



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра природопользования и устойчивого развития полярных областей

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

На тему: Экологические аспекты и особенности ведения земельного кадастра  
для государственного учета земельных ресурсов.

Исполнитель Воронцова Кристина Сергеевна  
(фамилия, имя, отчество)

Руководитель доцент, кандидат технических наук  
(ученая степень, ученое звание)

Митрофанова Татьяна Николаевна  
(фамилия, имя, отчество)

«К защите допускаю»  
Заведующий кафедрой

(подпись)

профессор, кандидат географических наук  
(ученая степень, ученое звание)

Макеев Вячеслав Михайлович  
(фамилия, имя, отчество)

«09» июня 2017 г.

Санкт-Петербург

2017



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра природопользования и устойчивого развития полярных областей

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

На тему: Экологические аспекты и особенности ведения земельного кадастра  
для государственного учета земельных ресурсов.

Исполнитель Воронцова Кристина Сергеевна  
(фамилия, имя, отчество)

Руководитель доцент, кандидат технических наук  
(ученая степень, ученое звание)

Митрофанова Татьяна Николаевна  
(фамилия, имя, отчество)

«К защите допускаю»

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  
(подпись)

профессор, кандидат географических наук  
(ученая степень, ученое звание)

Макеев Вячеслав Михайлович  
(фамилия, имя, отчество)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Санкт-Петербург

2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....                                                                                  | 3  |
| ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ....                                      | 6  |
| 1.1 Принципы земельных отношений и землепользования. ....                                      | 6  |
| 1.2 Земля как природный ресурс.....                                                            | 8  |
| 1.3 Земля как объект недвижимости. ....                                                        | 11 |
| 1.4 Плата за землю и меры экономического стимулирования собственников<br>земли.....            | 13 |
| 1.5 Аренда земельных участков .....                                                            | 15 |
| ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР .....                                                               | 16 |
| 2.1 Понятие и структура земельного кадастра.....                                               | 17 |
| 2.2 Использование земель .....                                                                 | 19 |
| 2.3 Категории земель по целевому назначению .....                                              | 23 |
| 2.4 Землеустройство.....                                                                       | 28 |
| ГЛАВА 3. ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ .....                                        | 30 |
| 3.1 Роль земельных ресурсов в жизни человека .....                                             | 30 |
| 3.2 Государственный земельный кадастр и землеустройство в решении<br>экологических задач ..... | 32 |
| 3.3 Рациональное использование земель. ....                                                    | 38 |
| 3.4 Государственный мониторинг земель .....                                                    | 40 |
| 3.5 Эколого - ландшафтное районирование в землеустройстве .....                                | 42 |
| 3.6 Природоохранные мероприятия по защите земель от деградации.....                            | 46 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....                                                                               | 49 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....                                                           | 52 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ.....                                                                                | 56 |

## ВВЕДЕНИЕ

Российская Федерация обладает самыми богатыми земельными ресурсами в мире, наша страна занимает 1707,5 млн. га территории Земли. Из-за наших просторов долгое время земельные ресурсы использовались совсем нерационально. Ежегодно под отходы выделяется около 0,4 млн га. По данным Департамента мелиорации Минсельхоза, примерно 130 млн га сельскохозяйственных земель деградированы. В отличие от нас, небольшие развитые страны, с малыми земельными ресурсами, ценят каждый клочок земли, их территории используются максимально эффективно и при этом заботятся о состоянии своих земель, об их чистоте и восстановлении.

Численность населения неуклонно растет - роль сельскохозяйственных земель усиливается с каждым годом, и это значит, что наша страна может оказать сильное экономическое влияние благодаря своим земельным запасам.

Не стоит забывать, что кроме нашего антропогенного влияния, на земли действуют так же и природные стихийные процессы. На территории России остались территории, не подвергавшиеся природным катаклизмам и антропогенному воздействию, эти земли экологически чистые и нуждаются в охране.

Человек вынужден приспосабливаться к тем жизненным условиям, которые представлен ему в связи с земельным потенциалом территории. От человека зависит, будет он улучшать этот потенциал или бездумно использовать ценность этих земель, приводя эти земли в плачевное состояние. Мы можем взять от природы многое, но ничто не безгранично, в том числе ее запасы.

Любой вид эксплуатации земли требует изучения перспектив развития и прогноза негативных последствий. Чтобы создавать такие прогнозы необходимо учитывать все звенья природной системы, иногда небольшое нарушение может

серьезно повредить экологическую целостность территории, а так же может создать экономические и социальные проблемы региона.

Любая земля может быть использована для каких-либо целей. Даже сложнодоступные участки природных территорий, могут быть предназначены как места туризма или могут использоваться как эталон экологического мониторинга. Бесплодные земли могут стать полигоном для хранения отходов. Ранжирование функций земельного покрова, т.е. определение их приоритета при реализации, в каждом регионе определяется не только природными условиями, но и сложившимися традициями землепользования, быта, перспективами развития региона, опытом освоения земель и уровнем достигнутой освоенности по отраслям природопользования.

Рост потребительского отношения должен сдерживаться нормативными сводами государства. Только следуя положениям Земельного и Водного кодекса, учет землеустройства и ведения земельного кадастра поможет контролировать распределение земель, их использование и целевое назначение. Земельный кадастр дает нам всю информацию о наших драгоценных земельных ресурсах.

**Актуальность работы** состоит в том, что земельный кадастр является государственным сводом земель, в котором содержится сведения о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Благодаря земельному кадастру ведется строгий учет земель, они используются наиболее рационально, а при рациональном использовании риск возникновения экологических проблем значительно уменьшается.

Объектом исследования бакалаврской работы является земельный кадастр.

Предмет исследования – роль земельного кадастра в природопользовании и экологии.

**Цель выпускной работы** – раскрыть экологические аспекты и особенности ведения земельных отношений и земельного кадастра при учете земельных ресурсов.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- Рассмотреть правовое регулирование земельных отношений и целевое использование земель.
- Дать характеристику ведения земельного кадастра и определить его значение.
- Определить роль земельного кадастра в решении экологических проблем.

Структура работы включает в себя введение, 3 главы и заключение. В первой главе представлено правовое регулирование земельных отношений, а так же земля рассматривается с точки зрения земельного ресурса и объекта недвижимости. Во второй главе указаны понятия земельного кадастра и землеустройства и их структура. В третьей главе рассматриваются экологическая составляющая земельного кадастра.

Для написания работы был проведен анализ и обобщение материала нормативно-правовой и научной литературы, использованы материалы с производственной практики в кадастровой фирме «Реестр», данные предоставлены по МО Ларионовское сельское поселение Приозерского района Ленинградской области. Помимо этого, также использовались инструменты геоинформационной системы MapInfo для создания карт.

## ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

### 1.1 Принципы земельных отношений и землепользования.

Правовые принципы земельных отношений являются теоретической основой земельного кадастра, особенно для той части, которая ведет учет и регистрацию земель. Каждый из этих принципов подкрепляется положениями, которые являются объяснением содержания этого принципа. Эти принципы отражены в земельном праве и защищаются государством [25].

Первый принцип основывается на приоритете экологического благополучия региона и окружающей среды. В первую очередь, при использовании земли не должна нарушаться природная целостность, эксплуатация территории не должна вызывать негативных экологических последствий. Если действия пользователя земли привели к деградации почв и к загрязнению земель, то данный участок может быть изъят. В процессе землеустройства должны выделяться земли с особым режимом пользования, освоение новых земель должно быть обоснованно.

Планирование и размещение вредных производств, влияющих на чистоту окружающей среды, возможно только при выполнении мероприятий по охране окружающей среды и после положительных заключений государственных санитарно-гигиенической и экологической экспертиз. Мониторинг за состоянием земель ведется регулярно, непрерывно.

Второй принцип базируется на защите прав человека, ставит в приоритет интересы народов, которые проживают на территории. Все земельные отношения регулируются законодательно. Земля - основа жизнеобеспечения и образа жизни и деятельности населения, проживающего на определенной территории (ст. 9 Конституции РФ). Согласно 42 статье Конституции РФ каждый гражданин имеет право на благоприятную экологическую среду [1]. Государство вводит нормативы предельно допустимых концентрации, сбросов и выбросов загрязняющих веществ в окружающей среде.

Чтобы защитить интересы своих граждан, законы не допускают передачу земель в собственность или в пожизненное наследуемое владение иностранным гражданам.

Третий принцип – принцип целевого назначения земель. Земли разделяются на 7 категорий по целевому использованию. Внутри этих категорий они подразделены на угодья. Каждый пользователь земли должен придерживаться той организации земли, к которой она приписана. Регламентируется регулирование режимов соседствующих землепользований - установление различных сервитутов, охранных зон, границы которых закрепляются на местности.

Следующий принцип говорит о необходимости устойчивого права на землю. Рациональное пользование земельным участком возможно только при стабильном его использовании, которое будет регулироваться законом. На земельный участок могут быть переданы права на его получение. Изъятие земельного участка у собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, строго регулируется законом. Пользователю гарантируется свободная хозяйственная деятельность на своей земле по разрешенному назначению, без всяких вмешательств, кроме тех, что обоснованы законом.

Далее идет принцип равноправного положения всех форм земельной собственности и всех форм хозяйственной эксплуатации угодий. Он выражается в равенстве всех форм собственности и хозяйствования, нет приоритетного направления одного над другим. Осуществляется экономико-правовое и налоговое стимулирование хозяйственной эксплуатации земель с учетом качества угодий, их нарушенности, вложения сил и средств на их освоение.

Шестой принцип отражает постулат, который гласит, что земля не должна быть бесплатной. Принцип платного использования земель является обязательным для всех пользователей и выражен в различных видах платежей за земельные участки. Эта мера является стимулированием эффективного и бережного отношения к земельным ресурсам.



Принцип рационального использования земель, выражающийся в их эффективной эксплуатации при одновременном максимально возможном повышении их качества. Для различных категорий земель рациональное использование будет выражаться по-разному.

Принцип совместимости и комплексного подхода в использовании земель. Этот принцип объясняется тем, что земля связана со всеми другими природными системами и видами человеческой деятельности. При решении вопросов предоставления, передачи (продажи) земли в собственность, землевладение, землепользование или в аренду необходимо учитывать экологические, экономические и социальные последствия такого отвода, перспективы использования данной территории и ее недр. Если пользователь земли нарушает предписанные правила природопользования, то необходимо приостановить данную деятельность.

Принцип плановости в использовании земель необходим для организации рационального землепользования. Одним из основополагающих элементов планирования является земельный кадастр.

Последний принцип - принцип подконтрольности государству использования и охраны земель реализуется системой земельного законодательства, организацией единого кадастра земель и системой контроля за использованием земель [19].

## 1.2 Земля как природный ресурс.

Земля - это самый главный и самый ценный фонд страны и мира. Ведь все ресурсы - в качестве полезных ископаемых, воды, растений и животных, все предприятия расположены или в земле или на земельных ресурсах. Главная задача человечества – это сохранить земельный фонд в норме, не загрязнить его, передать

будущему поколению в нормальном состоянии, стараться не разрушить мир живой природы.

Мы можем рассмотреть землю как ресурс природы или как объект недвижимости.

Природные ресурсы являются частью совокупностей природных условий для существования человечества, важнейшим компонентом природной среды, которые используются общественным производством для удовлетворения материальных и культурных потребностей общества.

Мы относим землю к постоянным факторам производства, она является основным видом ресурса природы. Рассматривая данный уровень развития производственных сил, можем сказать, что это - базис развития человечества.

Используя природные ресурсы, которые относятся к разным естественным сферам, земля является территориально объединяющим объектом. В свою очередь, являясь природным ресурсом, земля имеет устойчивый характер, проявляя свойства, соответствующие природным закономерностям. В экономическом содержании землю можно рассматривать как объект, имеющий потребительскую стоимость, и здесь потребность и возможности общества определяют оценку, полезность и конъюктуру спроса.

Вовлеченность природных ресурсов в материальное производство мы можем подразделить на:

- потенциальные, то есть на данный момент не совсем пригодные для использования (например, молодые деревья леса);
- располагаемые, то есть вполне пригодные на данный момент для использования (например, полновесная древесина лесосеки).

Располагаемые природные ресурсы подразделяются, в свою очередь, на вовлеченные в хозяйственный оборот, которые называются экономическими, или функционирующими ресурсами, и на невовлеченными в хозяйственный оборот, которые называют резервными. Резервными ресурсами называются те, которых

человек еще не касался, а функционирующими, которые вовлечены в хозяйственный оборот. Но резервные и функционирующие ресурсы разделяются очень условно ведь и те и другие могут быть и резервными и функционирующими.

Еще природные ресурсы подразделяются на практически используемые и неиспользуемые, причем они делятся на возобновляемые и невозобновляемые. Возобновляемые природные ресурсы это те, которые способны воспроизводиться, примером является лес. Невоспроизводимые природные ресурсы те, которые не способны воспроизводиться, то есть иссякающиеся и не способные к восстановлению в ходе производственной деятельности, например, угольные и нефтяные месторождения. Землю, как природный ресурс, мы относим к частично воспроизводимым, потому что с ее территориальной основой связываются множество других видов ресурсов.

Рассматривая свойства земли, мы можем поделить на 2 группы: невозпроизводимые и воспроизводимые. К невозпроизводимым свойствам относятся показатели рельефа, многочисленные ландшафтные характеристики, растительности и так далее. К воспроизводимым свойствам относим гидрографические и геоботанические условия, водный режим, плодородие почвы.

При отнесении земельных ресурсу к относительно или частично воспроизводимым природным ресурсам, мы приходим к выводу, что оно обуславливается двумя причинами: первое- пространство и поверхность земли невозобновляемы, и второе – при рациональной деятельности общества имеются неограниченные возможности восстановления производительной способности земли [43].

Из выше сказанного мы приходим к тому, что нам надо решать следующие очень важные задачи: изучать и делать полный отчет качественных способностей ресурсов земли, их объективной социально-экономической оценки; соблюдать экологическую безопасность в использовании земли; удовлетворять материальные

и социальные потребности общества, основываясь на улучшении и охране земельных ресурсов в пределах их возобновления.

### 1.3 Земля как объект недвижимости.

Земельным участком называют земную поверхность, которая зафиксирована измеримыми границами. Все земельные участки РФ подлежат обязательному учету и занесены в кадастр недвижимости с указанием его площади, кадастровой стоимости, назначением и т.д. У каждого участка есть кадастровый учетный номер.

Земельный участок выступает как объект недвижимого имущества, он может выступать как предмет различных сделок. Земля рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости и оценивается с позиции полезности и доходности использования конкретного земельного участка.

Все земли РФ разделяются на категории: земли сельскохозяйственного назначения, поселений, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда и земли водного фонда.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ существуют нижеперечисленные права на землю: Право собственности; право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, аренда, сервитут, безвозмездное срочное пользование [4].

Субъектами частной собственности на землю являются граждане и юридические лица РФ. Иностранные граждане и юридические лица, а так же лица без гражданства тоже могут быть владельцами земельных участков в РФ, но они не могут приобретать приграничные земли.

Для того чтобы защитить свой участок от посягательства других граждан и чтобы избежать его изъятия для государственных нужд, нужно оформить

регистрацию землепользователя. Эта запись делается в земельной книге и государственном земельном кадастре, в ней указывается о правах юридических и физических лиц в отношении определенного участка земли. Данная запись имеет установленное содержание и является главным правоустанавливающим документом [39].

Собственник земли имеет право распоряжаться своим участком по своему усмотрению, то есть сдавать в аренду, продавать, передавать в пользование другим лицам.

Права на землю прекращаются в случае отчуждения участка собственником другим лицам в виде купли-продажи, дарения или аренды с выкупом, отказе от земельного участка, а так же в случае изъятия участка в принудительном порядке. Государство может изымать участки у собственников, если участок не используют по целевому назначению или (ст. 284 Гражданского кодекса РФ) участок задействуют с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ) [2].

Основная задача земли как объекта недвижимости это быть полезным человеку, это может выражаться в принесении прибыли. Тут важна оценка земель, которая проводятся для совершения различных сделок, передач в аренду, определения начальной цены при торгах, изъятия земли для государственных нужд, получения кредита при передаче участка под залог, внесения земельных участков в уставные капиталы компаний, планирования инвестиционных проектов, и т.д.

При проведении оценки владелец участка должен будет предоставить следующие документы и информацию:

- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- кадастровый план земельного участка;
- площадь земельного участка;
- сведения о категории земельного участка в соответствии с целевым назначением;

- разрешенное использование;
- сведения об ограничениях и обременениях земельного участка;
- сведения о состоянии и наличии инженерных коммуникаций;
- при наличии, сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельных участках [9].

Для разных категорий земель будут совсем разные категории оценки. Для земель поселений в первую очередь оценивают по крупности города, инфраструктуре, производственно-хозяйственному потенциалу, региональные природные и экологические факторы. При оценке сельскохозяйственных земель берут во внимание производительность земель, затраты на их восстановление, природные особенности территории, отдаление от промышленных центров и крупных населенных пунктов, экологическое состояние [41].

Земля является одним из самых надежных вложений капитала. В России сейчас развивается направление земельной ипотеки, несмотря на ряд проблем, таких как сложность оценки земельных участков, несовершенство российского законодательства в этой области, а так же долгий и затратный процесс оформления прав на землю.

Пользователь земли обязан вносить арендную плату или уплачивать налог.

#### 1.4 Плата за землю и меры экономического стимулирования собственников земли

Согласно Земельному и Налоговому кодексам, за использование земли необходимо вносить арендную плату или платить налог. Платить налог за землю обязаны собственники земли, землепользователи и землевладельцы. Обязанность уплачивать земельный налог возникает с момента приобретения в собственность земельного участка. Арендаторы налог не платят, они вносят арендную плату.

Налоговым периодом признают календарный год. Началом налогового периода считается 1 января. Налог на участок определяют исходя из его кадастровой стоимости на начало налогового периода. Кадастровая стоимость отличается от рыночной стоимости участка, первая необходима для целей налогообложения, вторая - для совершения сделок с земельным участком [5].

Существует так же нормативная цена земли. Нормативная цена земельного участка - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Органы местного самоуправления могут своими решениями повышать или понижать установленную соответствующим субъектом РФ нормативную цену земли, но не более чем на 25 %. Правительство РФ установило предельный размер нормативной цены земли - не более 75 % уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения [8].

Арендную плату устанавливает Правительство РФ, органы государственной власти субъектов, органы местного самоуправления, в зависимости от того, чья это собственность. Если земля находится в частной собственности, то размер аренды устанавливается по согласованию сторон.

Плата за землю устанавливается для того чтобы все собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы рационально использовали землю, повышали и восстанавливали плодородие почв, проводили мероприятия по охране и защите земель от негативных воздействий.

Для выполнения этих действий существует экономическое стимулирование пользователей земли, оно предусматривает:

- выделение средств из федерального бюджета и внебюджетных фондов охраны земель для восстановления земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли, а также частичную компенсацию при снижении доходов в результате консервации земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли;

- освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения и в период, предусмотренный проектом производства работ;
- поощрение граждан, ведущих крестьянское фермерское хозяйство, членов колхозов, кооперативов, акционерных обществ, работников совхозов, лесхозов и других предприятий, а также их руководителей и специалистов за улучшение качества земель, повышения плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда;
- установление повышенных цен на экологически чистую сельскохозяйственную продукцию;
- полную или частичную компенсацию собственникам земель и другим пользователям земель произведенных ими затрат по охране земель, повышению плодородия почв [23].

### 1.5 Аренда земельных участков

Арендные отношения очень распространены в мире, именно поэтому я хочу рассказать об аренде земли подробнее. Взять землю «напрокат» для строительства или садоводства практикуется давно и, следуя правильным алгоритмам действия, можно без проблем получить заветный участок земли.

Арендовать участок имеет право любое лицо, в том числе иностранные граждане. Выдавать участок в аренду может частное лицо и государство.

Заявку на право временного распоряжения землей можно подать в органы муниципального управления. Служащие там могут помочь в выборе из свободных участков. Муниципальная земля дается юридическим и частным лицам на платной основе. Если участок находится в частной собственности, то право решения арендных вопросов в приоритете остается за собственником.



Кроме этого получить землю в аренду можно участвуя на открытых торгах – аукционах, данные аукционы регулярно проводятся в населенных пунктах. На торги выставляются свободные участки, уже стоящие на кадастровом учете без каких-либо обременений. Чтобы участвовать в торгах необходимо подать заявку. После объявления торгов заявки принимаются в течение месяца [29].

Еще при желании можно найти участок самому, для этого нужно обратиться к публичной кадастровой карте на сайте Росреестра [44].

Если арендатор приобрел земли не через торги, то он должен заняться процедурой межевания и постановки участка на кадастровый учет. После процедур межевания, топографической съемки и передачи документов в Федеральное управление, участок будет введен в единую базу.

Земля сдается в аренду на длительный срок - на года или десятилетия. Если участок арендуется у частного лица или организации, то собственник сам назначает сроки аренды. Государство может отдавать участок на срок не более 49 лет.

При аренде земли у государства стоимость арендной платы будет равна ставке земельного налога.

Впоследствии муниципальный орган может арендовать землю у частного лица в случае необходимости каких-либо изысканий (например, добычи полезных ископаемых). Но срок аренды не может превышать больше 1 года [2].

## ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

## 2.1 Понятие и структура земельного кадастра.

В России первый земельный кадастр появился еще в Киевской Руси, был он упрощен, описаны были некоторые виды угодий - дворовые, пахотные, охотничьи угодья. Но если же не заходить в дебри истории создания земельного кадастра, то можно сказать, что в России земельный кадастр был создан в начале 90-х годов XX века. В апреле 1991 года был принят Земельный кодекс РСФСР, который узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков. Если вначале это был земельный кадастр, то сейчас это кадастр объектов недвижимости [15].

За такую долгую историю существования кадастр немало развился и стал выполнять такие функции как: разграничительная, регистрационная, оценочная и фискальная.

В первую очередь стоит указать, что такое земельный кадастр, его определение зафиксировано в Федеральном законе «Законе "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 (статья 1): "Государственный земельный кадастр — систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов" [6].

Это определение, прописано в законе и оно главным образом указывает на функции и признаки, которые необходимы для государственного учета и управления земельными ресурсами. Кадастр представляет собой

документированную по особым правилам базу данных, в которой указана географическая, экономическая, экологическая, социальная и юридическая информация о земельных ресурсах.

Если говорить не только о земельном кадастре, а любом кадастре в целом, то стоит рассмотреть определение Реймерса, оно наиболее точно отражает его суть: "Кадастр - систематизированный свод данных, включающий качественную и количественную опись объектов или явлений, в ряде случаев с их экономической (эколого-социально-экономической) оценкой. Содержит их физико-географическую характеристику, классификацию, данные о динамике, степени изученности и эколого-социально-экономическую оценку с приложением картографических и статистических материалов. Может включать рекомендации по использованию объектов или явлений, предложения мер по их охране, указания на необходимость дальнейших исследований и другие данные" [35].

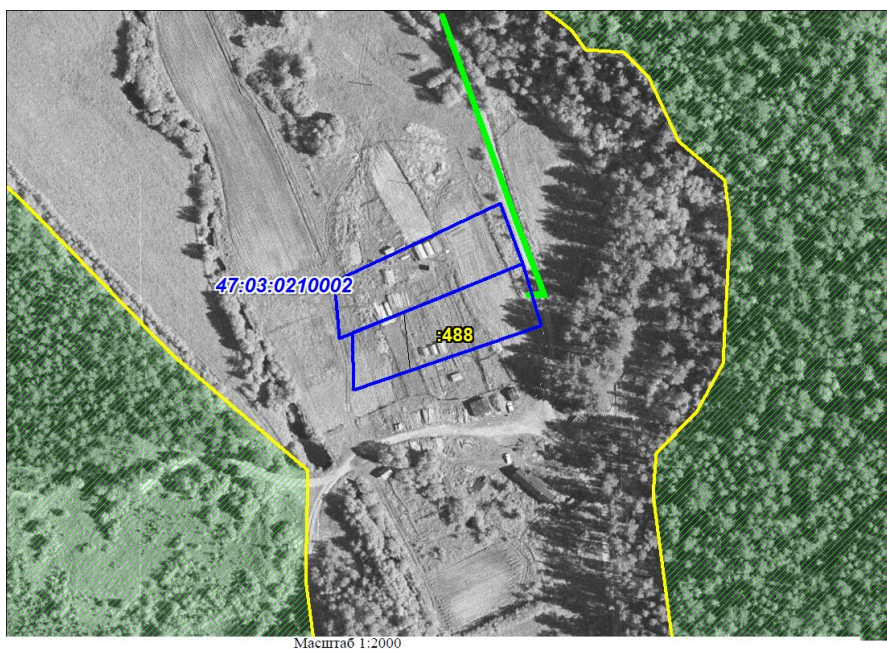
На данный момент в Российской Федерации существуют такие кадастры как: земельный, водный, лесной, кадастр животного мира, кадастр особо охраняемых природных территорий, кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых, кадастр отходов.

Назначение любого кадастра, состоит в том, чтобы предоставить полный список объектов и наиболее цельную информацию о них. Кадастр описывает предмет или их совокупность, которые используются в рамках определённой территории. Это инструмент информации, организации и управления. Кадастры всегда дополняются и в них вносятся поправки, они нацелены на совершенствование в целях более эффективного использования ресурсов.

Что же содержится конкретно в земельном кадастре - в первую очередь это, конечно положение участка и кому и на каком праве он принадлежит. Второе, какое целевое назначение земель, более подробно я расскажу о них в другом пункте. Третье, это их качественное состояние, оно может показать,

где еще может использоваться земля. И последнее, оценка плодородия почв, важный фактор учета производительности.

Во время производственной практики я составляла межевые планы. Межевой план, это документ, созданный на основе кадастрового плана или кадастровой выписки, он содержит в себе сведения о земельном участке. Схема расположения земельного участка является одним из составляющих документов межевого плана. Схему мы можем увидеть на рисунке 1. На данной схеме отображено образование части земельного участка.



Условные обозначения:

- кадастровый номер земельный участок
- 47:03:0210002: -кадастровый номер квартала
- граница кадастрового квартала
- существующий подъезд, дорога, проезд к земельному участку
- граница земельного участка, сведения о которой содержится в ГКН и не изменяется при проведении кадастровых работ
- :488 -кадастровый номер земельного участка

Рисунок 1. Схема расположения земельного участка.

## 2.2 Использование земель

Мы используем землю, чтобы жить. Как бы обобщенно это не звучало, но все что мы делаем в нашей жизни, связано с землей, она дает нам пищу, дома мы строим на земле, из нее мы берем все ресурсы.

Одно из основных использований земли это производство пищи, и конечно главную роль тут играет почва. Земельный кадастр включает учёт количества и качества земельных угодий, бонитировку почв и экономическую оценку земель. Бонитировка почв — это специализированная классификация почв по их продуктивности, построенная на объективных признаках (свойствах) самих почв, наиболее важных для роста сельскохозяйственных культур и коррелирующих со средней многолетней урожайностью [35]. Правильное использование почв возможно только при правильном научном качественном и количественном учете. Бонитировка является частью комплексного исследования почв и является составляющей для экономической оценки земель. Проводится бонитировка по стобалльной шкале, чем выше бал, тем продуктивнее земли.

По определению родоначальника науки почвоведение В.В. Докучаеву, «почва - это те дневные или близкие к ним горизонты горных пород (все равно каких), которые были более или менее естественно изменены взаимным влиянием воды, воздуха и различного рода организмов, — живых и мертвых, что и сказывается известным образом на составе, структуре и цвете таких образований.» Важнейшее свойство почвы, это ее плодородие. Именно плодородие является одним из основных показателей при определении целевого назначения земельных участков, его использования по назначению [24].

Почва очень важный показатель экосистемы в целом, она образуется под воздействием геологических и биологических процессов, и сама представляет собой важное звено в круговороте веществ. Почва формируется очень долгий период времени, чтобы образовался столь важный для природы и хозяйства чернозем необходимо несколько тысячелетий. Человек использует и приводит к обеднению почв быстрее, чем она может восстанавливаться, так что для земель

необходимо постоянное поддержание ее полезными элементами, защита от выветривания, эрозии и других негативных воздействий. Более подробно о мероприятиях по защите земель я расскажу позже.

Почва является важным экологическим индикатором. При изучении состояния почвы ее можно изучать в двух аспектах: загрязнение почвы как самостоятельная экологическая проблема и как индикатор общего неблагополучия территорий. Так как почва универсальная депонирующая среда, накопление в ней загрязняющих веществ серьезно может отразиться на уровне здоровья населения и на благополучие природной среды.

Так же от почвы зависит строительство зданий, перед началом строительства анализируют состав почв, в частности при планировании закладки фундамента важно определить гранулометрический состав почвы. [21].

Итак, основной показатель использования земель это плодородие почв. Без ее земли могут использоваться под строительство, создания недвижимости это называют базисным использованием. Или выделяются для проведения коммуникаций – транспорта, линий связи.

Еще один вид использования земель, это добыча полезных ископаемых. Прежде чем используют недра и полезные ископаемые необходимо провести геологические исследования. Для этого дается лицензия на геологическое изучение недр. При этом в лицензии должен решаться комплекс земельных вопросов, начиная от предоставления земельных участков для геологического изучения и заканчивая рекультивацией затронутых земель для дальнейшего землепользования. По требованиям земельного и горного права, для разработки полезных ископаемых земельные участки предоставляются организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после: оформления лицензии и горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель [12].

Каждому из нас знаком рекреационный вид использования земель. Однако, зачастую наш отдых и туризм негативно отражается на почвенном покрове и растительности, особенно где есть большое количество людей.

Так же немаловажным моментом в использовании земель является научные исследования, они могут касаться многих разделов науки: ботаника, геология, почвоведение, ландшафтоведение и т.д.

Земли особо охраняемых территорий мы используем ради защиты редких видов животных, растений, для сохранения экосистем, биологического разнообразия, обеспечения благоприятной среды для жизни человека.

Еще стоит сказать о традиционном использовании коренных народов, их вид деятельности связан именно с их привязанностью к определенной территории, в таежной зоне народы занимаются разведением оленей или народы, проживающие на побережье наших северных морей занимаются китоловством. Их территориальное расположение определяет виды природопользования и быт.

Эти виды использования как могут и объединяться на одном участке, так и могут противоречить друг другу. Мы вполне можем представить, что в зоне рекреации проводятся научные-геологические работы, например, во время учебной практике нам показывали выходы геологических пород в г. Саблино, которые очень важны для понимания геологического строения, а пляж реки, которая находится совсем рядом с выходом пород, в хорошую погоду использовался студентами в рекреационных целях. Но соседство участков, где находятся ООПТ и горнодобывающее производство, очень сложно себе представить.

Любое вторжение в окружающую среду несет за собой неизбежные преобразования земель, даже если они обратимые, но скорее всего это восстановление будет происходить довольно долго. В любом случае человек изменяет первоначальный облик земель, даже если использовать их наиболее рационально.

### 2.3 Категории земель по целевому назначению

Земли по целевому назначению установлены Земельным кодексом Российской Федерации. Основная цель распределения земель по категориям, это определения правового режима в зависимости от отношения участка к категории, а также его использования в соответствии с зонированием земель.

Земли по целевому назначению делятся на 7 категории, в нашей стране существуют данные категории:

- земли сельскохозяйственного назначения — они предназначены для выращивания растительных сельхоз культур, разведения и выпаса скота, использование под аквакультуру.
- земли населенных пунктов — земли для строительства жилых домов, проживания людей и размещения объектов инфраструктуры.
- земли промышленности и иного специального назначения — используются под обеспечение деятельности объектов промышленности и других организаций.
- земли особо охраняемых территорий и объектов — земли, на которых расположены места особого значения, например, памятники культуры или охраняемые природные территории.
- земли лесного фонда — земли под лесное хозяйство.
- земли водного фонда — территории, на которых находится водный объект и прибрежная зона.
- земли запаса — на этих землях не ведется никакая деятельность, их категория, по сути, пока не определена [4].



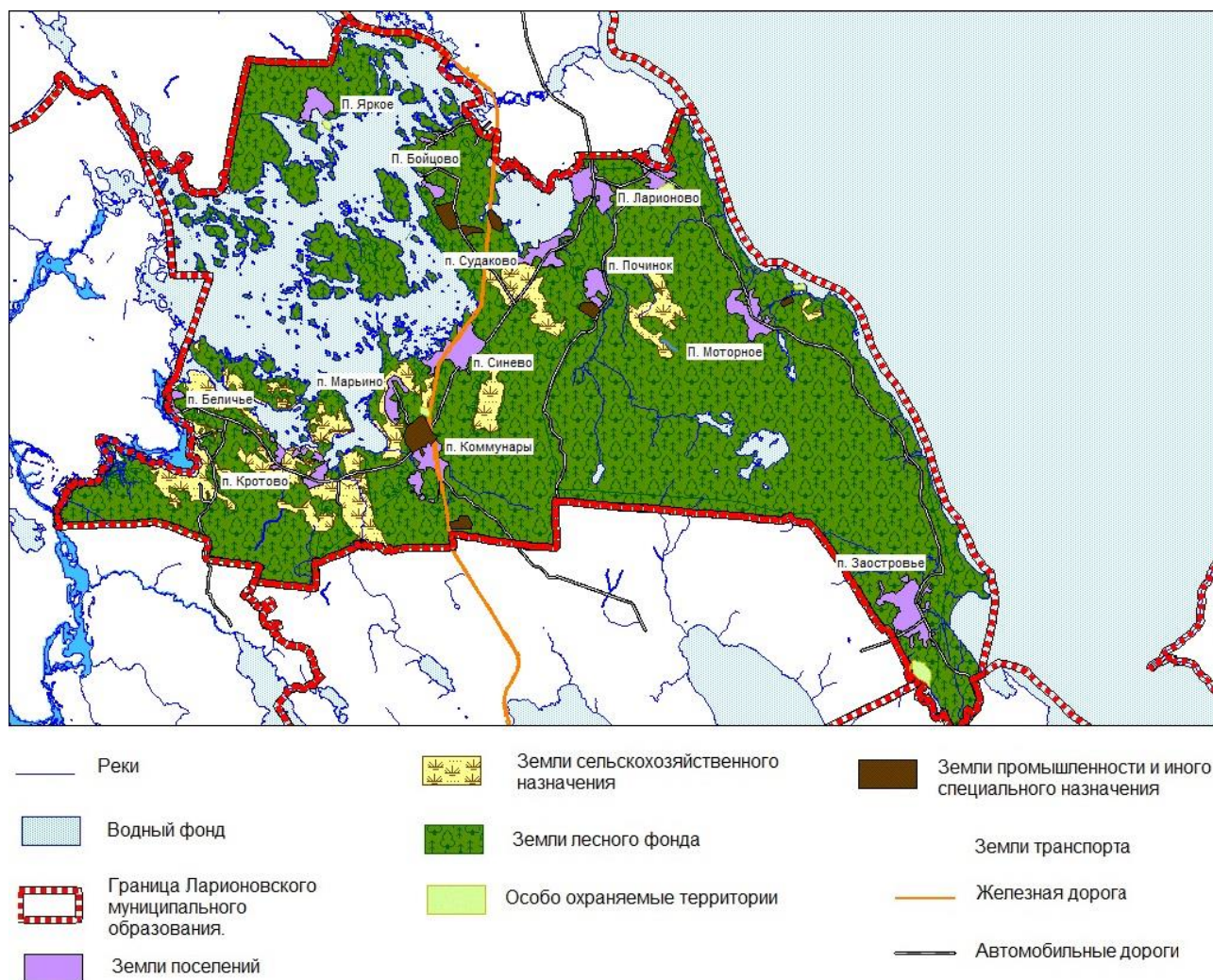


Рисунок 2. Земли Ларионовского сельского поселения по целевому назначению.

Кроме целевого назначения существует так же разрешенное использование, условно разрешенное и вспомогательное использование. Под разрешенным использованием принимается разделение территории на специальные зоны, например, зонирование земель поселений на промзону и спальный район. Для каждой категории возможно условно-разрешенные виды использования, но для их введение на территории необходимо разрешение местных властей после публичных слушаний, на данных слушаниях учитывают мнения населения о разрешении или запрете

предлагаемого использования. Если для данной зоны предусмотрен перечень вспомогательных видов использования, то он может быть присоединен правообладателем участка к любому из первых двух видов разрешенного использования, но не может использоваться сам по себе [30].

Если необходим перевод земли в другую категорию, то подается запрос (ходатайство) на изменение целевого назначения земельного участка. При этом, чтобы земля была переведена в другую категорию, данное ходатайство не должно противоречить ряду федеральных законов, нуждается в тщательной подготовке и требует сбора определенных документов.

Землями сельскохозяйственного назначения находятся за чертой границ населённых пунктов. Они предназначены для использования под сельскохозяйственные нужды. Главным определяющим фактором определения земель в данную категорию, является наличие на участке плодородного слоя почвы. Функция этих земель заключается в том, чтобы производить сельскохозяйственную продукцию [13].

Разрешенное использование территорий на сельскохозяйственных землях включает в себя: участки под дороги, лесополосы, участки под сельскохозяйственные строения, пашни, сенокосы, пастбища, сады, залежные земли.

Под залежными землями понимаются чаще всего земли, которые потеряли свою хозяйственную или экологическую ценность и более не используются пользователем по назначению. Так же залежь может использоваться с целью повышения плодородия почвы.

Для участков под дороги и сельскохозяйственные строения чаще всего выделяют менее ценные, не самые плодородные земли.

Землями населенных пунктов считаются земли в пределах границ поселений, предназначены они для застройки сельских поселений и городов.

Земли поселений имеют четкую границу, которой они отделяются от земель другого назначения.

При изменении границ земель поселения необходимо согласование органов местного самоуправления с федеральными органами. При том согласование с собственниками, чьи участки прилегают к поселению, не требуется.

При изменении границ поселения может получиться так, что в его границах могут сосуществовать участки с разным целевым использованием, например, зоны специального назначения, зоны охраняемых территорий и зоны под индивидуальное жилищное строительство. Такая зональность отражается в виде разрешенного использования и определяет, какие здания могут строиться в указанной зоне.

Земли населенных пунктов делят на территориальные зоны: жилые, производственные, общественно-деловые, зоны рекреации, зоны инженерных и транспортных инфраструктур, специального назначения, иные. Для каждой зоны существуют свои регламенты, которые определяют правовой режим и целевое использование. Каждый пользователь земли обязан следовать этому регламенту [37].

В пределах населенного пункта могут находиться объекты в федеральной, муниципальной, частной собственности и собственности субъекта федерации.

В земли промышленности и иного специального назначения входят земли промышленности, энергетики, транспорта и коммуникаций, обороны, земли космической деятельности, и другие земли, предназначенные для осуществления специального хозяйства России. Эти земли отделены от земель другого назначения санитарно-защитными зонами и другими охранными территориями с особым использованием.

Земли особо охраняемых территорий и объектов имеют, культурно-историческую, эстетическую ценность или же выполняют научную, природоохранную, рекреационную или оздоровительную функцию. Они подлежат особой охране и земли этих территорий полностью или частично выведены из хозяйственного оборота.

Земли лесного фонда предназначены для ведения любой деятельности связанной с лесным хозяйством. К ним относятся так же территории, предназначенные для восстановления лесов и нелесные земли, предназначенные для лесного хозяйства, например, просеки, дороги, болота. Базовым документом для земель лесного фонда является Лесной кодекс Российской Федерации, он устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

К землям водного фонда относятся земли с водными объектами, прибрежные полосы, земли водоохраной зоны, земли под водохозяйственные и гидрологические сооружения. Водный кодекс Российской Федерации устанавливает рамки использования, мероприятия защиты и восстановления этого природного ресурса.

Земли запаса находятся в государственной или муниципальной собственности. Они не принадлежат частным лицам и являются резервом для земель других категорий. Используются эти земли после перевода их в другую категории в соответствии с Земельным кодексом РФ [15].

При использовании земель не по целевому назначению собственник, арендатор или другой пользователь несет ответственность в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях.

## 2.4 Землеустройство

Основное место в системе управления земельными ресурсами занимает землеустройство. Земельная реформа 1991 года имела ряд недостатков, которые привели к проблемам нерационального использования, недостаточного контроля государственных органов и финансирования. Землеустройство представляет собой ряд мероприятий по исследованию природных ресурсов, в первую очередь земельных, планирование их рационального использования и их охраны. Оно включает множество конкретных инженерно-технических, картографических и инвентаризационных работ, которые тесно друг с другом связаны. Эти работы проводятся для создания новых участков или уточнения их границ существующих участков [7].

Порядок проведения землеустройства проведен в Земельном, Лесном, градостроительном и частично в водном кодексе, а так же отраслевом федеральном законе.

Землеустройство предназначено для разработки генпланов и проектов застройки, схем планирования местности, зонирования защиты участков от влияния техногенных и природных факторов, формирования охранных зон, проектов межеваний.

Землеустройство включает в себя проведение топографо-геодезических измерений, аэросъемок, почвенных и геоботанических исследований, проведение кадастровых съемок, межевание границ участков, а так же планирование направлений рационального использования территорий. Эти мероприятия позволяют дать достоверные качественные и количественные характеристики местности [18].

Для каждого участка составляется свой пакет документации, называется он – земельное дело. На основании проведенных измерительно-исследовательских

работ землеустройства составляют схемы, планы и другие картографические материалы, которые входят в состав земельного дела. В межевые планы включают информацию об участке: площадь, расположение, наличие объектов строительства, кадастровый номер, коммуникации. Так же в этом плане указывают сведения об ограничениях на участок или его части.

Землеустройство – основной механизм управления природопользованием государством. Один из принципов землеустройства это приоритет экологической безопасности над экономической выгодой. Этот принцип говорит о необходимости защиты ценных земель и их рекультивацию. Загрязненные, деградированные территории должны изыматься из сельскохозяйственного пользования, их необходимо законсервировать и вывести из перераспределения. Так же необходимо правильно размещать и сохранять такие элементы как лесополосы, мелиоративные сети и т.д. Экологические требования должны выполняться в соответствии с нормативными актами и стандартами.

## ГЛАВА 3. ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

### 3.1 Роль земельных ресурсов в жизни человека

На землепользование можно посмотреть с точки зрения законов экологии, а конкретно, с точки зрения законов Барри Коммонера. Эти законы простые, емкие и точные, в своей первой курсовой работе я их особо выделила, и они, на мой взгляд, как ничто лучше могут описать взаимоотношение человека и земли. Эти законы выглядят так: все связано со всем; все должно куда-то деваться; природа "знает" лучше; ничто не дается даром [28].

Как же связаны эти законы и землепользование? Что касается первого закона «все связано со всем», граница на земельных участках лишь условны, и все что воздействует на один участок, то и воздействует на другой, то есть человеческая деятельность на одном участке, влияет на другой.

Второй закон означает для землепользования, что все продукты человеческой деятельности аккумулируются на земельном участке, а если даже их и перевозят, например, отходы, то в любом случае это уже скапливается на другом земельном участке. Все это собирается на территории и дает негативные последствия для окружающей среды.

Третий закон говорит нам, что природа уже создала нам идеальные условия обитания для нашего здоровья и физического развития, но мы желаем большего экономического развития и высокого уровня жизни. Поэтому вырубаем деревья с нетронутых участков леса для создания фабрик или населенных пунктов, от этого снижается очищающая способность среды и данная среда уже далеко не идеальная среда для жизни любого живого существа.

Четвертый закон может подкрепить мой предыдущий пример, нам не дается даром сведение лесов, а так же передача плодотворных участков земель под не

сельскохозяйственные нужны, передача земель промышленности рядом с крупными водными объектами и т.д. Все это может существенно навредить как экологически, так и в экономическом и социальном плане.

Эти законы отражают отношения человека и природы, и в частности отражены в отношениях человека и земли. Как уже упоминалось в предыдущих пунктах работы, земля имеет несколько функций, она и недвижимость и природный ресурс. Если еще раскрывать функции и говорить более подробно то земля используется как природный ресурс, как территориальный базис, как средство производства (средство и предмет труда), как объект жизнеобеспечения, рыночных товарно-денежных отношений, фискальной (налоговой), социальной и внешней политики государства.

Из этого следует, что в основном каждый земельный участок выполняет не одну функцию, а две и более. Например, даже занятый недвижимостью (например, многоэтажным зданием) участок выполняет не только базисную функцию, но одновременно и экологическую (микроклимат в зоне влияния постройки), и социальную и др. Поэтому очень важно правильность приоритетов в использовании земель, от их эксплуатации зависит экологическое, социальное и экономическое благополучие.

Чтобы правильно выбрать приоритетность эксплуатации, нужно определить свойства земельного участка, то есть пространство, рельеф, почва, растительный покров, недра, подземные и поверхностные воды, а так же важны климат и погодные режимы в регионе. Одно из самых важных свойств это биопродуцирующая способность почв на земельном участке, сохранение плодородных земель очень важно для будущего человечества. Так же немаловажно сохранение коренных нетронутых лесов.



### 3.2 Государственный земельный кадастр и землеустройство в решении экологических задач

Как я уже говорила ранее, на территории Российской Федерации ведутся несколько кадастров. В них ведется учет и предоставляется информация по природным ресурсам республикам, краям и областям наших территорий. В них указано в том числе, какая взимается плата за использование природных ресурсов. Земельный кадастр является неким базисом для других кадастров, так как земля является местом обитания людей и всю деятельность мы связываем, прежде всего с ней. Ведением земельного кадастра занимается Государственный земельный комитет РФ.

Количественный и качественный учет животного мира ведет Министерство природных ресурсов РФ. Информацию о редких животных мы можем найти в Красной книге редких и находящихся под угрозой исчезновения видов растений и животных.

Учет и оценку состояния охотничьих животных, рыбных запасов осуществляет Министерство сельского хозяйства и продовольствия РФ.

Государственный лесной кадастр ведет Федеральная служба лесного хозяйства России. Он информирует о составе и категории лесов, видах лесопользования, а так же воспроизводстве лесов.

Государственный Водный кадастр ведет Министерство природных ресурсов, он содержит в себе сведения о водных объектах территории, о качестве, количестве и составе объектов водного фонда. Так же там ведется информация об использовании вод для питьевого, коммунально-бытового снабжения, для нужд промышленности, сельского хозяйства, транспорта, рыбного хозяйства, отдыха, туризма. В рамках водного кадастра проводят паспортизацию рек и озер, имеющих экологическое, экономическое, рекреационное значение.

Стоит так же сказать о Реестре природно-заповедных объектов, в нем содержится информация об ООПТ нашей страны, их природно-экологические характеристики. Обязанности на ведения этого Реестра возложены на Государственный комитет РФ по охране окружающей среды.

Важно упомянуть о федеральном регистре потенциально опасных веществ, который ведет Минздрав РФ и Министерство природных ресурсов России.

Государственный земельный кадастр содержит систему необходимых сведений и документов: о правовом режиме земель; об их распределении по категориям, по собственникам, землевладельцам, землепользователям и арендаторам; о качественной характеристике и хозяйственной ценности земель [11].

Информационное содержание Земельного кадастра помогает решить такие задачи как:

- оперативно создать перспективы и прогнозы в планировании и развитии регионов, населенных пунктов и их отдельных территорий;
- проектирование землевладений и землепользований;
- изучение состояния экологических и социально-экономических условий территорий;
- совершенствование учета и использования экономических, земельных, жилых, природных и других ресурсов региона;
- введение нормативов оплаты за нанесение вреда окружающей среде и пользование природных ресурсов;
- ведение государственного мониторинга земель и других природных ресурсов;
- осуществления природоохранных мероприятий
- охраны прав пользователей земли.

При мониторинге земель для экологических целей, данные обобщаются не только по административно-территориальному делению, но и по ландшафтно-экологическим комплексам, экологическим ареалам различных видов.

Еще одна особенность ведения кадастра и мониторинга земель для экологических целей — необходимость определения эколого-ландшафтной структуры земельного фонда страны для различных территориальных уровней. Такую структуру определяют по материалам эколого-ландшафтного районирования, почвенных, геоботанических и других обследований.

Следующей важной особенностью ведения земельного кадастра является разработка системы земельно-кадастровых показателей с учетом природных и экологических условий. В соответствии с системой создания земельного кадастра кадастровые данные подразделяются на общие, характеризующие территориально-хозяйственную структуру района (названия, границы, номера всех землевладений и землепользований, включая сельскохозяйственные предприятия, акционерные общества и кооперативы, их местоположение и др.), и специфические показатели по объектам и явлениям:

- для сельскохозяйственных земель — сведения о размерах и площадях кадастровых участков, характеристики угодий, сведения о землепользованиях, землевладениях, их качественная и экономическая оценка;
- водных поверхностей — наименования, размеры, характеристики водной поверхности и технические характеристики гидротехнических сооружений;
- грунтов — геолого-структурные и литологические характеристики пород, возраст, генезис, морфология рельефа, характеристики подземных вод, расчетные показатели свойств грунтов;
- зеленых насаждений — виды, число, породы, возраст, размеры, состояние и другие характеристики;
- зданий и сооружений — виды (с указанием адреса), названия, тип, класс, конфигурация, год постройки, этажность, фондодержатели, эксплуатирующая организация;
- инженерных коммуникаций — подземные и наземные сооружения, назначение, экспликация, вид, тип, технические характеристики, показатель мощности и т.д.;

- улиц и дорог – размеры, конструкции, технические характеристики, категории, уклоны, профили, интенсивность движения, дорожные сооружения;
- источников загрязнения – их виды, характеристики, уровень зашумленности, загрязненности, загазованности городской территории и др. [45].

Все земельно-кадастровые данные могут быть сгруппированы в следующие блоки.

«Природно-сельскохозяйственное или эколого-ландшафтное районирование». В него включены следующие показатели: пояс, провинция, подпровинция, зона горной области, земельно-кадастровый район, группа ландшафтов, класс, тип, подтип, род, вид ландшафта и др.

«Характеристика климата, рельефа». В этот блок входят следующие показатели: теплообеспеченность, влагообеспеченность, биологическая продуктивность, продолжительность вегетационного периода, гидрологические условия, уклоны и др.

«Материалы почвенных и геоботанических обследований». Здесь приведены сведения о почвах и распределении их по угодьям, которые содержатся в материалах почвенного обследования, но не поступают в земельно-кадастровые документы (структура и агропроизводственные свойства почвенного покрова).

«Мероприятия по повышению плодородия почв». В этот блок включены следующие показатели: внесение органических удобрений, известкование кислых почв, фосфоритование, гипсование почв, комплекс работ по добыче и использованию торфа и сапропеля, комплексная реконструкция орошаемых земель, реконструкция и восстановление осушительной сети, осушение земель, обводнение пастбищ, полевые защитные лесные полосы, противоэрозионные овражно-балочные насаждения, рекультивация земель, капитальные вложения на проведение водных мелиораций, затраты на ремонтно-эксплуатационные мероприятия на мелиоративных системах и др. Площади выражают в тысячах гектаров, массу органических удобрений, в том числе торфа и сапропеля, – в миллионах тонн, затраты – в миллионах рублей.

«Данные загрязнения земель». Сюда включены следующие показатели: источники загрязнения, их типы, радиус воздействия в километрах; промышленные выбросы, газопылевые выбросы; загрязнение почв тяжелыми металлами (радиус в километрах или площадь в квадратных километрах); загрязнение земель радионуклидами (площадь в гектарах)

«Оценка земель». Здесь содержатся показатели общей, частной и внутрихозяйственной (по сельскохозяйственным угодьям) оценки земель, оценки по отдельным категориям земель и прогнозные оценки в стоимостных и относительных показателях (баллах).

И последний блок - «Система земельно-кадастровых показателей в разрезе зон с особым правовым режимом использования земель» [31].

Земельный кадастр выполняет множество задач, благодаря учету земель, оценки экологических и социально—экономических условий возможен качественный прогноз в планировании и будущем развитии регионов и территорий. В планирование включаются, в том числе, и мероприятия по охране окружающей среды на определенной территории. В земельном кадастре введены нормативы платы за использование природных ресурсов и за загрязнение окружающей среды. Так же важная экологическая задача, которую выполняет кадастр, это мониторинг земель и природных ресурсов. Но кроме возложения обязанностей на собственников и арендаторов, земельный кадастр так же следит за соблюдением их прав.

Землеустройство осуществляет прогноз, планирование, проектирование и осуществление мер по охране земельных ресурсов. Проводится анализ состояния и тенденций изменения природной среды, наличие негативных процессов и их протекание на территории. Данные прогнозы являются основой для создания программ охраны земель и их рационального использования. Эти программы учитывают прогноз состояния, источники финансирования, поставленные сроки исполнения, социально-экономическую структуру, и научно-технологические

факторы. Они нацелены на мероприятия по борьбе с эрозией, опустыниванием, заболачиванием, на консервацию деградированных земель, а так же на повышение плодородия почв и на осуществление мер по охране природы [38].

Необходимо учитывать перспективы развития хозяйственных отраслей с этими мерами по защите земель, для этого создают схемы использования и охраны земельных ресурсов и схемы землеустройства. Они являются базой для создания поэтапного планирования и исполнения мер по охране и рациональному использованию земли.

При новообразовании нового участка пользователь или кадастровый инженер запрашивают выписку у комитета по аграрной политике и природопользованию, чтобы участок был поставлен на учет. Комитет по аграрной политике, экологии, природопользованию и земельным отношениям является важным звеном организации и планировании территории. Он способствует рациональному использованию земель и других природных ресурсов, их защите, развитию народного хозяйства, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, а так же контролирует реализацию законов региона.

Приложение 1, 2 является «Заключением с условиями природопользования на формируемые и существующие земельные участки». Она выдается отделом по аграрной политике и природопользованию при оформлении новообразуемого участка. В заключении указываются такие данные участка как заказчик (администрация города или муниципального образования) и инвестор, целевое направление участка, принадлежность участка к административной территории, площадь участка, документы, предоставленные для заключения, состояние и расположение участка, инженерное обеспечение и основание для принятия решения на ведения в деятельность. Кроме этого в нем дается небольшой вывод по этому участку и условия природопользования. В предоставленном приложении данный участок будет оформлен при условии, что будет снесена постройка, которую поставили без разрешения, то есть самовольно. Участок находится в

пределах 20 м от береговой линии, согласно Водному кодексу РФ, он находится в пределах прибрежной защитной полосы и частично в водоохраной зоне [3]. Вследствие чего, пользователю даются условия природопользования, при которых он не должен нанести вред водному объекту.

### 3.3 Рациональное использование земель.

В землеустройстве рациональным использованием земель считается такое землепользование, которое в полной мере учитывает все особенности и структуру ландшафтов, направлено на удовлетворение потребностей населения, дает наиболее высокую производительность в хозяйственной деятельности, и при этом направлено на охрану и восстановление других полезных свойств земли [10].

Земля многофункциональна и используется в разных целях. В плане использования на нее можно посмотреть с нескольких аспектов – с экономического, социального и экологического.

Если рассматривать землю с экономической точки зрения, то земля для нас – источник дохода. Экономическое использование может сильно различаться. В первую очередь это передача земель в собственность, использование земли как недвижимое имущество.

Большую экономическую роль имеет продукция сельскохозяйственных участков. Россия имеет огромный земельный фонд – это 1707,5 млн га, но площади, используемые под сельское хозяйство – пахотные земли, пастбища и многолетние насаждения, составляют 208,4 млн га. Россия занимает третье место в мире по площади сельскохозяйственных угодий [14]. Так же наша страна богата лесными землями, за счет вырубок мы получаем ощутимый доход. За счет всех видов использования лесов, бюджет страны пополняется примерно на 21,2 млрд рублей в год [32].

Землепользователь заинтересован в таком соотношении земель, когда площадь используется наименьшая, а производительность с них наибольшая. Для экономики важно есть ли наличие свободных земель, в первую очередь ценятся наличие земель под аграрные цели.

Мероприятия по защите экосистем, плодородия почв и водных объектов, создания ООПТ зависят от земельных ресурсов. Вторжение человеческой деятельности нарушает целостность природы. Нарушение природной среды может серьезно сказаться как на экологическом состоянии территории, так и на экономике региона. Высокоплодородный слой почвы восстанавливается очень долго, и их нерациональное использование может быстро сделать земли непригодными для сельского хозяйства.

Человек способен менять окружающую среду для своих целей, например, перенаправить рукав реки в более засушливый район. Но такие меры требуют серьезных научных исследований, крупных материальных вложений и долгого времени – «Ничто не дается даром». И самое важное чтобы эти изменения не привели к острым экологическим ситуациям или даже катастрофам в этом районе или любых других. Для регулирования влияния на земельные ресурсы, с каждого землепользователя взимается плата за земельный участок.

Социальный аспект определяет степень освоенности земель, техногенную нагрузку, наличие коренных малочисленных народов. От социального положения во много зависит приоритетная направленность природопользования. В первую очередь здесь учитывается соблюдение всех прав населения, а так же контроль за выполнением их обязанностей. [20].

В нашей стране в законодательстве нет четкого определения рационального использования земель. Вследствие чего возникает проблема рационального использования сельскохозяйственных земель, а конкретно, сокращение земель сельскохозяйственного назначения, перевод их в земли других категорий. Часто это относится к сельскохозяйственным землям, которые прилегают к черте



населенных пунктов. Такие земли переводят под строительство многоэтажных домов и домов индивидуального жилого строительства.

Итак, на рациональное использование земель мы можем посмотреть с трех точек зрения – экологической, социальной и экономической. Рациональное использование возможно только при учете всех факторов этих сторон. Но важно помнить о первом правовом принципе земельных отношений «принцип приоритета экологического благополучия региона и окружающей среды». Именно на него нужно опираться в первую очередь.

Благодаря многофункциональности земель, человек может выбрать, как ее использовать. Чем лучше изучена будет местность и чем полнее информация о ней, тем меньше шансов, что возникнут экологические, экономические или социальные проблемы на данной территории в процессе ее использования [22].

#### 3.4 Государственный мониторинг земель

В соответствии со статьей 67 ЗК РФ "Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации" [4]. При этом целями мониторинга являются:

- своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;
- информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Земельный кадастр содержит в себе основную информацию о состоянии земель. Мониторинг проводится на всей территории земель вне зависимости от их собственности и категории. Узнать о результатах мониторинга может любой заинтересованный гражданин. Во время мониторинга отслеживаются все последствия использования природных ресурсов, которые отразились на земельной территории. Так же важно следить за изменением территорий, например, обезлесивание земель лесного фонда может приводить за собой смену категории земель по целевому назначению, если окажется что земли утратили способность к лесообразовательному процессу. Кроме этого в задачи мониторинга входит прогнозирование возможных изменений.

В зависимости от категории земель требования к мониторингу будут различаться. Для земель сельского хозяйства важным является мониторинг за сохранением плодородия и выявление эрозионных процессов. А, например, за землями промышленности – уровень загрязненности, техногенные процессы. Земельный кадастр должен регистрировать процессы и явления, полученные при мониторинге земель. Наиболее часто могут быть выявлены проблемы эрозии, заболачивания, засоления, техногенное загрязнение, оползни, сели, разрушение берегов. Особое внимание нужно уделять анализу состояния населенных пунктов, нефтегазопромыслов, очистных сооружений, водохранилищ, свалок, складов горюче-смазочных материалов, удобрений, мест захоронения токсичных промышленных отходов и радиоактивных материалов, а также промышленных объектов и т.п. [33].

Из-за многофункциональности земель, различных направленностей использования земель, индикаторов состояния земель довольно много. Разработкой индикаторов для мониторинга земель занимается Федеральная служба земельного кадастра.

Ведением государственного земельного кадастра производится соответствующими комитетами по земельной реформе и земельным ресурсам.

Высшим органом по контролю за эффективным использованием земель является Государственный комитет по земельным ресурсам РФ.

Для мониторинга земель так же важно наблюдения в ландшафтных границах территории. В пределах одних ландшафтных угодий может быть разный уровень загрязнения среды. Охрана и использование земель при ландшафтно-экологическом территориальном делении более рационально и правильно, чем при административно-территориальном [15].

С экологической точки зрения в земельном кадастре важно не административно-территориальное деление по районам, городам, областям и тд, а деление по эколого-ландшафтные комплексы. Такое деление показывает качественные и количественные характеристики необходимые для оценки необходимости мероприятий по защите земель и почвовосстановительных мероприятий, для более рационального распределения земель и размещения поселений и производств. При таком районировании необходимо выявить степень загрязнения и уровень способности самоочищения природной среды, определить розу ветров, а так же оценить техногенное воздействие на территорию.

### 3.5 Эколого - ландшафтное районирование в землеустройстве

При землеустройстве учитываются не только социально-экономические свойства территории, но и экологические. Поэтому необходим объективный экологический анализ всех решений связанных с землей, и чем более детален он будет, тем выше шанс избежать неблагоприятных экологических последствий.

Первоначально для человека земля – это природная среда, наше местообитание, и только потом средство производство и недвижимость. Главную роль в землеустройстве нужно выделять именно повышению устойчивости ландшафтов, защите и восстановлению плодородных земель.

Эколого-ландшафтные методы землеустройства лучше учитывают взаимодействие экологических и экономических аспектов. Использование и охрана земель должна идти целостно и неразрывно, эти методы направлены на создание баланса между отношениями экономических и экологических сторон, так же их цель это сохранение всех системообразующих элементов территории. При учете экологических условий обеспечивается долгосрочное землепользование, сохранение производственных, трудовых и природных ресурсов.

Ландшафтно-экологическое районирование является научно обоснованным разделением на таксономические единицы. Данное разделение предназначено для мониторинга земель в целях наблюдения, выявления изменений, составления оценок и прогнозов, а так же предупреждения негативных последствий и контроля состояния земель.

Самый крупный таксон в ландшафтно-экологическом районировании это зоны, их выделяют по бассейнам рек. Бассейны крупных рек неоднородны, в их пределах может быть климатическая дифференциация, различное направление выбросов загрязняющих веществ и другие факторы, которые не позволяют дать единую оценку территории. Вследствие этой неоднородности зон принято выделять ландшафтно-экологические районы, они выделяются по комплексным изменениям природной среды антропогенным влиянием. К таким изменениям относятся: повышение заболеваемости населения, деградация земель, ухудшение ее продуктивности, загрязнение вод и т.д.

Территория эколого-ландшафтных районов условно ограниченная природными барьерами. Так что определяющую роль тут играют ландшафты. Ландшафт - это конкретная территория, однородная по своему происхождению, истории развития и неделимая по зональным и а зональным признакам. Такую территориальную единицу выделяют по почвенным, геологическим или геоботаническим исследованиям земель [27].

Главная местная таксономическая единица это вид земель, они делятся по локальным уровням на местности, урочища, фации и типы территорий. Региональные таксоны имеют сходные природные условия и выделяются по одинаковому воздействию на человека.

Разработать эколого-ландшафтное районирование возможно, только имея актуальную современную информацию о состоянии окружающей среды, так же необходимы наиболее точные перспективы развития направлений хозяйственной деятельности, которые могут оказать сильное воздействие на территорию. В сельском хозяйстве они выделяются по пашням, сенокосам и пастбищам.

В составе земель поселений выделяют земли жилой застройки, общего пользования, сельскохозяйственного использования, земли, занятые городскими лесами и др. По целевому принципу, но с ориентацией на экологические требования, выделяют земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и иного назначения.

Должны быть учтены все возможные будущие экологические, социальные и экологические изменения. Разработать эколого-ландшафтное районирование можно, только опираясь на надежную и достаточно полную земельно-кадастровую информацию, а также информацию о современном состоянии окружающей среды и ландшафтах, на знание перспектив развития экономики и особенностей тех отраслей хозяйственного комплекса, которые оказывают наибольшее влияние на окружающую среду. Эколого-ландшафтный район имеет такие характеристики как: географическое положение и размеры территории района, природные ресурсы, структура хозяйственного комплекса, распределение населенных пунктов, состояние компонентов природы, перспективы развития района и др. [26].

Важно выявить территории земель, которые наиболее подвержены негативному воздействию, узнать об их способности к самоочищению, выявить загрязнители и определить предельные техногенные нагрузки.

Эколого-экономические территориально-ландшафтные системы делят по хозяйственной деятельности, которая преобладает на местности. Их делят на 3 группы:

- Промышленные эколого-экономические системы – характеризуется высокой загрязненностью экосистемы, сильным техногенным воздействием. На территории располагаются предприятия промышленности, энергетики, объекты инфраструктуры.
- Сельскохозяйственные эколого-экономические системы – на данной территории земли заняты под сельскохозяйственные угодья. Природный облик изменен не так сильно, среда имеет высокую способность к самовосстановлению, хорошая продуцирующая способность.
- Рекреационные и охраняемые эколого-экономические системы – охраняемые территории наименее подвержены человеческому влиянию. Но рекреационные зоны все же подвержены человеческому влиянию, хоть и куда в меньшей степени, чем промышленные или сельскохозяйственные [42].

Эколого-ландшафтные и экологические системы образуют единый комплекс, в котором учитываются природные и антропогенные особенности. Взаимосвязь их в том, что экономическое развитие влияет на экологическое состояние. Единство этих двух систем предполагает совершенствование управления, как хозяйством, так и окружающей природно-ландшафтной средой. Такие системы дают возможность решить задачи по сохранению и восстановлению плодородных земель, увеличению производства продукции сельского хозяйства, помогает сократить материальных затрат и улучшить экологическую обстановку.

### 3.6 Природоохранные мероприятия по защите земель от деградации

Деградация и потеря плодородных земель это серьезная экологическая проблема. Чтобы решить эту проблему, необходима комплексная защита с учетом природных региональных особенностей. Существует большое количество способов сохранения земель: использование многолетних трав, занятых паров, комплекс мер по защитной обработке почв, глубокое рыхление без оборота пласта, обработка поперек склонов, контурная обработка, полосное размещение сельскохозяйственных культур на эрозионно опасных землях, регулирование стока дождевых и талых вод, ранневесеннее боронование, мульчирующая стерневая обработка, оструктуривание почв, перекрестный сев зерновых культур, создание специальных сооружений для перераспределения поверхностного стока и быстрого прекращения эрозии и многое другое.

Наиболее частые проблемы почв это заболачивание (переувлажнение почв), засоление почв, загрязнение пестицидами и другими загрязняющими веществами.

Для борьбы с заболачиванием применяют осушительные мелиорации. В зависимости от причины заболачивания применяют разные методы. Причины заболачивания могут быть: подъем уровня грунтовых вод, обильные дожди, выход рек из берегов, низкое испарение влаги, применение тяжелой сельскохозяйственной техники, неправильное строительство оросительных систем и применение. Для борьбы с заболачиванием создаются закрытые дренажные системы или копаются открытые каналы, которые отводят воду.

Под засолением почв понимают избыточное скопление в корнеобитаемом слое электролитных (растворенных или поглощенных) солей, которые угнетают или губят сельскохозяйственные растения, снижают качество и количество урожая [40].

Естественное засоление почв характерно для территорий с жарким аридным климатом, в засушливое время влага от полива испаряется, а соли, которые были в

воде, остаются в почве. Главные причины засоления это чрезмерное внесение минеральных удобрений, жаркая погода, неправильное орошение почв. При избыточном орошении лишняя влага доходит до глубины почвенного покрова, где она соединяется с засоленными грунтовыми водами. В итоге по почвенным капиллярам соли поднимаются к поверхностным слоям [17].

Есть несколько способов борьбы с засолением почв:

- применять оросительные установки, в которых есть регулировка и дозировка подачи воды,
- подпочвенное орошение,
- использование вертикального дренажа,
- гипсование,
- промывка почвенных покровов пресными водами.

К пестицидам относится комплекс химических препаратов, предназначенных для борьбы с животными и растениями – это различные инсектициды, гербициды, фунгициды и т.п. Подобные вещества в больших количествах поступают почти во все экосистемы.

Для предотвращения загрязнения почв пестицидами и другими вредными веществами используют экологические методы защиты растений, повышают природную способность почв к самоочищению, не применяют особо опасные и стойкие инсектицидные препараты и др. Применяют биологические методы защиты, которые подразумевают использование насекомых-хищников, таких как муравьи, божьи коровки и жужелицы. Так же в агросистемы внедряют таких особей, которые не способны давать потомство, это генетический метод защиты. Для подавления вредных видов оптимизируют размеры полей [34].

Загрязнение химическими веществами происходит из-за промышленных предприятий, предприятий энергетики и автомобилей. Чтобы свести эти загрязнения к минимуму необходимо введение в промышленность усовершенствованные методы очистки и ввести малоотходные технологии.



Вот основные проблемы почвы и мероприятия для борьбы с ними. Но стоит так же упомянуть о сохранении почвенного слоя при строительстве. В соответствии с ГОСТ 17.5.3.06-85 «Охрана природы. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ» при проведении строительных и других механических работ, при котором может быть нарушена целостность почвенного покрова, необходимо снимать почвенный слой и нанести его впоследствии на нарушенные земли. Толщина снятого слоя может быть разной, от 0,2 для дерново-подзолистых до 1,2 м для чернозема. Слой почвы отвозится в бурты – специальные отвалы для ее хранения. Не позднее чем через год этот слой должен быть нанесен на нарушенные земли [10].

Почва нуждается в нашей тщательной охране, мы должны рационально использовать этот ресурс, защищать от разрушений и загрязнений. Некоторые почвы подлежат особой охране, эти почвы под угрозой исчезновения и находятся на учете Красной книги почв Российской Федерации.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правовое регулирование земельных отношений направлено на целевое использование земель, учет и экологическое состояние территорий. Государство следит за выполнением прав и обязанностей пользователей земли, не допускает бесплатного пользования землей, контролирует негативное воздействие пользователей участков на земельные ресурсы. Все природные ресурсы, так или иначе, связаны с земельным покровом. Если мы хотим использовать природный ресурс, то нам необходимо использовать и земельный участок, на котором находится то, что нам нужно. Так что любая деятельность неразрывно связана с землей.

Земельный кадастр играет важную роль в природопользовании. Так как он является систематизированным сводом документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель, но и о роли его и функциях в природной системе, то именно он является базисом сохранения земли, ее распределения для рационального использования. Экологическое состояние территорий зависит от распределения и качественной оценки земель, ценные, продуктивные земли, земли лесного хозяйства и водного фонда не должны отдаваться под земли промышленности и населенных пунктов, они должны оберегаться нашим государством.

Земля – многофункциональна, очень важно использовать ее по приоритетному назначению. От неверного назначения могут возникнуть социальные, экологические и экономические негативные последствия. Очевидно, что на земельный участок с плодородным черноземом рядом с населенным пунктом крайне нежелательно отдавать под земли промышленности, это вызовет как деградацию почвы (экологические последствия), недовольство жителей от шума и загрязнений воздуха (экологические и социальные), и будут потеряны земли под ценные с/х сорта (экономические).

Цель данной выпускной работы - раскрыть экологические аспекты и особенности ведения земельных отношений и земельного кадастра при учете земельных ресурсов. Экологические аспекты и особенности введения земельного кадастра состоят в том, что:

- Земельный кадастр ведет точный учет земель и их состояния, в том числе экологического. Оценка экологического состояния проводится на основании данных мониторинга земель и бонитировки почв - качественной оценки почв по их естественному плодородию.
- Для каждого новообразуемого участка необходимо экологическое заключение от комитета по аграрной политике и природопользованию, которое может дать ограничения условия природопользования в зависимости от нарушений и природных условий.
- Земли в земельный кадастр вносятся с указанием их целевого назначения, от целевого назначения зависит, будут ли земли использоваться рационально.
- Земельный кадастр является своеобразным базисом для ведения других кадастров, ведь земля является местом обитания людей и всю деятельность мы связываем, прежде всего с ней.
- Благодаря тому, что при землеустройстве учитывается эколого-ландшафтное районирование, земельный кадастр располагает более достоверной информацией о состоянии окружающей среды.

Для достижение цели, были решены такие задачи, как:

- Рассмотреть правовое регулирование земельных отношений.
- Дать характеристику земельного кадастра и определить его значение.
- Определить роль земельного кадастра в решении экологических проблем.

Обобщая вышесказанное, мы приходим к выводу, что земельный кадастр является важнейшей основой в сохранении и рациональном использовании земли на законодательном уровне. И особенно сейчас, когда 2017 год объявлен Годом

экологии в России, мы понимаем, что пришло время обратить серьезное внимание на состояние нашей Земли и ее ресурсов.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Текст]
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая Гражданского кодекса РФ" от 30.11.1994 N 51-ФЗ [Текст]
3. "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 31.10.2016) [Текст]
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Текст]
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) [Текст]
6. Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 N 28-ФЗ (последняя редакция) [Текст]
7. Федеральный закон №78-ФЗ от 18.06.2001 "О землеустройстве" [Текст]
8. Постановление Правительства РФ "О порядке определения нормативной цены земли" от 15 марта 1997 г. N 319 [Текст]
9. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" [Текст]
10. "ГОСТ 17.5.3.06-85. Государственный стандарт Союза ССР. Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ" (введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 17.07.1985 N 2256) [Текст]
11. "Земельный кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) (ред. от 24.12.1993) [Текст] (утратил силу)
12. Агеев Р. В. "Журнал российского права" [Текст], 2008, N 12

13. Боголюбов С. А.. Роль целевого назначения земель [Текст] // Экологическое право. — Москва: НОРМА, 2001.
14. Бурханова Н.М. Экономическая география. [Текст] М.: Эксмо, 2007 - 132 с
15. Варламов А.А. Земельный кадастр [Текст]- М.: «КолосС», 2003, т.1 - 383с.
16. Варламов А.А., Захарова С.Н. Мониторинг земель [Текст]. М.: ГУЗ, 2000. - 158 с.
17. Ветошкин А.Г. Теоретические основы защиты окружающей среды[Текст]. Пенза: ПГУАС, 2002. - 290 с
18. Волков С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства [Текст]. – М., 2001.-496 с
19. Волкова Т.В. Правовые основы управления земельными ресурсами Российской Федерации/ Под ред. К.Г.Пандакова [Текст] – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2003
20. Воронков Н.А. Экология общая, социальная, прикладная [Текст]- М.: Агар, 1999. -424 с.
21. Вронский В.А. Прикладная экология. - Ростов-на-Дону [Текст], 1996г. -512 с
22. Гаджиев И.А. Проблемы землепользования: сохранение и рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения [Текст]// Фундаментальные исследования. – 2015. – № 10-3. –574 с
23. Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений: монография [Текст]. М.: Контракт, 2009 - 320 с.
24. Докучаев В.В. К учению о зонах природы. Горизонтальные и вертикальные почвенные зоны [Текст]/ В.В. Докучаев. - СПб.: Типография Спб. Градоначальства, 1899 . - 29 с.
25. Ерофеев Б.В. Основы теории земельного права [Текст]. М.: Юрид. лит.
26. Исаченко А.Г. Ландшафтное и физико-географическое районирование [Текст]. – М.: Высшая школа, 1991. – 366 с.

27. Колбовский Е. Ю. Ландшафтоведение: учеб. пособие для студ. высш. учеб. Заведений [Текст] / Е. Ю. Колбовский — 3-е изд., стер. М.: Издательский центр «Академия», 2008. — 480 с.
28. Коммонер Барри. Замыкающийся круг [Текст]. — М.: Гидрометеиздат, 1974. — 280 с.
29. Крассов О.И. Земельное право в современной России [Текст]: Учебное пособие. - М.: Дело, 2003. - 624 с.
30. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации [Текст]. - Норма: ИНФРА-М, 2010 г. — 369 с.
31. Панников В.Д., Минеев В.Г. Почва, климат, удобрения и урожай [Текст]. — М.: Агропромиздат, 1987.
32. Печаткин В.В. Эволюция лесопользования и лесовосстановления в России: мифы и реальность [Текст]/ В.В. Печаткин // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2013. - № 2 (26)
33. Подколзин О.А., Жихарева М.С. Государственный мониторинг земель [Текст]. - Ставрополь: СтГАУ, 2008. - 24 стр.
34. Протасов В.Ф., Молчанов А.В. Экология, здоровье и природопользование в России[Текст]. - М.: Финансы и статистика, 1995. — 528 с.
35. Реймерс Н.Ф. Природопользование [Текст]: Словарь — справочник. — М.: «Мысль», 1990. — 637с.
36. Соболев С.С., Полянский И.А. Бонитировка почв [Текст]. — М., 1965. — С. 414 с
37. Сулин М. А. Землеустройство [Текст]. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 с.
- 38.Троицкий В.П., Волков С.Н., Гендельман М.А., Носов С.И. научные основы землеустройства [Текст] /Под ред. В.П. Троицкого. — М.: Колос, 1995. — с.92.
39. Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на земельные участки в РФ [Текст]- "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2006 г. - 109с

40. Чепурных Н.В., Новоселов А.Л. Экономика и экология: развитие, катастрофы [Текст]. М.: Наука, 1996 – 272 с
41. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр [Текст]. Учебник для вузов.- М.: «Издательство ПРИОР», 2001. – 113 с
42. Шарыгин М.Д. Эколого-экономические районы [Текст]. – Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 1995.
- Интернет-источники:
43. Статья «Земля – как природный ресурс» [Электронный ресурс] - <http://economics.studio/ekonomika-otrasli/zemlya-kak-prirodnyiy-76535.html>
44. «Росреестр» [Электронный ресурс] - служба государственной регистрации - <https://rosreestr.ru/site/>
45. Статья [Электронный ресурс] - Государственный земельный кадастр и его использование для решения экологических задач - <http://studall.org/all-75454.html>



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Экологическое заключение (страница 1).



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ОТДЕЛ ПО АГРАРНОЙ ПОЛИТИКЕ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЮ**

188760, Ленинградская область, г. Приозерск, ул. Советская, 18      тел. (81379) 36-384, факс (81379) 36-671

**СОГЛАСОВАНИЕ № 356 от 07.06.2013 года**  
о возможности соответствия /несоответствия/ проектных решений по размещению земельного участка

Главным специалистом отдела по аграрной политике и природопользованию администрации, Курносенковой Е.В., на основании Регламента по предоставлению муниципальной услуги «Выдача согласований (заключений) с условиями природопользования на формируемые и существующие земельные участки», утвержденного постановлением администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области 27.05.2011 г. № 1348 рассмотрен проект отвода земельного участка

1. **Заказчик** – Администрация муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области  
**инвестор** – Родионова Антонина Станиславовна, проживающая по адресу: Приозерский район, пос. Починок, ул. Леншоссе, д. 13, кв. 60.
2. **Земельный участок испрашивается** для индивидуального жилищного строительства
3. **Из состава земель** пос. Ларионово (участок № 7) Ларионовского сельского поселения Приозерского района
4. **Испрашиваемая площадь:** 0,2 га
5. **На рассмотрение представлены:**
  - Пояснительная записка, подготовленная кадастровым инженером Воронцовым Е.С.;
  - выкопировка из карты земель пос. Ларионово Ларионовского сельского поселения с нанесением испрашиваемого участка, М 1:10000;
  - постановление администрации МО Ларионовское сельское поселение № 17 от 11.01.2011 г. «Об утверждении схемы расположения земельных участков для индивидуального жилищного строительства»;
  - схема расположения земельного участка на кадастровом плане, подготовленная кадастровым инженером Воронцовым Е.С.
6. **В настоящее время земельный участок** представляет собой неогороженную площадку, на которой имеются самовольные хозпостройки, подлежащие сносу. Территория участка покрыта луговой растительностью и кустарником, с запада участок граничит с мелиоративной канавой. Предполагается предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства.
7. **Местоположение участка относительно окружающей территории:** Расположен в проектируемом квартале малоэтажной застройки в пос. Ларионово Ларионовского сельского поселения, в 20 м от береговой линии р. Луговая. Участок частично расположен в пределах прибрежной защитной полосы (567 кв.м.), частично в водоохранной зоне (2000 кв.м.) р. Луговая. Участок ограничен: со всех сторон – землями пос. Ларионово. Рельеф участка – ровный, спокойный, перепад высот не более 1,0 м. Почвы – суглинки. Растительность – кустарник, луговая.

## Приложение 2. Экологическое заключение (страница 2).

### 8. Инженерное обеспечение:

**Водопотребление:** из шахтного колодца

**Водоотведение:** в локальные очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков типа «Биокси-5».

**Отопление:** печное и от электроприборов.

**Размещение отходов:** мусоросборник, с последующим вывозом отходов по договору лицензированной организацией, осуществляющей сбор и транспортировку отходов.

**9. Основание для принятия решения на ведение деятельности:** постановление администрации МО Ларионовское сельское поселение № 17 от 11.01.2011 г. «Об утверждении схемы расположения земельных участков для индивидуального жилищного строительства»

### ВЫВОДЫ:

использование земельного участка площадью 0,20 га из земель пос. Ларионово Ларионовского сельского поселения Администрацией муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области для дальнейшего предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства

**СОГЛАСОВЫВАЕТСЯ, при условии сноса самовольных хозяйственных построек**

### УСЛОВИЯ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ:

Ограничения режима хозяйственной деятельности в прибрежной защитной полосе и в водоохранной зоне р. Луговая в соответствии с Водным кодексом РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006 г.

1. Строительство зданий и сооружений на земельном участке осуществлять в соответствии с разрешительной документацией по согласованному проекту.
2. Оборудовать все объекты строительства на земельном участке сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством в области охраны окружающей среды.
3. Стоянка автотранспорта разрешается на площадке с твердым покрытием на максимально возможном удалении от уреза воды реки или во встроеном в дом гараже.
4. Сбор бытовых отходов осуществлять в специально оборудованное место, расположенное на максимальном удалении от уреза воды водоема на площадке с твердым покрытием.
5. Заключить с лицензированной организацией, осуществляющей сбор и транспортировку отходов договор на вывоз отходов.
6. Хозяйственную деятельность на участке осуществлять таким образом, чтоб исключить загрязнение поверхностных и грунтовых вод отходами от ведения хозяйственной деятельности.

Условия природопользования являются обязательными к исполнению на территории муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

Действительно с: 07 июня 2013 года

Главный специалист отдела по аграрной политике  
и природопользованию

