

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА АГРАРНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Пранас Алекнавичюс, Марюс Алекнавичюс
Университет Александраса Стульгинскиса, Литва

Резюме

Цель исследований – проанализировать положения директивных документов и основных законов (конституций), связанные с рациональным использованием сельских земель и плодородной почвы, как важного природного ресурса. Анализ показал общность законов разных стран в отношении сохранения и улучшения ценных угодий и создания необходимой инфраструктуры, способствующей развитию сельского хозяйства. На основе анализа правовой базы выработаны принципы основных направлений землеустроительного планирования и землепользования аграрных территорий.

Ключевые слова: *окружающая среда, аграрные территории, сельскохозяйственные угодья, землепользование.*

Введение

Земля (её почвенный слой) является особо ценным природным ресурсом. Поэтому всем землепользователям, включая собственников земли, в законах наложены требования по её рациональному использованию. В статье исследованы правовые основы, определяющие возможности государственного регулирования землепользования.

Цель анализа – сравнить общие положения юридических документов о необходимости сохранения природных ресурсов и правильной пространственной организации аграрных территорий. На основе исследований разработаны принципы землеустройства аграрных территорий в условиях частной земельной собственности, с учётом интересов общества и потребностей экономического и социального развития сельских местностей.

Методика исследования

По анализируемым вопросам изучены документы международного значения, конституции 9 Европейских стран: решения Конституционного Суда Литовской Республики и материалы научных исследований по содержанию проектов землеустройства территории хозяйств.

Результаты исследования

1. Международные документы

Основные направления по рациональному планированию аграрных территорий и бережному использованию сельскохозяйственных угодий изложены в следующих документах (приведены фрагменты текста):

1.1. Документы конференции ООН по окружающей среде и развитию в Рио-де-Жанейро (3- 14 июня 1992):

1.1.1. Принципы:

"Принцип 1: Забота о людях занимает центральное место в усилиях по обеспечению устойчивого развития. Они имеют право на здоровую и плодотворную жизнь в гармонии с природой.

Принцип 3: Право на развитие должно быть реализовано, чтобы обеспечить справедливое удовлетворение потребностей нынешнего и будущих поколений в областях развития и окружающей среды"¹.

1.1.2. Программа действий:

„7.29. Всем развивающимся странам следует, при необходимости, рассмотреть вопрос о проведении всеобъемлющей национальной инвентаризации своих земельных ресурсов в целях создания информационной системы по земельным ресурсам, в которой они будут классифицироваться в соответствии с наиболее оптимальными видами их использования;

7.30. Затем всем развивающимся странам следует рассмотреть вопрос о разработке национальных планов рационального использования земельных ресурсов, и с этой целью: <...>; h) разработать более совершенные методы землепользования, обеспечивающие комплексный подход к проблеме

возможного столкновения спроса на землю для целей сельского хозяйства, промышленности, транспорта, развития городов, зеленых зон, заповедников и удовлетворения других жизненно важных потребностей, и способствовать их осуществлению; <...>.

10.5. В широком плане цель заключается в облегчении выделения земли для тех видов использования, которые обеспечивают наиболее устойчивое получение выгод, и в содействии переходу к рациональному и комплексному использованию земельных ресурсов. При этом следует учитывать экологические, социальные и экономические аспекты. <...>.

Более конкретно цели заключаются в следующем: *a)* проведение пересмотра и выработка политики, направленной на поддержку наиболее оптимального землепользования и рационального использования земельных ресурсов <...>; *b)* совершенствование и укрепление систем планирования, управления и оценки земель и земельных ресурсов <...>.

10.6. Правительственным органам должного уровня при поддержке региональных и международных организаций следует обеспечить, чтобы политика и директивные документы содействовали наиболее оптимальному землепользованию и рациональному управлению земельными ресурсами. Особое внимание следует уделить роли сельскохозяйственных угодий. С этой целью им следует: *c)* пересмотреть механизмы регулирования, включая законы, положения и процедуры обеспечения выполнения законодательства, с целью определить корректировочные меры, которые необходимы для поддержки рационального землепользования и управления земельными ресурсами и ограничения передачи продуктивных пахотных земель под другие виды использования;

10.11. Правительственным органам следует: *a)* укрепить информационные системы и системы систематического наблюдения и оценки экологических, экономических и социальных данных, связанных с земельными ресурсами; <...>; *c)* предоставлять в доступной форме соответствующую техническую информацию всем группам населения, необходимую для принятия ими обоснованных решений в области землепользования и рационального использования земельных ресурсов;

14.3. Основное внимание должно уделяться сохранению и наращиванию потенциала наиболее плодородных сельскохозяйственных земель для удовлетворения потребностей растущего населения. Однако существует также необходимость в сохранении и восстановлении природных ресурсов и на землях с меньшим потенциалом в целях поддержания антропогенной нагрузки на устойчивом уровне.

14.44. В настоящее время необходимы хорошо спланированные долгосрочные национальные и региональные программы по сохранению и восстановлению земель, сопровождающиеся серьезной политической поддержкой и надлежащим финансированием¹.

1.2. Европейская хартия регионального / пространственного планирования²:

„Основными характеристиками планирования являются: демократичность, всесторонность, функциональность, долгосрочная ориентированность.

Фундаментальные цели регионального / пространственного планирования:

- сбалансированное социально-экономическое развитие регионов;
- улучшение качества жизни;
- ответственное управление природными ресурсами и защита окружающей среды;
- рациональное использование земли.“

1.3. Рекомендация Rec(2002)1 Комитета Министров государствам – членам Совета Европы об основополагающих принципах устойчивого пространственного развития Европейского континента³:

„53. Для достижения независимого развития сельских местностей как территорий расселения, выполняющих экономические и рекреационные функции, а также как природных территорий, в дополнение к основным принципам, предлагаются следующие меры:

- усиление политики пространственного планирования, направленной на сохранение сбалансированного развития различных видов деятельности, оказывающих влияние на сельские районы;

¹ Повестка дня 21: Программа действий для устойчивого развития.

² Принята на VI Конференции министров пространственного планирования (СЕМАТ) в Торремолиносе (Испания) 20 мая 1983 года.

³ Принята 30 января 2002 года.

- поощрение малых и средних городов, а также крупных сел выступать в качестве производителей услуг для своих сельских хинтерландов и пунктов размещения малых и средних предприятий;
- улучшение условий жизни сельского населения и повышение их привлекательности“.

1.4. Европейская хартия сельских местностей⁴:

„Основные функции сельских районов:

- экономическая (выращивание сырья для продовольствия и промышленности);
- социальная (сохранение связи человека с природой);
- экологическая (рациональное использование и охрана природных ресурсов).

Необходимо избегать негативных тенденций – депопуляции и потери традиционных методов земледелия.

Государства должны содействовать рациональному размеру ферм, чья деятельность была бы экономически выгодно.

Сельская местность будет оставаться привлекательным и безопасным местом для жизни, если она будет иметь хорошую инфраструктуру, жизнеспособное сельское и лесное хозяйство, будет удобно для несельскохозяйственной экономической деятельности, иметь здоровую и комфортную среду.

Необходимо обеспечить сельские области соответствующей их потребностям современной инфраструктурой – дорожной сетью, общественным транспортом, учреждениями образования и обслуживания, телекоммуникационными системами.

Для жизнеспособности сельских общин необходим достаточный уровень дохода населения. Это требует разнообразия возможностей трудоустройства, а также правовые и финансовые инструменты государства.

Необходимо поддержать многофункциональность сельского хозяйства: эти функции служат интересам общества, поэтому требуют государственной поддержки в целях процветания здоровой экономической, социальной и культурной жизни на селе“.

1.5. Директивы Европейского парламента и Совета, связанные с охраной почв:

Новый проект директивы содержит следующие положения, которые должны быть перенесены в национальное законодательство:

- Почва является по существу невозобновляемым природным ресурсом и очень динамичной системой, которая выполняет много функций, и служит для жизненно важных областей, различных видов деятельности человека и выживания экосистем.
- Комиссия определила восемь главных угроз: эрозия почв, снижение содержания органического вещества, загрязнение, засоление, сжатие (уплотнение), потеря биоразнообразия почвы, укупорки (уплотнение), оползни и наводнения.
- Предлагаемая директива включает в себя: определение общих процедур по охране почвы, требование землепользователям принять меры предосторожности при использовании почв в тех случаях, если способ землепользования может значительно нарушить функции почвы
- Государства–члены должны обеспечить, чтобы любой землепользователь, чья деятельность влияет на почву таким образом, что есть основания ожидать значительного нарушения функции почвы, будет обязан принять меры для предотвращения таких последствий или смягчить их последствия.

1.2. Обобщение:

Международные документы, касающиеся использования земельных и других природных ресурсов, направлены на:

1. Сохранение площади сельскохозяйственных угодий, в особенности пахотных земель, и применение средств для улучшения свойств почвы и повышения урожайности. Это важно с учетом постоянно растущего населения мира и нехватки продовольствия;
2. Правильное пространственное планирование, распределение земли по оптимальному использованию для нужд сельского хозяйства, лесного хозяйства, градостроительства, промышленности, транспорта и пр., а также определить охраняемые территории, где использование земли для строительства или интенсивной хозяйственной деятельности не разрешается;
3. Увеличения площади лесов в целях сохранения экологического разнообразия и формирования культурного сельского ландшафта в регионе;
4. Повышения роли сельских местностей, жизнеспособных хозяйственных структур, обслуживание и сохранение сельского населения, создание благоприятных условий для проживающих в деревнях – обеспечение инфраструктурой, получение достаточного дохода, и т. т.

5. Исследований и учета земельных угодий, создание базы данных для рационального планирования землепользования и реализации (осуществления) проектных решений.

2. Конституционные основы государственного регулирования землепользования

2.1. Охрана земли и других природных ресурсов в Конституциях Европейских стран (приведены фрагменты текста):

*Конституция Литвы*⁴: „*Статья 46.* <...>. Хозяйство Литвы основывается на праве частной собственности, на личной свободе хозяйственной деятельности и личной инициативе. <...>. Государством регулируется хозяйственная деятельность таким образом, чтобы она служила общему благу народа. <...>. *Статья 54.* Государство заботится об охране естественной окружающей природной среды, животного мира и растительности, отдельных природных объектов и местностей, представляющих особую ценность, регулирует использование природных ресурсов, а также их восстановление и приумножение. Законом запрещается порча земли и её недр, загрязнение воды и воздуха, радиологическое воздействие на окружающую среду и истощение флоры и фауны“.

*Конституция Латвии*⁵: „*Статья 105.* Каждый имеет право на собственность. Собственность нельзя использовать вопреки интересам общества. Право на собственность может быть ограничено только согласно закону. <...>. *Статья 115.* Государство защищает право каждого жить в благоприятной среде, предоставляя сведения о состоянии среды и проявляя заботу о ее защите и улучшении.“

*Конституция Эстонии*⁶: „*Статья 5.* Полезные ископаемые и природные ресурсы Эстонии являются национальным богатством, пользоваться которым надлежит рачительно. <...>. *Статья 32* <...> Каждый имеет право свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью. Ограничения устанавливаются законом. Собственность не должна использоваться во вред общим интересам.<...>. *Статья 53.* Каждый обязан бережно относиться к жизненной и природной среде и возмещать нанесенный им окружающей среде ущерб. Порядок возмещения ущерба устанавливается законом“.

*Конституция Белоруссии*⁷: „*Статья 13.* <...>. Недра, воды, леса составляют исключительную собственность государства. Земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства. <...>. *Статья 44.* <...>. Осуществление права собственности не должно противоречить общественной пользе и безопасности, наносить вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, ущемлять права и защищаемые законом интересы других лиц. <...>. *Статья 46.* Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного нарушением этого права. Государство осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей среды“.

*Конституция Украины*⁸: „*Статья 13.* Земля, ее недра, атмосферный воздух, водные и иные природные ресурсы, находящиеся в пределах территории Украины, природные ресурсы ее континентального шельфа, исключительной (морской) экономической зоны являются объектами права собственности Украинского народа. <...>. Собственность обязывает. Собственность не должна использоваться во вред человеку и обществу. <...>. *Статья 14.* Земля является основным национальным богатством, находящимся под особой охраной государства. <...>. *Статья 50.* Каждый имеет право на безопасную для жизни и здоровья окружающую среду и на возмещение причиненного нарушением этого права вреда. Каждому гарантируется право свободного доступа к информации о состоянии окружающей среды, о качестве пищевых продуктов и предметов быта, а также право на ее распространение. Такая информация никем не может быть засекречена“.

*Конституция Российской Федерации*⁹: „*Статья 9.* 1. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. <...>. *Статья 36.* <...>. 2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками

⁴ <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>

⁵ <http://www.uznal.org/constitution.php?text=Latvia&language=e;=r>

⁶ <http://www.uznal.org/constitution.php?text=Estonia&language=e;=r>

⁷ <http://www.uznal.org/constitution.php?country=Belarus&constitution=14&language=e;=r;>

<http://law.by/main.aspx?guid=3871&p0=V19402875e>

⁸ <http://www.uznal.org/constitution.php?text=Ukraine&language=e;=r>

⁹ <http://www.uznal.org/constitution.php?text=Russia&language=e;=r>

свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. <...>. *Статья 42.* Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением. *Статья 58.* Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам“.

*Конституция Молдавии*¹⁰: „*Статья 37.* (1) Каждый человек имеет право на экологически безопасную для жизни и здоровья окружающую среду, а также на безопасные продукты питания и предметы быта. (2) Государство гарантирует каждому человеку право на свободный доступ к достоверной информации о состоянии природной среды, условиях жизни и труда, качестве продуктов питания и предметов быта и на ее распространение. <...>. (4) Физические и юридические лица несут ответственность за вред, причиненный здоровью и имуществу лица вследствие экологического правонарушения. <...>. *Статья 46.* <...>. (5) Право частной собственности обязывает к соблюдению требований защиты окружающей среды и обеспечению добрососедства, а также к соблюдению других требований, которые согласно закону возлагаются на собственника“

*Конституция Польши*¹¹: „*Статья 64.* <...>. Собственность может ограничиваться только в порядке закона и только в таких пределах, в каких он не нарушает сущности права собственности. <...>. *Статья 74.* 1. Публичные власти проводят политику, обеспечивающую экологическую безопасность современному и будущим поколениям. 2. Охрана окружающей среды является обязанностью публичных властей. 3. Каждый имеет право на информацию о состоянии и охране окружающей среды. 4. Публичные власти поддерживают действия граждан по охране и улучшению состояния окружающей среды. <...>. *Статья 86.* Каждый обязан заботиться о состоянии окружающей среды и несет ответственность за причиненное им его ухудшение. Принципы этой ответственности определяет закон“

*Конституция Германии*¹²: „*Статья 14.* <...>. (2) Собственность обязывает. Ее использование должно одновременно служить общему благу. <...>. *Статья 15.* Земля, естественные ресурсы и средства производства могут быть в целях обобществления переданы в общественную собственность или другие формы общественного хозяйства законом, регулирующим вид и размеры возмещения. <...>. *Статья 20-а (20).* Государство, сознавая свою ответственность перед будущими поколениями, охраняет окружающую среду как основу жизни на земле в рамках конституционного строя и в соответствии с законом и правом с помощью исполнительной власти и правосудия“.

2.2. Из постановлений Конституционного Суда Литвы:

1. Рациональное использование земли и других природных ресурсов признаётся общественным интересом:

„Рациональное использование природных ресурсов и их охрана – общественный интерес, чтобы гарантировать конституционную обязанность государства.

В Конституции земля рассматривается как универсальная ценность, она имеет социальную функцию – служить благу народа.

Государство должно установить правовое регулирование и действовать таким образом, чтобы охрана окружающей среды и ее отдельных объектов обеспечило рационального использования природных ресурсов и их восстановление и улучшение. Особенно следует отметить, что земля, леса, воды являются условием выживания и развития человека и общества, благополучия страны“.

2. Недвижимость обязывает:

Этот конституционный императив имеет принципиальное значение для сельского хозяйства, лесного хозяйства, водных ресурсов, объектов окружающей природной среды. Он означает, что, согласно Конституции, должно быть правовое регулирование, которое будет регулировать и обязать владельцев внести свой вклад в общественное дело. В законах могут быть специфические требования, которые определяют земли, леса, водных ресурсов, пользование и распоряжение этими объектами и соответствующие ограничения и условия.

3. Возможность государственного регулирования основного назначения использования земли:

¹⁰ <http://www.uznal.org/constitution.php?text=Moldova&language=e;=r>

¹¹ <http://www.uznal.org/constitution.php?text=Poland&language=e;=r>

¹² <http://www.uznal.org/constitution.php?country=Germany&constitution=30&language=e;=r>

„Земля является особым природным ресурсом в том смысле, что он не может быть заменен чем-то другим, вновь созданные или иным образом увеличена. Таким образом, земля является ограниченным ресурсом.

В целях сохранения полезных функций сельскохозяйственных земель, законодательный орган обязан определить конкретные критерии перевода сельскохозяйственных земель под другие виды угодий и другое основное целевое назначение земли.

Законодательная власть имеет долг в соответствии с Конституцией, чтобы определить соответствующие меры контроля и санкции за несоблюдение. Законом могут быть предусмотрены также такие социальные инженерно-технические меры поощрения собственников земли сельскохозяйственного и (или) участков пользователей, чтобы использовать его в соответствии с целями этой земли“.

4. Возможность ограничения прав частной собственности на землю:

В связи с необходимостью сохранения сельскохозяйственных земель суд постановил, что законодательный орган может законом установить пороги праву приобрести собственности на землю.

Следует отметить, что в соответствии с Конституцией права собственности не является абсолютным, и в том смысле, что оно может быть ограничено законом, при соблюдении следующих условий: 1) ограничение только в соответствии с законом; 2) ограничения необходимы в демократическом обществе для защиты прав и свобод, закрепленных в Конституции и / или конституционно важные задачи; 3) будут соблюдаться принцип пропорциональности, согласно которому в законе меры должны быть соразмерны общественной необходимости и конституционно обоснованным.

2.3. Обобщение:

Основные требования по использованию земли и других природных ресурсов в конституциях Европейских стран могут быть истолкованы следующими положениями:

1. Осуществление прав собственности не должно принести ущерба окружающей среде и законным интересам государства, общественности и населения. Кроме того, собственник земли обязан надлежащим образом охранять и улучшать землю и другие природные ресурсы.
2. Для развития личности каждый человек имеет право на здоровую окружающую среду и на информацию об её экологическом состоянии.
3. Государство заботится об охране природы, устанавливает в законах требования и условия пользования природными ресурсами и контролирует соблюдение этих законов.
4. Для достижения гармонического развития общества экономические и социальные программы должны быть согласованы с охраной окружающей среды и рациональным использованием природных ресурсов.
5. При решении поставленных задач сохранить и восстанавливать окружающую среду государство должно заботиться рациональным устройством территории.

3. Возможности решения вопросов развития села в проектах землеустройства Литовской Республики

Условия и ограничения землепользования устанавливаются законами и документами территориального планирования. В Законе о земле определено, что землевладельцы и другие пользователи должны:

- 1) использовать землю согласно основному целевому назначению и способу землепользования;
- 2) соблюдать определенные (на основе документов территориального планирования) каждому участку земли специальные условия землепользования и ограничения по устройству территории;
- 3) обеспечить рациональное использование и сохранение земельных, лесных и водных ресурсов и полезных ископаемых, других природных и рекреационных ресурсов;
- 4) внедрять мероприятия по охране земель, лесов и вод от загрязнения, эрозии и деградации почв, охраны окружающей среды в целях улучшения экологического состояния окружающей среды;
- 5) соблюдать требования по уходу и эксплуатации дренажных сооружений и дорог;
- 6) при строительстве и эксплуатации полезных ископаемых соблюдать требования по сохранению плодородного слоя почвы и рекультивации нарушенных земель;
- 7) при использовании земельных участков не нарушать прав и интересов землевладельцев или пользователей смежных участков и населения;
- 8) дать разрешение на исследование земли и её недр, строительства геодезических пунктов;

- 9) не препятствовать проходу по водоохранным полосам к водозаборам, культурным и рекреационным объектам;
- 10) вести строительство зданий и сооружений исключительно в соответствии с законодательством после получения необходимых разрешений;
- 11) соблюдать другие нормативные требования.

Основными документами землеустроительного планирования являются проекты землеустройства и развития села. Они могут быть разработаны по одному земельному участку, или по одному земельному владению одного хозяйства, или по территории сельской административной единицы. В университете Александра Стульгинска проведены исследования и разработаны предложения по содержанию проекта землеустройства территории одного хозяйства. Наиболее актуальные вопросы планирования – это размещение стабильных, долговременных элементов и необходимые мероприятия по улучшению земли. В рекомендациях предусмотрено:

Размещение территорий, предназначенных для застройки. Разрабатывается по желанию собственников земельных участков, но с учётом возможностей и регламентов, которые предусмотрены в утверждённых документах территориального планирования и в правовых актах, устанавливающих правила застройки и специальные условия землепользования.

После утверждения проекта землеустройства, в указанных участках земли служба архитектора (директор администрации самоуправления) выдаёт разрешения на разработку проектов застройки и принимается решение для изменения основного целевого назначения земельного участка.

Улучшение сети дорог местного значения. На основе исследований определяются интенсивно используемые дороги и потребность их улучшения. План проекта и расчёты используются при определении приоритетов финансирования дорог, переданных самоуправлениям или используемых другими субъектами.

Улучшение состояния мелиоративных систем. Используются оперативные данные специалистов администрации самоуправлений по мелиорации, а также данные оценки земли. Определяется целесообразность ремонта или реконструкции систем и возврата таких участков в интенсивное использование для сельского хозяйства. Проектные решения нужны для аргументации финансирования объектов, согласно Программе развития села на 2014–2020 гг.

Анализ возможностей оптимизации землепользований хозяйств. Собственники земельных участков определяются по данными их правовой регистрации и кадастровой карты, а землепользования хозяйств – по материалу декларации угодий. Выделяются участки, приобретённые в собственность хозяйства, участки арендуемой государственной земли и участки арендуемой частной земли. Разрабатываются предложения для улучшения компактности землепользований хозяйств путём обмена, продажи или аренды собственных участков, или приобретения смежных участков.

Формирование однородных полей – участков сельскохозяйственных угодий. Однородные поля выделяются по данным почвенных карт, агрохимических исследований, мелиоративного состояния земли и фактического размещения посевов. Каждому полю (агрохозяйственному участку) разрабатываются средние показатели по типу почв, механическому составу, группе кислотности, содержания подвижного фосфора и калия, осушению, балла плодородности, группе пригодности земли для выращивания основных культур. Указываются данные о посевах, предшественниках, удобрениях. Все показатели используются для разработки (по автоматизированной программе) ежегодных планов удобрения, а также для проектов известкования.

Разработка рекомендаций по рациональному использованию территорий хозяйств. При наличии агрохозяйственных участков и их характеристик, анализируется развитие производственных отраслей хозяйства и потребность в кормах. Каждому участку или группе однородных полей разрабатываются рекомендуемые схемы севооборотов. При этом учитывается пригодность почв для основных культур, особенно в экстенсивно используемых полях, и необходимость обеспечить положительный баланс гумуса в хозяйствах с большим процентом посевов, истощающих почву.

Выводы

1. Учитывая общественную потребность охранять природные ресурсы, согласование норм основных законов и проблемы экономического и социального развития села, необходимо разработать чёткую государственную политику рационального использования земельных ресурсов страны.

2. Законы, другие нормативные акты, административные мероприятия и документы по пространственному планированию, которые предусматривают изменения в землепользовании, должны быть подготовлены в соответствии со следующими принципами:

- 1) сохранение плодородной почвы, как невозобновляемого природного ресурса, для ведения сельского и лесного хозяйства;
- 2) сохранение площади сельскохозяйственных угодий, как ограниченных ресурсов исключительной ценности, а также улучшения их качества и продуктивности;
- 3) сохранение лесов и угодий, имеющих экологическое значение, увеличение лесистости до рекомендуемых показателей;
- 4) сбалансированное городское развитие с наименьшими потерями сельскохозяйственных структур, площадей продуктивных сельскохозяйственных угодий и ценных лесов;
- 5) интенсивное сельское хозяйство на землях сельскохозяйственного назначения, с применением берегательного земледелия и с учётом пригодности почв для специализации производства;
- 6) обеспечение экологического разнообразия и требований по формированию культурного ландшафта при размещении усадеб, зданий, участков пашни, лесов, защитных насаждений, естественных угодий;
- 7) образование долгосрочных производственных структур со стабильными землявладениями, обеспечивающими эффективное ведение сельского и лесного хозяйства;
- 8) сохранение или восстановление устойчивых сельских населённых пунктов, обеспечивающих функционирование экономически перспективных хозяйств;
- 9) создание инфраструктуры, необходимой для ведения сельского хозяйства, лесного хозяйства и других видов деятельности (хорошая сеть дорог, дренажных сооружений, учреждений социального обслуживания и т.д.);
- 10) выравнивание экономических условий хозяйствования в отдельных регионах с различным природо-экономическим потенциалом.

Литература

1. Aleknavičius P. (2007) Kaimiškujų teritorijų žemės naudojimo problemos. *Žemės ūkio mokslai*. T. 14. Nr. 1. p. 82–90.
2. Aleknavičius P. (2012) Kaimiškujų teritorijų tvarkymo reguliavimas. *Darna vystymosi strategija ir praktika*. T. 1. Nr. 6. p. 111–122.
3. Darbotvarkė 21: Subalansuotos plėtros veiksmų programa (galutinis sutarčių tekstas, Vyriausybės svarstytas Jungtinių Tautų aplinkos ir plėtros konferencijoje Rio de Žaneire, Brazilijoje, 1992 m. birželio 3–4 d.). (2001). *Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija*. Vilnius.
4. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės: patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro įsakymu. 2004 m. rugpjūčio 11 d. Nr. 3D-476/D1-429. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 127–4581.
5. Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>.
6. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 93-4223.
7. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 2006. Nr. 37-1319.
8. Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas. 2004 m. balandžio 13 d. Nr. I-2223. *Valstybės žinios*, 1992, Nr. 5–75.
9. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. 2004 m. sausio 15 d. Nr. IX-1962. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 21–617; 2010, Nr. 65–3195.
10. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymas. 2004 m. sausio 27 d. Nr. IX-1983. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 28–868.
11. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas. Patvirtintas Lietuvos Respublikos Seimo 2002 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. IX-1154. *Valstybės žinios*. 2002. Nr. 110-4852.
12. Mališauskas V. (1985). *Racionalus gamtos išteklių naudojimas*. Vilnius: Mokslas. 208 p.
13. Nacionalinė darnaus vystymosi strategija. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimu Nr. 1160 (2009 09 16 nutarimo Nr. 1247 redakcija). *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 89-4029.
14. Pažangaus ūkininkavimo taisyklės ir patarimai. Antrasis pataisytas ir papildytas leidimas. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija. (2007). Prieiga per internetą:

- https://zum.lrv.lt/uploads/zum/documents/files/LT_versija/Veiklos_sritys/Maisto_sauga_ir_kokybe/Nitratu_direktyvos_igyvendinimas/PUTP_leidiny_2007.pdf
15. Stravinskienė V. (2006) Žemės ūkio naudmenų struktūros pasikeitimai Lietuvos ir Europos agrarinėse teritorijose. *Matavimų inžinerija ir GIS: respublikinė mokslinė-praktinė konferencija: straipsnių rinkinys*. Mastaiciai. p. 70–73.
 16. Žalevičienė A. (2012) Regioninė politika ir Europos Sąjungos struktūrinė parama: patirties įvertinimas. *Ekonomika ir vadyba: aktualijos ir perspektyvos*. Nr. 2(26). P. 44–53.
 17. Директивы Европейского парламента и Совета, связанные с охраной почв. Поиск из интернета (25-03-2016 г.): <http://eusoils.jrc.ec.europa.eu/Documents.html> ; http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=lt&prev=/search%3Fq%3DSoil%2B%2BDirective%26hl%3Dlt%26biw%3D1259%26bih%3D606%26prmd%3Ddivs&rurl=translate.google.lt&sl=en&twu=1&u=http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do%3Furi%3DCELEX:52006PC0232:EN:NOT&usg=ALkJrhi6Q4A_nTKoozABBQWDYpBjf4yHnA
 18. Документы конференции ООН по окружающей среде и развитию в Рио-де-Жанейро (3-14 июня 1992): Поиск из интернета (25-03-2016 г.): <http://www.am.lt/LSP/files/Agenda21.pdf>
 19. Европейская хартия регионального пространственного планирования. Поиск из интернета (25-03-2016 г.): <http://translate.google.lt/translate?hl=lt&langpair=en%7Clt&u=http://www.siseministerium.ee/public/terr.harta.ingrtf.rtf>
 20. Европейская хартия сельских местностей. Поиск из интернета (25-03-2016 г.): <http://assembly.coe.int/Documents/WorkingDocs/doc96/EDOC7507.htm>
 21. Емельянова Т. А., Новиков Д. В. (2011). Опыт организации рационального природопользования в зарубежных странах. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. Nr. 5. с. 58–72.
 22. Конституции стран мира. (конституции и основные законы стран мира). Поиск из интернета (25-03-2016 г.): <http://www.uznal.org/constitution.php?>
 23. Рекомендация Rec (2002)1 Комитета Министров государствам-членам Совета Европы об основополагающих принципах устойчивого пространственного развития Европейского континента. Поиск из интернета (25-03-2016 г.): <https://wcd.coe.int/wcd/ViewDoc.jsp?id=257311>

THE LEGAL BASIS OF LAND MANAGEMENT IN AGRICULTURAL AREAS

Pranas Aleknavičius, Marius Aleknavičius
Aleksandras Stulginskis University

Summary

The purpose of this research is to analyze the situation of policy documents and basic laws (constitutions), related to the rational use of rural land and fertile soil as an important natural resource. The analysis has shown affinity of common laws of different countries in relation to the preservation and improvement of agricultural land and to the provision of necessary infrastructure conducive to the development of agriculture. Based on the analysis of legal framework, the main directions and principles of land management and land use planning in agricultural areas were concluded.

Keywords: *environment, agricultural areas, agricultural land, land use.*

Информация об авторах

Мариус Алекнавичюс. Доктор социальных наук. Университет Александра Стульгинскиса, факультет Водного хозяйства и землеустройства, Институт землеустройства и геоматики, доцент. Адрес: Ул. Студенту 11, LT-53361 Академия, Каунасский район, Литва. Тел.: (+370 37) 75 23 72, эл. почта: amarius@takas.lt.

Marius Aleknavicius. Doctor of Social Sciences, Aleksandras Stulginskis University, Faculty of Water and Land Management, Institute of Land Management and Geomatic, Associate Professor. Address: Studentų g. 11, LT-53361 Akademija, Kaunas distr. Tel (+370 37) 75 23 72, e-mail: amarius@takas.lt

Пранас Алекнавичюс, Доктор социальных наук. Address: Studentų g. 11, LT-53361 Академия, Каунасский район, Литва. Тел.: (+370 37) 75 23 72, моб. +370 682 37 360.

эл. почта: pranas.aleknavicius@gmail.com.

Pranas Aleknavicius, Doctor of Social Sciences. Address: Studentų g. 11, LT-53361 Akademija, Kaunas distr. Tel (+370 37) 75 23 72, mob. +370 682 37 360.

e-mail: pranas.aleknavicius@gmail.com.