

Основные направления
развития («Ленд-
девелопмента»)
сельскохозяйственной
недвижимости

Земельный участок – объект недвижимости

- Земельный участок → объект собственности
→ объект имущества
- Земельный участок → постоянство места →
недвижимое имущество
- Земельный участок + объекты капитального
строительства + улучшения = единый объект
недвижимости

Сельскохозяйственный земельно-имущественный комплекс

Недвижимое
имущество
– Земельные участки
без зданий,
сооружений

Недвижимое
имущество
– Земельные участки
+ здания,
сооружения

Движимое
имущество –
принадлежность
недвижимого
имущества

Другое движимое
имущество

Свойства земли требующие развития

- территория,
- рельеф,
- растительность,
- наземные и подземные воды,
- почва

Свойства объектов капитального строительства, требующих развития

- - архитектурный облик,
- - материал,
- - оборудование, обеспечивающее его функционирование (принадлежности),
- - функциональные способности

Система мероприятий по улучшению (развитию) единых объектов недвижимости

Специализированные

Экологические

Технологические

Технические

Строительные

Комплексные

Экономические

Землеустроительные

Специализированные мероприятия направленные на развитие территории

- формирование рациональных земельных и хозяйственных участков,
- ликвидация мелкоконтурности,
- уменьшение расчлененности территории,
- ликвидация чересполосицы, вкрапливания, вклинивания, длинно и дальнотемелья

Специализированные мероприятия направленные на развитие рельефа

- выполаживание склонов,
- ликвидация микроповышений и микрозападин,
- террасирование склонов,
- защита берегов и склонов от обрушений,
- противооползневые и противоселевые мероприятия,
- засыпка оврагов

Специализированные мероприятия направленные на развитие наземных водных ИСТОЧНИКОВ

- создание водоемов,
- ликвидация мелководий,
- инженерная защита водоемов от очищенных стоков и сбросов,
- формирование санитарных зон вокруг водоемов,
- ограничение или прекращение доступа к водоемам сельскохозяйственных животных,
- улучшение водообмена,
- очистка водоемов от песка, травянистой растительности;

Специализированные мероприятия направленные на развитие подземных водных источников

- осушение заболоченных земель,
- орошение,
- водопонижение грунтовых вод,
- инженерная защита территории,
- создание водопропускных сооружений через полотно линейных сооружений

Специализированные мероприятия направленные на развитие почв

- внесение удобрений,
- мелиорация (водная, сухая и гумусная),
- система использования пашни, защита от эрозии,
- рекультивация и реабилитация почв

Специализированные мероприятия направленные на развитие растительного покрова

- поверхностное и коренное улучшение кормовых угодий,
- противопожарные мероприятия,
- очистка лесных угодий, рубки ухода,
- посадка лесных насаждений,
- трансформация и освоение угодий,
- рациональная система использования кормовых и лесных угодий,
- предотвращение выпаса на лесных угодьях

Специализированные мероприятия направленные на развитие объектов капитального строительства

- Строительство
- Текущий и капитальный ремонт,
- Реконструкция, модернизация

Комплексные землеустроительные мероприятия направленные на развитие единого объекта недвижимости

- Формирование и изменение земельного участка
- Формирование и изменение частей земельного участка
- Установление характера использования земли (категории, разрешенного использования, угодья)
- Формирование зон обслуживания или сырьевых зон

Комплексные экономические мероприятия направленные на развитие единого объекта недвижимости (ЕОН)

- Оптимизация направления использования ЕОН и предпринимательской деятельности
- Оптимизация структуры земельно-имущественного комплекса
- Оптимизация структуры отдельных объектов ЕОН
- Оптимизация расположения ЕОН
- Модернизация принадлежностей ЕОН
- Баланс ЕОН, принадлежностей ЕОН и рабочей силы

Комплексные правовые мероприятия направленные на развитие единого объекта недвижимости

- приведение правового режима к состоянию, обеспечивающему его функционирование как единого объекта;
- создание законодательной основы для поддержания реализации экологических и экономических мероприятий, направленных на развитие единого объекта недвижимости;
- формирование правового режима, позволяющего обеспечить наиболее широкий диапазон использования единого объекта недвижимости

организационно-территориальный девелопмент land-dewelopment

- комплексное развитие территории
- территориальное устройство объектов недвижимости
- землеустройство
- индивидуальное развитие единых объектов недвижимости

Направления землеустройства в составе **land-development**

- комплексное развитие территории - территориальное землеустройство: формирование и упорядочение земельных участков, межевание
- территориальное устройство объектов недвижимости - внутрихозяйственное землеустройство: организация территории, инженерное оборудование территории