гос. тайну, и сведений, относящихся к личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.

В большинстве стран мира проводятся мероприятия по устройству территорий, однако термин «3.» не принят. В англоязычных странах используют термины «land use planning» (планирование использования земель); «land management» (управление земельной собственностью); «land survey» (межевание, земельная съёмка), подразумевая конкретные землеустроит. действия. Близкими, но не равнозначными «3.» терминами являются франц. «aménagement foncier» и нем. «Flurbereinigung». В

странах Зап. Европы, США и Канаде землеустроит. действия исторически тесно связаны с земельным кадастром в связи с регистрацией земельных участков и иных объектов недвижимого имущества и сделок с ним. Единый кадастрово-землеустроит. процесс аккумулировал в себе б. ч. землеустроит. работ, и землеустроит. произ-во не выделено в отд. отрасль. Во многих странах землеустроит. действиями, связанными с разл. съёмками местности, составлением карт, произ-вом измерений, занимаются службы, ведающие земельным кадастром или геодезией и картографией. 3. при этом организуют органы исполнит. власти разл. уровня (гос., регионального, местного) в зависимости от своей компетенции. Землеустроит. работы в большинстве зарубежных стран включают: планирование использования земель в разл. адм.-терр. образованиях; организацию рационального использования и охраны земель на основе гос., региональных и муниципальных программ и методов гос. управления земельными ресурсами; проведение работ по межеванию земель; проведение землеустроит. работ, связанных с совершенствованием землевладений и землепользований; устройство земель с.-х. назначения. См. также [Земельный кодекс РФ](#).

2) Наука, изучающая закономерности организации использования и охраны земель.

## Литература

Лит.: Мартынов Б. С. Понятие землеустройства. П., 1917; Некрасов Ф. Г. Основы землеустройства. 2-е изд. Од., 1926; Волков С. Н. Теоретические основы землеустройства. М., 2001; он же. Землеустройство в ходе земельной реформы (1991–2005 гг.). М., 2007; Волков С. Н. и др. Землеустройство за рубежом. М., 2005.