

Лекция 2.

Современное понимание землеустройства

1. Происхождение понятия «землеустройство».
 2. Понятие рационального использования и охраны земель.
 3. Понятие и функции земли.
- Земля как природный ресурс.
- Земля как средство производства.
- Земля как объект социально-экономических отношений.

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)

1. Происхождение понятия «землеустройство».

Происхождение термина «Землеустройство»

Термин «Землеустройство» в русском языке появился в 1906 году.

До этого при осуществлении землеустроительных работ употребляли термины:

- землемерие;
- землемерство;
- межевание;
- геодезия (высшее землемерие);
- поземельное устройство.

2. Понятие рационального использования и охраны земель.

Рациональное землепользование означает максимальное вовлечение в хозяйственный оборот всех земель и их эффективное использование по основному целевому назначению, создания благоприятных условий для высокой продуктивности сельскохозяйственных угодий и получения на единицу площади максимального количества продукции при наименьших затратах труда и средств.

Охрана земельных угодий - совокупность научно обоснованных мероприятий, направленных на ликвидацию чрезмерного изъятия земельных фондов из сельскохозяйственного оборота в результате промышленного, транспортного, городского и сельского строительства и добычи полезных ископаемых.

Следовательно, рациональное использование и охрана земельных ресурсов включают две группы вопросов:

- 1) охрана земли от истощения и повышения ее плодородия - экономическая группа;
- 2) охрана от загрязнения и его предупреждение - экологическая группа.

Рациональное использование и охрана земель - два взаимосвязанных процесса, направленных на повышение производительных сил земли.

3. Понятие и функции земли.

Экономико-юридический словарь дает определение не понятию «земля», а понятию «земли»:

Земли – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог, один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Осуществляя властные полномочия на своей территории, государство устанавливает обязательные для исполнения всеми пользователями земли экологические требования в интересах общества, контролирует использование земель, определяет охранные зоны, публичные сервитуты и т.д.

Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей, имеет определенный правовой статус, который определяет форму законного владения, целевое назначение и разрешенное использование.

Статья 6 Земельного Кодекса РФ выделяет 3 вида объектов земельных отношений:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Статья 1 ФЗ «О государственном земельном кадастре» дает следующее определение: «земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью ...»

Земля имеет три основные **функции** (помимо очевидной **функции** всеобщего материального условия производства и пространственного базиса):

основного природного ресурса;

главного средства производства в сельском хозяйстве;

базового объекта социально-экономических отношений.

В сельском хозяйстве важнейшим, постоянным и незаменимым средством производства являются земельные ресурсы, и это определяет коренное отличие аграрного сектора народного хозяйства от всех других отраслей.

В Земельном кодексе РФ земля рассматривается как природный объект, охраняемый важнейший компонент окружающей природы - природный ресурс, который используется как средство производства в сельском и лесном хозяйствах, и земельные участки, то есть объект недвижимости.

При этом земля как природный объект представляет собой естественную экологическую систему, природный ландшафт, а как природный ресурс земля подразумевает те компоненты природного объекта, что используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной деятельности.

В различных отраслях экономики земельные ресурсы имеют разноплановое значение, но особенно полно функции земли раскрываются в аграрном производстве.

Как природный объект, как часть биосферы, земля осуществляет экологическую и ресурсную функции. При их выполнении земля выступает как средство жизнеобеспечения, условие обеспечения живых организмов средой обитания, стимулятором роста растений и одновременно частью окружающей природной среды, составной частью глобальной экологической системы. А. И. Колобова выделяет рекреационную и эстетическую функции земли, которые способствуют формированию гармонии целостности агроландшафта, оказывают благоприятное воздействие, помогают поддержанию и восстановлению физического и духовного здоровья человека

Как **природный ресурс** земля выступает в качестве пространственного базиса для размещения сельскохозяйственного производства, внутрихозяйственных дорог, объектов недвижимости, предназначенных для хранения сельскохозяйственной продукции. Земля, как территория, закрепленная за хозяйствующим субъектом, характеризует его территориальную обособленность.

Земля наравне с другими природными ресурсами используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Это место и условие жизнедеятельности человека, составной частью социальных ценностей народов. В этом проявляется ее социальная функция. Характеризуя многообразную роль земли в сельском хозяйстве, академик РАСХН **В. Н. Волков** пишет, что земля является важнейшим фактором существования и обеспечения занятости сельского населения, главным источником получения собственных средств питания и сельскохозяйственного сырья для промышленности.

Экономическая функция земли как средства производства, предмета и продукта труда, реализуется в различных отраслях деятельности человека, но наиболее полно и многосторонне она выражается в сельскохозяйственном производстве.

Земля как средство производства, как естественное условие труда является необходимым материальным фундаментом организации производственного процесса в сельском хозяйстве. В этом смысле, она выступает одним из важнейших факторов производства.

Земля в сельском хозяйстве используется как предмет труда, когда человек путем воздействия на ее верхний почвенный слой создает необходимые агротехнические условия, способствующие росту и развитию сельскохозяйственных культур. Одновременно в экономической науке землю рассматривают как средство труда. В этом качестве она обладает определенными механическими, физическими и биологическими свойствами, выступающими при воздействии на растение.

Оценивая землю как объект социально-экономических и прежде всего земельных отношений, следует учитывать, что она выступает в трех основных качествах:

земля как объект недвижимого имущества,

как товар и

как объект хозяйственной деятельности.

Роль земли с социально-экономических позиций:

земля - самый надежный объект вложений в недвижимость;

земля - объект всеобщих земельно-имущественных интересов, главная составляющая рынка недвижимости и сквозной фактор воспроизводства;

земля - один из основных факторов интенсификации инвестиционных процессов в условиях рыночной экономики;

земля - особый объект имущественных отношений и специфический вид товара. Конкретные участки земли используются по-разному в зависимости от их качества, местоположения и других свойств. В связи с этим между различными субъектами (физическими и юридическими лицами, государственными органами) неизбежно устанавливаются определенные взаимоотношения по поводу использования земли