

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИ УСТОЙЧИВОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

*Д.А. Золотухина, И. В Сверщевская*

*Донской государственный технический университет*

*В условиях реформирования земельных отношений возникла необходимость в формировании и развитии рациональных и эффективных землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий.*

*Исходя из этого, в данной статье описывается состав землевладений и землевладений по угодьям, а также основные правила и принципы формирования землевладений и землепользований.*

*Ключевые слова: угодья, землевладение, землепользование, землеустройство, сельскохозяйственное предприятие, отношения, собственность.*

In the conditions of reforming of the land relations and reorganization of lands of property there was a need for formation and development of rational and effective land tenure and land use of the agricultural enterprises.

Proceeding from it, in this article the structure of land use and land tenure on grounds, and also the basic rules and the principles of formation of land tenure and land use is described.

*Key words: grounds; land tenure; land use; land management; agricultural enterprise; relations; property.*

Землевладение (землепользование) с точки зрения экономики – это осуществление права на владение и пользование землей физическим или юридическим лицом не как субъектом присвоения, а как условием хозяйствования[4].

Землевладения или землепользования образуются в случае:

- 1) освоения массивов новых земель;
- 2) укрупнения хозяйств;
- 3) разукрупнения хозяйств;
- 4) реорганизации земель;
- 5) образования сельскохозяйственных и иных предприятий.

Образование землевладения (землепользования) сельскохозяйственных предприятий подразумевает землеустроительные действия, включающие определенный перечень мероприятий (представленный на рис.1), результатом которых является образование нового земельного участка с оформлением всех соответствующих документов.

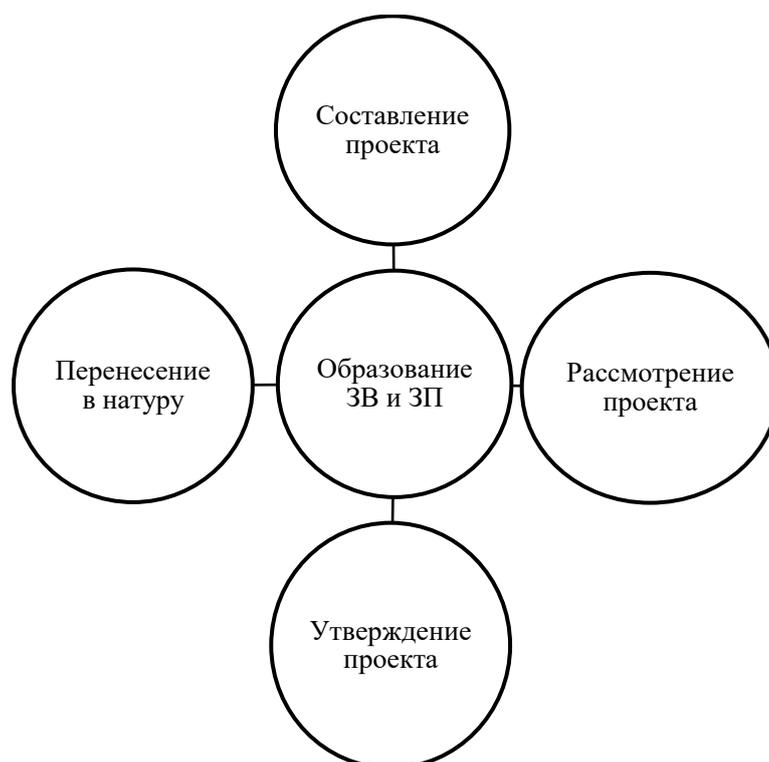


Рис. 1. Этапы образования землевладения и землепользования

Основой для проекта образования землевладения или землепользования является «Задание на проектирование», а также схемы землеустройства района, подготовительные работы, аналогичные проекты и предпроектные материалы. Определяющим фактором для образования землевладения или землепользования является его производственная ориентация, которая является основой для выбора угодий, входящих в землепользование или землевладение.

Рассмотрим составные части проекта образования землевладения или землепользования:

1. Установление площади землевладения (землепользования).
2. Размещение и формирование его земельного массива.
3. Размещение усадьбы нового хозяйства.
4. Установление видов и площадей угодий в составе землевладения (землепользования).
5. Размещение границ землевладения (землепользования).
6. Время определения режима и условий (ограничений) в использовании земель.
7. Составление схемы внутрихозяйственной организации территории хозяйства.
8. Разработка исходных данных для определения размеров земельного налога, цены земли и других экономических показателей [4].

При образовании землевладения или землепользования необходимо учитывать его производственное направление и с учетом этого выбирать местоположение землевладения или землепользования, так как земельные угодья должны соответствовать типу производства и полностью удовлетворять его потребностям. Землевладения или землепользования могут почти полностью состоять из одного вида угодий, например, из пашни или многолетних насаждений. Если в состав землевладения или землепользования входят угодья, которые не удовлетворяют направлениям производства предприятия или организации, можно попробовать изменить вид разрешенного использования. Если это сделать не удалось, то есть два пути решения данной проблемы. Первый – постараться вывести данные угодья из состава землевладения или землепользования; второй – не нарушая земельного законодательства, максимально эффективно для производства использовать данные угодья.

При образовании земельных владений или землепользований важную роль играет внутрихозяйственная организация территории, а именно, наиболее рациональное расположение центральной усадьбы, ресурсообеспеченность и обеспечение землевладения или землепользования транспортной инфраструктурой, как внешней, так и внутренней.

Границы землевладения или землепользования по возможности необходимо устанавливать прямолинейно и с углами поворотов  $90^\circ$ , что в реальных условиях крайне проблематично. Также наиболее рационально проводить границы по существующим природным или инженерным объектам, например, вдоль берега реки или дороги.

Размер землевладения (землепользования) сельскохозяйственного предприятия зависит от многих условий и факторов, основные из которых:

1) производственное направление (специализация) хозяйства, состав и сочетание его отраслей;

2) природные условия, характеризующие плодородие почв, мелиоративное и культуртехническое состояние угодий, их контурность, расчлененность, удаленность от хозяйственных центров, основных дорог и т. д.;

3) обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами, состав и уровень квалификации административно-управленческого аппарата, наличие кадров механизаторов и других работников, возможность привлечения рабочей силы со стороны (особенно в напряженные периоды работы), земельные доли и имущественные паи, приходящиеся на одного работника сельскохозяйственного предприятия;

4) наличие в хозяйствах основных и оборотных производственных фондов, в первую очередь сельскохозяйственного назначения, денежно-материальных средств и возможность привлечения и использования банковских кредитов для развития материально-технической базы;

5) другие условия, включающие в себя наличие и состояние дорожной сети, транспортных средств, средств связи, условия расселения, естественно-исторические условия.

Расчетную площадь землевладения (землепользования) устанавливают на основе рекомендаций научных учреждений, метода аналогов, т. е. по размерам хозяйств, успешно функционирующих в аналогичных условиях, расчетно-конструктивного метода, экономико-математических методов, методов математической статистики с использованием производственных функций.

Окончательную (проектную) площадь землевладения (землепользования) определяют с учетом конкретных территориальных условий. В процессе проектирования ее стремятся приблизить к расчетной площади.

При необходимости проведения осушительных или оросительных мероприятий целесообразно совмещать землевладения и землепользования с зонами действия осушительных или оросительных систем. В местностях, подверженных водной эрозии, желательно землевладения и землепользования целиком включать в водосборный бассейн.

Хозяйственная компактность землевладения и землепользования определяется не только общей его конфигурацией, но и удобством расположения производственных подразделений, массивом основных сельскохозяйственных угодий и хозяйственных центров, а также хорошей связью между ними.

При образовании земельных владений и землепользовании сельскохозяйственных предприятий необходимо учитывать рекомендации научных организаций и опыт передовых хозяйств.

При этом выполняются следующие требования:

1) землевладения и землепользования должны быть компактными и удобными для организации производства и руководства ими;

2) состав угодий должен соответствовать специализации хозяйства;

3) земельный массив и хозяйственные центры должны быть удобно связаны дорожной сетью между собой и внешними пунктами;

4) внешние границы землевладений и землепользований должны располагаться с учетом последующей внутрихозяйственной организации территории [3].

Режим и условия (ограничения) использования земель определяют для того, чтобы включить эту информацию в свидетельство на право собственности на землю. Ограничения в использовании земель обусловлены особым правовым режимом территорий (природоохранного, природозаповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, охранных и санитарно-защитных зон и полос, инженерных, транспортных и других сооружений и объектов, деградированных и загрязненных земель), а также правами ограниченного пользования чужими земельными участками (обременениями, сервитутами).

Для этого пользуются дежурными картами ограничений и обременений в использовании земель административного района, на территории которого расположено образываемое землевладение и землепользование, и специальными нормативно-правовыми документами.

Большой помехой в эффективном функционировании землевладений или землепользований может стать наличие в их составе неудобств. К таким неудобствам можно отнести:

- 1) чересполосица,
- 2) вкрапливание,
- 3) вклинивание,
- 4) дальнотемелье,
- 5) нерациональный размер землевладения или землепользования,
- 6) изломанность границ,
- 7) топографическая чересполосица,
- 8) эрозионно опасное расположение границ [4].

Для устранения или упорядочения вышеперечисленных недостатков разрабатывают проект территориального землеустройства.

На основании вышеприведенного материала можно сделать вывод, что для наиболее эффективного функционирования предприятия или организации сельскохозяйственной направленности необходимо грамотно подойти к образованию землевладения или землепользования, на территории которого будет функционировать предприятие. Если землевладение или землепользование организовано с учетом всех нюансов производства и состава земель, то предприятие окажется весьма рентабельным.

## Литература

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
3. Веселовская Л.Ф. Землеустройство: Учебник. – М.: ЮРКНИГА, 2004. – 256с.
4. Волков С.Н. Землеустройство: Учебник. Том 9. – Москва: «Колосс», 2009. – 464 с.

**Darya Alekseevna Zolotukhina** – the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

**Ирина Владимировна Сверщевская** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Irina Vladimirovna Svershchevskaya** – the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kafkadastra@yandex.ru](mailto:kafkadastra@yandex.ru)

---

---