

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
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА	11
Глава 1. Распределение, использование и оценка земельных ресурсов	11
§ 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
Глава 2. Основные аспекты землепользования	38
§ 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

Глава 3. Основные положения образования новых форм сельскохозяйственных предприятий в условиях передела земельной собственности	51
§ 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
Глава 4. Методические основы рациональной организации землепользований и землевладений	86
§ 1. Соотношение размера производства и территории	86
§ 2. Пространственное совершенствование землепользований и землевладений	91
§ 3. Рекультивация земель	98
Глава 5. Основные свойства земли, учитываемые при формировании землепользований и землеустройстве	104
§ 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
Глава 6. Содержание, виды, формы и принципы землеустройства	118
§ 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**

Глава 7. Государственный земельный кадастр	134
§ 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
Глава 8. Методика подготовки материалов почвенного обследования для землеустройства	145
§ 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
Глава 9. Организационно-хозяйственные основы рационального использования земель	166
§ 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**

Глава 10. Развитие и содержание межхозяйственного землеустройства	181
§ 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
Глава 11. Методические вопросы образования землевладений и землепользований сельскохозяйственного назначения	192
§ 1. Общие положения образования землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий	192
§ 2. Методические подходы образования землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и организаций	195
Глава 12. Совершенствование землепользований и землевладений сельскохозяйственных предприятий	200
§ 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
Глава 13. Образование землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	205
§ 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

Глава 14. Организация использования земель населенных пунктов и их земельно-хозяйственное устройство	212
§ 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
Глава 15. Землеустройство административного района	233
§ 1. Общие положения землеустройства административного района	233
§ 2. Составление схемы землеустройства административного района	235
§ 3. Уточнение на местности границ административно-территориальных образований	240
 РАЗДЕЛ IV. ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ	
243	
Глава 16. Внутрихозяйственное землеустройство на современном этапе	243
§ 1. Понятие и содержание внутрихозяйственного землеустройства	243
§ 2. Содержание и структура проектов внутрихозяйственной организации территории	246
Глава 17. Подготовительные и обследовательские работы при внутрихозяйственном землеустройстве	249
§ 1. Сбор и оценка материалов в камеральных условиях	250
§ 2. Комплексное обследование территории в полевых условиях	252
Глава 18. Размещение населенных пунктов, производственных подразделений и хозяйственных центров	255
§ 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
Глава 19. Размещение внутрихозяйственных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений.....	271
§ 1. Задачи инженерного оборудования территории	271
§ 2. Размещение внутрихозяйственных дорог	272
§ 3. Размещение основных объектов мелиоративного и водохозяйственного строительства	275
Глава 20. Организация угодий и севооборотов.....	278
§ 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
Глава 21. Устройство территории севооборотов.....	307
§ 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
Глава 22. Устройство территории многолетних насаждений.....	340
§ 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

Глава 23. Устройство территории кормовых угодий	359
§ 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**

Глава 24. Общеметодические вопросы образования и развития крестьянских хозяйств	380
§ 1. Формирование фонда перераспределения земель	380
§ 2. Основные вопросы землеустройства крестьянских хозяйств	381
§ 3. Особенности размещения крестьянских хозяйств	388
Глава 25. Землепользование крестьянских хозяйств, размеры производства и территории	394
§ 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
Глава 26. Вопросы межхозяйственного землеустройства при образовании крестьянских хозяйств	409
§ 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
Глава 27. Внутрихозяйственная организация территории крестьянских хозяйств	446
§ 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
Глава 28. Внутрихозяйственная оценка земель крестьянских хозяйств	464
§ 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

РАЗДЕЛ VI. ЗОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА	495
Глава 29. Особенности землеустройства в районах проявления эрозионных процессов	495
§ 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
Глава 30. Особенности землеустройства в районах мелиорации земель	516
§ 1. Основные принципы землеустройства	516
§ 2. Вопросы межхозяйственного землеустройства	517
§ 3. Особенности внутрихозяйственного землеустройства	521
§ 4. Особенности землеустройства хозяйств, имеющих осушенные земли	523
Глава 31. Особенности землеустройства в районах сезонного использования естественных кормовых угодий.....	525
§ 1. Особенности межхозяйственного землеустройства	526
§ 2. Внутрихозяйственное землеустройство зимних и летних (горных) пастбищ	527
§ 3. Размещение и организация трасс государственных скотопрогонов	531
Список использованной литературы.....	533