

Министерство сельского хозяйства
Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Дальневосточный государственный
аграрный университет»

Н. В. Бельмач

***ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ.
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
(МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ)
ЗЕМЕЛУСТРОЙСТВО
ЧАСТЬ I***

Практикум

Благовещенск
Дальневосточный ГАУ
2023

УДК 349.4:528.4(571.61)
ББК 65.32-5
Б44

Рецензент

*Татьяна Валерьевна Чаплыгина
начальник проектно-изыскательского отдела
ООО «Амурземпроект»*

*Рекомендовано к использованию в учебном процессе методическим советом
факультета строительства и природообустройства
Дальневосточного государственного аграрного университета*

Бельмач, Н. В. Землеустроительное проектирование.
Б44 Территориальное (межхозяйственное) землеустройство.
Ч. I : практикум / Н. В. Бельмач ; Дальневост. гос. аграр. ун-т. –
Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2023. – 121 [1] с.

ISBN 978-5-9642-0554-8

Практикум содержит общие теоретические и практические вопросы по территориальному (межхозяйственному) землеустройству. Изложена методика проектов территориального (межхозяйственного) землеустройства при образовании землепользований сельскохозяйственных предприятий и несельскохозяйственных объектов для нужд промышленности, транспорта, для природоохранных и других целей.

Предназначен для использования в учебном процессе на практических занятиях и в самостоятельной работе при закреплении теоретического материала и подготовки курсового проекта для обучающихся направления подготовки 21.03.02. «Землеустройство и кадастры» очной и заочной форм обучения.

УДК 349.4:528.4(571.61)
ББК 65.32-5

ISBN 978-5-9642-0554-8 © Бельмач Н. В., 2023
© ФГБОУ ВО Дальневосточный
государственный аграрный университет, 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4
Тематический план практических занятий.....	6
Практическое занятие № 1. Современное землеустройство и землеустроительно проектирование	7
Практическое занятие № 2. Земельный фонд. Структура земельного фонда	13
Практическое занятие № 3. Структура землеустроительного проектирования...	18
Практическое занятие № 4. Подготовительные работы в землеустройстве...	27
Практическое занятие № 5. Составные части и элементы территориального землеустройства	40
Практическое занятие № 6. Образование землепользований сельскохозяйственных организаций.....	53
Практическое занятие № 7. Упорядочение существующих землепользований сельскохозяйственных организаций.....	61
Практическое занятие № 8. Организация и формирование крестьянских (фермерских) хозяйств.....	72
Практическое занятие № 9. Образование землепользования предприятий несельскохозяйственного назначения.....	91
Практическое занятие № 10. Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом.....	109
Список рекомендуемой литературы.....	119

ВВЕДЕНИЕ

В любом государстве, общественно-экономической формации, на каждом этапе исторического развития общества земля является материальной основой земельных отношений и главным объектом собственности. Земельные собственники, независимо от форм собственности и хозяйствования, всегда заинтересованы в реализации своих прав владения, пользования и распоряжения землей, что требует ясности в принадлежности землевладений в их границах.

С развитием производительных сил в настоящее время появляется возможность освоения новых земель. В современных рыночных условиях важная роль отводится рациональному и эффективному использованию земельных ресурсов и их охране.

В процессе развития земельно-имущественного комплекса возникает необходимость разграничения, раздела, присоединения и укрупнения земельных участков, а также наведения порядка в использовании и охране различных видов угодий. Особое положение механизма управления землеустройством в системе экономических отношений связано с тем, что земля является одновременно предметом и средством труда, а отношения собственности на землю выступают самыми сложными в экономике и охватывают комплекс прав пользования, распоряжения и владения.

При составлении любого землеустроительного проекта необходимо в порядке предпроектной подготовки тщательно изучить решения вопросов, имеющих к нему непосредственное или косвенное отношение, в отраслевых и комплексных схемах, в схемах землеустройства, других прогнозных и проектных проработках; рассмотреть происшедшие со времени составления схем изменения и руководствоваться ими при разработке и обосновании проектных решений на расчетный период.

Рыночная экономика России в современных условиях требует оптимального сочетания государственного управления земельными ресурсами с экономической самостоятельностью субъектов землепользования.

Целью дисциплины «Землеустроительное проектирование» является изучение методов рационального использования земель и разработка мероприятий, связанных с обеспечением оптимального землепользования, а также современных подходов грамотного использования и охраны земельных ресурсов. Задачи дисциплины состоят в изучении теоретических и методических основ территориального землеустройства, которые позволяют рационально использовать земельные ресурсы.

Объектом при изучении дисциплины является организация территории во взаимосвязи с системами хозяйства, землевладения и землепользования. *Предметом научной дисциплины* выступают закономерности организации территории и средств производства, неразрывно связанные с землей, и обусловленные ими методы, способы разработки, составления, обоснования и осуществления землеустроительных проектов.

Практикум подготовлен в соответствии с рабочей программой учебного курса. Он предназначен для обучающихся второго и третьего курсов очной и заочной форм обучения, для выполнения курсового проектирования, а также для разработки отдельных вопросов выпускных квалификационных работ по изучаемым темам.

В практикуме рассмотрены общие теоретические и практические вопросы по территориальному (межхозяйственному) землеустройству. Изложена методика разработки проектов территориального (межхозяйственного) землеустройства при образовании землепользований сельскохозяйственных предприятий и несельскохозяйственных объектов для нужд промышленности, транспорта, для природоохранных и других целей.

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Таблица 1 – Тематический план практических занятий

Номер занятия	Наименование темы	Количество часов по формам обучения	
		очная	заочная
1	Тема 1. Современное землеустройство и землеустроительное проектирование	4	–
2	Тема 2. Земельный фонд. Структура земельного фонда	6	2
3	Тема 3. Структура землеустроительного проектирования Тема 4. Землеустроительная документация	8	–
4	Тема 5. Количественный и качественный учет земель на территории землепользования	6	–
	Тема 6. Определение пространственных условий землепользования	6	2
5	Тема 7. Составные части и элементы территориального землеустройства	4	–
6	Тема 8. Образование землепользований сельскохозяйственных организаций	6	2
7	Тема 9. Выявление недостатков землепользования	4	2
	Тема 10. Определение потерь сельскохозяйственного производства от проявления недостатков землепользования	4	–
8	Тема 11. Организация и формирование крестьянских (фермерских) хозяйств	6	2
9	Тема 12. Образование землепользования предприятий несельскохозяйственного назначения	4	–
10	Тема 13. Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом	6	2
Итого		64	12

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 1.
СОВРЕМЕННОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНО ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Цель работы: *изучить развитие и современные методологическое основы землеустройства и землеустроительного проектирования.*

Теоретический материал

На начальном этапе своего развития землеустройство носило случайный характер, а затем превратилось в *целенаправленное распределение земельных ресурсов и организацию территории землепользований и землевладений с учетом интересов ее собственников, владельцев и пользователей. Такая деятельность и получила впоследствии название землеустройства.*

Изначально землеустройство, как землемерно-технические действия по разграничению земель, установлению и закреплению на местности границ землепользований представляло собой несложный процесс и сводилось к использованию простейших геодезических инструментов. Оно включало, кроме того, юридическое оформление прав на землю с выдачей документов, удостоверяющих право пользования земельным участком. Такие работы назывались межеванием. В дальнейшем межевые действия стали преследовать не только цели правового и технического оформления и обозначения границ земельных собственников, но и приобрели четко выраженный экономический характер, включая выбор рациональной, наиболее эффективной формы хозяйственного использования земли и организационно-экономического устройства землепользования; постепенно это стало одной из основных задач землеустройства.

С развитием технического оснащения произошло усложнение землеустроительных действий, особенно их технических и экономических аспектов,

что потребовало от землеустроителей составления специальных проектов землеустройства, в которых каждое решение подлежало тщательному рассмотрению, анализу, обоснованию и подтверждению соответствующими расчетами и графическим оформлением по результатам проведенных измерений. Так, развитие землеустроительного проектного дела привело к появлению специальной отрасли сначала практических, а затем и научных знаний, которые постепенно оформились в новую научную дисциплину.

Землеустроительное проектирование, как центральное звено всего землеустройства, является основной стадией землеустроительного процесса и его итогом.

Исходя из различного понимания землеустройства, его экономических, политических и социально-экологических задач, средств и методов осуществления, на различных исторических этапах менялось и содержание землеустроительного проектирования, определялось его место и роль в системе смежных научных дисциплин.

При активном использовании сельскохозяйственных угодий и отсутствии теоретических знаний, практических навыков стали развиваться процессы ветровой и водной эрозии, деградации почв, что предопределило природоохранное содержание землеустройства. При этом проект землеустройства стал включать в себя не только решение вопросов организационно-хозяйственного и организационно-территориального устройства сельскохозяйственных предприятий, но и проектирование комплекса противоэрозионных мероприятий (организационно-хозяйственных, агротехнических, лесомелиоративных, гидротехнических).

В связи с развитием земельно-имущественных отношений и концентрации производства между сельскохозяйственными предприятиями стали складываться сложные технологические, организационные, экономические и со-

циальные взаимосвязи. Поэтому возникла необходимость разрабатывать предпроектные документы перед составлением проектов землеустройства – схемы землеустройства районов.

Землеустроительное проектирование – *основная и неотъемлемая часть землеустройства, без которого невозможно организовать рациональное использование и охрану земель.* Значительная часть землеустроительных действий связана с землеустроительным проектированием. Кроме того, ряд землеустроительных проработок в виде схем землеустройства районов, специальных технико-экономических обоснований и расчетов, других схем и программ местного уровня, составляемых землеустроительными организациями, выступают в роли предпроектных документов, материалы которых используются при последующей подготовке проектов землеустройства. Поэтому можно сказать, что землеустроительное проектирование раскрывает основное содержание землеустройства. При этом основное содержание землеустроительного проектирования заключается в создании новой пространственной организации территории, которая должна иметь социально-экономическое, техническое, правовое и экологическое обоснование.

Землеустройство представляет собой сложный постоянно развивающийся социально-экономический процесс и не может быть одноразовым мероприятием, поэтому все проекты землеустройства, прежде всего внутрихозяйственного, должны периодически обновляться с учетом изменения качественных или количественных характеристик земель (составляться заново или корректироваться).

Землеустроительное проектирование как отрасль научного знания (научная дисциплина) – *это учение о видах и формах землеустройства, закономерностях организации территории и средств производства, нераз-*

равно связанных с землей. Как сфера практической деятельности, оно представляет систему знаний о методах, способах и приемах составления, обоснования и осуществления проектов землеустройства.

Объектом землеустроительного проектирования является организация территории во взаимосвязи с системами хозяйства, землевладения и землепользования. Нельзя, например, провести межхозяйственное землеустройство, реорганизовать сельскохозяйственные предприятия, не затрагивая их специализации, объемов производства продукции, системы расселения, организационно-производственной структуры, системы использования земельных угодий. Организация территории крестьянского хозяйства заметно отличается от организации территории крупного сельскохозяйственного предприятия, личного подсобного сельского хозяйства промышленного предприятия.

Следовательно, **предметом землеустроительного проектирования** выступают закономерности организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, и обусловленные ими методы, способы и приемы составления, обоснования и осуществления проектов землеустройства.

Землеустроительное проектирование аккумулирует знания, полученные в различных дисциплинах, изучающих землеустройство, а также общепрофессиональных дисциплинах. К последним относятся науки о земле (геодезия, почвоведение с основами геоботаники, мелиорация и рекультивация земель, агромелиорация, картография и др.); прикладные дисциплины (земельный кадастр, прогнозирование и планирование использования земель, планировка сельских населенных мест, инженерное оборудование территории, основы лесоустройства и др.); общепрофессиональные дисциплины (аграрная экономика, организация сельскохозяйственных предприятий, основы технологии сельскохозяйственного производства).

Землеустроительное проектирование изучает закономерности организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей; поэтому его принципы должны быть согласованными с принципами землеустройства и не противоречить им. Вместе с тем, следует учитывать и некоторые другие обстоятельства.

Подводя итоги, можно сформулировать **общие принципы землеустроительного проектирования:**

1) максимально возможное использование современных достижений научно-технического прогресса в области техники, технологии и организации проектирования;

2) строгое соблюдение экологических требований, техническая правильность, юридическая грамотность и экономическая обоснованность проектных решений;

3) создание оптимальных условий использования земельных, трудовых и материально-денежных ресурсов;

4) комплексное решение проектных задач;

5) максимально полный учет природных и экономических условий землепользований или их систем, то есть зональность;

6) максимально возможное обеспечение экологической, экономической и социальной эффективности проектов землеустройства.

Практическое задание

Подготовить доклады по темам:

1. Землеустройство за рубежом.

2. История развития землеустроительного проектирования.

3. Этапы развития землеустроительного проектирования в России.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем состоит необходимость проведения землеустройства и землеустроительного проектирования?
2. Укажите взаимосвязь землеустройства с землеустроительным проектированием.
3. Что такое землеустроительное проектирование?
4. Что является объектом и предметом землеустроительного проектирования?
5. Перечислите принципы землеустроительного проектирования.
6. Укажите взаимосвязь землеустроительного проектирования с другими дисциплинами.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 2.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД. СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА

Цель работы: *изучить структуру земельного фонда, дать анализ использования земельных ресурсов в границах Амурской области.*

Теоретический материал

Земельный фонд Российской Федерации включает в себя всю территорию страны, то есть всю землю (включая водопокрытую) в пределах государственных границ страны.

Единый земельный фонд подразделяется на **семь целевых категорий**, закрепленных в земельном законодательстве. Под категорией принято понимать описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне.

В соответствии с годовым статистическим отчетом «О наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 01 января 2022 г.», в Амурской области структура земельного фонда представлена всеми категориями (табл. 2.1, 2.2).

Анализ распределения земель по категориям на 01.01.2022 г., показал на преобладание в Амурской области земель лесного фонда, общая площадь которых составила 30 598,6 тыс. га. или 84,5 % от общей площади. На долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 3 531,8 тыс. га, что составляет 9,8 %. Минимальную площадь занимают земли населенных пунктов (0,7 % от общей площади земель области).

Распределение земель Амурской области по угодьям указывает на преобладание несельскохозяйственных угодий, на долю которых прихо-

дится 92,4 %, из которых наибольшую площадь занимают лесные площади – 26 136,8 тыс. га, что составляет 72,2 % от общей площади Амурской области; нарушенные земли занимают наименьшую площадь – 0,04 %.

Таблица 2.1 – Распределение земельного фонда Амурской области по категориям на 1 января 2022 г.

Категория земель	На 1 января 2022 г.	
	площадь, тыс. га	процентов от общей площади
Земли сельскохозяйственного назначения	3 531,0	9,8
Земли населенных пунктов	254,7	0,7
Земли промышленности и иного специального назначения	302,6	0,8
Земли особо охраняемых территорий и объектов	408,8	1,1
Земли лесного фонда	30 598,6	84,5
Земли водного фонда	324,9	1,0
Земли запаса	770,2	2,1
Итого	36 190,8	100,0

Таблица 2.2 – Распределение земель Амурской области по видам угодий на 1 января 2022 г.

Виды угодий	Площадь, тыс. га	Процентов от общей площади
<i>Сельскохозяйственные угодья, всего</i>	<i>2 733,5</i>	<i>7,6</i>
пашня	1 596,6	4,4
залежь	224,7	0,62
многолетние насаждения	11,9	0,03
сенокосы	417,8	1,15
пастбища	482,5	1,4
<i>Несельскохозяйственные угодья, всего</i>	<i>33 457,3</i>	<i>92,4</i>
лесные площади	26 136,8	72,2
под лесными насаждениями	268,3	0,75
под водой	1 151	3,18
земли застройки	54,1	0,15
под дорогами	136,3	0,38
болота	4 794	13,2
нарушенные земли	12,8	0,04
прочие земли	904	2,50
Итого	36 190,8	100,0

Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 2 733,5 тыс. га, из них наибольшую имеет пашня – 1 596,6 тыс. га, что соответствует 4,4 %; минимальную территорию из сельскохозяйственных угодий и в целом по области занимают многолетние насаждения – 0,03 % от общей площади.

В настоящее время земля может находиться в государственной, муниципальной и частной собственности (табл. 2.3).

Таблица 2.3 – Распределение земель Амурской области по формам собственности на 1 января 2022 г.

Категория	Всего земли	В тысячах гектаров Форма собственности		
		в собственности граждан	в собственности юридических лиц	в государственной, муниципальной собственности
Земельный фонд области, всего	36 190,8	802,2	352,8	35 035,8
Земли сельскохозяйственного назначения	3 531,0	768,6	349,4	2 413,8
Земли населенных пунктов	254,7	33,4	1,9	219,4
Земли промышленности, транспорта и связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	301,7	0,2	1,5	300,0
Земли особо охраняемых территорий	408,8	–	–	408,8
Земли лесного фонда	30 598,6	–	–	30 598,6
Земли водного фонда	324,9	–	–	324,9
Земли запаса	770,3	–	–	770,3

Государственная собственность на землю выступает в двух формах: *собственность Российской Федерации (федеральная собственность) и собственность субъектов РФ (республик, краев, областей, городов федерального значения, автономных областей и округов).*

Муниципальная собственность на землю – это, прежде всего, *собственность на земли городских, сельских населенных пунктов; прилегающие к ним земли общего пользования; рекреационные зоны; земли, необходимые для*

развития поселений, а также другие земли в границах муниципального образования.

Земельный участок может быть приобретен в **частную собственность** в результате сделки; получен гражданином по наследству согласно права пожизненного наследуемого владения; получен юридическим лицом (правопреемником) в результате реорганизации, а также по решению суда.

Исключительно к собственности Российской Федерации относятся земли обороны и безопасности.

Земли особо охраняемых территорий разделяются в зависимости от вида таких территорий: земли особо охраняемых территорий федерального значения, регионального значения, местного значения.

Земли запаса находятся, в основном, в муниципальной собственности.

Распределение земель Амурской области по формам собственности представлено в таблице 2.3.

Наибольшая территория Амурской области находится в государственной, муниципальной собственности (35 035,8 тыс. га), при этом преобладают земли лесного фонда – 30 598,6 тыс. га. Меньшая часть земель находится в собственности юридических лиц – 352,8 тыс. га. Из земель, находящихся в собственности граждан, большую площадь занимают земли сельскохозяйственного назначения 768,6 тыс. га. Земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса полностью находятся в государственной или муниципальной собственности [2].

Практические задания

Задание 1. Изучите структуру земельного фонда Амурской области за определенный период (табл. 2.4). Проведите анализ распределения земель по категориям в динамике. Обоснуйте изменение площадей по категориям, объясните необходимость перевода земель из одной категории в другую.

Таблица 2.4 – Изменение земельного фонда Амурской области по категориям

Категория	2015 г.		2020 г.		2022 г.	
	площадь тыс. га	% от общей площади	площадь тыс. га	% от общей площади	площадь тыс. га	% от общей площади
Земли сельскохозяйственного назначения						
Земли населенных пунктов						
Земли промышленности и иного специального назначения						
Земли особо охраняемых территорий и объектов						
Земли лесного фонда						
Земли водного фонда						
Земли запаса						
Итого		100,0		100,0		100,0

Задание 2. Изучите структуру земельного фонда в границах муниципального района (округа) Амурской области. По данным земельного баланса рассмотрите распределение земель изучаемого объекта по категориям и видам угодий. Данные укажите в таблицах (по примеру таблиц 2.1, 2.2). Выполните анализ представленных данных.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое земельный фонд?
2. Что такое категория земель?
3. Перечислите категории земель.
4. Какие земли относят к землям сельскохозяйственного назначения?
5. Какие земли относят к землям населенных пунктов?
6. Какие земли относят к землям лесного фонда?
7. Укажите формы собственности на землю.
8. Проанализируйте современное использование земельных ресурсов в Амурской области.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 3.

СТРУКТУРА ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Цель работы: *изучить классификацию проектов землеустроительного проектирования, рассмотреть составные части землеустроительного проектирования.*

Теоретический материал

Землеустроительный проект – это совокупность документов (расчетов, чертежей и др.) по созданию новых форм организации территории (устройства земли), их экологическому, экономическому, техническому и юридическому обоснованию, обеспечивающих организацию рационального использования и охраны земель.

Землеустройство, затрагивая организацию использования и охрану земель, осуществляется в различных природных и экономических условиях. Его содержание определяется многочисленными политическими, социально-экономическими, организационно-хозяйственными, природоохранными, инженерными и другими задачами.

В связи с этим проекты землеустройства также отличаются большим разнообразием. В основе данного деления лежат межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство. Необходимость разработки рабочих проектов на конкретных рабочих участках обусловила попытку добавить к названным видам землеустройства дополнительно «участковое землеустройство».

Учитывая большое разнообразие проектов землеустройства, различную их направленность, тематику, характер и содержание, в основу группировки проектов могут быть положены различные классификационные признаки. Обобщение опыта современного землеустроительного проектирования, а

также использование указанных признаков позволяет предложить следующую модель классификации (табл. 3.1).

Состав и содержание землеустроительного проекта существенно зависит от его принадлежности к той или иной группе.

Таблица 3.1 – Классификация проектов землеустройства

Классификационный признак		Класс проекта
Вид землеустройства		Проекты межхозяйственного (территориального) землеустройства Проекты внутрихозяйственного землеустройства Рабочие проекты, связанные с использованием и охраной земель
Стадийность проектирования		Одностадийные проекты Двухстадийные проекты Комплексные проекты
Степень готовности проекта		Предпроектные проработки (схемы, технико-экономические обоснования и расчеты) Эскизные проекты Технические проекты
Вид землеустроительных действий	Межхозяйственная организация территории	Проекты: 1) образование новых землепользований сельскохозяйственных предприятий; 2) образование землепользований крестьянских (фермерских) и других хозяйств; 3) образование земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения садоводства и огородничества для собственных нужд; 4) межевание земельных участков сельскохозяйственного назначения; 5) упорядочение существующих землепользований сельскохозяйственных организаций и хозяйств граждан с устранением неудобств в расположении земель; 6) перераспределение земель между сельскохозяйственными организациями и гражданами, занимающимися сельскохозяйственным производством; 7) образование землепользований несельскохозяйственного назначения; 8) образование земельных фондов различного целевого назначения; 9) образование земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и расположенных на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа; 10) образование особо охраняемых природных территорий; 11) образование территорий традиционного природопользования в местах проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации; 12) описание местоположения или установление на местности границ объектов землеустройства

Продолжение таблицы 3.1

Классификационный признак		Класс проекта
Вид землеустроительных действий	Внутрихозяйственная организация территории	Проекты внутрихозяйственной организации территории: 1) сельскохозяйственных организаций; 2) крестьянских (фермерских) и других хозяйств; 3) земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни
	Землеустройство конкретных земельных участков	Проекты: 1) освоения и коренного улучшения угодий; 2) проведения культуртехнических мероприятий; 3) рекультивации земель и улучшения малопродуктивных угодий плодородным слоем почвы; 4) осуществления лесомелиоративных и гидротехнических противоэрозионных мероприятий; 5) закладки садов, ягодников, виноградников; 6) дорожного строительства; 7) реконструкции мелиоративных сетей; 8) внутриполевой организации территории севооборотов; 9) комплексного агрохимического окультуривания полей
Порайонные особенности землеустройства	В условиях распространения эрозии почв, деградации, загрязнения и заражения земель	Проекты: 1) противоэрозионной организации территории в зоне распространения водной эрозии; 2) противоэрозионной организации территории в условиях дефляции; 3) противоэрозионной организации территории в условиях совместного проявления водной и ветровой эрозии; 4) организации территории в условиях радиоактивного заражения местности; 5) организации территории в условиях химического заражения земель
	В зонах интенсивной мелиорации	Проекты: 1) землеустройства в районах с преимущественно орошаемым земледелием; 2) землеустройства в районах интенсивного осушения земель; 3) землеустройства в районах двойного регулирования водно-воздушного режима почв
	В районах Крайнего Севера	Проекты: 1) организации территории оленьих пастбищ; 2) устройства территории табунного коневодства; 3) устройства территории охотничьих угодий
	В районная отгонного животноводства	Проекты землеустройства в районах отгонного животноводства

В землеустроительной практике упоминаются такие понятия как одностадийный и двухстадийный проект, эскизный и технический проект. Наконец,

содержание проектов сильно зависит от природных и экономических условий устраиваемой территории.

В технологической взаимосвязи со схемами землеустройства районов и другими предпроектными проработками создаются проекты территориального (межхозяйственного) и внутрихозяйственного землеустройства.

Проекты территориального (межхозяйственного) землеустройства *решают вопросы образования или упорядочения землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и граждан, а также предоставления (отвода) земель промышленным, транспортным и другим несельскохозяйственным предприятиям, организациям и учреждениям.*

Только на основе проекта территориального (межхозяйственного) землеустройства, который затрагивает группу землевладений и землепользований, хозяйствам можно выдавать документы, удостоверяющие право владения и пользования землей (свидетельства о государственной регистрации), а после вынесения проекта межхозяйственного землеустройства в натуру и закрепления границ землепользований межевыми знаками (отвода земель) – гарантированно осуществлять ведение и развитие хозяйства.

Проекты внутрихозяйственного землеустройства *разрабатываются в границах конкретных сельскохозяйственных предприятий (акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью, малых предприятий, крестьянских, подсобных, учебно-опытных и других хозяйств). Их основная цель – организация рационального использования и охраны земель, а также неразрывно связанных с ней средств производства. Поэтому проект внутрихозяйственного землеустройства затрагивает не только организацию территории сельскохозяйственного предприятия, но и расселение. Таким образом, он ориентируется на максимальное удовлетворение экономических интересов земле-*

владельцев и землепользователей при соблюдении режима и условий пользования земель, экологических требований, направленных на сохранение и улучшение природных ландшафтов.

Единство территориального (межхозяйственного) и внутрихозяйственного землеустройства проявляется в следующем:

1. Последовательное достижение общей цели – организации рационального, полного и эффективного использования земель.

2. Единая принципиальная основа осуществления землеустроительных мероприятий. Однако при межхозяйственном землеустройстве особое значение приобретает законность действий, соблюдение оптимальных межотраслевых пропорций, а при внутрихозяйственном – создание организационно-территориальных предпосылок для повышения эффективности производства.

3. Экономическое, правовое и техническое содержание землеустроительных мероприятий. При проведении межхозяйственного землеустройства более выражен правовой и технический аспект при некоторой скрытости экономического. Внутрихозяйственное землеустройство имеет ярко выраженное экономическое содержание.

4. Единый землеустроительный процесс. Он разделен на определенные законодательством этапы, стадии и порядок землеустроительного производства. Проекты включают определенный круг решаемых вопросов, то есть составные части и элементы, разрабатываемые с таким расчетом, чтобы обеспечить органическое единство формирования землепользования и его внутрихозяйственной организации.

5. Взаимосвязь и последовательность осуществления. Внутрихозяйственное землеустройство является прямым продолжением организации землепользования сельскохозяйственного предприятия. В свою очередь, при про-

ведении межхозяйственного землеустройства обязательно учитываются условия рациональной организации территории хозяйств путем разработки соответствующей схемы.

*В целях поэтапного освоения землеустроительных решений, намеченных в проектах землеустройства, а в ряде случаев и в схемах землеустройства районов, по конкретным земельным участкам разрабатывают **рабочие проекты использования и охраны земель**. Данные проекты составляются на все мероприятия по использованию и охране земель и связанных с ней средств производства, которые требуют капиталовложений. Рабочие проекты служат основой для начала финансирования и осуществления намеченных мероприятий собственными силами или подрядными организациями (строительными, мелиоративными, лесохозяйственными и др.).*

В проекте выделяют графическую и текстовую части.

Графическая часть проекта *включает проектный план, рабочие чертежи перенесения проекта в натуру, карты, схемы, графики, рисунки, а также диаграммы, учитывающие фактическое состояние территории объекта и используемые при проектировании почвенные, геоботанические, земельно-оценочные, агроэкологические и другие карты. Основным документом является проектный план. На нем отображаются все проектные решения, связанные с организацией территории (границы, площади, виды угодий, мероприятия по трансформации, освоению и улучшению земли и т. д.).*

В текстовую часть проекта *входят задание на проектирование, расчетно-пояснительная записка, материалы технико-экономического (агроэкономического) обоснования проекта, ведомости площадей угодий (проектная экспликация), сметно-финансовые расчеты, материалы экспертизы, рассмотрения и утверждения проекта. Если при проектировании используются*

цифровые модели местности и компьютерные технологии, в проектную документацию включаются также пакеты прикладных программ, различные носители информации (диски и др.).

Рассмотренный и утвержденный в установленном порядке проект землеустройства, представляющий собой совокупность надлежащим образом оформленных документов и перенесенный в натуру, имеет юридическую силу. Он на многие годы определяет права и порядок использования земель. В связи с тем, что часть средств производства неразрывно связана с землей (постройки, дороги, каналы, насаждения), а использование других (сельскохозяйственная техника, продуктивный скот) существенно зависит от ее свойств, проект землеустройства затрагивает использование всех средств производства. Землеустроительное проектирование аккумулирует знания, полученные из различных специальных дисциплин, изучающих землеустройство, а также общепрофессиональных дисциплин.

Намеченные в проекте изменения в землепользовании, территориальной организации и размещении производства, использовании и охране земель, создающие новую пространственную организацию территории, образуют основное его содержание с учетом сложившихся изменений.

В совокупности графическая и текстовая части проекта образуют проектно-сметную документацию. В состав проектной документации включаются материалы по организационно-хозяйственному устройству предприятия, его социальному и экономическому развитию.

Землеустроительная документация – это определенные виды землеустроительных документов (прогнозов, схем, проектов, технико-экономических расчетов и обоснований, других материалов), отражающих выполнение различных землеустроительных действий и обеспечивающих в ходе осуществления намеченных ими мероприятий, организацию рационального использования и охраны земли на территориях страны, субъектов федерации,

муниципальных и иных административно-территориальных образований, конкретных землевладений, землепользований и земельных участков.

Виды землеустроительной документации устанавливаются федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации; состав, содержание, правила оформления – соответствующими нормативно-техническими документами по проведению землеустройства.

Основными видами землеустроительной документации являются:

- 1) генеральная схема использования и охраны земли страны (генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации);*
- 2) схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации;*
- 3) схема землеустройства муниципальных и иных административно-территориальных образований;*
- 4) проекты межхозяйственного землеустройства (в трактовке землеустроительной науки);*
- 5) проекты внутрихозяйственного землеустройства;*
- 6) рабочие проекты по использованию и охране земли (рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий, улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель).*

Практическое задание

Соотнесите виды землеустроительных работ с видами проектов землеустройства (табл. 3.2).

Таблица 3.2 – Соотнесение видов землеустроительных работ с видами проектов землеустройства

Вид землеустроительных работ	Проект территориального землеустройства	Проект внутрихозяйственного землеустройства
1. Образование землепользования КФХ		
2. Организация территории ООО «Луч»		
3. Установление и изменение границ населенных пунктов		
4. Отвод земель под строительство мостового перехода		
5. Организация виноградников в границах сельскохозяйственного предприятия		
6. Проектирование полевых дорог в границах КФХ		
7. Установление на местности границ административно-территориального образования		

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое землеустроительный проект?
2. Укажите виды работ при территориальном землеустройстве.
3. Укажите виды работ при внутрихозяйственном землеустройстве.
4. Какие проекты относятся к рабочим проектам?
5. Укажите взаимосвязь территориального (межхозяйственного) и внутрихозяйственного землеустройства.
6. Что входит в текстовую часть проекта?
7. Что входит в графическую часть проекта?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 4.

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

Цель работы: *изучение состояния и использования земельных угодий и перспектив развития территории.*

Теоретический материал

Процесс проектирования *представляет собой разработку вариантов проекта, анализ, сравнение и выбор наиболее оптимального из них при условии, что проектные разработки основываются на последних достижениях науки и техники. С момента возбуждения ходатайства перед компетентными органами о предоставлении земельного участка до момента осуществления проекта должна проводиться определенная последовательность действий, включающая:*

- 1) подготовительные работы;*
- 2) составление проекта землеустройства;*
- 3) рассмотрение и утверждение проектной документации;*
- 4) перенесение проекта в натуру;*
- 5) изготовление землеустроительного дела и документов, удостоверяющих права на землю;*
- 6) осуществление проекта и авторский надзор за его осуществлением.*

Содержание каждого из перечисленных действий определяется видом землеустройства, земельным законодательством; указаниями, инструкциями, положениями и нормативно-справочными материалами по составлению проектов землеустройства.

Подготовительные работы *представляют собой первый этап территориального и внутрихозяйственного землеустройства. Они необходимы для*

получения материалов, используемых при составлении, обосновании и оформлении проекта межхозяйственного землеустройства и перенесения его в натуру.

В процессе подготовительных работ для составления проекта землеустройства:

- 1) устанавливают состав участников межхозяйственного землеустройства;*
- 2) выявляют землеустроительные пожелания и предложения заинтересованных землевладельцев и землепользователей; министерств, ведомств, учреждений и организаций;*
- 3) подбирают, проверяют и оценивают материал, необходимый для составления и перенесения в натуру проектов межхозяйственного землеустройства;*
- 4) изучают основания проведения землеустройства;*
- 5) подготавливают и утверждают задание на проектирование.*

Подготовительные работы состоят из камеральной землеустроительной подготовки и полевого землеустроительного обследования территории.

Камеральную землеустроительную подготовку *выполняют до выезда на объект проектирования.* Начинают ее с установления участников землеустройства и хозяйств, на территории которых будут производиться землеустроительные работы. Это определит территорию, на которую потребуются плано-картографические материалы.

Камеральная подготовка заключается в следующих действиях:

- 1) изучение материалов, представленных инициаторами межхозяйственного землеустройства (ходатайство заинтересованных сторон, заключения, решения, постановления государственных органов и др.), и уточнение причин, вызывающих необходимость его проведения;

2) сбор и изучение документов, удостоверяющих право владения и пользования землей затрагиваемыми объектами землеустройства;

3) сбор земельно-учетных данных по каждому землевладению и землепользованию и отдельно расположенному земельному участку по формам государственного учета земель;

4) изучение материалов топографического, почвенного, геоботанического, водохозяйственного, мелиоративного и других видов обследований и изысканий; выполнение необходимых копий и выписок;

5) сбор и систематизация статистических и экономических материалов, данных годовых отчетов и перспективных планов (программ, концепций), характеризующих хозяйственную деятельность затрагиваемых землевладельцев и землепользователей (данных об урожайности сельскохозяйственных культур, валовой и товарной продукции за прошедшие 3–5 лет, о видах и поголовье скота, об организационно-хозяйственной структуре, количестве производственных подразделений, населенных пунктов, численности населения и наличии производственных и культурно-бытовых объектов по каждому землеустраиваемому хозяйству и населенному пункту в отдельности и др.);

6) анализ имеющихся прогнозных разработок в областных и районных схемах землеустройства, проектах и схемах районной планировки по формированию, преобразованию и реорганизации землевладений и землепользований, расселению, размещению животноводческих комплексов, межхозяйственных, агропромышленных объединений и др.;

7) сбор и изучение проектов и схем мелиорации, обводнения, дорожного строительства, планировки населенных пунктов и других проработок, имеющих отношение к поставленной задаче межхозяйственного землеустройства;

8) в условиях поливного земледелия – изучение проектов оросительной и сбросной сетей, направлений полива по каждому поливному участку, проектных проработок по реконструкции этих сетей и освоению новых площадей;

9) выявление существующих недостатков в границах и структуре землеуладений, землепользовании, расселении, составе и соотношении сельскохозяйственных угодий; установление наличия отрицательного воздействия антропогенных и природно-климатических факторов;

10) изготовление сборного плана для составления проекта межевого землеустройства в удобном для работы масштабе, но не мельче 1:100 000.

Для выяснения предложений собственников земли, землевладельцев и землепользователей, других заинтересованных учреждений и организаций о целесообразности проведения землеустройства; о площадях, составе угодий; числе, расположении и границах отводимых, обмениваемых и передаваемых участков вызывают представителей заинтересованных сторон. Пожелания и мнения представителей записывают в специальном протоколе или акте.

Полевое землеустроительное обследование *проводят на территории, где осуществляется землеустройство. При обследовании в натуре определяют месторасположение земельных массивов, намечаемых для размещения проектируемых землевладений и землепользовании; устанавливают наличие, состояние и возможности использования объектов инфраструктуры (дорог, построек и сооружений, коммуникаций, мелиоративных сетей); выбирают места и участки для размещения усадеб хозяйств (если это нужно); уточняют месторасположение деградированных земель: загрязненных, зараженных, эрозионноопасных, подверженных эрозии; выявляют земельные участки, нуждающиеся в улучшении и пригодные для освоения под сельскохозяйственные угодья.*

При полевых подготовительных работах в случае необходимости проверяют сохранность межевых знаков по внешним границам землевладений и

землепользований, проверяют и корректируют в натуре плановые и обследовательские материалы. При отсутствии или непригодности планово-картографических и обследовательских материалов проводят съемки и обследования.

При составлении проекта землеустроитель с участием заинтересованных собственников земли, землевладельцев и землепользователей, представителей организаций и учреждений проводит полевое обследование отводимых, обмениваемых или передаваемых земельных участков. При осмотре местности изучают фактическое использование земель, их качество, инженерное оборудование территории, намечаемые изменения границ и выявляют пожелания и возражения заинтересованных сторон. Если необходимо, то специальные комиссии определяют размеры неиспользованных затрат землевладельцами и землепользователями на мелиорацию, обводнение, посадки лесных и плодовых насаждений, строительство зданий и сооружений и т. д.; затрат по переносу построек и сооружений, многолетних насаждений, по освоению новых земель.

Результаты полевых обследований, осмотра земель, оценки затрат фиксируют в соответствующих протоколах.

В процессе полевого обследования уточняют и оформляют пожелания заинтересованных землевладельцев и землепользователей в отношении проектных решений; составляют акт и чертеж землеустроительного обследования территории.

На основании проделанной работы исполнители вместе с заказчиком разрабатывают задание на проектирование.

Содержание задания зависит от вида проекта землеустройства. Оно должно быть кратким, не перегруженным экономическими показателями и другой информацией. В тоже время задание должно содержать все основополагающие требования по составу и исходным данным проекта. Его согласовывают с заинтересованными сторонами и утверждают заказчиком.

На основании задания составляют проект, основные контуры и возможные варианты которого намечают обычно в процессе подготовительных работ.

Практические задания

Задание 1. *Проведите количественный и качественный учет земель на территории землепользования. Определите виды угодий и составьте поконтурную ведомость и экспликацию земель.*

Методические указания. Землевладение сельскохозяйственной организации характеризуется общей площадью и конфигурацией, составом и соотношением сельскохозяйственных угодий, характером их расположения, размерами контуров.

В практической работе необходимо на заданной карте масштаба 1:25 000 установить видовой состав угодий каждого из контуров в границах изучаемого землепользования. Следует учитывать сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья, однако при проектировании приоритет отдается первым.

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. В составе земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Пашня – сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур.

Залежь – земельный участок, который ранее использовался под пашню и более одного года не используется для посева сельскохозяйственных культур.

Сенокос – сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокошение.

Пастбище – сельскохозяйственное угодье, систематически используемое для выпаса животных.

Многолетние насаждения – сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданные древесные, кустарниковые или травянистые многолетние насаждения для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции.

По составу и соотношению сельскохозяйственных угодий в организации можно судить об интенсивности их использования и резервах освоения новых земель. Например, большой удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей площади хозяйства говорит о высокой степени освоенности земель и интенсивности ведения сельскохозяйственного производства.

Сведения о составе и количестве угодий записываются в *поконтурную ведомость* (табл. 4.1). Площади контуров рассчитываются с помощью палетки.

Указанные сведения характеризуют качественное и количественное состояние изучаемого объекта. Все данные заносят в *сводную ведомость – экспликацию земель* изучаемого объекта (табл. 4.2).

Таблица 4.1 – Пример оформления поконтурной ведомости землепользования

Номер контура	Вид угодий	Площадь контура, га
1	Пашня	150,0
2	Кустарник	13,6
3	Сенокос	–
...	...	...
	Итого	

Таблица 4.2 – Экспликация земель в границах объекта исследований

Площадь земель	Итого	Сельскохозяйственные угодья					Несельскохозяйственные угодья				
		всего	пашня	сенокос	пастбище	...	кустарник	болото	под водой	под постройками	...
На момент землеустройства											

На основании сведений экспликации земель проводится анализ современного использования земельных ресурсов; проектируют необходимые мероприятия, направленные на их рациональное использование.

Задание 2. *Оцените пространственные условия землепользования с применением следующих пространственных характеристик: средневзвешенное расстояние землепользования; компактность землепользования; прямолинейность границ землепользования; коэффициент дальнотемелья (протяженности); коэффициенты полезной обремененности, лесистости и обводненности.*

Методические указания При подготовительных работах проводят анализ территории землепользования на наличие недостатков, которые характеризуют степень совершенства землепользования с качественной стороны. Для их определения применяются количественные показатели (площадь, фактический периметр, средние расстояния, длина, ширина, соотношение сторон и другие).

На основании данных показателей рассчитываются пространственные показатели оценки сложившегося землепользования, к которым относятся коэффициенты прямолинейности, компактности, протяженности и дальнотемелья. *Пространственные условия хозяйства являются хорошими, если значения коэффициентов менее 1,25; удовлетворительными, если они колеблются в пределах от 1,25 до 1,75; плохими в том случае, если значения коэффициентов более 1,75.*

Для определения комплексного показателя оценки землепользования необходимо отобрать основные факторы, влияющие на землепользование в целом; установить показатели, отражающие сущность факторов и определить их численные значения.

Пространственные условия землепользования – это местоположение, размер и конфигурация, создающие в совокупности определений транспортный фактор. В сельском хозяйстве транспортный фактор имеет особое значение, так как он связан с использованием большого пространства обрабатываемых земель.

Характеристика пространственной структуры землепользований по внутренним признакам включает в себя определение следующих коэффициентов:

- 1) компактности;
- 2) прямолинейности;
- 3) удаленности;
- 4) расчлененности овражно-балочной сетью;
- 5) полезащитной облесенности;
- 6) лесистости;
- 7) обводненности территории.

Важнейшей характеристикой пространственных условий сельскохозяйственного землепользования является средневзвешенное расстояние внутрихозяйственных перевозок, которое является основанием для расчета транспортных издержек. Как экономический фактор оно характеризует размещение производительных сил по отношению к земле, доступность территории для других средств производства и рабочей силы.

Определение средневзвешенного расстояния землепользования. Средневзвешенное расстояние определяется от хозяйственного центра до участков пашни, многолетних насаждений и сенокосов, с которых и на которые перевозят грузы. Расстояние грузоперевозок измеряются по дорогам от хозяйственного центра до центра тяжести земельных участков. От центра участка до ближайшей дороги расстояния измеряют по перпендикуляру. Средневзвешенное расстояние рассчитывают по формуле (4.1):

$$R = \frac{\sum r_1 \cdot P_1 + \dots + r_n \cdot P_n}{\sum P} \quad (4.1)$$

где r – расстояние до конкретных земельных участков;
 P – площадь конкретных земельных участков.

Пример расчета средневзвешенных расстояний перевозок приведен в таблице 4.3. По расчетным данным установлено, что средневзвешенное расстояние по хозяйству составляет 4,46 км.

Таблица 4.3 – Расчет средневзвешенных расстояний перевозок

Номер участка	Площадь участка (P), км ²	Расстояние от хозяйственного центра до участка (r), км	Произведение ($r \times P$)
1	0,68	5,2	3,536
2	1,25	4,4	5,500
3	0,92	2,9	2,668
4	1,51	5,5	8,305
5	0,47	2,3	1,081
6	1,06	4,9	5,194
	5,89	4,46	26,28

Определение компактности землепользования. Компактным считается землепользование, имеющее наименьшую протяженность границ при заданной площади. В землеустройстве эталоном компактности служит землепользование квадратной формы. Компактность землепользования по конфигурации определяется коэффициентом компактности.

Коэффициент компактности рассчитывается по формуле (4.2):

$$K_K = \frac{L_x}{4\sqrt{P}} \quad (4.2)$$

где L_x – протяженность границ хозяйства, км;
 P – площадь землепользования, км².

Коэффициент компактности может принимать значения более или равные единице. Экономический смысл его заключается в сравнительной оценке затрат на транспортные перевозки при существующей и эталонной пространственной структуре землепользования, то есть коэффициент показывает во сколько раз они возрастают по сравнению с эталоном.

Определение прямолинейности границ землепользования. Коэффициент прямолинейности границ землепользования характеризует степень их изломанности и определяется по формуле (4.3):

$$K_{\pi} = \frac{L_x}{L_{KB}} \quad (4.3)$$

где L_{KB} – периметр условного квадрата с определенным соотношением сторон той же площади, вписанного в землепользование.

Конфигурация землепользования считается более благоприятной в том случае, когда данный коэффициент в большей степени приближается к единице.

Определение коэффициента дальнотемелья (протяженности). Коэффициент дальнотемелья характеризует землепользование по наибольшей протяженности перевозок сельскохозяйственной продукции. Он определяется как отношение максимального расстояния перевозок в пределах данного землепользования к принятому за эталонное расстояние квадратного землепользования этой же площади. Максимальное расстояние (S) определяется между двумя наиболее удаленными пунктами по дорогам с учетом естественных препятствий, а эталонное расстояние рассчитывается как диагональ соответствующего квадрата площадью (P).

Коэффициент пространственной удаленности (протяженности) определяется по формуле (4.4):

$$K_y = \frac{L_{cp}}{1,7\sqrt{P}} \quad (4.4)$$

где L_{cp} – средняя удаленность от центральной усадьбы (расстояние до трех удаленных точек землепользования по дорогам от центральной усадьбы), км.

Определение коэффициента расчлененности территории землепользования. Коэффициент расчлененности территории землепользования оврагами и балками находится по формуле (4.5):

$$K_p = \frac{L_{\Gamma}}{P} \quad (4.5)$$

где L_{Γ} – протяженность гидрографической сети, км.

Чем выше коэффициент расчлененности, тем хуже в пространственном отношении структура землепользования.

Определение коэффициентов полезной облесенности, лесистости и обводненности. Коэффициенты полезной облесенности, лесистости и обводненности рассчитываются соответственно по формулам (4.6), (4.7), (4.8):

$$K_{\text{ПО}} = \frac{P_{\text{лп}}}{P} \quad (4.6)$$

$$K_{\text{Л}} = \frac{P_{\text{л}}}{P} \quad (4.7)$$

$$K_{\text{В}} = \frac{P_{\text{в}}}{P} \quad (4.8)$$

где $P_{\text{лп}}, P_{\text{л}}, P_{\text{в}}$ – соответственно площадь полезной и прибалочных лесополос; лесов и водной поверхности (акватории), км².

Сравнив результаты со средними по району, делают заключение о необходимости создания новых защитных насаждений, дополнительного устройства водоемов с целью улучшения агроландшафта.

По результатам расчетов все полученные значения оформляют в таблицу (табл. 4.4) и делают общее заключение.

Например, конфигурация хозяйств в основном благоприятная, так как коэффициент компактности в большей степени приближен к единице. Если коэффициенты компактности хозяйств больше, чем в среднем по району, то пространственная структура землепользования способствует дополнительным издержкам на производство продукции, так как вырастают транспортные расходы на единицу площади.

Таблица 4.4 – Характеристика размещения землепользования

Показатели	Единицы измерения	Значения показателей
Общая площадь	га	
в том числе сельскохозяйственные угодья	га	
пашня	га	
сенокосы	га	
пастбища	га	
Количество участков	ед.	
Средневзвешенное расстояние	км	
Коэффициент: компактности протяженности (дальноземелье) округлости	—	

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое подготовительные работы?
2. Какие работы относят к подготовительным работам?
3. Что выполняют в процессе подготовительных работ?
4. Перечислите пространственные характеристики землепользования.
5. Что такое коэффициент компактности?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 5.
СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ И ЭЛЕМЕНТЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Цель работы: *изучить методологические основы и структуру территориального землеустройства.*

Теоретический материал

С начала земельной реформы территориальное землеустройство являлось наиболее востребованным видом землеустроительных работ. Существует множество понятий и определений территориального землеустройства, предложенных рядом авторов.

Территориальное (межхозяйственное) землеустройство – *это землеустроительные мероприятия по комплексной организации территории нескольких собственников, пользователей, владельцев, арендаторов, то есть при проведении этих мероприятий затрагиваются права и интересы двух и более субъектов, использующих землю.*

Территориальное (межхозяйственное) землеустройство – *это комплекс мероприятий по образованию новых, упорядочению и изменению существующих землевладений и землепользований, специальных фондов земель, установлению границ и режима использования земель административно-территориальных и других особых формирований (природоохранного, рекреационного, заповедного, историко-культурного назначения и др.), а также отводу земель в натуру (на местности).*

Территориальное (межхозяйственное) землеустройство связано со следующими понятиями:

Образование землевладения и землепользования – создание соответствующего земельного участка новой организации, учреждения или физического лица на землях любых категорий и целевого назначения.

Реорганизация землевладений и землепользований – значительные изменения границ, площадей, конфигурации и количества земельных участков организаций и граждан.

Упорядочение землевладений и землепользований – целенаправленное улучшение параметров земельных участков (размещение, площадь, границы).

Организация землевладений и землепользований – система землеустроительных действий, относящихся к землеустраиваемому объекту в целом и включающих образование, реорганизацию, упорядочение (совершенствование) землевладений и землепользований и отвод земель в натуру.

Предоставление земель – передача земельного участка в собственность, владение, пользование, аренду гражданину (физическому лицу) или организации, учреждению (юридическому лицу).

Изъятие земель – прекращение в установленном порядке права использования (собственности, владения, пользования, аренды) конкретного земельного участка.

Отвод земель – землеустроительные действия по установлению в натуре границ земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование, аренду. Для того чтобы на законных основаниях использовать земельный участок, любое юридическое или физическое лицо должно иметь: отвод земель; знать точно месторасположение и границы закрепленных за ним земельных угодий; иметь документы, удостоверяющие его право на выделенный земельный участок.

Межевание земель – комплекс землеустроительных работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка,

определению его месторасположения и площади, а также юридическому оформлению полученных результатов.

Всякое предоставление и изъятие земель затрагивают неединичное землевладение и землепользование, а их группу (систему).

Для того чтобы организовать новое сельскохозяйственное предприятие, крестьянское хозяйство, садоводческое товарищество или иное землевладение и землепользование сельскохозяйственного назначения, нужно перераспределить земли, реорганизовать старые хозяйства, уточнить специализацию, структуру производства, определить режим использования земель, состав угодий, устранить имеющиеся недостатки в использовании земель (дальнотемелье, чересполосицу, вкрапливание и др.).

Перечисленные мероприятия можно осуществить только в процессе землеустройства, имеющего определенные порядок, методы и содержание. Учитывая то, что территориальное землеустройство всегда охватывает группу землевладений и землепользований, его называют межхозяйственным. *В отличие от внутрихозяйственного, межхозяйственное землеустройство всегда затрагивает несколько землевладений и землепользований; распространяется на земли всех отраслей народного хозяйства, а не только на земли сельскохозяйственных предприятий.*

Посредством территориального землеустройства предоставляют и изымают земельные участки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Территориальное землеустройство всегда затрагивает экономические интересы землевладельцев и землепользователей, так как с месторасположением земельных участков, качеством предоставляемых земель, расположением границ напрямую связана экономическая эффективность производства. Поэтому территориальное землеустройство имеет не только техническое и юридическое, но и преимущественно экономическое содержание.

Территориальное землеустройство также служит основным инструментом претворения в жизнь земельной политики государства, утверждения новых земельных отношений за счет перераспределения земель. В этой связи оно имеет социально-экономический, а в ряде случаев и политический характер.

Образование новых землевладений и землепользований, земель с определенным правовым статусом, внесение в них необходимых улучшений и изменений влекут за собой серьезные последствия в существующей организации использования и охраны земель. Поэтому такие решения должны быть обоснованными и продуманными, что требует составления проектов межхозяйственного (территориального) землеустройства.

В результате территориального землеустройства, как правило, появляются или изменяются права на определенные участки земли, организуются землевладения, землепользования в целом с определенным (исходным) составом угодий и размещением их на территории, установлением общей площади, границ. Завершается оно техническими (геодезическими) действиями по отводу земель, установлению и изменению границ землевладений и землепользований, а также выдачей правовых документов.

Территориальное землеустройство представлено следующими разновидностями:

- 1. Образование и упорядочение землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий (организаций).*
- 2. Образование землепользований несельскохозяйственного назначения.*
- 3. Образование земельных фондов различного целевого назначения.*
- 4. Размещение и установление границ с особым правовым режимом.*

В практике землеустройства это деление имеет принципиальное и решающее значение: в состав сельскохозяйственных и несельскохозяйственных землепользований должны входить разные по качеству земли. В первом случае, речь идет о землях, обладающих почвенным плодородием; во втором,

наоборот. Таким образом, в основу разделения межхозяйственного землеустройства на виды положены отличия в целевом назначении основных частей единого государственного земельного фонда, в использовании земли как средства производства в сельском хозяйстве и других отраслях народного хозяйства.

В соответствии с действующим законодательством РФ и производственным опытом, выделяют формы территориального землеустройства, представленные в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Формы территориального землеустройства

Разновидность территориального землеустройства	Формы территориального землеустройства
1. Образование и упорядочение землепользований сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) и других хозяйств	1.1. Образование новых землепользований сельскохозяйственных предприятий 1.2. Упорядочение существующих землепользований сельскохозяйственных организаций с устранением недостатков в расположении земель 1.3. Перераспределение земель при реформировании (реорганизации, несостоятельности, банкротстве, ликвидации) организаций 1.4. Межевание земельного участка или земельных участков, выделенных в счет земельной доли (земельных долей) 1.5. Образование и упорядочение иных землепользований сельскохозяйственного назначения, а также предоставление земельных участков в случае совершения сделок с ними
2. Образование землепользований несельскохозяйственного назначения	2.1. За счет земель сельскохозяйственного назначения 2.2. За счет земель населенных пунктов 2.3. За счет земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения 2.4. За счет земель особо охраняемых территорий и объектов 2.5. За счет земель лесного фонда 2.6. За счет земель водного фонда 2.7. За счет земель запаса
3. Образование земельных фондов специального назначения	3.1. Фонда перераспределения земель 3.2. Для обеспечения земельными участками при расселении беженцев, вынужденных переселенцев и военнослужащих, уволенных в запас 3.3. Для предоставления земель казачьим обществам, включенным в реестр казачьих обществ РФ 3.4. Для размещения земельных участков, предназначенных для жилищного и социального строительства 3.5. Для введения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд 3.6. Целевых и других земельных фондов

Продолжение таблицы 5.1

Разновидность территориального землеустройства	Формы территориального землеустройства
4. Образование территорий с особым правовым режимом и условиями использования	4.1. Особо охраняемых природных территорий 4.2. Территорий традиционного природопользования в местах проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации 4.3. Территорий, предназначенных для предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и расположенных на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа 4.4. Территорий закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО) 4.5. Иных территорий с особым правовым режимом
5. Описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства	5.1. Территорий субъектов Российской Федерации 5.2. Территорий муниципальных образований 5.3. Территорий населенных пунктов 5.4. Территориальных зон 5.5. Зон с особыми условиями использования территорий 5.6. Частей указанных территорий и зон 5.7. Иных объектов землеустроительной и кадастровой деятельности

Основные задачи территориального землеустройства отчасти схожи с общими задачами землеустроительного проектирования:

1. Создание равных организационных территориальных условий, развитие всех форм хозяйствования на земле.
2. Формирование и совершенствование рациональной устойчивости системы землевладения и землепользования.
3. Точность и бесспорность обозначения на местности границ, установленных при землеустройстве.
4. Создание территориальных условий для рациональной организации сельскохозяйственного производства.
5. Разработка предложений режима и условий использования земель, обременений и сервитутов на земельные участки.
6. Подготовка данных для установления земельного налога и арендной платы.
7. Разработка мероприятий, направленных на улучшение и восстановление земель.

8. Обоснование направлений и перспектив мелиорации земель.

9. Сохранение и совершенствование системы расселения.

Процесс (территориального) межхозяйственного землеустройства проводится в следующей последовательности:

1) возбуждение землеустроительного дела;

2) подготовительные работы;

3) составление проекта;

4) рассмотрение и утверждение проекта;

5) перенос проекта в натуру;

6) оформление и выдача документов.

Территориальное (межхозяйственное) землеустройство проводится по решению государственных органов (в соответствии с их компетенцией), инициативе землеустроительных органов или ходатайству заинтересованных министерств, ведомств, землевладельцев и землепользователей. Землеустройство осуществляется государственными землеустроительными органами Российской Федерации, а также иными организациями, имеющими лицензию на право выполнения землеустроительных работ.

Содержание стадии возбуждения землеустроительного дела заключается в получении решения компетентного органа или заявки заинтересованных организаций, землевладельцев и землепользователей на проведение и финансирование землеустроительных работ.

Подготовительные работы включают сбор необходимых земельно-учетных, статистических, планово-картографических и иных материалов, оценку их качества и анализ; проведение специальных обследований и изысканий на территории объектов землеустройства; выявление пожеланий заинтересованных организаций и отдельных граждан и др.

Задание на проектирование согласовывается с затрагиваемыми землевладельцами и землепользователями, заинтересованными организациями, учреждениями, компетентными органами государственной власти и утверждается заказчиком или иным органом, уполномоченным утверждать проект. Задание на проектирование составляется по установленной форме. Указанный в нем перечень вопросов и их содержание являются примерными и уточняются в зависимости от поставленной задачи и вида проекта.

При образовании новых землевладений и землепользований граждан или организаций, объединений, ассоциаций и других хозяйствующих структур для ведения сельского хозяйства необходимо соблюдать следующие требования:

1) учитывать общегосударственные интересы и в максимально возможной степени удовлетворять пожелания всех заинтересованных сторон на землеустраиваемой территории;

2) создавать землевладения и землепользования рациональных размеров с составом и соотношением угодий, соответствующим специализации сельскохозяйственного производства и экологическим условиям на землеустраиваемой территории;

3) размещать внутри землевладений и землепользований хозяйственные центры в точках транспортного минимума, формирующие удобную связь с угодьями и с внешними экономическими и административными центрами;

4) обеспечивать компактность массивов землевладений и землепользований и их конфигурацию, удобную для внутрихозяйственной организации производства и территории.

Образование новых и реорганизация существующих землевладений и землепользований крестьянских хозяйств, сельскохозяйственных организаций и их объединений осуществляется путем составления проектов межхозяйственного землеустройства различных видов, основными из которых являются:

- 1) проект образования землевладения крестьянского хозяйства;
- 2) проект образования землевладения граждан для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства и др.;
- 3) проект образования нового постоянного землевладения сельскохозяйственного предприятия или агропромышленного объединения;
- 4) проект реорганизации землевладения (землепользования) сельскохозяйственного предприятия в целях устранения недостатков в землевладении (землепользовании);
- 5) проект межхозяйственного землеустройства в связи с реконструкцией оросительной системы;
- 6) проект межхозяйственного землеустройства на массивах вновь осваиваемых орошаемых земель;
- 7) проект межхозяйственного землеустройства сезонных пастбищ;
- 8) проект межхозяйственного землеустройства в связи с передачей земли в аренду и образованием арендного землепользования;
- 9) проект межхозяйственного землеустройства в связи с отводом земель для крупных водохранилищ.

Проект территориального землеустройства должен быть экономически и экологически обоснован. С помощью технико-экономических показателей, экономико-математического моделирования обосновываются целесообразность и эффективность намечаемых изменений в границах, площадях, местоположении и структуре угодий каждого землевладения и землепользования. Экологическое обоснование заключается в выявлении наличия в предлагаемых решениях положительного или отрицательного воздействия на окружающую среду, на производительные свойства земли, на агроландшафты.

Составленный проект согласовывается с заинтересованными инстанциями, а в необходимых случаях подвергается экологической или иной экспертизе.

Проект с приложениями и материалами согласования представляется на рассмотрение главы муниципального образования в месячный срок. Если утверждение дела входит в компетенцию более высокой инстанции, то материалы согласовываются с главой субъекта РФ.

Проект территориального землеустройства после утверждения переносится на местность с обозначением границ землевладений и землепользований межевыми знаками установленного образца. Право собственности на землю удостоверяется свидетельством о праве собственности на земельный участок. Право аренды земли оформляется договором аренды между арендодателем и арендатором на определенный срок.

Утвержденный проект территориального (межхозяйственного) землеустройства и выданное регистрационной палатой свидетельство о собственности на земельный участок или зарегистрированный договор аренды земельного участка служат основанием для внесения изменений в земельно-кадастровую документацию.

Факторами территориального землеустройства называют причины и условия, вызывающие необходимость его проведения. Рассматривая территориальное землеустройство как основной механизм образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства, наделения земель граждан и юридических лиц, перераспределения земель можно выделить следующие его факторы:

- 1. Необходимость организации нового предприятия.*
- 2. Создание фондов земель специального назначения.*
- 3. Установление новых границ и размещение территории с особым режимом использования земель.*
- 4. Требования охраны природы.*

Дополнительными факторами, относящимися к землям сельскохозяйственного назначения можно отнести:

5. Наличие недостатков в размещении землевладений и землепользований и их границ.

6. Несоответствие существующих площадей и структуры землевладений и землепользований потребностям производства данного хозяйства, условиям рационального использования земель.

7. Изменение условий производства в хозяйстве, которые ведут к несоответствию между параметрами землевладений и землепользований.

Согласно нормативно-правовым документам, при проведении территориального землеустройства выполняют работы по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства, их межеванию.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводят с учетом таких характеристик как принадлежность к той или иной категории земель по целевому назначению; разрешенное использование, осуществляемое в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства Российской Федерации; площадь, местоположение границ; ограничения в использовании земель; обременения правами иных лиц (сервитуты).

Образование новых земельных участков может осуществляться путем деления существующего земельного участка на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Работы по межеванию объектов землеустройства включают в себя:

1) определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование с лицами, права которых могут быть затронуты;

2) закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат, или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;

3) изготовление карты (плана) объекта землеустройства в порядке, устанавливаемом Федеральной службой земельного кадастра России.

При территориальном землеустройстве руководствуются принципами, которые вытекают из общих принципов землеустройства:

- 1) обеспечение охраны земли и других природных ресурсов;
- 2) точное соблюдение земельного законодательства;
- 3) укрепление землевладения и землепользования, повышение его устойчивости;
- 4) определение границ;
- 5) обеспечение рационального и эффективного использования земель;
- 6) установление приоритета сельского хозяйства в использовании земель;
- 7) создание территориальных условий для успешного выполнения землевладельцами и землепользователями их задач;
- 8) повышение эффективности производства, уровня социального развития; создание условий для последующей правильной организации территории.

Особое значение при территориальном землеустройстве придают принципу устойчивости землевладения и землепользования. **Устойчивость землевладения, землепользования** – сохранение их неизменных площади и границ в течение длительного времени, объективно обусловленное отсутствием причин, вызывающих необходимость внесения изменений методами межхозяйственного землеустройства.

Территориальное (межхозяйственное) землеустройство проводят только тогда, когда в нем есть потребность, имеются объективные причины и никакие другие мероприятия не дадут нужного результата. Землевладения и землепользования должны быть устойчивыми, иначе они не будут рациональными и эффективными.

Практическое задание

Подготовьте доклады по темам:

- 1. Необходимость проведения территориального (межхозяйственного) землеустройства.*
- 2. Этапы проведения территориального (межхозяйственного) землеустройства.*
- 3. Межевание земель.*
- 4. Методы, применяемые при разработке проектов территориального землеустройства.*

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое территориальное (межхозяйственное) землеустройство?
2. Чем отличается изъятие земель от отвода земель?
3. В чем заключается межевание земель?
4. Перечислите разновидности территориального (межхозяйственного) землеустройства.
5. Какие землеустроительные действия относятся к территориальному землеустройству?
6. Перечислите задачи территориального землеустройства.
7. В какой последовательности проводится территориальное землеустройство?
8. Укажите факторы территориального землеустройства.
9. Что является объектами территориального землеустройства?
10. Перечислите принципы территориального землеустройства.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 6.
ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Цель работы: *изучить основы образования землепользований сельскохозяйственных организаций.*

Теоретический материал

Территориальное землеустройство сельскохозяйственных предприятий проводят для того, чтобы их размещение, площадь, структура земель были приведены в соответствие с потребностями развития, повышения эффективности производства, а также для организации рационального использования земли как главного средства производства.

Образование и упорядочение сельскохозяйственных землепользований выполняется в различных природных (климат, почвы, рельеф, и т. д.) и социально-экономических (форма хозяйства, система расселения, состав земель, освоенность территории, специализация производства и т. д.) условиях, которые оказывают большое влияние на выбор подхода к решению данных вопросов.

При территориальном землеустройстве имеют значение:

- 1) сельскохозяйственная освоенность территории – процент сельскохозяйственных земель в общей площади хозяйства;*
- 2) компактность расположения продуктивных земель, их расчлененность лесами, реками, овражно-балочными системами, искусственными преградами;*
- 3) наличие земельных ресурсов, пригодных для освоения;*
- 4) качество земель и потенциальные возможности повышения их продуктивности;*

5) обеспеченность трудовыми ресурсами, водой, коммуникациями, производственными фондами.

Вопросы территориального землеустройства сельскохозяйственных организаций (их образование, упорядочение, реорганизация) на территории административного района должны решаться с учетом размещения объектов инфраструктуры в системе АПК, а также местоположения и границ природоохранных территорий. Разрабатываемый проект должен основываться на исчерпывающем анализе землепользований хозяйств в границах муниципального района. Выборочное, изолированное решение этих вопросов не допустимо, так как может затрагивать интересы других землепользователей, землевладельцев и собственников земли.

Новые землепользования сельскохозяйственных предприятий на используемых и вновь осваиваемых землях образуют, в основном, при организации новых, объединении, разделении и реорганизации существующих хозяйств, а также при освоении массивов новых земель.

Земельные массивы, на которых организуют землепользования сельскохозяйственных предприятий, должны обладать определенными характеристиками по местоположению, площади и компактности, почвам, рельефу, естественной растительности, гидрографическим и другим условиям.

При проектировании объекты землеустройства должны быть:

- 1) хорошо изучены и обследованы;*
- 2) пригодны для производства сельскохозяйственной продукции;*
- 3) достаточно крупные по площади и правильной конфигурации;*
- 4) удобными для размещения населенных пунктов по строительно-планировочным условиям, условиям водоснабжения, требованиям сохранения экологического равновесия в природе;*

5) обеспечивать наименьшие затраты на создание инфраструктуры (дорог, линий электропередач, связи и т. д.);

б) иметь надежную связь с населенными пунктами и дорогами общего пользования.

Землепользования сельскохозяйственных организаций характеризуются следующими параметрами: размещение, площадь, состав и качество земель; конфигурация и компактность территории; расположение по отношению к хозяйственным центрам и другим обособленным частям; границы. Каждая из характеристик является фактором, влияющим на эффективность производства и использование земли в хозяйстве. Их изменение может положительно или отрицательно отразиться на управляемости производства, объеме и себестоимости производимой продукции, размере капиталовложений и ежегодных затрат, продуктивности земель, социальных условиях. Наилучшее сочетание и величины этих взаимосвязанных параметров создают рациональное землепользование, наиболее приспособленное для эффективного ведения хозяйства, использования и охраны земель.

При определении параметров проекта необходимо руководствоваться следующими принципами:

1) размещение землепользования должно проектироваться в соответствии с экономическими и социальными интересами сельскохозяйственного производства конкретного хозяйства с учетом интересов других землепользователей, расположенных на данной территории;

2) площадь должна быть рациональная, отвечающая специализации сельскохозяйственной организации, размерам производства и зональным условиям;

3) состав и качество земель устанавливаются в зависимости от специализации хозяйства и задач рационального использования земли;

4) конфигурация и компактность должны соответствовать потребностям организации производства и территории;

5) расположение по отношению к хозяйственным центрам и другим объектам должно обеспечивать хорошую связь между внутренними и внешними экономическими объектами;

б) границы должны быть удобны для внутрихозяйственного землеустройства и позволять правильно использовать и охранять землю.

Соблюдение этих принципов позволит обеспечить организацию устойчивых землепользований, отвечающих условиям успешного развития сельскохозяйственной деятельности, рационального использования и охраны земель.

Образование землепользований сельскохозяйственных организаций – это землеустроительные действия, включающие составление, рассмотрение, утверждение проекта и перенесение его в натуру, в результате которых создается новый земельный участок и оформляются документы, удостоверяющие право на него (свидетельство о регистрации земельного участка и прав на него). При этом их размещают и формируют как составную часть системы района.

В соответствии с земельным законодательством, новым является землепользование вновь организуемого хозяйства, которое ранее не существовало или у которого по необходимости значительно изменены параметры.

Площадь землепользования и размер производства сельскохозяйственной организации взаимосвязаны между собой. Судить о размере хозяйства только по площади нельзя, если неизвестна его специализация. Сопоставлять по площади разные хозяйства можно только в том случае, если они имеют одинаковую специализацию и расположены в зонах с одинаковыми природными условиями.

Размер землепользования влияет не только на возможный размер производимой продукции, но и на транспортные расходы. Важны также компактность и конструкция землепользования. Так, землепользования, одинаковые по площади, но состоящие из разного количества обособленных участков, разные по компактности, будут иметь различные транспортные и другие расходы.

Кроме того, затраты, потери, управляемость предприятием зависят от размещения центральной усадьбы на его территории. От того, как при проектировании решаются эти вопросы, в дальнейшем будут зависеть внутрихозяйственная организация территории и организация производства.

Следовательно, необходимо найти оптимальное соотношение между размерами хозяйства по площади и размерами производства. Можно сформулировать следующие факторы, влияющие на размер землепользования сельскохозяйственной организации: специализация хозяйства; обеспеченность техническими и трудовыми ресурсами; характер организации производства; расположение населенных пунктов; компактность и контурность массивов; природные условия зоны размещения объекта проектирования и др.

Землепользования сельскохозяйственных организаций находятся в постоянном движении: изменяются их границы, число земельных массивов и организаций в целом, размеры, местоположение, формы собственности и хозяйствования. Хозяйства образуются вновь или реорганизуются, в результате земельного оборота их размеры увеличиваются или уменьшаются.

Правильная организация каждого землепользования имеет решающее значение для дальнейшего развития сельскохозяйственного производства. Любые изменения, связанные с образованием новых или упорядочением существующих землепользований сельскохозяйственных организаций, проводят на основе проектов территориального землеустройства. Узловые вопросы, составляющие содержание проекта, называются составными частями, взаимосвязанными между собой. Каждая из них представляет собой в определенной степени самостоятельную задачу, решаемую по специальной методике.

Проект образования землепользования сельскохозяйственной организации включает следующие составные части:

- 1. Установление площади землепользования.*
- 2. Размещение и формирование земельного массива.*

3. Размещение усадьбы нового хозяйства.

4. Установление видов и площадей земель по видам в составе землепользования.

5. Размещение границ землепользования.

6. Определение размера земельного налога.

7. Составление схемы внутрихозяйственной организации территории хозяйства.

При установлении границ землевладений или землепользований следует создавать оптимальные условия для последующей организации территории, а также рационального использования и охраны земель.

Границы сельскохозяйственных предприятий проектируют и размещают по следующим правилам:

1. На открытой местности размещение прямолинейное, без изломов и с углами поворотов 90 градусов.

2. Совмещение с естественными рубежами (живыми урочищами) – реками, ручьями, оврагами, балками, опушками леса и т. д.

3. Размещение, согласованное с рельефом, исключающее возможность возникновения эрозионных процессов, предусматривающее прокладывание границ по водоразделам, тальвегам, элементам гидрографической сети, на склонах – по линии стока.

4. В районах с орошаемым земледелием границы совмещают с оросительными и другими каналами.

Размещение хозяйства заключается в определении места его расположения с учетом придания этому участку целесообразной конфигурации.

При размещении землевладений и землепользований необходимо выполнение следующих требований:

1. Вести учет существующей организации и состояния территории.

2. Экономно расходовать ранее произведенные капиталовложения.

3. Учитывать расположение и экономическое значение существующих населенных пунктов.

4. Производить формирование землевладения или землепользования в виде единого компактного массива, удобной конфигурации; обеспечивать наименьшую протяженность землевладений или землепользования.

5. Создать благоприятные условия для последующей внутрихозяйственной организации территории.

6. Обеспечить экологическое равновесие на прилегающих ландшафтах.

Проект составляют на основе задания на проектирование, используя материал подготовительных работ, схемы землеустройства района, другие проектные и предпроектные материалы и документы.

Установление проектного состава и соотношения угодий выполняют на основании расчетов экономических показателей обоснования проекта межхозяйственного землеустройства при образовании нового хозяйства. Кроме того, природные условия должны обеспечить организацию и развитие всех отраслей хозяйства. Например, в составе овощеводческих хозяйств должны, преобладать плодородные пахотные земли с источниками воды для полива, для зерновых – плодородные земли, удобные по площадям и рельефу для эффективного использования техники и т. д.

При размещении землевладений и землепользований включают исходный состав угодий, который может не полностью соответствовать потребностям создаваемого хозяйства, однако путем трансформации в последующем можно достичь потребных площадей.

В состав угодий отдельных специализированных хозяйств не следует включать земли, рациональное и эффективное использование которых в таких хозяйствах невозможно. Например, в хозяйствах со свиноводческим или птицеводческим направлением нецелесообразно в состав угодий включать пастбища.

Площади устанавливают одновременно с определением размеров производства. Рациональной следует считать такую площадь землевладения или землепользования, на которой возможно размещение производства сельскохозяйственного предприятия в управляемых размерах (без чрезмерных затрат на преодоление расстояний) при обеспечении его отраслей необходимым составом и площадями угодий. После определения расчетной площади хозяйства устанавливают его окончательный проектный размер с учетом конкретных условий.

Практическое задание

Изучите данные плано-картографического материала и установите специализацию образуемого сельскохозяйственного предприятия. Изучите факторы, влияющие на площадь проектируемого землепользования.

Вопросы для самоконтроля

1. Приведите принципы образования землепользования сельскохозяйственного предприятия.
2. Перечислите составные части образования землепользования сельскохозяйственного предприятия.
3. От каких факторов зависит площадь сельскохозяйственных предприятий?
4. Перечислите правила проектирования и размещения границ сельскохозяйственных предприятий.
5. Какие требования необходимо учитывать при размещении землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 7.

УПОРЯДОЧЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Цель работы: *изучить недостатки землепользований и землевладений, а также рассмотреть возможные способы их устранения.*

Теоретический материал

Упорядочение существующих землепользований сельскохозяйственных организаций *представляет собой землеустроительное действие по внесению целенаправленных изменений в их площадь, конфигурацию, размещение и границы в целях улучшения условий использования и охраны земель, повышения эффективности производства.*

В результате определенного ряда причин в землепользованиях современных сельскохозяйственных предприятий довольно часто встречаются недостатки пространственного и экономического характера, которые оказывают отрицательное воздействие на ведение хозяйственной деятельности и эффективность производства.

Землеустроительные действия, направленные на улучшение землепользований существующих хозяйств путем внесения изменений в их размеры, размещение и границы, в целях создания условий для улучшения использования и охраны земли, повышения эффективности сельскохозяйственного производства, называются **совершенствованием**, или **упорядочением**. Это достигается прежде всего посредством устранения пространственных и экономических недостатков землепользований, а если это невозможно, следует сократить степень их влияния.

Для упорядочения землепользований необходимо:

1) придать землепользованию рациональные размеры и структуру земель;

- 2) сделать его компактным;*
- 3) сократить расстояния перевозок и переездов;*
- 4) ликвидировать условия, ухудшающие внутрихозяйственную организацию территории и охрану земель.*

Под рациональным (в пространственном отношении) сельскохозяйственным землепользованием понимают такие размеры и расположение земельных массивов, а также средств производства, неразрывно связанных с землей, которые способствуют сокращению производственных затрат, повышению производительности труда, проведению полевых работ в оптимально быстрые агротехнические сроки, созданию устойчивого агроландшафта.

Недостатки землепользования – это неудобства и отклонения в площади, структуре и размещении земельных массивов или участков сельскохозяйственных предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств и их групп, отрицательно влияющие на использование земли, экономику и организацию производства.

К основным пространственным недостаткам в землепользовании относят:

- 1) несоответствие состава и площади угодий специализации хозяйства;*
- 2) неудобства в размещении массивов и расположении границ.*

Выделяют следующие неудобства в размещении земельных массивов землепользования:

1. Чересполосица – землепользование состоит из нескольких обособленных участков, разделенных друг от друга землями других землепользователей.

2. Топографическая чересполосица – расположение участков пашни или других сельскохозяйственных угодий за живыми урочищами (рекой, овражно-балочной сетью) или искусственным сооружением (автомагистралью, железной дорогой, оросительным каналом и др.). Вызываемая чересполосицей раздробленность территории увеличивает удаленность земель и необходимость

обращения через земли других хозяйств, ведет к ухудшению условий управляемости, увеличению транспортных затрат и потерь времени на преодоление расстояний, к дополнительным капитальным затратам (строительство мостов, переездов).

3. *Вкрапливание* – расположение внутри земельного массива и границ данного землепользования участков земли другого землепользования. Приводит к увеличению расстояний, возникновению сервитутов и другим отрицательным последствиям.

4. *Дальноземелье* – большая удаленность части земельного массива от усадьбы хозяйства. Приводит к увеличению транспортных затрат, несвоевременности выполнения агротехнических приемов и потерям продукции, снижается управляемость территорией.

Неудобства в расположении границ включают:

1. *Вклинивания и изрезанность границ* – врезывания земельных участков одного землепользования в земельные массивы другого, что ведет к изломанности границ, ухудшению конфигурации полей, снижению производительности труда, увеличению затрат на обработку сельскохозяйственных угодий и другим последствиям.

2. *Нерациональное расположение границ* – расположение, не согласованное с рельефом и другими природными факторами, противоречащее требованиям борьбы с эрозией почв.

Недостатки землепользований делятся на прямые и косвенные. К первым относятся несовершенство местоположения и конфигурации землепользования, что устраняется в процессе территориального землеустройства. К косвенным относятся недостатки, устраняемые при внутрихозяйственной организации территории с помощью дополнительных капиталовложений.

Степень отрицательного влияния недостатков землепользований и земле-
владений непостоянна, поэтому необходимо детально изучить *причины их воз-*
никновения, в качестве которых могут выступать:

- 1) ошибки при образовании землепользований;*
- 2) неблагоприятные природные и территориальные условия;*
- 3) развитие производительных сил;*
- 4) недостатки хозяйственной деятельности;*
- 5) стихийные бедствия.*

Основная задача совершенствования землепользований сельскохозяй-
ственных предприятий заключается в установлении их рациональных форм и
размеров, создании наиболее благоприятного территориального размещения
средств производства, неразрывно связанных с землей, с целью обеспечения
экономически выгодного производства.

Совершенствование землепользования сельскохозяйственного предприя-
тия достигается прежде всего посредством устранения неудобства и отклоне-
ния в размерах, структуре и размещении земельных массивов или участков
сельскохозяйственных предприятий и крестьянских хозяйств, их границ, спе-
циализации и в размерах производства, отрицательно влияющих на использо-
вание земли и эффективность хозяйственной деятельности.

Устранение пространственных недостатков заключается в установлении
рациональных размеров и форм отвода земельных участков, структуры и ком-
пактности землепользования, сокращения расстояний перевозок и холостых
переездов, улучшении внутривозрастной организации территории с целью
создания благоприятных организационно-территориальных условий ведения
сельскохозяйственного производства.

Критериями для установления наличия недостатков и основанием для их
устранения являются отрицательное влияние их на деятельность хозяйства и

использование земли, а также возможность устранения их методами территориального (межхозяйственного) землеустройства.

Порядок проведения землеустроительных мероприятий в рамках территориального землеустройства по устранению недостатков следующий:

- 1) анализ землепользований группы смежных хозяйств в границах административного района;*
- 2) выявление недостатков землепользований, доказательство их наличия, установление степени влияния на организацию производства и использование земельных ресурсов при наличии недостатка, а также прогнозирование возможностей устранения этих недостатков;*
- 3) выбор и обоснование возможных способов устранения недостатков;*
- 4) составление проекта и внесение изменений в землепользование с целью упорядочения;*
- 5) расчет необходимых экономических показателей с целью определения экономической эффективности от внесения изменений в землепользование, а также корректировки перспектив развития хозяйств;*
- 6) рассмотрение заинтересованными сторонами представленного проекта и его утверждение;*
- 7) перенесение проекта в натуру;*
- 8) изготовление, оформление и выдача проектных материалов заинтересованным сторонам;*
- 9) оформление и выдача документов на право собственности и пользования землей.*

Основные способы устранения недостатков:

- 1) обмен заинтересованных сторон равновеликими и равноценными земельными участками;*

2) обмен неравноценными и неравновеликими участками с денежной компенсацией;

3) передача земель в районный фонд перераспределения;

4) выделение земель для организации крестьянских (фермерских) хозяйств;

5) реорганизация предприятия (выделение новых производственных подразделений и др.).

При реорганизации предприятий (укрупнения) – объединение двух и более небольших по площади, либо присоединение ближайших земельных массивов целесообразно проектировать целыми подразделениями. Разукрупнение (при чрезмерно большой площади) предполагает образование двух землепользований. Размеры земельной площади сельскохозяйственного предприятия устанавливаются в соответствии с перспективной специализацией и объемом производства, а также с учетом рекомендаций научных учреждений по оптимальным размерам для данной природно-экономической зоны.

Устранение более простых пространственных недостатков (вклинивания, чересполосица, вкрапливание) предусматривается путем обмена равноценными земельными участками между землепользователями или неравноценными с денежной компенсацией.

При ликвидации эрозионно-опасного расположения границ землепользований межхозяйственные границы нужно совмещать с бровкой, тальвегом, водоразделом или проводить их по линиям стока, то есть перпендикулярно горизонталям.

Недостатки землепользования не всегда очевидны, хотя часть из них имеет внешние признаки. При определенных условиях недостатки не могут быть устранены, например, чересполосица в лесной зоне.

Устранение недостатков всегда охватывает группу территориально взаимосвязанных хозяйств или весь административный район. Необходимо с учетом экономических показателей, специализации, перспектив развития производства оценить площадь землепользований, структуру земель, размещение, компактность и конфигурацию, расположение границ и т. д.; определить величину затрат и потерь, зависящих от наличия недостатков землепользований (потери продукции, транспортные расходы, единовременные затраты и т. д.).

Разработанный проект устранения недостатков землепользований должен создавать наилучшие территориальные условия для использования и охраны земель; организации производства и управления; внутрихозяйственной организации территории; использования средств механизации производственных процессов; сокращения переездов между отдельными частями землепользования и снижения транспортных затрат; сокращения капиталовложений на оборудование территории постройками, дорогами, водными источниками.

Обоснование проекта включает расчеты, доказывающие экономическую эффективность вносимых в землепользование изменений. Для того, чтобы предлагаемые решения были достаточно убедительными, необходимо выяснить и рассчитать следующие показатели:

- 1) потери продуктивности участков из-за их удаленности и их снижение при приближении к центру;
- 2) потери, вызываемые невозможностью полностью использовать продукцию с удаленных участков и величину дополнительно получаемой продукции при приближении их к хозяйственному центру;
- 3) затраты на непроизводительное использование техники и величину их снижения после устранения недостатков;
- 4) снижение затрат от улучшения внутрихозяйственной организации территории в результате упорядочения землепользования;

5) затраты на эксплуатацию удаленных участков и возможность их снижения и т. д.

Эффективность устранения недостатков землепользователей, выражаемая приростом чистого дохода, включает две группы показателей:

1. Показатели сокращения потерь продукции и чистого дохода, которые включают:

1) *потери продукции на удаленных и обособленных землях вследствие нарушения агротехнических сроков возделывания сельскохозяйственных культур, снижения качества полевых механизированных работ и др.;*

2) *потери чистого дохода, связанные со снижением интенсивности использования земель на удаленных и обособленных земельных участках;*

3) *потери продукции вследствие невозможности полного использования отдельных массивов кормовых угодий на удаленных и обособленных массивах;*

4) *потери чистого дохода вследствие эрозионно-опасного размещения межхозяйственных границ.*

Могут быть и другие потери, например, вследствие невозможности организации полевых работ интенсивным методом и т. д.

2. Показатели уменьшения (экономии) издержек формируются:

1) *экономией затрат на перевозку растениеводческой и животноводческой продукции;*

2) *экономией затрат на перевозку рабочей силы к месту работ и обратно;*

3) *уменьшением затрат на холостые переезды сельскохозяйственной техники с учетом перевода ее из рабочего положения в транспортное и обратно;*

4) *экономией затрат на содержание административно-управленческого персонала в случае организации производственных подразделений на удаленных и обособленных земельных участках и др.*

Эти показатели рассчитывают по ситуации до землеустройства и по предлагаемым по проекту данным. Сравнительный анализ позволяет определить экономический эффект землеустройства. Утвержденный проект переносится в натуру.

Практические задания

Задание 1. Изучите конфигурацию землепользования по предоставленным планово-картографическим материалам и выявите недостатки землепользования. Предложите способы устранения выявленных недостатков.

Задание 2. На карте укажите перечисленные недостатки землепользований и землевладений: чересполосица, вклинивание, вкрапливание, топографическая чересполосица.

Задание 3. Рассчитайте компенсацию при обмене неравноценными участками.

Методические указания. При обосновании проектных предложений и равноценном обмене определяется качество земельных участков, а фактически обмениваемая площадь рассчитывается по формуле (7.1):

$$P_2 = \frac{P_1 \cdot B_1}{B_2} \quad (7.1)$$

где P_1, P_2 – площади обмениваемых участков, га;

B_1, B_2 – баллы бонитета обмениваемых земельных участков.

При неравноценном обмене рассчитывается размер компенсации недостающей площади с учетом нормативной стоимости земель (табл. 7.1).

Экономическая эффективность вносимых изменений в землепользование обосновывается прежде всего расчетами транспортных затрат на перевозку грузов (табл. 7.2).

*Практическое занятие № 7. Упорядочение
существующих землепользований сельскохозяйственных организаций*

Таблица 7.1 – Расчет денежной компенсации при обмене неравноценными участками

Показатели	Хозяйства, затрагиваемые недостатками	
	КФХ «Прохладное»	КФХ «Амур»
Состав угодий	пашня	пашня
Площадь обмениваемых участков, га	53,0	48,0
Балл бонитета	55	50
Всего балло-гектаров	2 915	2 400
Площадь, передаваемая от хозяйства, га	–	58,3
Площадь, подлежащая денежной компенсации, га	–	10,3
Нормативная стоимость земли, тыс. руб.	–	199,0
Размер компенсации, тыс. руб.	–	2 049,7

Таблица 7.2 – Расчет экономической эффективности обмена земельными участками

Показатели	При существующем размещении	По проекту
1. Вид угодий	пашня	пашня
2. Площадь, га	53,0	48,0
3. Среднее расстояние до участка, км	15,0	14,1
4. Продуктивность, т/га		
зерно	2,0	2,0
солома	3,0	3,0
5. Объем грузоперевозок, приведенных к первому классу с усадьбы на поле, т		
семена (норма высева – 0,15 т/га)	7,95	7,20
с поля до усадьбы, т		
зерно	106,0	96,0
солома	265,63	240,48
всего	379,48	343,68
6. Всего, т·км	5 692,2	4 845,89
7. Тариф за один т·км, руб.	3,0	3,0
8. Стоимость перевозок, руб. всего	17 076,60	14 537,67
в том числе на один гектар сельскохозяйственных угодий	322,20	302,87
Примечание: приняты коэффициенты перевозки грузов к первому классу: зерно – 1,0; солома – 1,64.		

На плане хозяйства передаваемые или обмениваемые участки заштриховываются линиями красного цвета. Новая граница показывается красным цветом.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое упорядочение существующих землепользований?
2. Что подразумевают недостатки землепользования?
3. Укажите основные недостатки землепользования.
4. Перечислите способы устранения недостатков.
5. Что включает обоснование проекта устранения недостатков?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 8.
ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМИРОВАНИЕ
КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ

Цель работы: *изучить особенности формирования землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства и порядок организации его территории.*

Теоретический материал

Понятие и принципы образования крестьянских (фермерских) хозяйств. Образование и деятельность крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ) регулируется федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». В соответствии с данным законом, **крестьянское (фермерское) хозяйство** *представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.*

Образование КФХ осуществляется с целью получения прибыли. При этом организация самостоятельно занимается своей деятельностью. А потому члены хозяйства покрывают расходы из своих средств и сами определяют направления деятельности.

Право на создание КФХ имеют дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, имеющие опыт работы в сельском хозяйстве или прошедшие соответствующий курс обучения. Крестьянское (фермерское) хозяйство является самостоятельным типом товарного аграрного предприятия, владеющим основными средствами произ-

водства (включая землю), собственными (частично наемными) трудовыми ресурсами, а также финансами и другими средствами ведения хозяйства. Оно имеет права юридического лица, представлено отдельным гражданином, семьей или группой лиц, осуществляющих производство, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции на основе использования имущества и земельных участков, находящихся в собственности, пожизненном наследуемом владении или пользовании, в том числе в аренде.

Размер и размещение землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства должны отвечать интересам для различного вида производства и позволять вести хозяйство на надлежащем технологическом уровне, обеспечивать достойный уровень жизни, работы и быта крестьянской семье.

При формировании фермерских хозяйств могут быть использованы почти все общепризнанные принципы научной организации производства в сельском хозяйстве. Вместе с тем специфика сравнительно небольшого семейного предприятия (к которым относится большинство ферм), безусловно, накладывает свой отпечаток. Личная заинтересованность учредителя крестьянского хозяйства и полная экономическая ответственность за принимаемые хозяйственные решения заставляют фермера подходить к своему делу ответственно, трудиться более интенсивно, чем работнику крупного сельскохозяйственного предприятия (государственного или акционерного).

С целью рациональной организации территории крестьянских хозяйств следует учитывать следующие принципы:

1. Добровольность. Никто не должен навязывать лицу, имеющему право на получение земельного пая как ему поступать: оставаться в коллективном хозяйстве или организовывать индивидуальное.

2. Достаточность привлекаемых средств. Реализация проекта при образовании КФХ сводится в конечном счете к оптимальным количественным про-

порциям объема производства, площадей сельхозугодий, технического оснащения, вместимости производственных построек и т. д. Следует приобретать ровно столько ресурсов, сколько требуется, поскольку недостаток их будет приводить к срыву важнейших сезонных работ, а излишек – к крупным финансовым издержкам. Особенно важно учитывать все это на этапе становления крестьянского хозяйства, при оценке имеющихся в распоряжении семейного коллектива средств, определении размера фермы и ее специализации.

3. Принцип хозяйственной самостоятельности предусматривает право фермера распоряжаться производственными ресурсами; выбирать отрасль сельского хозяйства, структуру стада, вид севооборота, систему машин и технологий, режим работы, источники финансирования; определять размеры хозяйства; распоряжаться произведенной продукцией. Следует учитывать, что при самостоятельном выборе необходимо опираться на научно-обоснованные и практически проверенные проектные решения.

4. Экономическая самостоятельность предполагает полную самокупаемость и самофинансирование. Фермерское хозяйство должно покрывать все расходы на производство продукции и на дальнейшее развитие из собственных доходов. Это требует, в частности, рационального распределения вырученных средств на формирование фондов накопления и потребления, а также осмотрительного пользования банковским кредитом.

5. Принцип взаимовыгодного кооперирования. Его реализация требует неукоснительного соблюдения договорной дисциплины всеми партнерами, своевременного выполнения обязательств по поставкам продукции, выплате процентов за кредит, возврату ссуд и т. д.

6. Принцип адаптивности – принцип максимально возможного учета природно-экономических, исторических и социально-психологических факторов. Иначе фермеру будет чрезвычайно трудно вписаться в традиционную экономическую среду, его положение всегда будет неустойчивым.

7. Принцип универсальной (многопрофильной) квалификации. Каждый работник должен обладать в определенной степени знаниями и навыками механизатора, слесаря, агронома, зоотехника, ветеринара, бухгалтера, коммерсанта. Овладение смежными профессиями, члены семейного коллектива устраняют простои, экономят время и выполняют работы с более высоким качеством.

Все вышеперечисленные принципы одинаково важны для дальнейшего становления и успешного развития фермерского сектора в России.

Факторы, учитываемые при создании фермерских хозяйств. Организационно-экономические и социальные факторы являются определяющими как при создании фермерских хозяйств, так и при организации их производственной деятельности. Конечно, эти факторы важны для сельскохозяйственных предприятий любого вида, но характер их действия во многом определяется выбором формы хозяйствования.

Фермерский вариант отличается, во-первых, сравнительно небольшими площадями, а значит, и масштабами производства; во-вторых, использованием преимущественно семейного труда. Еще одна негативная по своим последствиям особенность, отличающая нынешние крестьянские хозяйства – недостаток у большинства из них первоначального капитала для налаживания интенсивного, высокотоварного производства.

Практическое задание

С учетом ряда факторов рассчитайте площадь землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.

Методические указания. При создании крестьянского (фермерского) хозяйства следует учитывать факторы:

1. Агроклиматические условия.

2. Структуру сельскохозяйственных угодий и качество земли (сказываются прежде всего на специализации фермерских хозяйств).

3. Удаленность земельных участков от места жительства фермера, районных центров, баз снабжения и рынков сбыта производимой продукции. При отсутствии транспортной доступности, надежных средств связи и линий электропередачи наладить эффективное фермерское хозяйство в современных условиях очень сложно.

4. Трудовые ресурсы. В фермерском хозяйстве все основные работы выполняют, как правило, сам фермер и члены его семьи.

5. Техническая оснащенность крестьянских (фермерских) хозяйств.

6. Денежные ресурсы. Дефицит денежных средств стал одной из главных причин, сдерживающих развитие фермерского сектора.

7. Уровень промышленного и экономического развития региона оказывает существенное воздействие на создание и развитие фермерских хозяйств. Там, где есть много машиностроительных предприятий, проще наладить производство необходимой техники.

8. Социальные факторы становления фермерского сектора весьма многообразны; в рассматриваемом регионе перспективное значение приобретает социальный и квалификационный состав будущих фермеров. Большинство из них – горожане, в том числе высокообразованные, технически грамотные специалисты; естественно, им обычно не хватает знаний и навыков в области сельского хозяйства. Вместе с тем именно они более других готовы к внедрению новейших технологий, машин и оборудования.

9. Экономические требования, предъявляемые к эффективному фермерскому хозяйству, достаточно жесткие. Прежде всего это оптимальная специализация и размер хозяйства. Они должны соответствовать потребностям рынка и гарантировать максимальное использование ресурсов (земли, труда, техники и т. д.).

Прежде чем установить конкретную площадь крестьянского хозяйства, необходимо обосновать и проанализировать каждый из перечисленных факторов. Следовательно, задача проектировщика состоит в том, чтобы на основе пожеланий хозяйства, разрабатывать модель организации производства, которая обеспечивала бы оптимальное сочетание всех производственных факторов, с учетом почвенных, климатических, экономических и других условий.

Для установления площади крестьянского (фермерского) хозяйства необходимо, в первую очередь, рассмотреть процедуру перераспределения земель при реорганизации бывшего хозяйства.

Так, бесплатной передаче для организации крестьянского хозяйства подлежит земельный участок с площадью сельскохозяйственных угодий в пределах средней районной нормы бесплатной передачи земли в собственность граждан, продифференцированной в зависимости от среднего качества земли реформируемого сельскохозяйственного предприятия, умноженной на число членов крестьянского хозяйства, имеющих права на получение земельной доли. Для этого производится расчет дифференцированного среднего размера земельной доли с учетом среднего качества сельскохозяйственных угодий хозяйства (образец расчета показан в таблице 8.1).

Таблица 8.1 – Расчет дифференцированного, с учетом качества сельскохозяйственных угодий, среднего размера земельной доли в хозяйстве

Показатели	Единицы измерения	Значения показателей
1. Средняя районная норма бесплатной передачи сельскохозяйственных угодий в собственность граждан	га	12,0
2. Средний показатель оценки качества сельскохозяйственных угодий по району	балл	46
3. Количество балло-гектар в средней районной норме	балло-га	522
4. Средний показатель оценки качества сельскохозяйственных угодий в хозяйстве	балл	40
5. Дифференцированный, с учетом качества сельскохозяйственных угодий, средний размер земельной доли в хозяйстве	га	13,8

Затем определяется средний расчетный и фактический размеры земельной доли в реформируемом сельскохозяйственном предприятии (табл. 8.2).

Таблица 8.2 – Определение среднего расчетного размера земельной доли и установление ее фактического размера в хозяйстве

Показатели	Единицы измерения	Значения показателей
1. Сельскохозяйственные угодья хозяйства на год перераспределения земель	га	5 445,0
2. Сельскохозяйственные угодья, ранее отобранные и включенные в специальный земельный фонд	га	142,5
3. Сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение сельской администрации	га	272,7
4. Сельскохозяйственные угодья, используемые в качестве сортоиспытательных участков	га	—
5. Арендные сельскохозяйственные угодья	га	—
6. Сельскохозяйственные угодья, подлежащие распределению на паи	га	5 029,8
7. Количество граждан в хозяйстве, имеющих право на получение земельной доли	чел.	305
8. Средний расчетный размер доли в хозяйстве	га	16,5
9. Дифференцированный, с учетом качества сельскохозяйственных угодий, средний размер земельной доли в хозяйстве	га	13,8
10. Фактически установленный средний размер земельной доли в хозяйстве	га	13,8

Средний расчетный размер земельной доли в хозяйстве устанавливается путем деления площади сельскохозяйственных угодий хозяйства на численность лиц, имеющих право на ее получение.

Перечень лиц, имеющих права на получение земельной доли, определяется решением общего собрания коллектива. В этот перечень в обязательном порядке включаются постоянные работники хозяйства; пенсионеры, ранее работавшие в хозяйстве и продолжающие проживать в сельской местности. Кроме этого, в данный перечень могут быть включены работники социальной сферы, работающие и проживающие на территории хозяйства.

Разделу на земельные паи подлежат все сельскохозяйственные угодья хозяйства, за исключением земельных участков:

- 1) ранее отобранных и по решению соответствующих местных органов и включенных в специальный фонд земель для последующего перераспределения;
- 2) переданных в ведение местной сельской администрации;
- 3) используемых хозяйством на условиях аренды;
- 4) используемых в качестве сортоучастков для испытания новых сортов сельскохозяйственных культур.

Полученный средний расчетный размер земельной доли не должен превышать среднюю районную норму, дифференцированную по хозяйству в зависимости от оценки его сельскохозяйственных угодий по продуктивности.

В случаях, когда средний расчетный размер земельной доли в хозяйстве превышает средний дифференцированный, то фактический его размер принимается на уровне среднего дифференцированного. Если расчетный размер земельной доли ниже среднего дифференцированного, то ее фактический размер принимается на уровне среднего расчетного в данном хозяйстве.

На основании фактически установленного в хозяйстве размера земельной доли и количества лиц, имеющих право на ее получение, определяются общие площади сельскохозяйственных угодий крестьянского (фермерского) хозяйства, подлежащих передаче в собственность бесплатно.

Земли, оставшиеся нераспределенными между членами коллектива реформируемого сельскохозяйственного предприятия, остаются в фонде перераспределения и предназначаются для последующей их передачи в пользование (аренду), продажи по нормативной цене или на аукционах другим гражданам и юридическим лицам для создания крестьянских хозяйств, ведения садоводства, огородничества; других целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства (табл. 8.3).

Преимущественные права приобретения земель из фонда перераспределения в собственность за плату или получение их в аренду предоставляются

гражданам, ранее использовавшим земельные участки на правах аренды; членам трудовых коллективов, выходящим из сельскохозяйственных предприятий с целью создания крестьянских хозяйств; другим работникам реорганизуемых хозяйств, объединяющимся во вновь создаваемые кооперативы, общества с ограниченной ответственностью, акционерные общества. При этом размер дополнительных площадей, передаваемых в собственность за плату или в аренду с правом последующего выкупа, устанавливается по желанию (заявлению) отдельных работников и не должен превышать (вместе с бесплатным земельным паем) установленного для данной зоны предельного размера земельного участка, предоставляемого крестьянскому хозяйству в зависимости от его специализации, качества земли и других факторов.

Таблица 8.3 – Перераспределение площадей сельскохозяйственных угодий хозяйства

Показатели	Единицы измерения	Значения показателей
1. Фактически установленный средний размер земельной доли в хозяйстве	га	13,8
2. Количество лиц в хозяйстве, имеющих право на получение земельной доли	чел.	305
3. Площадь сельскохозяйственных угодий, подлежащих передаче в собственность бесплатно	га	4 209,0
4. Площадь сельскохозяйственных угодий хозяйства, подлежащих перераспределению	га	5 029,8
5. Площадь сельскохозяйственных угодий хозяйства, передаваемых в фонд перераспределения	га	820,8
6. Площадь сельскохозяйственных угодий, передаваемых в собственность за плату или в аренду с правом последующего выкупа в расчете на одно лицо, имеющее право на бесплатную земельную долю	га	1,2
7. Общая площадь сельскохозяйственных угодий, передаваемых в собственность за плату или в долгосрочную аренду с правом последующего выкупа	га	366,0
8. Площадь сельскохозяйственных угодий, передаваемых в фонд перераспределения, без площади угодий, вычисленной в п. 7	га	454,8

Сверх предельного размера земельной площади участка, предоставляемого крестьянскому хозяйству, ему могут передаваться земли на других условиях аренды без права выкупа. Площадь этих земель устанавливается из необходимости создания условий для рационального использования всех земель, эффективного хозяйствования и ведения сельскохозяйственного производства, исходя из обеспеченности трудовыми и материально-техническими ресурсами.

Сверх установленного предельного размера землепользования крестьянское хозяйство имеет право при возможности арендовать на короткий срок (до пяти лет) для производственных целей дополнительные площади земель. В краткосрочную аренду могут передаваться:

- 1) местной администрацией – земельные участки из фонда перераспределения или земельного запаса;
- 2) гражданами – имеющиеся в их собственности земельные участки (в случае временной нетрудоспособности, призыва на действующую службу, поступления на учебу);
- 3) производственными кооперативами и другими сельскохозяйственными предприятиями – имеющиеся в их собственности неиспользуемые участки сельскохозяйственных угодий.

Во всех случаях реальный размер выделяемого участка земли должен отвечать, с учетом намечаемой специализации, экономическим интересам развития крестьянского хозяйства; обеспечивать полное использование имеющихся трудовых ресурсов, рациональное сочетание основных элементов производства; способствовать ведению хозяйства с наименьшими затратами, наращиванию объемов производства товарной продукции.

В силу того, что на этом этапе рациональные размеры землевладений крестьянских хозяйств еще не определены, то выделение земельных массивов для

их размещения, а также формирования фонда перераспределения земель на плане не производится.

Каждое крестьянское хозяйство представляет собой систему, в которой количественно и качественно соединяются труд, земля и материально-денежные ресурсы. Наиболее целесообразное сочетание этих факторов обеспечивает наименьшую себестоимость сельскохозяйственной продукции, а, следовательно, наибольший доход.

Установление площади землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь землепользования крестьянского хозяйства зависит от следующих факторов:

- 1) специализации хозяйства (состава и размера отраслей);*
- 2) качества земель (балл оценки);*
- 3) числа трудоспособных и пенсионеров;*
- 4) наличия основных фондов;*
- 5) удаленности от мест реализации сельскохозяйственной продукции;*
- 6) рыночной конъюнктуры;*
- 7) возможности получения земель в собственность и аренду.*

Земельный участок для организации крестьянского хозяйства передается постановлением районной администрации в собственность бесплатно или за плату до предельных размеров, установленных администрацией субъекта Российской Федерации, а также в долгосрочную (до 49 лет) или краткосрочную (не менее 5 лет) аренду с правом последующего выкупа или без него.

Бесплатной передаче в собственность граждан подлежит земельный участок в пределах средней районной нормы, продифференцированной в зависимости от среднего качества земли реформируемого сельскохозяйственного предприятия, умноженной на число членов крестьянского хозяйства, имеющих право на получение земельной доли. Размер индивидуальной земельной доли (пая) устанавливается независимо от трудового вклада и стажа работы и

определяется в натуральном и стоимостном выражении. Стоимость земли оценивается исходя из нормативной цены гектара земли.

Установить объемы производства сельскохозяйственной продукции и определить площадь землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства необходимо с учетом исходных (в соответствии с заданием) данных (данные объемов производства сельскохозяйственной продукции; нормативы затрат труда на производство 1 ц сельскохозяйственной продукции; затраты кормов на производство 1 ц сельскохозяйственной продукции).

Исходя из этого, постановка задачи выглядит следующим образом: *при заданной специализации требуется установить такие размеры землепользования крестьянского хозяйства, которые бы обеспечивали полное использование имеющейся у него рабочей силы без привлечения наемных рабочих.*

В качестве фиксированного фактора производства принят годовой фонд рабочего времени членов крестьянского хозяйства (трудоспособных и пенсионеров).

Расчет объемов производства сельскохозяйственной продукции, затрат труда и площади землепользования крестьянского хозяйства производится в таблице 8.4.

Последовательность расчетов выглядит следующим образом. Из задания на проектирование выписываются:

в графу 1 – виды сельскохозяйственной продукции, которую планируется производить в крестьянском хозяйстве;

в графу 2 – объемы производства продукции дополнительных отраслей;

в графу 3 – урожайность сельскохозяйственных культур;

в графу 4 – нормативы затрат кормов на производство 1 ц продукции животноводства;

в графу 6 – показатели средней продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий хозяйства;

в графу 8 – нормативы затрат труда на производство 1 ц сельскохозяйственной продукции;

в графу 9 (строка «Всего по крестьянскому хозяйству») – общие затраты труда на производство сельскохозяйственной продукции (годовой фонд рабочего времени).

Таблица 8.4 – Установление объемов производства сельскохозяйственной продукции и площади землепользования крестьянского хозяйства

Виды сельскохозяйственной продукции	Объемы производства продукции	Урожайность культур, ц/га	Нормативы затрат кормов на производство 1 ц продукции животноводства, ц корм. ед.	Общие затраты кормов, ц. корм. ед.	Средняя продуктивность 1 га сельскохозяйудий, ц корм. ед.	Расчетные площади сельскохозяйудий, га	Нормативы затрат труда на производство 1 ц продукции, чел-час	Общие затраты труда на производство продукции, чел-час
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Растениеводство								
Зерно	1 000	25	–	–	–	40,0	1,2	1 200
Картофель	1 000	200	–	–	–	5,0	2,5	2 500
Итого	–	–	–	–	–	45,0	–	3 700
Животноводство								
Молоко	70	–	1,11	77,7	20	3,9	8	560
Свинина	147	–	6,00	882	20	44,1	20	2 940
Итого	–	–	–	–	–	48,0	–	3 500
Всего по КФХ	–	–	–	–	–	93,0	–	7 200

Расчетные площади сельскохозяйственных угодий (графа 7), необходимые для производства продукции растениеводства, устанавливаются путем деления заданных объемов отдельных видов продукции (графа 2) на урожайность сельскохозяйственных культур (графа 3).

Общие затраты труда на производство продукции растениеводства (графа 9) устанавливаются путем умножения заданных объемов отдельных видов продукции (графа 2) на нормативы затрат труда на их производство (графа 8).

Расчетные площади сельскохозяйственных угодий, необходимые для производства кормов для заданных объемов продукции дополнительных отраслей животноводства (графа 7), устанавливаются путем умножения этих объемов (графа 2) на нормативы затрат кормов (графа 4) и последующего деления общих затрат кормов (графа 5) на среднюю продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий (графа 6).

Общие затраты труда на производство продукции дополнительных отраслей животноводства (графа 9) устанавливаются путем умножения объемов производства этой продукции (графа 2) на нормативы затрат труда (графа 8).

Затраты труда, относимые на производство основной продукции животноводства (графа 9), рассчитываются как разность между годовым фондом рабочего времени и затратами труда на производство заданных объемов продукции дополнительных отраслей растениеводства и животноводства.

Расчетные объемы производства продукции основной отрасли животноводства (графа 2) устанавливаются путем деления общих затрат труда, относимых на производство этой продукции (графа 9), на норматив затрат труда на 1 ц этой продукции (графа 8).

Расчетные площади сельскохозяйственных угодий, необходимые для производства продукции основной отрасли, устанавливаются также, как для производства продукции дополнительных отраслей животноводства.

Общая площадь землепользования крестьянского хозяйства определяется путем суммирования всех вычисленных площадей, необходимых для производства продукции растениеводства и животноводства (графа 7).

Затем, исходя из фактически установленного размера земельной доли и количества лиц в крестьянском хозяйстве, имеющих право на ее получение, определяются площади сельскохозяйственных угодий, которые будут получены в собственность. Площадь арендуемых сельскохозяйственных угодий рассчитывается как разность между расчетной площадью землепользования

крестьянского хозяйства и площадью сельскохозяйственных угодий, которая будет получена в собственность.

Из общей расчетной площади 93,0 га сельскохозяйственных угодий получено в собственность 41,4 га (исходя из фактически установленного размера земельной доли); 51,6 га намечается получить в аренду.

Размещение и формирование землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства. Размещение и формирование землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства включает:

- 1) нахождение целесообразного местоположения землепользования;
- 2) придание участку правильной конфигурации;
- 3) обоснованное ориентирование границ участка на территории;
- 4) включение в состав землепользования участков разного назначения.

На размещение землепользования влияют разные факторы:

- 1) качество земель и состав угодий на участке;
- 2) специализация хозяйства;
- 3) удаленность от поселений;
- 4) удаленность от пунктов реализации и переработки продукции, а также других пунктов, с которыми будет связано хозяйство;
- 5) обеспеченность дорогами и связь с дорогами общего пользования;
- 6) обеспеченность водой;
- 7) обеспеченность производственными постройками;
- 8) экологическое состояние земель и близость к источникам загрязнения.

Размещение и формирование землепользований крестьянских хозяйств одна из наиболее сложных составных частей проекта. Это обусловлено тем, что, с одной стороны, каждому вновь образуемому хозяйству должны быть созданы оптимальные условия для ведения своего производства, а, с другой, должен соблюдаться принцип сохранения равных условий хозяйствования на земле всех других смежно-расположенных землепользований.

Каждое землепользование крестьянского хозяйства необходимо и целесообразно проектировать в едином компактном земельном массиве правильной конфигурации и наименьшей протяженности, не расчлененным естественными и искусственными препятствиями (реками, оврагами, и т. д.) с включением в него земель всех видов собственности и пользования (аренды) (и не только сельскохозяйственных угодий, но и расположенных среди сельскохозяйственных угодий, а также примыкающих и тяготеющих к ним других земельных угодий: болот, кустарников, водоемов, лесов и др.), создавая предпосылки для нормальных условий жизни и отдыха людей, существования животного и растительного мира. Конкретные площади сельскохозяйственных угодий, выделяемых для организации крестьянского хозяйства, определяются с учетом кадастровой оценки их отдельных контуров или хозяйственных участков.

Причем общая сумма балло-гектаров должна соответствовать расчетной отдельно для земель, передаваемых в собственность и предоставляемых в аренду. При этом соотношение площадей сельскохозяйственных угодий, выделяемых каждому крестьянскому хозяйству в собственность, по видам и качественной характеристике, должно быть примерно равным и соответствовать фактическому их соотношению в земельном фонде хозяйства (табл. 8.5).

Характеристика и анализ правильности размещения и формирования землепользования каждого крестьянского хозяйства производится путем расчета показателей по форме таблицы 8.6.

Землепользование каждого крестьянского хозяйства нужно размещать так, чтобы к нему был обеспечен независимый проезд и чтобы на нем был водный источник или доступ к нему. В тех случаях, когда землепользование вынуждено формируется из нескольких участков, их взаимная удаленность должна быть минимальной, а связь удобной.

Таблица 8.5 – Установление видов и площадей угодий в составе землепользования крестьянского хозяйства

Вид угодий	Всего угодий в составе землепользования крестьянского хозяйства			в том числе					
	площадь угодий, га	кадастровая оценка, балл	всего балло-гектаров	полученных в собственность			арендуемых		
				площадь угодий, га	кадастровая оценка, балл	всего балло-гектаров	площади угодий, га	кадастровая оценка, балл	всего балло-гектаров
Расчетные показатели	93,0	40	3 720	41,4	40	1 656	51,6	40	2 064
Пашня	20,0	52	1 040	20,0	52	1 040	–	–	–
	51,6	48	2 477	8,6	48	413	43,0	48	2 064
Итого	71,6	–	3 517	28,6	–	1 453	13,0	–	–
Сенокосы	1,6	20	32	1,6	20	32	–	–	–
Итого	1,6	–	32	1,6	–	32	–	–	–
Пастбища	9,0	15	135	9,0	15	135	–	–	–
	3,0	12	36	3,0	12	36	–	–	–
Итого	12,0	–	171	12,0	–	171	–	–	–
Итого сельскохозяйственных угодий	85,2	43,7	3 720	42,2	39,2	1 656	43,0	48	2 064
Приусадебные земли	0,5	–	–	0,5	–	–	–	–	–
Леса и кустарники	2,8	–	–	2,0	–	–	0,8	–	–
Под водой	0,6	–	–	0,6	–	–	–	–	–
Под дорогами	1,4	–	–	0,8	–	–	0,6	–	–
Всего земель	90,5	–	–	46,1	–	–	44,6	–	–

При включении в землепользование крестьянского хозяйства обособленных массивов пастбищ важно обеспечить допустимые радиусы перегона скота на них с ферм (до 2 км для коров, не более 4 км для молодняка крупного рогатого скота, овец). Не следует дробить между отдельными хозяйствами водосборные площади. В условиях поверхностного орошения каждому землепользованию крестьянского хозяйства следует обеспечить обособленное водопользование, размещая его на отдельном поле или хотя бы поливном участке. Первичным элементом, который можно выделить крестьянскому хозяйству на

осушенных землях, следует считать площадь, опирающуюся на один закрытый или открытый коллектор или собиратель.

Таблица 8.6 – Характеристика и анализ размещения землепользования КФХ

Показатели	Единицы измерения	Значения показателей
Общая площадь землепользования крестьянского хозяйства	га	90,5
в том числе сельскохозяйственных угодий	га	85,2
пашни	га	71,6
Количество участков	ед.	2
Площадь участков:		
основного участка	га	46,1
второго участка	га	44,4
Средний балл оценки сельскохозяйственных угодий:		
основного участка	балл	39,2
второго участка	балл	48,0
Коэффициент компактности:		
основного участка	—	1,32
второго участка	—	1,28
Удаленность второго участка от основного	км	3,3
Удаленность землепользования от:		
поселений		
дороги общего пользования	км	2,7
ремонтных и других сервисных предприятий	км	1,3
пунктов переработки и мест сбыта продукции	км	18,5
(мяса крупного рогатого скота)	км	40,3

Землепользование крестьянского хозяйства желательно размещать вблизи от населенных пунктов, в которых проживают его члены; также следует учитывать наличие доступных рынков сбыта, пунктов переработки продукции и существующей дорожной сети. Установлено, что средневзвешенное расстояние от места жительства до земельных массивов не должно превышать 4 км для хозяйства с интенсивным животноводством и 6 км для хозяйств растениеводческого направления.

Вопросы для самоконтроля

1. Рассмотрите нормативно-правовое регулирование образования и деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

2. Что такое крестьянское (фермерское) хозяйство?
3. Укажите принципы образования крестьянских (фермерских) хозяйств.
4. Что предполагает принцип хозяйственной самостоятельности при организации территории крестьянских (фермерских) хозяйств?
5. Какие факторы учитываются при создании крестьянских (фермерских) хозяйств?
6. Перечислите факторы, влияющие на площадь землепользования крестьянского хозяйства.
7. Укажите последовательность действий при размещении и формировании землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 9.

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Цель работы: *изучить порядок образования землепользования для сельскохозяйственных целей.*

Теоретический материал

Задачи и принципы образования землепользований несельскохозяйственных предприятий. Образование несельскохозяйственных землепользований в нашей стране производится в соответствии с земельным законодательством – Земельным кодексом РФ, федеральным законом «О землеустройстве», другими законами и специальными положениями, постановлениями органов власти. При этом единственной основой для появления на территории нового земельного участка несельскохозяйственного назначения может служить только проект землеустройства, включающий определение площади, размещения, конфигурации, состава угодий земельного участка. В проектах образования несельскохозяйственного землепользования рассчитывают размеры возмещения убытков землепользователей и собственников земли, площади снятия плодородного слоя земли и рекультивации нарушаемых земель; устанавливают необходимые ограничения, обременения и сервитуты земельного участка.

В разработке такого землеустроительного проекта принимают участие органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации; государственные органы, осуществляющие учет земель и контроль за их использованием; юридические и физические лица, чьи интересы затрагиваются.

Образование несельскохозяйственных землепользований относится ко второй разновидности территориального землеустройства и имеет свои особенности в содержании, методологии и обычно сопровождается перераспределением земель между их категориями, отраслями народного хозяйства, а иногда и расхождением продуктивных земель. Особенность образования таких землепользований заключается еще и в том, что преобладающую часть территории занимают земли сельскохозяйственных предприятий и образование новых землепользований обычно происходит за их счет.

Образование новых объектов землеустройства несельскохозяйственного назначения представляет собой постоянный процесс, происходящий в связи с развитием несельскохозяйственных отраслей народного хозяйства, перераспределением земельных участков и иных объектов недвижимого имущества между собственниками, совершением различных сделок.

К землепользованиям несельскохозяйственного назначения *относятся земли, на которых располагаются промышленные предприятия, энергетические объекты, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и связи, трубопроводы, населенные пункты, объекты обороны, культуры, здравоохранения и другие.* При предоставлении земель для размещения таких объектов, как правило, происходит перераспределение земель между отраслями народного хозяйства, категориями, а также расхождение продуктивных земель или их размещение на землях сельскохозяйственных предприятий. Решение об изменении целевого назначения земель, используемых в сельскохозяйственном производстве, принимает орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Задачей землеустройства при образовании землепользований несельскохозяйственных объектов *является создание территориальных условий для нормального функционирования объекта и рационального использования земли.*

Проектные расчеты выполняют соответствующие организации на основе строительных норм и правил, а окончательное определение места расположения объекта (выбор участка) проводят посредством межхозяйственного землеустройства. При этом разработка проекта межхозяйственного землеустройства предшествует проектированию размещаемого объекта соответствующими проектными организациями.

При образовании землепользований несельскохозяйственного назначения руководствуются следующими принципами:

- 1. Обеспечение интересов народного хозяйства страны в целом.*
- 2. Приоритет сельскохозяйственного использования земли.*
- 3. Абсолютная экономия земли, минимальное расходование площади и территории для несельскохозяйственных нужд.*
- 4. Полный учет влияния несельскохозяйственного землепользования и размещаемого на нем объекта на территорию и окружающую природную среду.*

Принцип приоритета сельскохозяйственного использования земли заключается в предпочтении сельскохозяйственного использования земель всем другим, так как производство продуктов питания является первым условием жизни населения и всякого производства вообще.

При этом учитываются следующие требования:

- 1) земли, пригодные для сельского хозяйства, предоставляют в первую очередь для сельскохозяйственных целей;*
- 2) земельные участки несельскохозяйственного назначения или непригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные угодья худшего качества по результатам кадастровой оценки предоставляют для несельскохозяйственных нужд;*
- 3) земельные участки предоставляются по согласованию с собственниками земли, землевладельцами и землепользователями;*

4) на ценных сельскохозяйственных угодьях несельскохозяйственные объекты размещают только в исключительных случаях при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

5) плодородный слой почвы при предоставлении сельскохозяйственных угодий для иных целей должен быть снят, сохранен и использован в последующем;

6) сельскохозяйственные угодья, предоставленные во временное пользование, необходимо привести в пригодное для использования состояние, то есть рекультивировать.

Кроме того, выделяют следующие условия, предъявляемые к образованию землепользований несельскохозяйственного назначения:

1. Предоставляемый участок размещают с учетом интересов всех отраслей, землевладельцев (землепользователей), расположенных на данной территории, при соблюдении приоритета сельскохозяйственного землепользования.

2. Предоставляемый участок размещают там, где территориальные условия позволяют выполнить специальные задачи землепользования с учетом социальных условий.

3. Площадь, конфигурация и природные условия участка должны соответствовать тем целям, для которых его предоставляют, а также параметрам производства.

4. Затраты, вложенные ранее в улучшение земель, ценные угодья, сложившаяся внутрихозяйственная организация территории, целостность землепользования должны быть по возможности сохранены.

5. Охрана природы, предотвращение загрязнения земель, водоемов, воздушного бассейна и т. д. должны быть обеспечены.

Все эти условия необходимы для обеспечения рациональной организации использования и охраны земельных ресурсов в целом и правильного использования продуктивных земель, а также соблюдения всех действующих правовых норм.

Особенности образования различных видов землепользований промышленных, транспортных и других несельскохозяйственных организаций. Проект территориального землеустройства разрабатывают землеустроительные организации до начала проектирования размещаемого промышленного или иного объекта соответствующими проектными организациями.

Цели предоставления земельных участков для несельскохозяйственных нужд, как и несельскохозяйственные предприятия многообразны: для строительства объектов промышленности, дорог, линий связи и электропередачи, нефтегазового комплекса, карьеров для разработки полезных ископаемых, для частного предпринимательства, для размещения объектов социальной сферы и др.

Несельскохозяйственные объекты по своим признакам весьма многообразны. Это предприятия, организации и учреждения несельскохозяйственной сферы, использующие землю и расположенные на земле. К ним относятся предприятия добывающей и обрабатывающей промышленности, энергетики, связи; учреждения и организации культуры, науки, здравоохранения, отдыха, обороны; природоохранные, лесохозяйственные, водохозяйственные и многие другие объекты.

По степени влияния на организацию территории, использование земельных ресурсов и воздействия на окружающую среду выделяют различные виды несельскохозяйственных землепользований. Они могут занимать разные по площади, расположению и конфигурации участки, неизменные или меняющие границы и размеры.

Это могут быть *небольшие по площади участки, размещение которых не нарушает существующую организацию территории*. Влияние на окружающую среду здесь минимально и зависит от размещаемого объекта.

Большие по площади массивы, занимаемые крупными промышленными и другими предприятиями, могут затрагивать землевладения и землепользования нескольких сельскохозяйственных и иных предприятий. Это может вызывать необходимость переселения жителей населенных пунктов, попадающих в границы предоставленного массива, перенесение построек, сооружений, дорог и др. Влияние на окружающую территорию может выражаться в загрязнении земель, водоемов, атмосферы, радиационной опасности, шумах и др.

Протяженные участки земли, занимаемые линейными сооружениями: железными и шоссейными дорогами, линиями электропередачи и связи, трубопроводами, каналами и т. д. Занимаемая ими площадь относительно невелика, но они могут серьезно нарушать целостность существующих землевладений и землепользований и организацию территорий, так как часто являются труднопреодолимыми преградами.

Значительные по площади массивы или участки, на которых размещают предприятия, ведущие добычу полезных ископаемых (железной руды, строительных материалов и др.) открытым или подземным способом. Предоставление им земельных участков связано с реорганизацией существующих землевладений и землепользований, нарушением земель, загрязнением атмосферы и другими последствиями. При этом образуются глубокие карьеры, большие отвалы, провалы поверхности, нарушаются гидрологические условия, происходит иссушение земель.

Большие земельные массивы, занимаемые водохранилищами и сооружениями гидроэлектростанций (ГЭС). При этом значительные площади земли затопляются, что может потребовать реорганизации существующих хозяйств, расселения, вызвать подтопление окружающей территории и др.

Таким образом, землепользования несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений разнообразны по своей площади, размещению, конфигурации, влиянию на окружающую территорию и природную среду. Это влияние нередко отрицательно и складывается, во-первых, в виду влияния размещаемого (проектируемого) землепользования на окружающую территорию и, во-вторых, из влияния самого объекта (промышленного предприятия) на окружающую среду, что может выражаться в загрязнении земель, водоемов, воздушного бассейна, в нарушении земель, их подтоплений и т. д.

Все это нужно тщательно учитывать при проектировании несельскохозяйственных землепользований. Ежегодно на территории России значительные площади земель предоставляют для несельскохозяйственных нужд с изменением их целевого назначения. Эти земельные участки предоставляют в собственность, бессрочное или временное пользование, долгосрочную или краткосрочную аренду в соответствии с законодательством нашей страны.

Выделяют следующие стадии образования несельскохозяйственных землепользований (предоставление участка):

- 1) оформление ходатайства о выделении земельного участка и обоснование размера требуемой площади;*
- 2) предварительное согласование места размещения объекта;*
- 3) изъятие и предоставление земельного участка;*
- 4) оформление земельного участка.*

Возбуждение ходатайств о предоставлении земельных участков производится на основании решений о строительстве объекта органом государственной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, руководящими органами юридических лиц или частного предпринимателя, в зависимости от того, в чьих интересах будет осуществляться строительство объекта.

Предложения о строительстве рассматриваются и утверждаются органами государственной власти соответствующего уровня: федерального, субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Согласно статье 30 Земельного кодекса РФ, *предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:*

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;*
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.*

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

После принятия решения проводится разработка и утверждение проектно-сметной документации, разработка генерального плана строительства, проекта рекультивации земель, согласование, государственная экологическая экспертиза и утверждение проекта. После этого организация обращается в административный орган с ходатайством о предоставлении ранее согласованного участка для строительства объекта, к которому прилагают проект образования землепользования, документы о финансировании строительства, копию генерального плана размещения всех объектов на участке, рабочие проекты рекультивации земель и снятия плодородного почвенного слоя.

В проекте выделяют следующие составные части:

- 1) установление и обоснование площади образуемого землепользования;*
- 2) размещение земельного участка на территории;*

3) определение состава и ценности земель в границах землепользования; выявление отрицательных последствий изъятия и размещения объекта; установление мер по их предотвращению;

4) определение видов и размеров убытков землевладельцев и землепользователей, включая упущенную выгоду;

5) подготовка технических условий снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка;

6) подготовка технических условий рекультивации нарушаемых земель;

7) подготовка предложений по условиям предоставления земельного участка;

8) предложения по установлению сервитутов;

9) разработка предложений по реорганизации нарушаемых землевладений и землепользований, их территории.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки; землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

При размещении земельного участка на территории рассматриваются несколько вариантов, приемлемых для заинтересованных сторон. При этом границы проектируемых земельных участков наносят на проектный план масштаба 1:10 000. Если образуемое землепользование имеет большие площадь или протяженность, затрагивает несколько землевладений и землепользований сельскохозяйственных и других предприятий, то подготавливают обзорный план масштаба 1:25 000 и мельче.

Лучшим признается тот вариант размещения несельскохозяйственного объекта, который предусматривает минимальное расходование и наиболее

полную охрану сельскохозяйственных угодий, наименьшее нарушение сельскохозяйственных землевладений, землепользований и приемлем для нормального функционирования объекта.

Возмещение потерь проводится в соответствии с Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам. При этом используют нормативы стоимости освоения новых земель.

Образования землепользований для горнодобывающих организаций.

Большое своеобразие имеет образование землепользований горнодобывающих организаций. Промышленная добыча полезных ископаемых начинается только после оформления горного отвода и получения в установленном порядке земельного участка, необходимого для организации горных работ.

В соответствии с законом Российской Федерации «О недрах», земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и необходимый для ведения работ, связанных с пользованием недрами, предоставляется пользователю недр после получения лицензии на пользование недрами и оформления геологического отвода или горного отвода, а также после утверждения проектной документации для проведения указанных работ.

Земельное законодательство закрепляет ряд **специальных требований по предоставлению земельных участков для разработки полезных ископаемых**, которые закреплены в п. 4 ст. 88 Земельного кодекса Российской Федерации. *Во-первых, выделяется особый субъект – организации горнодобывающей и нефтегазовой промышленности. Во-вторых, предоставление земельных участков для указанных субъектов предполагает предварительное оформление горного отвода, утверждение проекта рекультивации земель, восстановление ранее отработанных земель.*

Горный отвод – это часть недр, выделяемая специализированными горными органами для промышленной разработки содержащихся в них залежей полезных ископаемых.

Производственный процесс горного отвода заключается в выделении только части недр для промышленной разработки содержащихся в них залежей полезных ископаемых. После оформления горного отвода земельный участок для этой цели предоставляется в обычном порядке, его размер и конфигурация определяются особенностями горнодобывающей организации и параметрами горного отвода.

Для землепользований горнодобывающих организаций характерны:

- 1) динамичность землепользования во времени и пространстве (вовлечение новых земель и освобождение их в нарушенном состоянии);*
- 2) ограниченность срока пользования определенными участками;*
- 3) значительное воздействие на окружающую среду;*
- 4) необходимость воспроизводства потребляемых земельных ресурсов (рекультивации).*

Организации, разрабатывающие месторождения полезных ископаемых открытым способом, а также производящие работы, связанные с нарушением почвенного покрова, обязаны снимать и хранить плодородный слой почвы в целях использования его для рекультивации земель и повышения плодородия малопродуктивных сельскохозяйственных земель.

Земельные участки, на которых промышленные организации производят добычу торфа на топливо, удобрение, подстилку и для изготовления другой торфяной продукции, по мере их освобождения от торфоразработок отдельными участками возвращаются прежним землепользователям.

Такие участки должны отвечать следующим условиям:

1) участки, на которых добыча торфа велась фрезерным способом, должны иметь ровную поверхность (гни должны быть выкорчеваны и вывезены за пределы участков; оставшиеся после корчевки ямы засыпаны; земля разровнена);

2) осушительная и водоотводящая сеть, а также гидротехнические сооружения должны быть в исправном состоянии, пригодном для использования под сельскохозяйственные земли, лесные насаждения и т. д.;

3) природный (защитный) слой торфа должен быть не менее 0,2 м.

Затраты, необходимые для указанных целей, производятся за счет эксплуатационных расходов организаций, добывающих торф.

Пользователь недр обязан обеспечить условия охраны земель от вредного влияния работ, связанных с пользованием недрами, равно как привести участки земли, нарушенные при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования (ч. 2 ст. 22 Закона Российской Федерации «О недрах»). При этом собственники и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по сохранению почв и их плодородия (в том числе при проведении работ, связанных с нарушением земель), а также по рекультивации нарушенных земель и восстановлению плодородия почв. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель (ст. 13 Земельного кодекса РФ).

Практическое задание

Определите размеры потерь сельскохозяйственного производства и убытки землепользователей при образовании землепользования несельскохозяйственного объекта.

Методические указания. При предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд потери сельскохозяйственного производства вызываются:

- 1) безвозвратным изъятием земель из сельскохозяйственного оборота для размещения несельскохозяйственных объектов;
- 2) предоставлением земель во временное пользование или аренду;
- 3) ухудшением качества сельскохозяйственных угодий (снижением плодородия почв) в результате размещения несельскохозяйственных объектов;
- 4) ограничением использования сельскохозяйственных угодий в установленных вокруг несельскохозяйственных объектов охранных, санитарных и защитных зон;
- 5) переводом (трансформацией) сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные угодья по организационно-хозяйственным причинам.

Потери возмещаются в целях сохранения сложившегося уровня сельскохозяйственного потенциала в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультивированию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для сельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, которые обеспечивают на осваиваемых землях и улучшаемых угодьях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества.

Потери сельскохозяйственного производства при изъятии земельных участков, используемых для выращивания сельскохозяйственных культур и под многолетние насаждения; на землях, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, индивиду-

ального жилищного строительства, дачного строительства, а также выделенных под служебные земельные наделы также возмещаются в полном объеме и определяются в размере норматива стоимости освоения новых земель.

Потери возмещаются в размере 50 % от норматива при нанесении снятого плодородного слоя земли на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций, учреждений, которым предоставляется земельный участок.

В случае предоставления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или аренду (при условии последующего восстановления качества угодий до уровня кадастровых оценок не ниже предоставленных) размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель.

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий, под влиянием деятельности предприятий, организаций, учреждений, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель).

Расчет размеров потерь, вызываемых безвозвратным изъятием земель из сельскохозяйственного оборота и предоставлением земель во временное пользование, производится по алгоритму, показанному в таблице 9.1.

Убытки, включая упущенную выгоду, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав землепользователей (кроме случаев установления охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения) или ухудшения качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме пользователям земли, понесшим эти убытки.

*Бельмач Н. В. Землеустроительное проектирование.
Территориальное (межхозяйственное) землеустройство. Часть I*

Таблица 9.1 – Расчет размеров потерь сельскохозяйственного производства, вызываемых предоставлением земель для несельскохозяйственных нужд

Показатели	Единицы измерения	Значения показателей
1. Площади бессрочно изымаемых сельхозугодий по разновидностям почв: черноземы маломощные всего	га га	3,2 3,2
2. Балл оценки изымаемых сельхозугодий по разновидностям почв: черноземы маломощные	балл	26
3. Нормативы стоимости освоения новых земель по разновидностям почв: черноземы маломощные	млн. руб на 1 га	160
4. Площади сельхозугодий, с которых снимается плодородный слой для землевания малопродуктивных угодий, по разновидностям почв: черноземы маломощные всего	га га	3,2 3,2
5. Процент возмещения потерь сельскохозяйственного производства по разновидностям почв: черноземы маломощные	%	50
6. Размер потерь сельскохозяйственного производства: черноземы маломощные всего	млн. руб. млн. руб.	256,0 256,0
7. Площади временно изымаемых сельхозугодий по разновидностям почв: черноземы маломощные	га	0,5
8. Балл оценки временно изымаемых сельхозугодий по разновидностям почв: черноземы маломощные	балл	26
9. Нормативы стоимости освоения новых земель по разновидностям почв: черноземы маломощные	млн. руб.	160
10. Площади временно изымаемых земель, подлежащих рекультивации под сельскохозяйственные угодья: черноземы маломощные всего	га га	0,5 0,5
11. Процент возмещения потерь сельскохозяйственного производства по разновидностям почв: черноземы маломощные	%	10
12. Размер потерь сельскохозяйственного производства: черноземы маломощные	млн. руб.	8
13. Общий размер потерь сельскохозяйственного производства по хозяйству	млн. руб	264

Возмещению подлежат стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место; стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений; незавершенного производства; убытки, вызываемые возникающими неудобствами землепользования; убытки, связанные с ограничением права пользователей земли; упущенная выгода.

Оценка плодоносящих плодово-ягодных деревьев, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку, а также выращивание их до начала плодоношения или смыкания кроны.

Убытки незавершенного сельскохозяйственного производства оцениваются по фактически произведенным землепользователями объемам работ и затратам в ценах базового года.

Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки по согласованию с заинтересованными землепользователями вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

Затраты, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель, определяются проектной документацией. Возмещение упущенной выгоды производится в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течении периода восстановления нарушенного производства. Упущенная выгода является частью убытков землепользователей, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, ограничением прав землепользователей или ухудшением качества их земель, в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций, которым предоставлены земельные участки.

Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода землепользователями в силу названных выше причин в расчете на предстоящий период, необходимы для восстановления нарушенного производства. Возмещение упущенной выгоды производится в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течении периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства сельскохозяйственной продукции в натуральном выражении в среднем за последние пять лет и ценам, действующим на момент изъятия земель по формуле (9.1):

$$Д = Ц - З \quad (9.1)$$

где Д – ежегодный доход;

Ц – стоимость реализованной продукции;

З – годовые производственные затраты.

Упущенная выгода исчисляется умножением величины утрачиваемого ежегодного дохода на коэффициент перерасчета, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства. При этом применяются следующие показатели (табл. 9.2, 9.3).

Таблица 9.2 – Коэффициенты перерасчета ежегодно теряемого дохода

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент перерасчета ежегодно теряемого дохода	Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент перерасчета ежегодно теряемого дохода
1 год	0,9	8–10 лет	5,6
2 года	1,7	11–15 лет	7,0
3 года	2,5	16–20 лет	8,2
4 года	3,2	21–25 лет	8,9
5 лет	3,8	26–30 лет	9,3
6–7 лет	4,6	31 и более лет	10

Таблица 9.3 – Расчет размера упущенной выгоды

Показатели	Виды угодий		
	пашня	...	итого
Площадь, га	0,5	...	—
Урожайность сельскохозяйственных угодий, ц корм. ед.	12	...	—
Закупочная цена, руб. за 1 ц корм. ед.	500	...	—
Общий размер ежегодно теряемого дохода, руб.	3 000	...	—
Коэффициент пересчета ежегодно теряемого дохода	1,7	...	—
Общий размер упущенной выгоды, тыс. руб.	5 100	...	

Вопросы для самоконтроля

1. Укажите задачи и принципы землеустройства при образовании землепользований несельскохозяйственных объектов.
2. Какими документами устанавливаются предельные размеры земельных участков?
3. Укажите предприятия, организации и учреждения несельскохозяйственной сферы.
4. Перечислите стадии образования несельскохозяйственных землепользований.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 10.

РАЗМЕЩЕНИЕ И УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ С ОСОБЫМ ПРАВОВЫМ РЕЖИМОМ

Цель работы: *изучить основы установления границ территорий с особым правовым режимом.*

Теоретический материал

Зоны с особым правовым режимом использования земель создаются в целях обеспечения необходимых условий жизнеобеспечения и безопасности населения, сохранения и воспроизводства природных ресурсов; функционирования промышленных, транспортных, коммунальных и иных объектов и коммуникаций.

Особый режим использования земель – режим землепользования (природопользования), ограничивающий те или иные виды хозяйственной (или) правовой деятельности на территории в пределах определенных границ, в целях обеспечения сохранности и защиты от неблагоприятного антропогенного воздействия режимных и режимообразующих объектов, либо защиты населения от вредного воздействия режимообразующих объектов.

Режимный объект представляет собой объект, на территории которого установлен особый режим землепользования (природопользования).

Режимообразующий объект является объектом вокруг (вдоль) которого установлен особый режим землепользования (природопользования). В качестве режимообразующего может выступать и режимный объект.

К режимным объектам относятся следующие:

1. *Особо охраняемые природные территории* – территории природных объектов и комплексов, имеющих особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное значение, полностью или

частично изъяты из хозяйственного использования с установлением режима особой охраны. Это государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, заповедные лесные участки, лечебно-оздоровительные местности, курорты, курортные регионы (районы).

2. *Объекты исторического и культурного наследия* – здания и сооружения, их ансамбли и комплексы, градостроительные формирования, ландшафты, территории, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

3. *Особо ценные земли сельскохозяйственного назначения* – земли, к которым относятся:

1) *опытные поля и участки научно-исследовательских учреждений и учебных заведений*, используемые в целях проведения стационарных научных опытов и испытаний, выращивания ценных видов растений, проведения селекционной работы и сортоиспытаний;

2) *орошаемые и осушенные земли с действующими стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами, а также системами двойного регулирования водного режима.*

4. *Земли, подлежащие консервации.* К ним относятся деградированные сельскохозяйственные угодья; земли, загрязненные токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами.

Деградированные сельскохозяйственные угодья – земли, на которых в результате антропогенных или природных факторов происходят устойчивые негативные процессы изменения состояния почв.

Земли, загрязненные токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами – земли, загрязненные токсичными промышленными отходами свыше предельно допустимых концентраций или радиоактивными

веществами свыше предельно допустимых уровней.

5. *Резервные территории* – территории, выделяемые в соответствии с утвержденной проектной документацией с целью их перспективного освоения под определенные проектом объекты.

К режимообразующим объектам относятся особо охраняемые природные территории, объекты исторического и культурного наследия, водные объекты, гидрометеорологические станции, промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия и объекты (фермы, элеваторы, теплицы, парники, цеха по изготовлению кормов, овощехранилища, картофелехранилища, навозохранилища, скотомогильники и т. д.); коммунально-складские объекты (склады, свалки, поля ассенизации и т. д.); транспортные коммуникации и сооружения (железные и автомобильные дороги, аэродромы, вертодромы и т. д.); линии связи и радиотехнические объекты; водопроводные сети и сооружения; электрические сети и сооружения; магистральные трубопроводы; газовые сети; населенные пункты.

Если земельный участок входит в границы зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), то собственник земельного участка должен знать, что нахождение земельного участка в такой зоне не лишает его прав на использование и оборот данного участка. Но при этом необходимо понимать, что **зоны с особыми условиями использования территории** – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим использования участков.

Другими словами, ЗОУИТ – это территория, в которой существуют ограничения на хозяйственную деятельность. Основное назначение таких зон состоит в охране объекта или защите от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека. Например, в границах зон затопления, подтопления запрещается строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной

защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод. В границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки и т. д.

Земельным кодексом РФ определены 28 видов зон с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;*
- 2) охранный зона железных дорог;*
- 3) охранный зона линий и сооружений связи;*
- 4) прибрежная защитная полоса;*
- 6) санитарно-защитная зона;*
- 7) зоны затопления и подтопления;*
- 8) приаэродромная территория и др.*

В решении об установлении данных зон указываются:

- 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона;
- 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о данной зоне;
- 3) сведения о подзонах, их количестве; конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны;
- 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике; об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны;
- 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков.

При внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах ЗОУИТ, одновременно регистрацией прав формируются сведения об ограничениях на земельные участки или их части, попадающие в границы такой зоны, которые начинают действовать с момента внесения зоны

в ЕГРН. При реализации своего права на распоряжение земельным участком собственник обязан указывать сведения о ЗОУИТ. Если подать на сделку документы, в которых не будут указаны данные сведения, регистрационные действия будут приостановлены.

Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах ЗОУИТ, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в ЕГРН или об изменении таких сведений.

На территории указанных зон режим использования земель ограничен. Например, в охранных зонах транспорта запрещается проводить без письменного согласия предприятий транспорта постоянные и временные строительные работы, вести вырубки леса и нарушать растительный покров способами, которые могут привести к образованию оползней, оврагов и т. д.

Охранные зоны линий, сооружений связи и радиофикации – земельные участки, для которых установлены ограничения на их хозяйственное использование для предупреждения повреждений линий связи и радиофикации. В их пределах без письменного согласия и присутствия представителей соответствующих организаций запрещается производить любые строительные и земляные работы; высаживать деревья; располагать полевые станы; содержать скот; складировать материалы, корма, удобрения; устраивать проезды для автотранспорта, тракторов и других механизмов; строить каналы, заграждения.

В пределах охранных зон линий электропередачи напряжением до 1 000 В запрещаются строительные и поливные работы; посадка и вырубка деревьев; складирование корма, удобрений, топлива, а также земляные работы на глубине более 0,3 м. В охранных зонах электросетей напряжением более 1 000 В запрещают строительство, капитальный ремонт, реконструкцию и снос зданий и сооружений; мелиоративные работы; расположение полевых станов, загонов для

скота; сооружение проволочных заграждений и полив сельскохозяйственных культур.

В охранных зонах магистральных трубопроводов запрещается возводить любые постройки и сооружения; высаживать деревья и кустарники; складировать корма, удобрения, сено и солому; содержать скот; размещать коллективные сады и огороды; проводить мелиоративные работы; сооружать оросительные и осушительные системы.

Техническому персоналу предприятий и организаций, эксплуатирующих режимобразующие объекты, предоставляется право беспрепятственного доступа в охранные зоны независимо от форм собственности на землю. Кроме того, данным организациям разрешается устройство за свой счет дорог и проездов, других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания этих объектов, проведение необходимых земляных работ.

Состав и содержание ограничений в использовании земель в пределах охранных зон устанавливаются вне зависимости от вида прав на земельный участок, в соответствии с нормативными правовыми актами, положениями и правилами.

Обременения *представляют собой вещные или обязательственные права других лиц на принадлежащие правообладателю объекты недвижимого имущества (включая земельные участки), а также установленные в предусмотренном законом порядке условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности или других вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.*

К обременениям объектов недвижимого имущества относятся:

- 1) сервитуты (земельный сервитут дает право ограниченного пользования чужим земельным участком);*
- 2) ограничения (ограничения прав собственников недвижимости);*

3) ипотека (получение кредита под залог имеющейся или приобретаемой недвижимости);

4) аренда (передача собственного имущества на фиксированный период времени);

5) субаренда (сложная сделка, когда арендатор сдает третьему лицу арендуемое недвижимое имущество);

6) арест имущества, запрет (запрет применяется с целью препятствия совершению определенных действий, арест – всех действий, связанных с распоряжением имуществом);

7) рента (плата за капитал, имущество или землю, которые владелец отдает в пользование за деньги);

8) доверительное управление (когда собственник имущества передает организации или частному лицу право распоряжаться им так, чтобы оно приносило прибыль).

Ограничения представляют собой вид обременения, содержащий перечень действий, осуществление которых на данной территории запрещено или ограничено какими-либо условиями.

Юридические и физические лица, в интересах которых устанавливаются зоны с особым режимом использования, обязаны обозначить их границы в натуре специальными информационными знаками.

Практические задания

Задание 1. Установите класс опасности представленных режимобразующих объектов и ширину санитарно-защитной зоны. На карте масштаба 1:25 000 установите зоны с особыми условиями использования территории.

Задание 2. Изучите местоположение существующих зон с особыми условиями использования территории в границах муниципального образования.

Методические указания. *Узнать о нахождении земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории возможно несколькими способами:*

1) *на публичной кадастровой карте pkk.rosreestr.ru; для этого необходимо осуществить поиск земельного участка по кадастровому номеру; участок отобразится на карте; выделить его левой кнопкой мыши, затем в поисковом окне выбрать «ЗОУИТ»; отобразятся ЗОУИТ, в границы которых попадает данный участок; при необходимости можно просмотреть информацию о наименовании ЗОУИТ и содержании ограничений; сведения носят информативный характер;*

2) *воспользоваться информацией на сайте Росреестра rosreestr.gov.ru о номерах ЗОУИТ, внесенных в ЕГРН, а также о кадастровых номерах земельных участков полностью или частично расположенных в границе такой зоны; для получения информации следует перейти на региональный блок сайта; для этого в верхнем поле необходимо выбрать регион Амурская область; на вкладке «Открытая служба», в меню с разделами выбрать «Статистика и аналитика»; перейти в раздел «Кадастровый учет и регистрация прав» и найти перечень «Земельные участки, включенные в границы зоны с особыми условиями использования территории»;*

3) *получить официальную информацию из ЕГРН, заказав выписку о зоне с особыми условиями использования территорий, либо выписку об объекте недвижимости, в которой предусмотрено указание сведений о частях земельных участков, а также о соответствующих ЗОУИТ.*

Таким образом, ЗОУИТ устанавливаются независимо от категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков. ЗОУИТ, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня вне-

сения сведений в ЕГРН. Границы зон с особым режимом использования земель устанавливаются по проектам строительства соответствующих объектов, а при их отсутствии – по утвержденным нормативам с учетом местоположения режимобразующих объектов, их назначения, параметров, конструкции и степени влияния на окружающую территорию. Их отражают на планово-картографических материалах, к которым прикладывают реестр режимобразующих объектов и зон с особым режимом использования земель с указанием этих режимов, экспликацию включенных в зону земель.

Задание 3. На карте масштаба 1:25 000 укажите режимобразующие объекты (линия электропередач, магистральный газопровод, склады). Установите зоны с особыми условиями использования территории для каждого режимобразующих объектов. Полученные данные приведите по форме, представленной в таблице 10.1.

Таблица 10.1 – Экспликация ограничений и обременений в использовании земель

Зоны с особыми условиями использования территории	Итого	Сельскохозяйственные угодья				Несельскохозяйственные угодья			
		всего	пастбище	пашня	сенокос	всего	болото	кустарники	...
Особая зона ЛЭП	38,8	37	13,3	22	1,7	1,8	1,3	0,5	
Особая зона магистрального нефтепровода	110	106	77	3	26	4	4	–	...
Особая зона магистрального газопровода	8,8	8,8	0,2	2,15	6,45	–	–	–	...
Водоохранная зона р. Дим	84	47	32	15	–	37	37	–	...
Санитарно-защитная зона мебельной фабрики	7,5	5	–	5	–	2,5	–	2,5	...
Итого	268,45	220,25	129,10	56,25	34,90	48,20	43,50	4,70	...

Вопросы для самоконтроля

1. Какие земли можно отнести к особо ценным землям сельскохозяйственного назначения?
2. Что такое режимобразующий объект?
3. Чем отличается режимный объект от режимобразующего?
4. Что такое зоны с особыми условиями использования территории?
5. Перечислите виды зон с особыми условиями использования территории.
6. Чем ограничение отличается от обременения?
7. Что относится к обременениям?
8. От чего зависит ширина санитарно-защитной зоны складских помещений?

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум / Н. В. Васильева. – Москва : Издательство Юрайт, 2023. – 411 с. // Образовательная платформа Юрайт : [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/516634> (дата обращения: 04.04.2023).
2. Волков, С. Н. Землеустроительное проектирование : учебник / С. Н. Волков. – Москва : Государственный университета землеустройства, 2020. – 540 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 13.10.2022) // Консультант Плюс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 27.10.2022).
4. Землеустроительное проектирование : учебное пособие. Ч. 2. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. – Пенза : Пензенский государственный аграрный университет, 2019. – 107 с. // Электронно-библиотечная система Лань : [сайт]. – URL: <https://e.lanbook.com/book/142024> (дата обращения: 14.01.2023).
5. Землеустроительное проектирование. Территориальное землеустройство : методические указания. Ч. 1. Образование землепользования несельскохозяйственного назначения. – Нижний Новгород : Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия, 2018. – 59 с. // Электронно-библиотечная система Лань : [сайт]. – URL: <https://e.lanbook.com/book/138583> (дата обращения: 02.04.2023).
6. Землеустроительное проектирование. Территориальное землеустройство : учебное пособие. Ч. 1. Образование землепользования несельскохозяйственного назначения. – Нижний Новгород : Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия, 2018. – 64 с. // Электронно-библиотечная система Лань : [сайт]. – URL: <https://e.lanbook.com/book/138582> (дата обращения: 02.02.2023).
7. Калиев, А. Ж. Землеустроительное проектирование. Территориальное

(межхозяйственное) землеустройство : учебно-методическое пособие / А. Ж. Калиев. – Оренбург : Оренбургский государственный университет, 2017. – 124 с. // Электронно-библиотечная система Лань : [сайт]. – URL:

<https://e.lanbook.com/book/110616> (дата обращения: 02.04.2023).

8. О землеустройстве : федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.09.2022) // Консультант Плюс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ (дата обращения: 27.10.2022).

9. Основы землеустройства : учебно-методическое пособие. – Улан-Удэ : Бурятский государственный университет, 2021. – 100 с. // Электронно-библиотечная система Лань : [сайт]. – URL: <https://e.lanbook.com/book/171786> (дата обращения: 12.10.2022).

10. Симонова, Л. А. Землеустроительное проектирование. Территориальное землеустройство : методические указания. Ч. II. Образование новых и упорядочение существующих землевладений и землепользований сельскохозяйственного назначения / Л. А. Симонова, Е. А. Виноградова. – Нижний Новгород : Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия, 2018. – 127 с. // Электронно-библиотечная система Лань : [сайт]. – URL: <https://e.lanbook.com/book/138587> (дата обращения: 02.04.2023).

11. Система земледелия Амурской области : производственно-практический справочник / под общей редакцией П. В. Тихончука. – Благовещенск : Дальневосточный государственный аграрный университет, 2016. – 570 с.

12. Учебно-методическое пособие к выполнению самостоятельной работы по дисциплине «Землеустроительное проектирование» для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» очной и заочной форм обучения : учебно-методическое пособие. – Нальчик : Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет, 2019. – 375 с. // Электронно-библиотечная система Лань : [сайт]. – URL: <https://e.lanbook.com/book/137647> (дата обращения: 12.03.2023).

Учебное издание

*Бельмач Наталья Викторовна,
кандидат сельскохозяйственных наук*

**ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ.
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ (МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ)
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО. ЧАСТЬ I**

Практикум

Подписано в печать 30.07.2023 г.
Формат 60х90/16. Уч.-изд. л – 4,55. Усл. печ. л. – 6,96.
Тираж по требованию. Заказ 42.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Дальневосточный государственный аграрный университет»

Отпечатано в отделе оперативной полиграфии
Дальневосточного государственного
аграрного университета
675005, г. Благовещенск, ул. Политехническая, 86

