

РОЛЬ МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В СИСТЕМЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

*Лобода Т.В., студентка 3 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Нужный А.И., доцент
ФГБОУ ВО «Ульяновский ГАУ им. П.А. Столыпина»*

Ключевые слова: *землеустройство, территория, планирование, земля.*

Эта статья посвящена связи межхозяйственного землеустройства с устройством территориального планирования.

Межхозяйственное землеустройство играет большую роль в системе территориального планирования. Оно затрагивает экономические интересы землепользователей и землевладельцев, а также играет большую роль в жизни земельной политики государства, утверждения новых земельных отношений за счет перераспределения земель. Оно охватывает различные отрасли народного хозяйства, затрагивает землепользование группы смежных хозяйств, связанных общностью решаемых задач.

В отличие от внутрихозяйственного землеустройства межхозяйственное землеустройство всегда затрагивает несколько землевладений и землепользований; распространяется на земли всех отраслей народного хозяйства, а не только сельскохозяйственные.

Для точного понимания данной темы необходимо разобраться в понятии межхозяйственного землеустройства. Межхозяйственное землеустройство (МХЗ) – это процесс и система по организации использования и охраны земли в них, его отраслях, регулированию землевладения и землепользований путем образования новых, упорядочение и изменение земельных участков хозяйств, фондов земельного отвода их в натуре, по установлению границ административно-территориальных образований и особо охраняемых территорий. [1]

Межхозяйственное землеустройство проводят:

- при предоставлении земельного участка для государства и муниципальных нужд юридическим и физическим лицам, изменения границ и площадей объектов землеустройства (уплотнение, расширение и др.);
- при предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

– при совершении гражданами и юридическими лицами сделок с земельными участками или их частями. [2]

Образование, изменение и упорядочение чаще связано с землевладениями и землепользованиями сельскохозяйственных предприятий и КФХ (крестьянско-фермерских хозяйств), но также затрагивает не сельскохозяйственные предприятия. Межхозяйственное землеустройство при образовании несельскохозяйственных землепользований обычно имеет не только межотраслевой, но и межхозяйственный характер, так как при этом образуются или изменяются землевладения (землепользования) определенных хозяйств и вносятся изменения в межхозяйственную организацию территории. Эти особенности определяются процедурами предоставления и изъятия земель различных категорий земель земельного фонда России, форм собственности и угодий, что сказывается на порядке составления, изменения и обоснования проектов межхозяйственного землеустройства.

Земля является межотраслевым ресурсом, который крайне необходим для размещения и деятельности практически всем отраслям народного хозяйства. На земле помещают промышленные предприятия, энергетические объекты, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и связи, трубопроводы, населенные пункты, многие другие объекты обороны, культуры, здравоохранения. Постоянно неизбежно появляется потребность в выделении земли всем тем предприятиям, организациям и учреждениям, которые в ней нуждаются. Земля является средством и непременным условием производства во многих отраслях народного хозяйства, а не только в сельском хозяйстве. [3]

При распределении земли между отраслями, землевладельцами (землепользователями) должно быть обеспечено достижение наилучших народнохозяйственных результатов в организации ее использования. Поэтому главными особенностями при территориальном планировании является: создание территориальных условий для нормального функционирования (деятельности) человека, рационального использования земли и возможно только в единстве с охранной природы.

Планирование территорий осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, социально-экономических программ землеустроительной, градостроительной, природоохранной и иной документации, связанной с использованием и охраной земель.

Система землеустроительного обеспечения планирования использования и охраны земельных ресурсов должна включать разработку прогнозов использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства, проектов территориального и внутрихозяйственного землеустройства, рабочих проектов на отдельные земельные участки. [4]

Образование новых землевладений и землепользований, земель с определенным правовым статусом, внесение в них необходимых изменений и улучшений влекут за собой серьезные последствия существующей организации использования и охраны земель. Поэтому такие решения могут быть обоснованными и продуманными, что требует состав проекта межхозяйственного землеустройства. Крайне важно использование комплексного подхода, осуществлению которого помогают геоинформационные технологии.

Проект межхозяйственного землеустройства осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории в соответствии с заложенными в генеральном плане и правилах землепользования и застройки принципами, установленными в них элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами.

В проектах решаются задачи по установлению проектной расчетной емкости территории районов. Определяется базовый показатель – население районов. Согласно ему устанавливаются объемы и структура нового жилищного строительства и другие базовые параметры: объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, параметры и объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.

Таким образом роль межхозяйственного землеустройства в системе территориального планирования очень велика, так как в проектах планировки заложен принцип, являющийся главным при осуществлении градостроительной деятельности любого уровня, – создание безопасной, благоприятной для жизни, комфортной и эстетически привлекательной жилой среды, обеспечение рационального использования территориальных ресурсов в интересах настоящего и будущих поколений.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 N 78-ФЗ // Режим доступа - <https://.consultant.ru>.
2. Волков, С.Н. Землеустройство. [Текст]: учебники и учебные пособия - М.:ГУЗ, 2013.-992 с.
3. Роль землеустройства в устойчивом развитии сельских территорий [Электронный ресурс] // Режим доступа - <https://www.scienceforum.ru/>

THE ROLE OF INTER-FARM LAND MANAGEMENT IN THE SYSTEM OF SPATIAL PLANNING

Loboda T.V.

Keywords: *land management, territory, planning, land.*

This article is devoted to the relationship between inter-farm land management and spatial planning.