

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Семочкин В. Н.

Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Проведенные в период земельной реформы мероприятия по развитию сельских территорий и перераспределению земель сельскохозяйственного назначения обеспечили поступательное движение процесса становления новых земельных отношений в нашей стране, основанных на равноправии всех форм хозяйствования на земле, многие из которых показали большую эффективность производства. Однако, земельные преобразования прошлых лет все же не смогли решить всех задач, возникших на этапах реализации программных решений того периода, так как механизм реализации этих решений был основан на способах и методах, разработанных еще в советское время. Все это затрудняет ведение сельскохозяйственного производства и цивилизованный оборот земель.

До настоящего времени не определены местоположение и площади земельных участков различных форм собственности, особенно общей долевой, не решены вопросы передачи в собственность сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам несельскохозяйственных угодий, расположенных между участками продуктивных земель в границах земельных участков, предоставленных им в собственность. Не определено местоположение земельных участков сельскохозяйственного назначения, малопригодных и непригодных для использования в сельском хозяйстве, которые целесообразно использовать для иных целей.

Развитие сельских территорий во многом зависит от обоснованности принимаемых решений по организации использования земель сельскохозяйственного назначения муниципальных районов. Определение эффективных направлений перспективного использования земли должно базироваться на учете природно-хозяйственного и ресурсного потенциала территории, исходя из представлений о земле, как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы; главном средстве производстве в сельском и лесном хозяйстве; и, одновременно, как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю, что дает возможность создания необходимых условий для ее комплексного освоения и инфраструктурного обустройства. Именно такой подход реализуется при разработке схем и проектов землеустройства, осуществление которых

позволяет организовать рациональное использование земельного фонда с вовлечением максимального объема земельных ресурсов в хозяйственный оборот и определением наиболее эффективных режимов землепользования для различных по назначению и расположению территориальных зон.

Одним из примеров подобных землеустроительных работ могут быть проекты комплексного землеустройства муниципальных образований на основе землеустроительного зонирования сельских территорий.

Согласно методике, разрабатываемой специалистами Государственного университета по землеустройству, в данных проектах рассматриваются вопросы организации территории сельскохозяйственных земель на основе новых, адекватных современным условиям развития региона, способов и методов землеустройства, обеспечивающих более жесткий подход по установлению регламентов использования конкретных земельных участков в сельском хозяйстве, возможностей их использования для развития территорий муниципальных образований и иных целей. Апробация методики землеустроительного зонирования земель сельскохозяйственного назначения и установление землеустроительных регламентов использования земельных участков повысит обоснованность принимаемых проектных решений по организации сельских территорий конкретных муниципальных образований.

К основным разделам проекта комплексного землеустройства сельских территорий в границах муниципального района относятся: инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения муниципального района; землеустроительное зонирование земель сельскохозяйственного назначения муниципального района по их пригодности для использования в сельском хозяйстве; установление видов и параметров разрешенного использования и охраны земельных участков, предназначенных для ведения сельского хозяйства; перераспределение земель сельскохозяйственных организаций в составе муниципального района на основе правовых и землеустроительных регламентов, установленных для различных территориальных зон.