



В настоящее время землеустройство является эффективным механизмом в руках государства по переустройству земельных отношений, в связи с проводимой в стране земельной реформой.

Это вполне закономерно, так как землеустройство, с одной стороны, рассматривается как социально-экономическое явление, ход которого диктуется потребностями общества, а с другой - как система государственных мероприятий, состав и очередность которых диктуется конкретными задачами развития земельных отношений на современном этапе.

Государственное землеустройство представляет собой один из основных видов земельных взаимоотношений, которые основаны на необходимости полностью систематизированной организации землепользования в стране, а также проведения формирования земель в соответствии с законом административных территорий и других землевладельческих объектов.

Основная цель землеустройства как одной из функций государственного управления землями - реализация решений государства в сфере регулирования земельных отношений, опосредованных правовыми нормами в рамках этой основной цели перед землеустройством стоит ряд конкретных задач:

- Упорядочение границ существующих земельных участков;
- образование (установление границ) новых земельных участков;
- закрепление границ земельных участков в натуре (на местности);
- подготовка материалов к принятию решений об установленных границ административно-территориальных образований и вынос из границ в натуру после принятия соответствующего решения;
- подготовка материалов для принятия решений об установлении обременения и ограничений прав в использовании земельного участка, техническое обеспечение исполнения указанных решений на местности;
- подготовка материалов для разрешения земельных споров, техническое обеспечение исполнения решений по земельным спорам;

-техническое обеспечение разграничения государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную собственность;

-подготовка землеустроительной документации, необходимой для принятия органами государственной власти РФ, субъектов РФ, органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами.

В основе землеустройства, проводимого с целью обеспечения рационального использования земли, заложены следующие принципы:

Первый принцип землеустройства состоит в соблюдении требований земельного законодательства, реализации законных прав субъектов земельных отношений.

Второй принцип землеустройства заключается в том, чтобы в процессе организации рационального использования земли обеспечить приоритет экологических требований.

Третий принцип землеустройства состоит в сочетании общегосударственных интересов с интересами отдельных землевладельцев и землепользователей.

Четвертый принцип землеустройства заключается в учете природных, социальных и экономических условий.

Все многообразие землеустроительных действий можно свести к двум видам:

территориальное землеустройство и внутрихозяйственное землеустройство.

При проведении территориального землеустройства выполняются следующие виды работ:

-образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства;

-межевание объектов землеустройства.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводятся в случаях:

-изменения границ объектов землеустройства, в том числе в целях устранения недостатков в их расположении;

-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.

Межевание объектов 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;
- составление карты (плана) объектов землеустройства, отражающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.
- Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Землеустроительный процесс

Землеустроительный процесс представляет собой определенный порядок проведения землеустройства, т. е. состав, очередность

и последовательность действий. Его основная цель - упорядочение

использования земли, обеспечение предоставления и изъятия земель

и организация рационального использования и охраны земель.

Основаниями проведения землеустройства являются:

- решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления о проведении землеустройства; договоры о проведении землеустройства;
- судебные решения.

Землеустроительный процесс состоит из следующих взаимосвязанных и последовательных этапов:

- подготовительные работы к составлению проекта землеустройства;
- составление проекта землеустройства;
- рассмотрение проектной документации и утверждение проекта;
- перенесение проекта в натуру (на местность);
- оформление и выдача землеустроительных материалов и документов;
- осуществление авторского надзора за выполнением проекта землеустройства.

Применение средств автоматизации и компьютерных технологий позволяет использовать экономико-математические методы и

модели в процессе прогнозирования, планирования и проектирования мероприятий по организации эффективного использования земельных ресурсов.

Системы автоматизированного землеустроительного проектирования (САЗПР) разрабатываются как постоянно действующая и развивающаяся автоматизированная система, тесно связанная с общей системой государственного регулирования организации землевладения и землепользования.

Создание автоматизированных систем в землеустройстве не возможно без использования географических информационных систем (ГИС).

ГИС - это аппаратно-программные комплексы, предназначенные для сбора, хранения, обработки и воспроизведения пространственно скоординированных данных территории.

В основе ГИС находятся электронные карты (планы) местности, базирующиеся на цифровых моделях рельефа и характеризующие трехмерное расположение объектов в пространстве. ГИС позволяют собирать новую информацию и обновлять уже имеющиеся данные, проводить пространственный и временной анализ накопленной информации, моделировать и размещать различные объектов пространстве, выдавать полученные результаты как в компьютер, так и традиционном виде (в форме карт, таблиц, графиков).

При проведении землеустроительных работ используются специальные земельно-информационные системы (ЗИС). Основное назначение ЗИС заключается в обеспечении информацией в процессе управления земельными ресурсами.

ЗИС содержат сведения о земельных ресурсах и объектах недвижимости, прочно связанных с землей.

Совершенствование технологии землеустроительных работ и методов землеустройства на основе компьютерных технологий, является одной из приоритетных задач в развитии землеустроительной науки.

Государственный земельный кадастр

Земля является важнейшим государственным стратегическим ресурсом, который требует адекватной государственной учетной системы. Поэтому значительная часть землеустроительных мероприятий тесно связана с государственным земельным кадастром.

В соответствии со статьей 70 Земельного кодекса РФ государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в РФ, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Создается и ведется земельный кадастр в целях информационного обеспечения:

Государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе. Объектами его учета являются земельные участки независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства и другими федеральными законами.

Государственный земельный кадастр содержит сведения:

о земельных участках, территориальных зонах, землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление, землях и границах субъектов Российской Федерации, землях и границах Российской Федерации.

Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные документы.

К основным документам относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты к вспомогательным документам - книги учета документов, учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

производным - документы, содержащие перечни земель, находящиеся в собственности Российской Федерации, собственности объектов российской Федерации, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

Создание земельного кадастра города связано с созданием двух его основных подсистем: системы учета и регистрации и системы оценки земли.

Управление земельными ресурсами

Ведущая роль в управлении земельными ресурсами принадлежит государству. Государственное управление земельным фондом является частью государственного управления в целом. Оно представляет собой деятельность органов исполнительной власти по обеспечению рационального использования и охраны земель всеми субъектами земельных отношений.

Управление земельными ресурсами объединено в один имущественный блок с объектами недвижимости и находится в ведении Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению государственным имуществом.

Основными функциями Федерального агентства кадастра объектов недвижимости являются:

- 1) создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости на базе государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра и системы технического Учета зданий и сооружений;
- 2) организация проведения государственной кадастровой оценки иных объектов недвижимости и утверждение их Результатов;
- 3) землеустроительное обеспечение на землях, находящихся в федеральной собственности;
- 4) осуществление государственного мониторинга земель;
- 5) предоставление сведений, содержащихся в государственном кадастре объектов недвижимости;
- 6) предоставление сведений о налогооблагаемой базе при исчислении земельного налога и налога на имущество;
- 7) оказание услуг в сфере землеустройства, государственного кадастрового учета, государственной кадастровой оценки земель, оценки иных объектов недвижимости;
- 8) проведение экспертизы землеустроительной документации.