

1.475.136

А. С. ЧЕШЕВ  
В. Ф. ВАЛЬКОВ

ОСНОВЫ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА



МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И УРБАНИСТИКИ

Серия «Экономика и управление»

**А.С. ЧЕШЕВ**  
**В.Ф. ВАЛЬКОВ**

# **ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА**

**УЧЕБНИК ДЛЯ ВУЗОВ**

**ИЗДАНИЕ 2-Е, ДОПОЛНЕННОЕ И ПЕРЕРАБОТАНОЕ**

*Рекомендовано Министерством образования  
Российской Федерации в качестве учебника  
для студентов высших учебных заведений, изучающих земле-  
устройство, земельный и городской кадастры, агрохимию,  
почвоведение и др.*



Ростов-на-Дону  
Издательский центр «МарТ»

---

2002

**Рецензенты:**

доктор экономических наук, проф. *Н.А. Кузнецов*;  
доктор экономических наук *В.В. Гарькавый*

**Чешев А.С., Вальков В.Ф.**

- Ч 57 Основы землепользования и землеустройства: Учебник для вузов. Издание 2-е, дополненное и переработанное. — Ростов н/Д: издательский центр «МарТ», 2002. — 544 с. (Серия «Экономика и управление».)

В учебнике, подготовленном в соответствии с новой программой, изложены основные вопросы формирования землеустройства различных хозяйствующих субъектов, в том числе и крестьянских хозяйств, методические подходы решения основных задач организации рационального использования охраны земель, составления и обоснования проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства предприятий с различной формой хозяйствования, а также показаны зональные особенности этого процесса.

Рекомендован для студентов высших учебных заведений и специалистов-землеустроителей, экономистов, мелиораторов, агрономов, почвоведов и др.

## Оглавление

Введение .....	3
<b>РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА .....</b>	<b>11</b>
<b>Глава 1. Распределение, использование и оценка земельных ресурсов .....</b>	<b>11</b>
§ 1. Распределение земельного фонда по категориям земель и землепользователям .....	11
§ 2. Характеристика земельного фонда Российской Федерации по угодьям .....	15
§ 3. Распределение земельного фонда Российской Федерации по формам собственности .....	18
§ 4. Характеристика качественного состояния земель .....	24
§ 5. Оценка земельных ресурсов .....	32
<b>Глава 2. Основные аспекты землепользования .....</b>	<b>38</b>
§ 1. Социально-экономическая сущность землепользования и землевладения .....	38
§ 2. Правовые основы землепользования .....	40
§ 3. Охрана земель .....	43
§ 4. Землепользование и земельный участок .....	44
§ 5. Естественно-исторические условия землепользования и их влияние на хозяйственную деятельность сельскохозяйственного предприятия .....	46

<b>Глава 3. Основные положения образования новых форм сельскохозяйственных предприятий в условиях передела земельной собственности .....</b>	<b>51</b>
§ 1. Законодательное обеспечение земельных преобразований .....	51
§ 2. Нормативная и методическая база реорганизации хозяйств .....	58
§ 3. Земельная собственность, ее виды и формы .....	67
§ 4. Реорганизация хозяйств и приватизация земель .....	77
§ 5. Наделение и распоряжение земельными долями .....	82
<b>Глава 4. Методические основы рациональной организации землепользований и землевладений .....</b>	<b>86</b>
§ 1. Соотношение размера производства и территории .....	86
§ 2. Пространственное совершенствование землепользований и землевладений .....	91
§ 3. Рекультивация земель .....	98
<b>Глава 5. Основные свойства земли, учитываемые при формировании землепользований и землеустройстве .....</b>	<b>104</b>
§ 1. Природные свойства земли и природные условия, учитываемые при землеустройстве .....	104
§ 2. Значение и функции земли в производстве .....	110
§ 3. Отличие земли как средства производства от других средств производства .....	113
§ 4. Особенности проявления земли как товара .....	115
<b>Глава 6. Содержание, виды, формы и принципы землеустройства .....</b>	<b>118</b>
§ 1. Содержание и виды землеустройства .....	118
§ 2. Научные основы землеустройства .....	121
§ 3. Формы и объекты землеустройства .....	122
§ 4. Землеустроительные действия .....	124
§ 5. Основные принципы и факторы землеустройства .....	125
§ 6. Содержание и показатели эффективности землеустройства .....	127
§ 7. Основные принципы организации территории землепользований сельскохозяйственных предприятий .....	130

**РАЗДЕЛ II. ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ОРГАНИЗАЦИЯ  
ЕЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 134**

<b>Глава 7. Государственный земельный кадастр .....</b>	<b>134</b>
§ 1. Понятие о земельном кадастре, его методологии и принципах .....	134
§ 2. Регистрация землепользований и землевладений .....	136
§ 3. Учет количества земель .....	137
§ 4. Учет качества земельных угодий .....	138
§ 5. Оценка земель .....	140
<b>Глава 8. Методика подготовки материалов почвенного     обследования для землеустройства .....</b>	<b>145</b>
§ 1. Значение и содержание почвенных обследований .....	145
§ 2. Агропроизводственная группировка почв .....	146
§ 3. Картограмма эрозии почв .....	151
§ 4. Картограмма солонцов и солонцеватых почв .....	158
§ 5. Картограмма переувлажненных почв .....	159
§ 6. Картограмма каменистости почв .....	163
<b>Глава 9. Организационно-хозяйственные основы     рационального использования земель .....</b>	<b>166</b>
§ 1. Система землеустроительного проектирования .....	166
§ 2. Основные направления улучшения использования земельных ресурсов .....	168
§ 3. Содержание генеральных схем использования земельных ресурсов страны, республики, области (края) .....	171
§ 4. Задачи и содержание схем землеустройства административных районов .....	174
§ 5. Методы нормативного планирования использования земель .....	177

**РАЗДЕЛ III. МЕЖХОЗЯЙСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ..... 181**

<b>Глава 10. Развитие и содержание межхозяйственного     землеустройства .....</b>	<b>181</b>
§ 1. Понятие, содержание и задачи межхозяйственного землеустройства .....	181

§ 2. Разновидности, факторы и принципы межхозяйственного землеустройства .....	182
§ 3. Схема межхозяйственного землеустройства и ее содержание .....	184
§ 4. Подготовительные работы при межхозяйственном землеустройстве .....	185
§ 5. Составление, рассмотрение и утверждение проекта межхозяйственного землеустройства и его осуществление.....	188
<b>Глава 11. Методические вопросы образования землевладений и землепользований сельскохозяйственного назначения .....</b>	<b>192</b>
§ 1. Общие положения образования землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий .....	192
§ 2. Методические подходы образования землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и организаций .....	195
<b>Глава 12. Совершенствование землепользований и землевладений сельскохозяйственных предприятий .....</b>	<b>200</b>
§ 1. Недостатки землепользований и землевладений предприятий сельскохозяйственного назначения и их классификация .....	200
§ 2. Критерии установления недостатков, последовательность и способы их устранения .....	201
§ 3. Совершенствование землепользования с целью упорядочения их территориального размещения и обоснование этого процесса ....	203
§ 4. Обоснование устранения недостатков землепользования .....	204
<b>Глава 13. Образование землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения .....</b>	<b>205</b>
§ 1. Содержание и задачи образования землепользований несельскохозяйственных предприятий .....	205
§ 2. Основные требования и принципы при составлении проекта образования землепользований несельскохозяйственного назначения .....	207
§ 3. Особенности образования и размещения землепользований отдельных типов несельскохозяйственных предприятий.....	208

<b>Глава 14. Организация использования земель населенных пунктов и их земельно-хозяйственное устройство .....</b>	<b>212</b>
§ 1. Классификация населенных пунктов и зонирование их территории .....	212
§ 2. Категории городских земель и их функциональное назначение .....	216
§ 3. Установление и изменение черты населенных пунктов .....	221
§ 4. Составление проекта земельно-хозяйственного устройства населенного пункта .....	228
<b>Глава 15. Землеустройство административного района .....</b>	<b>233</b>
§ 1. Общие положения землеустройства административного района .....	233
§ 2. Составление схемы землеустройства административного района .....	235
§ 3. Уточнение на местности границ административно-территориальных образований .....	240
 <b>РАЗДЕЛ IV. ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	
<b>243</b>	
<b>Глава 16. Внутрихозяйственное землеустройство на современном этапе .....</b>	<b>243</b>
§ 1. Понятие и содержание внутрихозяйственного землеустройства .....	243
§ 2. Содержание и структура проектов внутрихозяйственной организации территории .....	246
<b>Глава 17. Подготовительные и обследовательские работы при внутрихозяйственном землеустройстве .....</b>	<b>249</b>
§ 1. Сбор и оценка материалов в камеральных условиях .....	250
§ 2. Комплексное обследование территории в полевых условиях .....	252
<b>Глава 18. Размещение населенных пунктов, производственных подразделений и хозяйственных центров .....</b>	<b>255</b>
§ 1. Размещение населенных пунктов .....	255
§ 2. Упорядочение приусадебного землепользования и отграничение населенных пунктов .....	256
§ 3. Размещение производственных подразделений .....	263
§ 4. Размещение хозяйственных центров .....	265



§ 5. Экономическая эффективность размещения производства .....	268
<b>Глава 19. Размещение внутрихозяйственных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений.....</b>	<b>271</b>
§ 1. Задачи инженерного оборудования территории .....	271
§ 2. Размещение внутрихозяйственных дорог .....	272
§ 3. Размещение основных объектов мелиоративного и водохозяйственного строительства .....	275
<b>Глава 20. Организация угодий и севооборотов.....</b>	<b>278</b>
§ 1. Состав и площади угодий .....	278
§ 2. Трансформация угодий .....	284
§ 3. Обоснования размещения севооборотов .....	285
§ 4. Экономическая эффективность организации и размещения севооборотов .....	297
§ 5. Размещение многолетних насаждений, кормовых и несельскохозяйственных угодий .....	304
<b>Глава 21. Устройство территории севооборотов.....</b>	<b>307</b>
§ 1. Содержание и значение устройства территории севооборотов .....	307
§ 2. Оценка почвенных условий для полевых культур .....	308
§ 3. Размещение полей севооборотов .....	319
§ 4. Экономическая эффективность устройства территории севооборотов .....	327
§ 5. Размещение защитных лесных полос .....	334
§ 6. Размещение полевых дорог, полевых станов и источников водоснабжения .....	338
<b>Глава 22. Устройство территории многолетних насаждений.....</b>	<b>340</b>
§ 1. Задачи организации территории многолетних насаждений.....	340
§ 2. Оценка почвенных условий для плодовых насаждений.....	341
§ 3. Устройство территории сада .....	351
§ 4. Оценка почвенных условий для виноградников .....	353
§ 5. Устройство территории виноградников .....	357
§ 6. Устройство территории ягодников .....	358

<b>Глава 23. Устройство территории кормовых угодий</b> .....	<b>359</b>
§ 1. Задачи организации территории сенокосов и пастбищ .....	359
§ 2. Типы естественных сенокосов и пастбищ .....	360
§ 3. Оценка почвенных условий для кормовых трав .....	367
§ 4. Создание культурных сенокосов и пастбищ .....	372
§ 5. Устройство сенокосных угодий .....	374
§ 6. Устройство территории пастбищ .....	375

**РАЗДЕЛ V. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ  
И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КРЕСТЬЯНСКИХ  
ХОЗЯЙСТВ** .....

---

**380**

<b>Глава 24. Общеметодические вопросы образования и развития крестьянских хозяйств</b> .....	<b>380</b>
§ 1. Формирование фонда перераспределения земель .....	380
§ 2. Основные вопросы землеустройства крестьянских хозяйств .....	381
§ 3. Особенности размещения крестьянских хозяйств .....	388
<b>Глава 25. Землепользование крестьянских хозяйств, размеры производства и территории</b> .....	<b>394</b>
§ 1. Общие положения формирования землепользования в новых условиях хозяйствования .....	394
§ 2. Условия образования крестьянского хозяйства .....	398
§ 3. Размеры производства и территории крестьянского хозяйства, их соответствие .....	401
§ 4. Установление рациональных размеров крестьянского хозяйства .....	404
<b>Глава 26. Вопросы межхозяйственного землеустройства при образовании крестьянских хозяйств</b> .....	<b>409</b>
§ 1. Понятие и содержание межхозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств .....	409
§ 2. Вопросы межхозяйственного землеустройства при образовании крестьянских хозяйств .....	414
§ 3. Особенности межхозяйственного землеустройства при образовании крестьянских хозяйств .....	421

§ 4. Особенности межхозяйственного землеустройства при образовании кооперативов и ассоциаций крестьянских хозяйств.....	429
§ 5. Отвод земельных участков в натуре и изготовление документов, удостоверяющих право на землю.....	430
§ 6. Обоснование проектов образования крестьянских хозяйств.....	443
<b>Глава 27. Внутрихозяйственная организация территории крестьянских хозяйств .....</b>	<b>446</b>
§ 1. Понятие и содержание внутрихозяйственной организации территории крестьянских хозяйств .....	446
§ 2. Принципы внутрихозяйственной организации территории .....	447
§ 3. Организация угодий и севооборотов .....	448
§ 4. Устройство территории севооборотов .....	453
§ 5. Особенности устройства территории садов и виноградников .....	456
§ 6. Особенности устройства территории естественных кормовых угодий .....	458
§ 7. Особенности организации территории крестьянских хозяйств в условиях орошения .....	462
<b>Глава 28. Внутрихозяйственная оценка земель крестьянских хозяйств .....</b>	<b>464</b>
§ 1. Основы внутрихозяйственной оценки земель крестьянских хозяйств.....	464
§ 2. Некоторые методические подходы к составлению внутрихозяйственной оценки земель .....	469
§ 3. Внутрихозяйственная качественная оценка земель .....	474
§ 4. Оценка земель по их продуктивности.....	477
§ 5. Оценка земель по территориальным и технологическим свойствам .....	480
§ 6. Использование результатов оценки земель в хозяйственной деятельности крестьянских хозяйств .....	490

<b>РАЗДЕЛ VI. ЗОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА .....</b>	<b>495</b>
<b>Глава 29. Особенности землеустройства в районах проявления эрозионных процессов .....</b>	<b>495</b>
§ 1. Почвенная эрозия и причины ее возникновения.....	495
§ 2. Основные принципы и требования землеустройства в районах эрозии.....	500
§ 3. Подготовительные работы .....	501
§ 4. Основные принципы формирования землепользований и их производственных подразделений .....	502
§ 5. Основные принципы организации угодий и севооборотов .....	503
§ 6. Особенности устройства севооборотов в районах водной и ветровой эрозии почв .....	508
§ 7. Внутриполевая организация территории .....	511
§ 8. Особенности устройства территории многолетних насаждений .....	513
§ 9. Устройство территории естественных кормовых угодий .....	514
<b>Глава 30. Особенности землеустройства в районах мелиорации земель .....</b>	<b>516</b>
§ 1. Основные принципы землеустройства .....	516
§ 2. Вопросы межхозяйственного землеустройства .....	517
§ 3. Особенности внутрихозяйственного землеустройства .....	521
§ 4. Особенности землеустройства хозяйств, имеющих осушенные земли .....	523
<b>Глава 31. Особенности землеустройства в районах сезонного использования естественных кормовых угодий.....</b>	<b>525</b>
§ 1. Особенности межхозяйственного землеустройства .....	526
§ 2. Внутрихозяйственное землеустройство зимних и летних (горных) пастбищ .....	527
§ 3. Размещение и организация трасс государственных скотопрогонов .....	531
<b>Список использованной литературы.....</b>	<b>533</b>