

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»

**И.А. Романюк, А.И. Чурсин**

**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ (МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ)  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО.**

**КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

Рекомендовано Редсоветом университета в качестве  
учебного пособия для студентов, обучающихся по направлению  
подготовки 120700 – Землеустройство и кадастры,  
квалификации (степень) «бакалавр»

Пенза 2013

УДК 332.36:332.135(075.8)

ББК 65.32-5я73

Р 69

Рецензенты: кандидат технических наук, доцент кафедры «Землеустройство и геодезия» Е.П. Тюкленкова (ПГУАС); кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры «Общее земледелие и землеустройство» Н.Н. Тихонов (ПГСХА)

**Романюк И.А.**

Р69 Территориальное (межхозяйственное) землеустройство. Курсовое проектирование: учеб. пособие: учеб. пособие / И.А. Романюк, А.И. Чурсин. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 128 с.

Представлен процесс проведения территориального землеустройства сельскохозяйственных и несельскохозяйственных объектов с установлением и изменением черты населенных пунктов, образованием и упорядочением землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств. Приведены примеры расчетов упущенной выгоды при переводе земель. Представлены предложения по установлению сервитутов и охране окружающей среды. По каждому разделу курсового проекта приведены контрольные вопросы и представлены тестовые задания.

Подготовлено на кафедре «Землеустройство и геодезия» и предназначено для студентов, обучающихся по направлению подготовки 120700 – Землеустройство и кадастры, квалификации (степень) «бакалавр», изучающих дисциплины «Землеустроительное проектирование», «Землеустройство», а также специалистов землеустроительных служб и руководителей крупных сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств.

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2013

© Романюк И.А., Чурсин А.И., 2013

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Учебное пособие определяет состав, содержание, последовательность и порядок составления курсового проекта по территориальному (межхозяйственному) землеустройству.

Пособие подготовлено на основании и в соответствии с действующим земельным законодательством и другими нормативно-правовыми и нормативно-техническими документами. Учебно-методическое пособие раскрывает содержание и порядок выполнения наиболее актуальных работ по территориальному (межхозяйственному) землеустройству.

Курсовой проект выполняется на основании заданий на проектирование, выдаваемых преподавателем: студентам очного отделения перед началом занятий; заочного – в период установочной сессии.

Для выполнения заданий по разделам каждому студенту необходимо иметь:

- природно-климатическую характеристику зоны расположения хозяйства (климат, рельеф, почвы, гидрология, растительность);
- план землепользования (землевладения) сельскохозяйственного предприятия в масштабе 1:25000 или 1:50000;
- генеральный план (схема размещения) несельскохозяйственных объектов;
- техническую характеристику объекта строительства;
- нормы отвода земель;
- рекомендации по устранению отрицательных последствий размещения объекта строительства;
- площадь и кадастровую оценку изымаемых и временно занимаемых сельскохозяйственных угодий;
- необходимые нормативные материалы.

В процессе выполнения курсового проекта студент изучает специальную и рекомендуемую литературу.

Защита курсового проекта проводится перед экзаменами на заседании комиссии. При этом оценивается содержание доклада и форма его изложения, обоснованность проектных решений и точность вычислений, качество оформления пояснительной записки и графических материалов, ответы на вопросы.

Дисциплина «Территориальное (межхозяйственное) землеустройство» относится к циклу БЗ.В.6 профессиональных дисциплин. Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате обучения в средней общеобразовательной школе и в результате освоения прежде всего таких дисциплин ООП, как «Экология», «Почвоведение и инженерная геология» «Топографическое черчение», «Геодезия», «Основы землеустройства», подготовки бакалавров по направлению «Землеустройство и кадастры» в период обучения на первом курсе.

«Землеустроительное проектирование» является предшествующей для дисциплин – «Региональное землеустройство» и «Противоэрозийная организация территории».

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящее пособие составлено в соответствии с Земельным Кодексом, Законом о землеустройстве и другими актами земельного законодательства Российской Федерации, которые устанавливают порядок поведения и содержания межхозяйственного землеустройства, как системы экономических, правовых и технических мероприятий по распределению земель между отраслями народного хозяйства, внутри отраслей, между предприятиями, учреждениями и организациями, крестьянскими хозяйствами, кооперативами, акционерными обществами, ассоциациями, товариществами и другими объединениями и хозяйственными структурами граждан. Неотъемлемой частью межхозяйственного землеустройства является систематическое совершенствование землевладений и землепользований путем образования новых, упорядочения или изменения существующих.

Межхозяйственное землеустройство проводится в целях реализации земельной реформы, организации наиболее полного, научно обоснованного, рационального и эффективного использования и охраны земель.

Объектом межхозяйственного землеустройства является территория, намечаемая к перераспределению между различными отраслями, землевладельцами и землепользователями, исходя из намеченных программ социального и экономического развития всего народного хозяйства и, прежде всего, агропромышленного комплекса, отдельных регионов, областей и районов Российской Федерации.

Межхозяйственное землеустройство включает следующие землеустроительные действия, предусмотренные Земельным Кодексом и связанные с осуществлением Закона «О земельной реформе»:

– упорядочение и предоставление земель в собственность или аренду гражданам Российской Федерации для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства, занятия традиционными народными промыслами и ремеслами;

– перераспределение земель в связи с преобразованием колхозов, разгосударствлением и приватизацией совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий;

– образование новых и упорядочение существующих землевладений предприятий и объединений для ведения сельского хозяйства;

– определение и установление в натуре черты населенных пунктов;

– обоснование размещения и установления границ территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;

– установление на местности границ административно-территориальных образований;

– оформление и переоформление документов на право владения и право пользования землей.

При проведении всех названных выше землеустроительных действий руководствуются следующими основными принципами:

– строгое соблюдение земельного законодательства и других нормативных актов Российской Федерации;

– соблюдение приоритета сельского хозяйства на землю;

– обеспечение минимальной землеемкости производственных процессов (в том числе сельскохозяйственных), работ и услуг;

– максимальное сохранение продуктивных качеств земли и окружающей среды, сохранение и производство плодородия почв;

– стремление к максимально возможной устойчивости землевладений и землепользований при их совершенствовании;

– использование механизма рыночных отношений при экономическом и экологическом обосновании проектом землеустройства.

Процесс межхозяйственного землеустройства проводится в такой последовательности:

– возбуждение землеустроительного дела;

– подготовительные работы;

– составление проекта;

– рассмотрение и утверждение проекта;

– перенос проекта в натуру;

– оформление и выдача документов.

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 «возбуждение 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, плано-картографических и иных мате-

риалов, оценку их качества и анализ; проведение специальных обследований и изысканий на территории объектов землеустройства; выявление пожеланий заинтересованных ведомств, коллективов и отдельных граждан и пр.

Подготовительные работы состоят из камеральной подготовки и полевых изысканий.

Камеральная подготовка заключается в следующих действиях:

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

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

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

– изучение материалов топографического, почвенного, геоботанического, водохозяйственного, мелиоративного и других видов обследований и изысканий и выполнение необходимых выкопировок и выписок;

– 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 наличия производственных и культурно-бытовых объектов по каждому землеустраиваемому хозяйству и населенному пункту в отдельности и др.)

– 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.

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

– 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;

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

– изготовление сборного плана для составления проекта межхозяйственного землеустройства в удобном для работы масштабе, но не мельче 1:100000.

На сборный план наносятся существующие границы землевладений и землепользований (включая участки постороннего пользования); сельскохозяйственные угодья; центральные усадьбы, усадьбы отделений (ферм), хуторские усадьбы, крестьянских хозяйств, отдельно стоящие постройки (комплексы, фермы, зимовки и др.), дороги, ирригационная сеть, линии связи и электропередач; источники водоснабжения и обводнения, зоны с особым режимом пользования.

При отводе земель гражданам, сельскохозяйственным кооперативам, сельскохозяйственным предприятиям и объединениям во временное пользование из земель лесного фонда необходимо нанести на плановую основу согласованные с лесными органами границы затрагиваемых лесничеств и кварталов, их площадь, планы посадки лесных культур на ближайшие 5 лет по каждому кварталу.

Конкретный перечень и содержание материалов, собираемых в процессе камеральной подготовки, зависят от вида проекта, от объема проектных работ и площадей, на которые они распространяются.

В результате изучения и анализа имеющихся обследовательских, изыскательских и проектных материалов устанавливается объем необходимых полевых изысканий.

*Полевое изыскание* производится на всей землеустраиваемой территории или на ее части, в зависимости от потребности в изучении земель для проектирования изыскания проводятся с участием представителей землеустраиваемых хозяйств.

В процессе полевого изыскания:

– устанавливается сохранность границ и межевых знаков, соответствие фактического землевладения и землепользования правовым, земельно-учетным и планово-картографическим документам и материалам (при необходимости уточняются участки постороннего пользования);

– уточняется характеристика затрагиваемых землеустройством земель (почвы, рельеф, растительность), производственное использова-

ние, уровень плодородия почв и продуктивность сельскохозяйственных угодий;

– обследуются в натуре населенные пункты и производственные центры, источники водоснабжения, основные дороги, сооружения и т.п.;

– устанавливается связь затрагиваемых землеустройством земельных массивов с населенными пунктами, производственными центрами, дорогами общего пользования, скотопрогонными трассами, водными источниками и другими объектами;

– на участках, намечаемых к передаче другим землевладельцам и землепользователям, определяется стоимость зданий и сооружений, плодово-ягодных и других выращенных хозяйством многолетних насаждений, а также стоимость незавершенного производства (вспашка, внесение удобрений, посев и другие виды работ);

– выявляются и оформляются предложения заинтересованных землевладельцев и землепользователей, организаций и учреждений (землеустроительные пожелания).

Результаты полевого изыскания по каждому землевладению и землепользованию оформляются актами, к которым прилагается чертеж изыскания.

На чертеже должны быть нанесены и уточнены все элементы, детали изыскания с отражением участков (массивов), намечаемых к передаче другим землевладельцам и землепользователям.

По материалам камеральной подготовки и полевого изыскания уточняется плановая основа для составления проекта межхозяйственного землеустройства и экспликация земель по затрагиваемым землевладениям и землепользованиям.

На основе материалов подготовительных работ заказчиком с участием проектной организации совместно со специалистами землеустраиваемых объектов разрабатывается задание на составление проекта межхозяйственного землеустройства.

*Задание на проектирование* согласовывается с затрагиваемыми землевладельцами и землепользователями, заинтересованными предприятиями, учреждениями и организациями, компетентными органами государственной власти и утверждается заказчиком или иным органом, уполномоченным утверждать проект.

Задание на проектирование составляется по 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 землепользовании граждан или объединений, предприятий, ассоциаций, товариществ и

других хозяйствующих структур для *ведения сельского хозяйства* необходимо соблюдать следующие требования:

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

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

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

- обеспечивать компактность массивов землевладений и землепользования и их конфигурацию, удобную для внутрихозяйственной организации производства и территории.

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

- проект образования землевладения крестьянского хозяйства;

- проект образования граждан для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства и пр.;

- проект образования нового постоянного землевладения сельскохозяйственного предприятия или агропромышленного объединения (колхоза, госхоза, товарищества, сельскохозяйственного кооператива, ассоциации, акционерного общества и пр.);

- проект реорганизации землевладения (землепользования) колхоза, совхоза или группы хозяйств в связи с разгосударствлением и приватизацией, передачи части земель крестьянским хозяйствам, иным хозяйствующим структурам, а также в целях устранения недостатков в землевладении (землепользовании);

- проект межхозяйственного землеустройства в связи с реконструкцией оросительной системы;

- проект межхозяйственного землеустройства на массивах вновь осваиваемых орошаемых земель;

- проект межхозяйственного землеустройства сезонных пастбищ;

- проект межхозяйственного землеустройства в связи с передачей земли в аренду и образованием арендного землепользования;

– проект межхозяйственного землеустройства в связи с отводом земель для крупных водохранилищ.

Отвод земель для государственных и общественных нужд производится в порядке составления проектов формирования землепользования несельскохозяйственного назначения, содержание и методика которых излагаются в разд. 5 настоящего пособия.

Проект межхозяйственного землеустройства должен быть экономически и экологически обоснован. Экономическое обоснование проекта межхозяйственного землеустройства базируется на взаимозависимости организации производства и территории. 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 районной администрации.

Глава районной администрации в месячный срок рассматривает землеустроительное дело и принимает решение в соответствии со своей компетенцией или направляет главе областной администрации, если утверждение дела входит в компетенцию более высокой инстанции.

Проект межхозяйственного 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 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.

# 1. УСТАНОВЛЕНИЕ ЧЕРТЫ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ В ВЕДЕНИЕ МЕСТНЫХ АДМИНИСТРАЦИЙ

## 1.1. Содержание задания

Для установления черты сельских населенных пунктов необходимо изучить методику установления черты населенных пунктов и порядок формирования земель, передаваемых в ведение местных администраций.

Перед началом работы по установлению черты сельских населенных пунктов необходимо подобрать планово-картографический материал, собрать необходимые сведения по населенным пунктам одной из сельских администраций муниципального образования (по месту проживания или по заданию преподавателя). Разработать проект установления черты сельских населенных пунктов. Оформить пояснительную записку, содержащую расчеты перспективного развития поселений, экспликации угодий, передаваемых в ведение администрации, остающихся в собственности (пользовании) реорганизуемого хозяйства после изъятия земель, а также проектный план.

Черта сельского поселения – это внешняя граница населенных пунктов, которая отделяет их от других категорий.

Установление черты сельских населенных пунктов производится с целью передачи этих земель в ведение сельских администраций осуществления ими полномочий по регулированию земельных отношений в пределах компетенции, определенной земельным законодательством Российской Федерации, законодательными актами субъектов РФ и органов местного самоуправления.

В состав земель сельских населенных пунктов включаются:

– селитебная зона, где размещены жилая застройка с приусадебными участками, культурно-бытовые и другие общественные здания и сооружения (стадионы), земли общего пользования (парки, бульвары, скверы, площади, улицы, проезды, прогоны для скота), зеленые насаждения, внутрипоселковые водоемы, общественные дворы, площадки для остановки пассажирского автотранспорта и т.п.;

– примыкающие к селитебной зоне или расположенные в непосредственной близости от нее и удобно связанные с ней земли граждан (огороды);

– производственная зона, где размещены животноводческие постройки, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, кирпичные заводы и другие предприятия независимо от ведомственного назначения, машинно-тракторные дворы, гаражи, ремонтно-

механические мастерские, различные склады, коммунально-бытовой сектор (артезианские скважины и водонапорные башни, котельные, электростанции и др.), а также сооружения железнодорожного, водного и воздушного транспорта (производственная зона может включаться в черту частично или совсем не включаться);

– санитарно-защитная зона, обеспечивающая необходимые санитарно-гигиенические, противопожарные и другие защитные разрывы между селитебной и производственной зонами;

– сельскохозяйственные и другие угодья, которые в перспективе могут быть заняты под застройку, для расширения площади приусадебных земель, выполнять санитарно-защитные функции в соответствии с планировочной организацией территории населенного пункта или отведены во владение (пользование) государственным организациям и предприятиям, кооперативам и отдельным гражданам для ведения личного подсобного, индивидуального или коллективного садоводства, огородничества, а также для других сельскохозяйственных и иных целей, предусмотренных земельным законодательством;

– резервные территории, необходимые для расширения сельских населенных пунктов на ближайшие 5 и более лет в соответствии с проектом планировки и застройки или с проектом землеустройства.

В состав земель сельских поселений включаются сельскохозяйственные и другие угодья, фактически используемые или предназначенные к использованию по проекту (схеме) землеустройства в целях огородничества, сенокосения и пастбы скота работниками сельскохозяйственного предприятия и другими гражданами, проживающими в данных поселениях, независимо от того примыкают эти земли к населенным пунктам или расположены чересполосно.

Все земли, включенные в черту сельского населенного пункта, передаются в ведение сельской администрации. Включение земельных участков в состав земель сельских населенных пунктов и передача их в ведение администраций не влечет прекращения прав собственности, землевладения приусадебными землями граждан. Эти земли, оставаясь в собственности, во владении или пользовании граждан, подлежат изъятию из состава земель сельскохозяйственного предприятия, другого землевладельца, в который они входили. Включенные в состав земель сельского населенного пункта используемые хозяйством сельскохозяйственные угодья изымаются у него по мере необходимости.

Без изъятия у прежних землепользователей в ведение сельской администрации передаются земельные участки, занятые под производственные и социальные объекты хозяйства (животноводческие фермы, склады, хранилища, гаражи, мастерские, конторы и т.п.), а также расположенные на территории населенного пункта участки постороннего пользования.

## 1.2. Подготовительные работы

Черта сельского населенного пункта устанавливается на основании проектов внутрихозяйственного землеустройства, планировки и застройки, расчетов по обоснованию резервных площадей, материалов инвентаризации земель и другой проектно-технической, архитектурно-строительной и учетной документации.

В процессе подготовительных работ изучаются все материалы по населенному пункту: численности населения, количеству дворов, поголовью личного скота, размеру приусадебных участков и площади имеющихся приусадебных земель, проценту их роста, установленных местной администрацией на перспективу. Выявляются посторонние землепользования, расположенные в черте населенного пункта, их площадь, сроки пользования земельными участками.

Завершаются подготовительные работы разработкой задания на проектирование.

### **Задание на проектирование:**

1. Объект проектирования – с. Михайловка, с. Красный Октябрь, с. Юрьевка на территории АО «Красное» Пензенского района Пензенской области.

2. Задача проектирования – установить черту с. Михайловка, с. Красный Октябрь, с. Юрьевка, передаваемых в ведение Михайловского муниципального образования.

3. Состав земель сельскохозяйственного предприятия, в том числе:

пашня – 7225 га;

сенокосы – 44 га;

пастбища – 1396 га;

итого сельскохозяйственных угодий – 8665 га;

приусадебные земли – 101 га.

4. Размер сельских населенных пунктов:

перспективный рост, %;

название населенного пункта;

число дворов;

число жителей;

поголовье скота в личном пользовании.

5. Требуется на 1 условную голову, т:

сена – 1;

зеленых кормов – 5.

6. Продуктивность кормовых угодий, т/га:

пастбищ – 6;

сенокосов – 1,5.

### 1.3. Расчет площади земель, передаваемых в ведение сельской администрации

Фактические площади различных угодий в существующих границах населенного пункта устанавливаются по имеющимся данным учета земель на момент составления проекта.

Расчеты по обоснованию выделения дополнительных площадей для ведения личного подсобного хозяйства производятся с учетом перспектив развития населенных пунктов (табл. 1.1) и предельных норм зеленых участков (0,15–0,50 га), установленных местной администрацией в зависимости от конкретных местных условий (табл. 1.2).

Т а б л и ц а 1 . 1  
Перспективы развития сельского поселения

Количество дворов			Население, чел.			Поголовье скота, усл. г		
имеется на 1.01.2008	% роста	будет	имеется на 1.01.2008	% роста	будет	имеется на 1.01.2008	% роста	будет
136	9	148	442	9	482	107	9	117

Различные виды скота, содержащегося в личных подсобных хозяйствах, учитываются в условных головах. Для этого применяются коэффициенты пересчета:

- КРС-1,0; молодняк;
- КРС старше 1 года – 0,5;
- телята до 1 года – 0,13;
- овцы и козы – 0,1;
- свиньи – 0,5.

Т а б л и ц а 1 . 2  
Расчет потребности в сенокосах и пастбищах

Показатели	Единица измерения	Количество единиц измерения
Количество скота	усл. гол.	117
Требуется на 1 голову сена	ц	10
Всего требуется сена	ц	1170
Урожайность сенокосов	ц/га	40
Требуется сенокосов	га	29
Требуется на 1 голову зеленого корма	ц	40
Всего требуется зеленого корма	ц	4680
Урожайность пастбищ	ц/га	140
Требуется пастбищ	га	33

Расчет необходимых площадей сенокосов и пастбищ для личного скота жителей сельских населенных пунктов производится исходя из их поголовья на перспективу, норм кормления и продуктивности кормовых угодий (табл. 1.3).

На основании выполненных расчетов устанавливаются или уточняются черты каждого сельского населенного пункта и границы участков за их чертой, предназначенных для использования жителями в целях сенокоса и пастбища личного скота.

В тех случаях, когда нет возможности удовлетворить растущую потребность в сенокосах и пастбищах, для целей сенокоса и пастбища скота могут выделяться малопродуктивные пахотные земли на крутых склонах после их залужения.

Т а б л и ц а 1 . 3

Установление видов и площадей угодий, предоставляемых для сенокоса и пастбища личного скота

№ п/п	Виды угодий	Всего угодий, предоставляемых для сенокоса и пастбища личного скота		
		площади угодий, га	кадастровая оценка, балл	всего баллогектаров
<b>Расчетные показатели</b>				
1	Сенокосы	29	16	464
2	Пастбища	33	12	396
	Итого	62	—	860
<b>Фактически предоставлено</b>				
1	Пашня	—	—	—
2	Сенокосы (за счёт пастбищ)	38,6	12	464
3	Пастбища	33	12	396
	Итого	71,6	—	860

В случае если пастбищных массивов, прилегающих к населенным пунктам, недостаточно, то их выделяют за чертой поселений на доступном расстоянии (не более 4–5 км).

При отсутствии или незначительной площади сенокосов на территории хозяйства потребность в сене покрывается за счет кормов, выращенных на пашне и получаемых жителями в счет оплаты за аренду земельных долей, или приобретаемых из других источников.

Экспликация земель, фактически передаваемых в ведение сельской администрации, составляется по всем населенным пунктам реформируемого хозяйства с ведением площадей угодий, расположенных в черте населенных пунктов и за ее пределами (табл. 1.4).

Таблица 1.4

## Экспликация земель, передаваемых в ведение сельской администрации

Категории земель, землепользователи, виды угодий	Площадь земель, передаваемых в ведение сельской администрации, га											
	Название сельских поселений											
	Всего земель	Красное		Всего земель	Красная яблонька		Всего земель	В том числе		Всего передаются земель	В том числе	
		в черте поселения	за чертой поселения		в черте поселения	за чертой поселения		в черте поселения	за чертой поселения		в черте поселения	за чертой поселения
Земли «Красное» – всего,	202,9		38,6		241,5							
в т.ч. пашня	5,4	5,4	15,1	15,1	20,5	20,5				20,5		
сенокосы всего,	38,6		5,3		43,9							43,9
из них суходольные												
пастбища всего,	33	11	4,3		37,3					11		26,3
в т.ч. суходольные,												
из них чистые												
приусадебные земли	68,6	68,8	11,4	11,4	80					80		
леса	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
кустарник	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
болото	1,8	1,8	–	–	1,8	–	–	–	–	1,8	–	–
под водой	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
под дорогами и прогонами												
под обществ. дорогами и улицами												
под обществ. постройками	55,5	55,5	2,5	2,5	58					58		
прочих земель												
Земли промышлен., транспорта, в т.ч. кирпичный завод	–		–		–					–		
Земли лесного фонда, в т.ч. лесхоза	–		–		–					–		
Всего земель	202,9	142,3	60,6	29,0	241,5	38,6	29,0	9,6	171,3	70,2		

## 1.4. Установление границ земель, передаваемых в ведение сельской администрации

Черта сельских населенных пунктов наносится на план землепользования реформируемого хозяйства. Её, по возможности, следует совмещать с существующими или проектируемыми твердыми линейными элементами (дорогой, лесополосой, каналом) и живыми урочищами местности (река, ручей, пруд), уточняя площади передаваемых угодий.

При этом следует учитывать:

– дороги, проходящие по периметру сельского населенного пункта, в состав его земель не включаются;

– если между дорогой, проходящей по периметру сельского населенного пункта и жилой или производственными зонами имеются или проектируются защитные лесные насаждения, то они включаются в состав земель поселения;

– если по периметру населенного пункта проходит улица с односторонней застройкой, то черта поселения устанавливается по внешней её стороне;

– в черту сельского населенного пункта следует включать ту часть примыкающих к нему лесных массивов, которая в соответствии с градостроительными нормативами предназначается как для общего пользования, так и в качестве защитных лесных насаждений;

– если к землям населенного пункта примыкают земельные участки, занятые производственными объектами хозяйства (фермами, гаражами, током и др.), то эти участки в черту населенного пункта могут не включаться;

– если к населенному пункту примыкают водоемы, то черта устанавливается по ближайшим к нему берегам водоемов.

Уточнив окончательные площади земельных угодий, подлежащих передаче в ведение сельской администрации, определяют площади земельных угодий, остающихся в ведении или пользовании прежних землевладельцев или землепользователей (табл. 1.5).

Таблица 1.5

Расчёт площадей, остающихся  
в пользовании прежних землепользователей

№ п/п	Категории земель, землепользователи и виды угодий	Площади угодий, га			
		на 01.01.2008	передаётся в ведение сельской администрации	остаётся в пользовании прежних землепользо- вателей	кроме того, в черте поселе- ний
1	Земли СКП «Красное» – всего	3492	241,5	3250,5	160,3
	в том числе				
	пашня	2040	20,5	2019,5	20,5
	многолетние насаждения	3	–	3	–
	сенокосы	–	–	–	–
	пастбища	874	81,2	792,8	–
	приусадебные земли	80	80	–	80
	лесные площади	223	–	223	–
	древесно-кустарни- ковые насаждения	38	–	38	–
	болота	31	1,8	29,2	1,8
	под водой	12	–	12	–
	под дорогами, про- гонами	49	–	49	–
	под общественными дворами, улицами и площадями	58	58	–	58
	под общественными постройками	–	–	–	–
	прочие	33	–	33	–
2.	Земли промышлен- ности, транспорта, связи и др.	–	–	–	–
3.	Земли лесного фонда	–	–	–	–

### 1.5. Графическое оформление проекта

Плановой основой для составления проекта является план землепользования реформируемого сельскохозяйственного предприятия.

Оформление проекта на плане начинается с вычерчивания черной тушью прямолинейных границ земель, передаваемых в ведение сель-

ской администрации, не совпадающими с дорогами, лесными полосами, границами контуров угодий и т.п.

Затем выполняется окраска земель, передаваемых в ведение сельской администрации, в цветовые тона:

- земли, передаваемые в ведение сельской администрации в черте населенных пунктов, – голубой;

- земли, передаваемые в ведение сельской администрации за чертой населенных пунктов, – зеленый;

- земли, передаваемые в ведение сельской администрации в черте населенных пунктов, но остающиеся в пользовании прежних землепользователей, не окрашиваются.

После завершения окраски проектного чертежа производится его оформление в цветной туши.

Черту населенных пунктов оттеняют линией красного цвета (толщиной 1–2 мм);

- границы земельных участков, предоставляемых для сенокошения и пастьбы скота – синим цветом;

- границы и номера земельных участков в черте населенных пунктов, остающихся в ведении прежних землепользователей – коричневым цветом;

- границы земельных участков, включенных в состав земель, передаваемых в ведение сельской администрации и подлежащих изъятию у прежних землепользователей по мере необходимости – зеленым цветом.

Материалы землеустроительного дела согласуются с заинтересованными землевладельцами, землепользователями, на территории которых расположены населенные пункты, с комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, органами архитектурного надзора, охраны природных ресурсов, рассматриваются сельской администрацией, утверждаются главой администрации объединенного муниципального образования. После чего сухоходольные границы, не совмещенные с твердыми рубежами, закрепляются в натуре межевыми знаками установленного образца.

## 2. ОЦЕНКА УСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

В данном разделе курсового проекта необходимо проанализировать существующее устройство территории сельскохозяйственного предприятия, выявить неудобства в землепользовании, ограничения и обременения в использовании земель и определить степень их влияния на хозяйственную деятельность и эффективность сельскохозяйственного производства. На этой основе грамотно разрабатывать проекты образования новых рациональных и конкурентноспособных землепользований, а также совершенствовать существующие.

*Содержание работы.* По плану землепользования хозяйства определить компактность, удаленность, расчлененность территории, полезащитную облесенность. Выявить недостатки в землепользовании и дать проектные предложения по их устранению, составить реестр ограничений в использовании земель на территории хозяйства и нанести их границы на план землепользования.

*Порядок выполнения задания.* Землепользование сельскохозяйственного предприятия оценивается по фактическим его параметрам, в сравнении с рациональными показателями.

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

В значительной степени все эти показатели зависят от пространственных условий землепользования, которые характеризуются:

- общей площадью территории хозяйства, составом и качеством угодий, расположением внешних границ;
- рельефом, расчлененностью территории овражно-балочной сетью и др.

### 2.1. Характеристика пространственной структуры землепользования

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

- компактности;
- прямолинейности;

- удаленности;
- расчлененности овражно-балочной сетью;
- полезной облесенности;
- лесистости;
- обводненности территории.

Коэффициент компактности можно рассчитать и по формуле

$$K_k = L_x / 4\sqrt{P},$$

где  $L_x$  – протяженность границ хозяйства, км;  
 $P$  – площадь землепользования, км<sup>2</sup>.

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, т.е. показывает, во сколько раз они возрастают по сравнению с эталоном.

Коэффициент прямолинейности границ землепользования характеризует степень их изломанности и определяется по формуле

$$K_{\Pi} = L_x / L_{\text{кв}},$$

где  $L_x$  – фактический периметр землепользования, км;  
 $L_{\text{кв}}$  – периметр условного квадрата с определенным соотношением сторон той же площади, вписанного в землепользование.

Конфигурация землепользования считается более благоприятной в том случае, когда  $K_{\Pi}$  в большей степени приближается к 1.

Коэффициент пространственной удаленности (протяженности  $K_y$ , км) определяется по формуле

$$K_y = L_{\text{ср}} / 1,7\sqrt{P},$$

где  $L_{\text{ср}}$  – средняя удаленность от центральной усадьбы, км (расстояние до трех удаленных точек землепользования по дорогам от центральной усадьбы  $L_{\text{ср}} = (L_1 + L_2 + L_3) / 3$ ).

Коэффициент расчлененности территории землепользования оврагами и балками ( $K_p$ , км/км<sup>2</sup>) определяется по формуле

$$K_p = L_r / P,$$

где  $L_r$  – протяженность гидрографической сети, км.

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

Коэффициенты полеззащитной облесенности  $K_{по}$ , лесистости  $K_{л}$  и обводненности  $K_{в}$  рассчитываются по формулам:

$$K_{по} = P_{лп} / P,$$

$$K_{л} = P_{л} / P,$$

$$K_{в} = P_{в} / P,$$

где  $P_{лп}$ ,  $P_{л}$ ,  $P_{в}$  – площадь полеззащитных и прибалочных лесополос; лесов и водной поверхности (акватории), км<sup>2</sup>.

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

По результатам расчетов составляется табл. 2.1 и делается общее заключение.

Например, конфигурация хозяйств в основном благоприятная, так как  $K_{к}$  в большей степени приближен к 1. 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.

Т а б л и ц а 2 . 1

Количественная характеристика пространственных условий  
землепользования

Показатели	С.-х. предприятия	
	АО «Красное»	АО «Красная яблонька»
Общая площадь (P), га	9840,6	10383,7
км <sup>2</sup>	98,406	103,837
Фактический периметр $L_x$ , км	59,52	66,44
Периметр условного квадрата $L_{кв}$ , км	39,68	40,76
Коэффициенты:		
компактности	1,5	1,63
прямолинейности	1,5	1,63
удалённости	0,45	0,8
расчленённости	0,04	0,05
полеззащитной облесённости	0,015	0,01
лесистости	0,05	–
обводнённости	0,009	0,005

## 2.2. Пространственные недостатки в землепользовании и пути их устранения

Упорядочение или совершенствование (устранение недостатков) существующих землепользований сельскохозяйственных предприятий, в т.ч. КФХ – землеустроительные действия, осуществляемые в результате территориального землеустройства по внесению целенаправленных улучшающих изменений в их площадь, размещение, границы в целях создания условий повышения эффективности производства.

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.

Основные пространственные недостатки в землепользовании:

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

Недостатки в площади и составе угодий хозяйства (нерациональный размер) – несоответствие состава и площади сельскохозяйственных угодий специализации и размеру отрасли создают условия, отрицательно влияющие на производство и экономику хозяйства.

Неудобства в размещении земельных массивов землепользования:

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

*Топографическая чересполосица* – расположение участков пашни или других сельхозугодий 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 общения 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).

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

*Дальноземелье* – большая удаленность части земельного массива от усадьбы хозяйства, приводит к увеличению транспортных затрат,

несвоевременности выполнения агроприемов и потерям продукции, снижается управляемость территорией.

Неудобства в расположении границ:

*Вклинивания и изрезанность границ* – врезывания земельных участков одного землепользователя в земли другого, что ведет к изломанности границ, ухудшению конфигурации полей, снижению производительности труда и др.

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

Критериями для установления наличия недостатков и основанием для их устранения является отрицательное влияние их на деятельность хозяйства и использование земли, а также возможность устранения их методами территориального (межхозяйственного) землеустройства.

По плану землепользования выявить пространственные недостатки и степень их влияния на экономику хозяйства, наметить мероприятия по совершенствованию его пространственной структуры (табл. 2.2).

Т а б л и ц а 2 . 2

Недостатки землепользования и способы их устранения

Недостатки в землепользовании	Хозяйства, затрагиваемые землеустройством	Степень влияния на хозяйственную деятельность	Способ устранения
Дальноземелье	АО «Красное», ОПХ «Центральное», Пензенского района	Дополнительные затраты на транспортные перевозки, расходы на дополнительное строительство дорог, объектов инженерной инфраструктуры, снижает эффективность управления с.-х. производством, приводит к несвоевременному выполнению технологических операций	Передача в фонд перераспределения или обмен равноценными участками

### Недостатки в землепользовании и способы их устранения

Устранение пространственных недостатков заключается в установлении рациональных размеров и форм отвода земельных участков, структуры и компактности землепользования, сокращении расстояний

перевозок и холостых переездов, улучшении внутривладельческой организации территории с целью создания благоприятных организационно-территориальных условий ведения сельскохозяйственного производства.

Основные способы устранения недостатков:

- обмен заинтересованных сторон равновеликими и равноценными земельными участками;
- обмен неравноценными и неравновеликими участками с денежной компенсацией;
- передача земель в районный фонд перераспределения;
- выделение земель для организации крестьянских (фермерских) хозяйств;
- 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) – 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, вкрапливания) 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.

Проект межхозяйственного землеустройства разрабатывается на плано-картографическом материале М 1:25000 – 1:100000 в зависимости от площади затрагиваемых землеустройством земель.

Проектирование новых границ землепользований с учетом передаваемых и обмениваемых участков оформляется на плановом материале М 1:10000 – 1:25000.

При обосновании проектных предложений и равноценном обмене определяется качество земельных участков, а фактически обмениваемая площадь рассчитывается по формуле

$$P_2 = P_1 B_1 / B_2,$$

где  $P_1$  и  $P_2$  – площадь обмениваемых участков, га;

$B_1$  и  $B_2$  – балл бонитета обмениваемых земельных участков.

При неравноценном обмене рассчитывается размер компенсации недостающей площади с учетом нормативной стоимости (прил. 5) земель (табл. 2.3).

Т а б л и ц а 2 . 3

Расчёт денежной компенсации  
при обмене неравноценными участками

Хозяйства, затрагиваемые землеустройством	Состав угодий	Площадь обмениваемых участков, га	Балл бонитета	Всего баллогектаров	Площадь, передаваемая от хозяйства, га	Площадь, подлежащая денежной компенсации, га	Нормативная стоимость 1 га земли, тыс. руб.	Размер компенсации, тыс. руб.
АО«Красное»	пашня	53,0	55	2915				
АО«Красная яблонька»	пашня	48,0	50	2400	58,3	10,3	199,0	2049,7

Экономическая эффективность вносимых изменений в землепользование обосновывается в первую очередь расчетами транспортных затрат на перевозку грузов (табл. 2.4).

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

Т а б л и ц а 2 . 4

Расчёт экономической эффективности обмена  
земельными участками

Показатели	При существующем размещении	По проекту
1	2	3
1. Вид угодий	пашня	пашня
2. Площадь, га	53,0	48,0

Окончание табл. 2.4

1	2	3
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, приведённых к первому классу*, т		
<u>с усадьбы на поле</u>		
семена (0,15т/га – норма высева)	7,95	7,20
<u>с поля до усадьбы</u>		
зерно	106,0	96,0
солома	265,53	240,48
<u>всего</u>	379,48	343,68
6. Всего, т/км	5692,2	4845,89
7. Тариф, руб. т/км	3,0	3,0
8. Стоимость перевозок, руб.		
всего	17076,60	14537,67
на 1 га с.-х. угодий	322,20	302,87

\*Коэффициенты перевозки грузов к первому классу: зерно – 1,0; солома – 1,67.

### 2.3. Выделение земельных участков с особым режимом использования

Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на ее территории (ЗК РФ ст.12).

Собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи, арендаторы обязаны использовать землю в соответствии с целевым назначением, применять природоохранные технологии производства и не допускать ухудшения экологической обстановки как на своих земельных участках, так и прилегающих территориях.

При землеустройстве проводится зонирование территории с выделением зон с особым режимом использования земель и режимобразующих объектов. Установление зон с особым режимом использования необходимо для обеспечения:

- экологической безопасности окружающей природной среды;
- планирования расселения людей, обеспечения безопасности их проживания, получения экологически чистой продукции;
- нормального функционирования режимобразующих объектов.

Наличие обременения земельного участка влечет ограничения прав по распоряжению и хозяйственному использованию земельным участком.

Ограничения прав возникают, как правило, в связи с тем, что земли находятся внутри, либо примыкают к особо охраняемым территориям

и объектам, либо находятся вблизи вредных производств, или в зонах перспективной застройки, разведанных полезных ископаемых, торфа и подземных вод, или на нем расположены различные коммуникации. Режимобразующие объекты определяют и соответствующий режим использования этих участков.

В соответствии с ФЗ №122 от 21 июня 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Ограничения в использовании земель устанавливаются в зависимости от категории, целевого назначения участка, назначения и степени влияния на окружающую среду режимобразующего объекта. Ограничения прав по использованию и распоряжению земельными участками, территорией, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании законов и нормативных правовых актов РФ и субъектов РФ, актов органов местного самоуправления, а также в соответствии с ГОСТами, СНиПами, СанПиНами, положениями и правилами об охране режимобразующих объектов, утвержденными в установленном порядке (18). Обременения сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, который обременен, к другому лицу. Для того чтобы приобретатель мог знать о наличии таких ограничений, осуществляется государственная регистрация ограничений.

Зонирование территории сельскохозяйственного предприятия с выделением объектов, участков, полос, подлежащих охране или имеющих особый правовой режим, проводится в следующей последовательности:

1. Устанавливаются границы земельных участков (в целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятного антропогенного воздействия) природоохранного назначения, которые находятся в составе других категорий и образованных без изъятия у собственников, пользователей.

Водоохранные зоны (от среднемноголетнего уреза воды в летний период); прибрежные полосы; леса, выполняющие защитные функции; санитарные и нерестоохранные, запретные полосы; памятники природы; заповедники, заказники, земли рекреационного и оздоровительного назначения.

2. Охранные зоны режимобразующих объектов, выделяемые с целью обеспечения безопасности населения и нормального их функционирования:

- линий передач, связи и радиофикаций (от крайних проводов);
- подземных, подводных кабельных линий связи, радиофикации (от трассы подземного кабеля);
- магистральных трубопроводов (от оси трубопровода);
- автомобильных дорог (от бровки земляного полотна);
- железных дорог (от оси крайнего пути);
- автозаправочных станций (АЗС) с подземными резервуарами, газонакопительных и газозаправочных станций (АГЗС);
- складов нефтепродуктов;
- санитарно-защитные зоны для предприятий, являющихся источниками загрязнения воздуха, почвы, шума, вибрации, радиоманнитных волн (канализационных, котельных, тепловых станций);
- кладбищ (от действующей границы 300 м).

3. Земельные участки, подлежащие консервации в результате их загрязнения химическими веществами, промышленными отходами, радиоактивными веществами (Пост. ПР.№555 от 5.08.1992 г.).

#### 4. Сервитуты.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут может устанавливаться в случае прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, необходимости водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд, которые не могут быть обеспечены для установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения им. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим его установления, и собственником участка, он подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

При проектировании землепользований сельскохозяйственных и несельскохозяйственных объектов могут намечаться и устанавливаться следующие постоянные (и частично временные) сервитуты:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка для ремонта коммунальных или индивидуальных инженерных электрических и других линий и сетей;
- 3) размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора и водопоя скота;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастьбы скота на земельном участке в периоды, соответствующие местным условиям и обычаям, за исключением земель лесного фонда;
- 8) временного пользования земельным участком для проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 9) свободного доступа к прибрежной полосе;
- 10) другие сервитуты.

При составлении проектов образования новых землепользований (крестьянских (фермерских) хозяйств, несельскохозяйственных объектов) нужно выявить внешние связи объекта (транспортные и др.) и наметить направления и содержание сервитутов. Предлагаемые сервитуты показаны в табл. 2.5.

Т а б л и ц а 2 . 5

Намечаемые сервитуты

№ п/п	Вид сервитута	Постоянный или временный	Направление сервитута. Сфера применения	Содержание сервитута	Примечание
1	Проезд через землепользование АО «Красное»	Постоянный	От землепользования крестьянского хозяйства до центра района	Проезд	—

После этого необходимо наметить сервитуты на проектном плане. На плане землепользования отображаются границы земельных участков, обремененных следующими видами сервитутов:

– пешеходной тропы – правом ходить и ездить на велосипеде по пешеходной тропе через чужой земельный участок. К ним относятся участки, обеспечивающие оптимальную пешеходную связь с объектами производственного назначения (связь мест проживания населения с животноводческими фермами и комплексами и другими производственными центрами) и социальной сферы (с железнодорожными станциями и платформами, автобусными остановками, пристанями и другими объектами кассового посещения гражданами);

– проезжей дороги – правом ездить на транспортных средствах по проезжей дороге через чужой земельный участок. К ним относятся участки, занятые автомобильными дорогами, не относящимися к кате-

гории земель транспорта, проходящие через земельные участки нескольких собственников (пользователей) земли и обеспечивающие транспортную связь с внешним миром или отдельными частями землевладений (землепользований), а также земельные участки, занятые дорогами, нужными для подъезда к местам массового посещения граждан;

– линий коммуникаций – правом использования участка для прокладки, ремонта и эксплуатации коммунальных или индивидуальных линий электропередачи, линий связи, газопровода и иных коммуникаций через чужой земельный участок, для размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

– водопровода – правом проводить на свой земельный участок воду из *чужого* водоема или через чужой земельный участок. К ним относятся участки, занятые водопроводными сооружениями, их санитарно-защитными и технологическими полосами;

– дренажных работ – правом отвода воды со своего земельного участка на чужой или через чужой участок. К ним относятся земли, занятые водоотводными каналами, водосбросными и водонаправляющими сооружениями, расположенными вне границ земельных участков владельцев (пользователей) земли, с чьих земельных участков производится отвод воды;

– водозабора – правом брать воду для потребностей своего земельного участка из чужого водоема и пользоваться пешеходной тропой, ведущей к водоему. К ним относятся участки, занятые водными объектами или их частями, находящимися в пользовании одних лиц, право использования которых в целях водоснабжения имеют и другие лица; территории непосредственного размещения водозаборных сооружений, мест забора воды, а также земли, занятые пешеходными тропами, обеспечивающими доступ к местам водозаборов;

– скотопргона – правом прогона скота и прохода по скотогону через чужой земельный участок. К ним относятся участки, предназначенные для прогона скота к местам его регулярного выпаса, водопоя и других целей через земельные участки, не принадлежащие собственнику прогоняемого скота;

– водопоя – правом поить свой скот из чужого водоема и пользования скотопргонной дорогой, ведущей к чужому водоему, к ним относятся участки, занятые водными объектами или их частями, находящимися в собственности одних лиц, право использования которых в целях водопоя Скота имеют и другие лица; территории непосредственного размещения водопойных площадок; земли, занятые пешеход-

ными тропами и скотопрогонами, обеспечивающими доступ к местам водопоя;

– пастбища – правом пастись скот на чужом земельном участке во время, соответствующее местным условиям и обычаям. К ним относятся земельные участки, не принадлежащие (и не арендуемые) собственникам, землевладельцам (землепользователям), выпасающим на них свой скот;

– сохранения естественной среды обитания и миграции диких животных – правом государства проводить на чужом земельном участке мероприятия, направленные на охрану среды обитания и путей миграции диких животных;

– защитного сооружения – правом возведения и эксплуатации с целью защиты и сохранения ландшафтов и окружающей природной среды противоэрозионных (гидротехнических, лесомелиоративных), противоселевых, противооползневых, противообвальных, противопаводковых и других объектов и сооружений. К ним относятся земельные участки, предназначенные для размещения указанных сооружений или построек за счет государственных капитальных вложений и обеспечивающие защиту территории как непосредственных собственников и землевладельцев (землепользователей), на землях которых размещены эти объекты и сооружения;

– побочного лесного пользования – правом пользования лесами в целях отдыха, туризма, сбора ягод, грибов, растений и других продуктов леса. К ним относятся все покрытые лесами земельные участки, находящиеся в собственности, владении (пользовании) лесохозяйственных предприятий, граждан и других, традиционно используемые населением для названных выше целей при условии, что указанные виды пользования на конкретных лесных территориях прямо не запрещены органами законодательной и исполнительной власти;

– береговой полосы – правом использовать береговую полосу водных объектов для отдыха, туризма, рыбной ловли и других рекреационных целей. К ним относятся участки, находящиеся в собственности, владении (пользовании), примыкающие к акваториям водных объектов и регулярно используемые населением для указанных целей;

– ремонтно-строительной полосы – правом установления строительных лесов и складирования материалов для ремонта фундаментов, стен и кровли зданий и сооружений, границы которых примыкают к чужой земле.

В результате выполнения задания оформляются следующие материалы: проектный план и пояснительная записка. Плановой основой является план землепользования сельскохозяйственного предприятия.

На проектном плане отображаются границы земельных участков, обремененных сервитутами красным цветом пунктиром. В центре земельного участка, обремененного сервитутом, ставится номер сервитута.

5. Ограничения договорами залога, доверительного управления, аренды.

6. Арест недвижимости по решению суда.

Реестр обременений и ограничений в использовании земель на территории сельскохозяйственного предприятия приводится в табл. 2.6.

Т а б л и ц а 2 . 6

Реестр режимобразующих объектов и зон с особым режимом использования на территории хозяйства

Номер на плане	Наименование режимобразующего объекта и его характеристика	Размер зон, м	Наименование землепользования, на землях которого расположено ограничение или обременение	Наименование, номер, дата распорядительного документа, на основании которого установлено ограничение	Установленный режим использования (содержание обременений, ограничений, режим хозяйственной деятельности)
1	2	3	4	5	6
1.	Линия электропередач (ЛЭП-500)	2,0	АО«Красное» Пензенского района Пензенской области	Правила охраны электрических сетей напряжением до 1000 В. Утверждены постановлением Совета Министров СССР от 11.09.72 г. №667	В пределах охранных зон линий электропередачи без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается: – осуществлять строительные монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы; – производить добычу рыбы, а также водных животных и растений природными орудиями лова, устраивать водопой;

Окончание табл. 2.6

1	2	3	4	5	6
					<p>– устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов. Запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или привести к их повреждениям, и в частности;</p> <p>– набрасывать на провода, представлять и привязывать к опорам и проводам посторонние предметы, влезать на опоры, загромождать подходы к ним и сбрасывать на провода снег с крыш зданий;</p> <p>– открывать помещения электросетевых сооружений, производить подключения и переключения в электрических сетях, разводить огонь вблизи вводных и распределительных устройств, воздушных линий электропередачи;</p> <p>– производить снос или реконструкцию зданий, мостов, туннелей, железных и шоссейных дорог и других сооружений в местах, где проходят воздушные линии электропередач или установлены вводные и распределительные устройства, без предварительного выноса указанных линий и устройств застройщиками по согласованию с организациями, эксплуатирующими электрические сети</p>

На проектном плане пунктирной линией зеленого цвета показывают границы зон с особым режимом использования их номера, а также составляется экспликация этих земель (табл. 2.7).

Таблица 2.7

Экспликация земель с особым режимом использования, га

Наименование угодий	Площади земельных угодий, включённых в ЗОРИЗ					
	Особо охраняемые природные территории	Водоохранные зоны	ЛЭП, связи, радиофикации	Трубопроводы (нефте-, газо-, водопроводы)	Транспортные магистральи (автомоб., желез.)	Другие режимообразующие объекты
Пашня	–	60,5	90,7	10,1	0,7	
Пастбища	79,5	25,4	30,4	6,3	20,5	
Сенокосы	5,1	10,2	17,5	5,4	–	
Мн.насаждения	0,7	8,3	1,9	–	–	
Приусадебные земли	–	7,2	3,1	1,1	0,1	
Лесная площадь	–	11,4	1,2	–	–	
Древесно- кустарниковые насаждения	–	20,5	1,6	0,3	8,9	
Прочие	–	7,1	0,7	0,2	6,3	
Итого	85,3	150,6	147,1	23,4	36,5	

### 3. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Необходимо изучить порядок образования нового сельскохозяйственного предприятия на примере крестьянского(фермерского) хозяйства и выполнить технико-экономическое обоснование проектных решений.

В соответствии с заданием разработать проект образования крестьянского (фермерского) хозяйства (определить специализацию, необходимую площадь сельскохозяйственных угодий, потребность в рабочей силе, разработать состав и структуру посевных площадей исходя из потребности в кормах, рассчитать экономическую эффективность проекта).

На плане землепользования хозяйства выделить массив для выделения земель собственникам земельных долей с целью образования КФХ с учетом требований землеустройства.

#### 3.1. Подготовительные работы

Крестьянское (фермерское) хозяйство (КФХ) является самостоятельным типом товарного аграрного предприятия, обладающего землей, собственными трудовыми ресурсами, финансами и другими материально-техническими средствами ведения хозяйства. Наиболее рациональное и взаимосогласованное сочетание этих факторов обеспечивает наименьшие затраты на производство продукции и наибольший доход. Любое нарушение этого сочетания приводит к снижению производительности, увеличению затрат труда и других материально-технических ресурсов и, в конечном итоге, к снижению нормы прибыли, доходности и конкурентоспособности хозяйства.

При разработке проекта КФХ следует учитывать особенности сельскохозяйственного производства: сезонность и необходимость одновременного выполнения различных видов работ в строго определенный период. Кроме того, в сельском хозяйстве растениеводство и животноводство, тесно взаимосвязанные отрасли, а потому использование имеющихся средств требует одновременного участия в выполнении производственных процессов нескольких работников, следовательно, оно должно быть рациональным по числу трудоспособных.

КФХ основывается на труде членов крестьянской семьи, хотя законодательно допускается наем рабочей силы. По данным научно-исследовательских организаций, оно должно иметь не менее 3 среднего-

довых работников, из которых два человека по возрасту и состоянию здоровья могут работать круглый год.

Экономическая эффективность производственной деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства во многом зависит от выбранной специализации. Каждое крестьянское хозяйство, основанное на праве владения или собственности на земельный участок и другие средства производства, в соответствии с принятыми законами, может самостоятельно определять направление своей деятельности, структуру и объем производства исходя из собственных интересов. На принятие решения о специализации наибольшее влияние оказывают следующие факторы:

- личный интерес членов крестьянского хозяйства;
- имеющийся практический опыт работы в той или иной отрасли и наличие профессиональной квалификации;
- необходимость обеспечения занятости всех членов хозяйства в производстве в течение всего года;
- природно-климатические условия и другие особенности региона, в котором организуется хозяйство;
- наличие на отводимом участке производственных построек и других объектов, которые целесообразно использовать по их прямому назначению;
- местоположение выделяемого участка относительно пунктов переработки и рынков сбыта продукции;
- местоположение выделяемого участка относительно пунктов переработки и рынков сбыта продукции;
- реальная экономическая ситуация (насыщенность рынка определенными видами сельскохозяйственной продукции, уровень цен на неё).

Задача проектировщика состоит в том, чтобы на основе интересов, пожеланий членов крестьянского хозяйства разработать и обосновать такую модель организации производства, которая обеспечивала бы оптимальное сочетание всех вышеперечисленных факторов.

Подготовительные работы при составлении проекта образования землепользования крестьянского хозяйства включают:

- изучение планово-картографических и обследовательских (почвенных, оценочных) материалов территории реформируемого сельскохозяйственного предприятия;
- изучение данных характеризующих природные и экономические условия региона и сельскохозяйственного предприятия;
- установление границ земельных участков с особым правовым режимом;

– выявление наличия дорог, водных источников, инженерной инфраструктуры в месте предполагаемого размещения землепользования крестьянского хозяйства;

– установление мест переработки и реализации продукции, служб агросервиса и других предприятий, с которыми крестьянское хозяйство будет связано производственными и другими отношениями по интеграции и кооперации.

Завершаются подготовительные работы разработкой задания на проектирование.

### **Задание к проектированию крестьянского (фермерского) хозяйства**

1. Специализация – зерно-скотоводческая

2. Количество членов семьи:

всего – 10 человек, в т.ч. трудоспособных – 6 человек

3. Площадь земельного участка:

всего – 306,0 га, в том числе пашни – 300,0 га,

пастбищ – 6,0 га.

Из них в собственности – 74,2 га, арендуемых – 231,8 га.

4. Средние показатели качества с.-х. угодий, балл:

по району – 68;

по хозяйству – 70.

5. Урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га:

озимая пшеница – 24;

яровая пшеница – 18;

ячмень – 18;

просо – 12;

вика + овес – 50;

суданская трава – 70;

кормовая свекла – 300;

кукуруза на силос – 180.

6. поголовье скота (среднегодовое) и его продуктивность

Вид скота	Среднегодовое поголовье	Продуктивность
Коровы	4	удой 4000–4500 кг
Молодняк до года	4	среднесуточный привес 450–600 г
Молодняк на откорме	6	среднесуточный привес 700–800 г
Свиньи	30	среднесуточный привес 400–500 г
Овцы, козы	–	настриг шерсти 4,5–6,0 кг
Птица (куры, утки, гуси)		яйценоскость – 250 шт.

## 7. Объем производства продукции

Вид продукции	Объем производства, ц
Зерно	4104,6
Мясо	42,8
Молоко	180,0
Яйцо	10000
Шерсть	–

### 3.2. Установление площади землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства

Площадь землепользования крестьянского хозяйства зависит от следующих факторов:

- специализации хозяйства (состава и размера отраслей);
- качества земель (балл оценки);
- числа трудоспособных и пенсионеров;
- наличия основных фондов;
- удаленности от мест реализации сельскохозяйственной продукции;
- рыночной конъюнктуры;
- 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 областной администрацией, а также 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 среднерайонной нормы, продифференцированной в зависимости от среднего качества земли реформируемого сельскохозяйственного предприятия, умноженной на число членов крестьянского хозяйства, имеющих право на получение земельной доли. Расчет дифференцированной средней земельной доли в хозяйстве с учетом качества сельскохозяйственных угодий проводится в табл. 3.1.

Таблица 3.1

Расчет дифференциального с учетом качества сельскохозяйственных угодий среднего размера земельной доли в хозяйстве

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Значение показателей
1	Среднерайонная норма бесплатной передачи с.-х. угодий в собственность граждан	га	11,2
2	Средний показатель оценки качества с.-х. угодий по району	балл	22
3	Количество баллогектаров в среднерайонной норме	балло-га	246,4
4	Средний показатель качества с.-х. угодий в хозяйстве	балл	24,0
5	Дифференцированный с учетом качества с.-х. угодий средний размер земельной доли в хозяйстве	га	8,96

Средний расчетный размер земельной доли в хозяйстве устанавливается путем деления площади сельскохозяйственных угодий хозяйства на число лиц, имеющих право на ее получение. Перечень лиц, имеющих право на получение земельной доли, определяется решением общего собрания коллектива. В него в обязательном порядке включаются постоянные работники, пенсионеры, ранее работавшие в хозяйстве и продолжающие проживать в пределах муниципального образования работники социальной сферы, работающие и проживающие на территории хозяйства. Расчет земельной доли приведен в табл. 3.2.

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

- ранее отобранных и, по решению администраций муниципальных образований, включенных в специальный фонд земель для последующего перераспределения;
- переданных в ведение местной сельской администрации;
- используемых хозяйством на правах аренды;
- используемых в качестве сортоиспытательных участков для новых сортов сельскохозяйственных культур.

Полученный средний расчетный размер земельной доли не должен превышать среднюю районную норму, продифференцированную по хозяйству в зависимости от оценки качества сельскохозяйственных угодий. Если средний расчетный размер земельной доли в хозяйстве превышает среднюю районную норму, то фактический ее размер принимается на уровне средней районной нормы, а если ниже – 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, подлежащих передаче в собственность бесплатно.

Земельные участки, оставшиеся после бесплатной передачи земель в собственность граждан, включаются в районный фонд перераспределения земель для последующей их передачи в пользование, продажу по нормативной цене или на аукционах другим гражданам и юридическим лицам для создания крестьянских хозяйств, садоводства, огородничества, других целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства.

Преимущественное право на приобретение земель из фонда перераспределения в собственность за плату или получение их в аренду предоставляется гражданам, ранее использовавшим земельные участки на правах аренды, членам трудовых коллективов, выходящих из сельскохозяйственных предприятий с целью создания крестьянских хозяйств, другим работникам реорганизуемых хозяйств, объединяющимся во вновь создаваемые товарищества, кооперативы, акционерные общества.

Т а б л и ц а 3 . 2

Определение средней земельной доли в хозяйстве

Показатели	Единица измерения	Значение показателей
1	2	3
1. Площадь сельскохозяйственных угодий хозяйства на год перераспределения земель	га	8665,0 (7225,0)
Из них:		
ранее отобранные и включённые в специальный земельный фонд	га	–
переданные в ведение сельской администрации (пашня)	га	827,2(55,0)
используемые в качестве сортоиспытательных участков	га	–
арендуемые		–
2. Площадь сельскохозяйственных угодий, подлежащих перераспределению (пашня)	га	7170,0
3. Количество граждан в хозяйстве, имеющих право на получение земельного пая	чел	1052
4. Средний расчетный размер пая	га	6,82
5. Среднерайонная норма бесплатной передачи с.-х. угодий в собственность граждан	га	7,1
6. Средний показатель оценки качества с.-х. угодий по району	Балл	68

Окончание табл. 3.2

1	2	3
7. Количество баллогектаров в среднерайонной норме	Балло-га	482,8
8. Средний показатель качества с.-х. угодий в хозяйстве	Балл	70
9. Дифференцированный, с учётом качества с.-х. угодий, средний размер земельного пая в хозяйстве	Балл	6,9
10. Фактически установленный средний размер земельной доли в хозяйстве	га	6,82

При этом размер дополнительных площадей, передаваемых в собственность за плату или в аренду с правом последующего выкупа, устанавливается по желанию 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 (прил. 1).

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

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.

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

Расчет годового фонда рабочего времени членов крестьянского хозяйства (трудоспособных и пенсионеров) производится в соответствии с нормами трудового законодательства (табл. 3.3) по формуле

$$W_{p.v.} = N \cdot D \cdot t,$$

где  $N$  – число трудоспособных работников, чел.;

$D$  – число рабочих дней в году, исключая праздничные, выходные, отпуск;

$t$  – продолжительность рабочего дня, ч.

Т а б л и ц а 3.3

Годовой фонд рабочего времени членов крестьянской семьи

Число трудоспособных	Число выходных дней	Отпуск	Праздничные дни	Число рабочих дней	Продолжительность рабочего дня, ч	Общий объем рабочего времени, ч
6	52	24	10	279	8	13392

Расчет потребности в кормах поголовья скота крестьянского хозяйства производится в табл. 3.4.

Расчетные площади с.-х. угодий, необходимые для покрытия потребности в кормах, а также запланированного объема растениеводческой продукции, устанавливаются путем деления объемов отдельных их видов на урожайность культур (табл. 3.5). Общая площадь сельскохозяйственных угодий КФХ принимается в пределах оптимальных размеров, рекомендуемых для зоны расположения хозяйства (14). Площадь арендуемых сельскохозяйственных угодий рассчитывается как разность между расчетной площадью землепользования крестьянского хозяйства и площадью сельскохозяйственных угодий, которая будет получена в собственность.

Земли, включаемые в состав проектируемого землепользования крестьянского хозяйства по видам, площади и качеству угодий, должны соответствовать потребностям крестьянского хозяйства, его специализации, развитию намечаемых отраслей.

Таблица 3.4

Расчет потребности в кормах для крестьянского (фермерского) хозяйства, ц

Виды скота	Среднее годовое количество, гол.	Концентраты		Сено		Солома		Силос		Корне-плоды		Зелёные корма	
		на 1 голову	всего	на 1 голову	всего	на 1 голову	всего	на 1 голову	всего	на 1 голову	всего	на 1 голову	всего
1. КРС	4	12,1	48,4	8,2	32,8	1,2	4,8	53,9	215,6	25,0	100,0	75,3	301,2
2. Молодняк до 1 года	4	4,5	18,0	3,04	12,16	6,0	24,0	20,6	82,4	4,6	18,4	29,3	117,2
3. Молодняк старше 1 года	6	5,0	30,0	2,8	16,8	6,4	38,4	21,4	128,4	6,6	39,6	30,5	183,0
4. Свиньи	30	5,4	162,0	-	-	0,3	9,0	3,3	99,0	2,5	75,0	3,7	111,0
5. Куры	40	0,4	16,0	-	-	-	-	-	-	0,2	8,0	0,2	8,0
Всего			274,4		61,76		76,2		525,4		241,0		720,4
Страховой фонд (10–15%)			41,16		9,26		11,43		78,81		36,15		108,06
Итого			315,56		71,02		87,63		604,21		277,15		828,46

Т а б л и ц а 3.5

Расчет площадей необходимых для покрытия потребности в кормах  
крестьянского (фермерского) хозяйства

Вид корма	Культура	Потребность в кормах, ц	Урожай- ность	Расчётная площадь	
				га	%
1. Концентраты	Ячмень	315,56	18,0	17,53	54,4
2. Грубые корма в т.ч. сено солома	Суданская трава	71,02 87,63	70,0	1,02	3,2
3. Сочные корма в т.ч. силос корнеплоды	Кукуруза Свекла	604,21 277,15	180,0 300,0	3,36 0,92	10,4 2,9
4. Зелёные корма в т.ч. полевые пастбищные	Вика + овёс	468,46 360,0	50,0 60,0	9,37 6,0	29,1
5. Прочие корма					
Итого				32,2	100

После расчета площадей, необходимых для покрытия потребности в кормах К(Ф)Х, необходимо составить севооборот

(пример):

1. Пар чистый (60,0 га).
2. Озимая пшеница (60,0 га).
3. Яровая пшеница (60,0 га).
4. Ячмень (55,5 га) + кукуруза на силос (3,5 га) + кормовая свекла (1,0 га)
5. Суданская трава (1,2 га) + вика + овес (10,0 га) + просо (48,8 га).

Затраты труда на производство продукции растениеводства (табл. 3.6), животноводства (табл. 3.7) устанавливаются путем умножения объемов производства этих видов продукции на нормативы затрат труда, принятых в соответствии с рекомендациями.

Т а б л и ц а 3.6

Затраты рабочего времени и денежно-материальных ресурсов  
в крестьянском (фермерском) хозяйстве на растениеводство

Культуры	Площадь, га	Урожай- ность, ц/га	Затраты труда, чел.-ч		Затраты на производство продукции, руб.	
			на 1 га	всего	на 1 га	всего
1	2	3	4	5	6	7
Пар чистый	60,0					
Озимая пшеница	60,0	24	8,27	496,2	1900	114000
Яровая пшеница	60,0	18	5,49	329,4	1750	105000

## Окончание табл. 3.6

1	2	3	4	5	6	7
Ячмень	55,5	18		304,7	1750	97125
Просо	48,8	12	5,49	267,9	1800	87840
Вика + овёс	10,0	50	5,49	48,0	1000	10000
Суданская трава	1,2	70	4,8	5,8	1000	1200
Кормовая свекла	1,0	300	4,8	36,0	2200	2200
Кукуруза на силос	3,5	180	36	38,5	2050	7175
Итого	300,0		11	1526,5		424540

Таблица 3.7

Затраты рабочего времени и денежно-материальных ресурсов  
в крестьянском (фермерском) хозяйстве на животноводство

Вид скота	Поголовье	Продук- тивность	Затраты труда, чел.-ч		Затраты на производство продукции, руб.	
			на 1 га	всего	на 1 га	всего
Крупный рогатый скот	14					
в т.ч. коровы	4	45 ц/сут	150,2	600,8	9600	38400
молодняк до года	4	600 г/сут	45	180,0	2100	8400
молодняк на откорме	6	800 г/сут	37	222,0	3900	23400
Свиньи	30	400 г/сут	21,7	651,0	3600	78000
Птица	40	250 шт	3	120,0	300	12000
Итого				1773,8		160200

Расчет объемов производства продукции растениеводства и животноводства и их использования (прил. 2) приводится в табл. 3.8 и 3.9.

Таблица 3.8

Использование продукции растениеводства  
в крестьянском (фермерском) хозяйстве

Вид про- дукции	Площадь, га	Урожайность, ц/га	Валовой сбор, ц	Распределение продукции							
				на семена, ц				на корм скоту, ц	реализация		
				на 1 га	на всю площадь	страховой фонд (10–15%)	итого		всего, ц	цена реализации, руб./ц	выручка, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ЗЕРНО Озимая пшеница	60,0	24	1440,0	2	120,0	12,0	132,0	144,0	1104,0	350	407400

Окончание табл. 3.8

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Яровая пшеница	60,0	18	1080,0	1,8	108,0	10,8	118,8	108,0	853,2	400	341280
Ячмень	55,5	18	999,0	1,6	88,8	88,8	97,7	63,56	837,7	250	209425
Просо	48,8	12	585,6	0,3	14,64	1,46	16,1	–	569,5	500	284750
КОРМА											
Вика+овес	10,0	50	500,0	–	–	–	–	468,5	31,5	70	2205
Суданская трава	1,2	70	84,0	–	–	–	–	71,1	12,9	120	1548
Кукуруза на силос	3,5	180	630,0	–	–	–	–	604,5	25,5	140	3570
Кормовая свекла	1,0	300	300,0	–	–	–	–	277,5	22,5	300	6750
Солома				–	–	–	–	88,0	5248,0	50	262400
Итого			5336,0								1519328

Таблица 3.9

Использование продукции животноводства  
в крестьянском (фермерском) хозяйстве

Вид продукции	Поголовье скота	Продук-тивность 1 гол.ц (шт.)	Выход продукции, ц(шт.)	Распределение продукции				
				на личные нужды, ц (шт.)	на выпойку телят, ц	на продажу ц (шт.)	цена реализации, руб./ц (шт.)	выручка, руб.
Молоко	4	45	180,0	32,4	4	143,6	410	58876
Мясо								
Говядина	6	2,8	16,8	1,9		14,9	3950	58855
Свинина	26	1,0	26,0	2,0		24,0	4750	114000
Яйца	40	250	10000	2033		7967	1,4	11153,8
Итого								242884,8

### 3.3. Размещение и формирование землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства

Размещение 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, – дол-

жен соблюдаться принцип сохранения равных условий для всех других смежно-расположенных землепользований.

Размещение крестьянских хозяйств должно производиться с учетом ряда требований: специализации, удаленности от населенных пунктов и предприятий по переработке и реализации продукции, наличия и состояния дорог, обеспеченности водой, инженерной инфраструктуры, качества и состава земель и др. Каждое землепользование КФХ необходимо и целесообразно проектировать в едином компактном земельном массиве правильной конфигурации и наименьшей протяженности, нерасчлененном естественными и искусственными препятствиями с включением в него земель всех видов собственности и пользования (аренды) и не только сельскохозяйственных угодий, но и расположенных среди них, а также примыкающих и тяготеющих к ним других земельных угодий (кустарников, водоемов и др.), создавая предпосылки для нормальных условий жизни и отдыха людей, существования животного и растительного мира.

Землепользование крестьянского хозяйства нужно размещать так, чтобы к нему был обеспечен независимый подъезд, 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. При включении обособленных массивов пастбищ важно обеспечить допустимые радиусы перегона скота на них с ферм (до 2 км для коров, не более 4 км для молодняка, овец). В условиях орошения каждому землепользованию крестьянского хозяйства следует обеспечить обособленное водопользование, размещая его на отдельном поле или хотя бы поливном участке. При орошении дождеванием крестьянскому хозяйству целесообразно отводить площадь кратную производительности дождевальной машины.

Землепользование крестьянского хозяйства желательно размещать вблизи от места проживания его членов или приурочивать к бывшим населенным пунктам, заброшенным деревням, пунктам переработки продукции, существующей дорожной сети. 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.

Землепользования крестьянских хозяйств следует размещать группами с учетом создания возможности объединиться в кооперативы по производству, переработке и сбыту продукции, материально-техническому снабжению, строительству, техническому, агрохимическому и другим видам обслуживания, а также с другими целями сотрудниче-

ства. Размещение землепользования каждого крестьянского хозяйства должно производиться с учетом требований последующей рациональной организации его территории. В то же время размещение их не должно ухудшать условий использования земель, остающихся в пользовании колхозов, акционерных обществ и других смежно-расположенных сельскохозяйственных землепользователей, а также территории фонда перераспределения (не дробить поля, севооборотные массивы, не нарушать целостность территории, не создавать чересполосицу, дальнотемелье и т.п.).

Конкретные площади сельскохозяйственных угодий, выделяемых для организации крестьянского хозяйства, определяются с учетом кадастровой оценки их отдельных контуров или хозяйственных участков. Причем общая сумма баллогектаров должна соответствовать расчетной отдельно для земель, передаваемых в собственность и предоставляемых ему 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. 3.10).

Характеристика и анализ правильности размещения и формирования землепользования каждого хозяйства производится путем расчета показателей по форме табл. 3.11.

Размещение усадьбы крестьянского хозяйства. Усадьба крестьянского хозяйства в зависимости от конкретных условий может быть размещена:

- в крупном существующем населенном пункте (по месту жительства);
- на территории своего землепользования;
- в новом поселении;
- в местах бывших поселений или небольших деревнях.

Размещение усадьбы крестьянского хозяйства производится одновременно с размещением и формированием его землепользования.

Если землепользования крестьянских хозяйств размещаются группой на едином массиве, где можно организовать более 10 хозяйств, и он удален более чем на 4–5 км от существующего населенного пункта, то целесообразно создать новый населенный пункт. При этом решающую роль будет играть возможность инженерного оборудования территории. Для размещения таких поселений нужно использовать в первую очередь опустевшие деревни, места бывших населенных пунктов и, как исключение, выбирать новые площадки. Мелкогрупповые новые поселения создавать нецелесообразно, за исключением очень благоприятных условий размещения.

Таблица 3.10

Установление видов и площадей угодий в составе землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства

№ п/п	Вид угодий	Всего угодий в составе						В том числе			
		землепользования			полученных в собственности			арендуемых			
		площади угодий, га	кадаст- ровая оценка, балл	всего балло- гектаров	площади угодий, га	кадаст- ровая оценка, балл	всего балло- гектаров	площади угодий, га	кадаст- ровая оценка, балл	всего балло- гектаров	
1	Пашня	300,0	70	21000	68,2	70	4774	231,8	70	16226	
2	Пастбища	6,0	70	420	6,0	70	420				
	Итого с.-х. угодий	306,0		21420	74,2		5194	231,8		16226	
3	Приусадебные земли	1,5			1,5						
	Всего земель	307,5			75,7			231,8			

Т а б л и ц а 3.11

Характеристика размещения землепользования  
крестьянского (фермерского) хозяйства

Показатели	Единица измерения	Значение показателей
1.Общая площадь землепользования:	га	307,5
в т.ч. пашня		300,0
пастбища		6,0
2. Количество	шт.	1
3. Площадь участка	га	306,0
4. Средний балл оценки с.-х. угодий	балл	70
5. Коэффициент компактности:		1,1
6. Удалённость землепользования от:	км	
населённого пункта		2
дороги общего пользования		3
пунктов переработки и мест сбыта продукции		15

При размещении крестьянской усадьбы в существующих крупных населенных пунктах наиболее распространенным может быть вариант использования имеющегося фонда жилых и производственных зданий, реже вариант нового строительства усадьбы при наличии свободного усадебного фонда. При этом необходимо учитывать следующие условия:

– исключается строительство животноводческих ферм внутри существующей застройки;

– не допускается большая концентрация скота внутри черты сельского населенного пункта;

– должны быть обеспечены санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями усадьбы.

Размещение усадьбы крестьянского хозяйства непосредственно на территории его землепользования целесообразно в тех случаях, если земельный массив будет находиться в пешеходной доступности от усадьбы и есть возможность обеспечить её инженерными сетями.

При размещении усадьбы необходимо учитывать требования организации производства и территории крестьянского хозяйства, так как от этого зависит расстояние перевозок и переездов. Усадьба по возможности должна размещаться в центре землепользования, вблизи от водного источника, удобно относительно отдельных его частей, а также внешних экономических центров, путей сообщения с ними. При правильном ее размещении средние расстояния перевозок и переездов внутри хозяйства и вне его будут минимальными.

Площадка, выбираемая под усадьбу, должна отвечать строительно-планировочным и санитарно-гигиеническим требованиям по уровню плодородия почв. Исходя из вышеизложенных требований, решается вопрос размещения усадьбы каждого конкретного крестьянского хозяйства, а расчет площади производится в табл. 3.12.

Т а б л и ц а 3 . 1 2

Расчет площади усадьбы крестьянского (фермерского) хозяйства

Расчётная единица	Кол-во расчётных единиц	Норма площади на расчётную единицу, м <sup>2</sup>	Общая площадь зоны, га
КРС	4	7,0	0,0028
Молодняк до 1 года	4	3,5	0,0014
Молодняк старше 1 года	6	4,5	0,0027
Свиньи	30	2,5	0,0075
Куры	40	0,3	0,0012
Трактор	3	40,0	0,0120
Комбайн	1	40,0	0,0040
Автомобиль			
грузовой	2	25,0	0,0050
легковой	1	21,0	0,0021
Склад	2	90,0	0,0180
Площадка для с.-х. техники	1	150,0	0,0150
Жилой дом	3	150,0	0,0450
Итого			0,1167

Нормы площади производственной зоны в расчете на 1 голову скота принимают по данным типовых и индивидуальных проектов.

*Проектирование границ землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.* Границы землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств должны проектироваться так, чтобы создавались хорошие условия для последующей внутрихозяйственной организации территории, правильного использования и охраны земли. Их проектируют по следующим правилам:

- в открытой местности суходольные границы, особенно на пашне размещаются прямолинейно, без изломов, с углами поворотов, близкими к 90°;

- границы совмещаются с естественными рубежами – «живыми урочищами» и искусственными преградами, но не допускаются неоправданные дробления угодий, особенно пашни;

- размещение границ согласовывается с рельефом: с целью исключения возможности возникновения и развития эрозионных процессов

их приурочивают к водоразделам, тальвегам, элементам гидрографической сети, на склонах – к линиям стоков;

– на землях сельскохозяйственных предприятий границы хозяйства совмещаются с границами полей севооборотов, рабочих участков, подразделений, угодий, с лесными полосами, полевыми дорогами;

– в зонах орошения границы следует совмещать с оросительными и сбросными каналами, магистральными и распределительными трубопроводами, создавая условия для обособленного водопользования каждому крестьянскому хозяйству.

*Оформление чертежа границ и паспорта крестьянского хозяйства.* После завершения проектных работ по образованию землепользования крестьянского хозяйства производится оформление чертежа границ земель на праве собственности и аренды, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения.

Адрес (местоположение) земельного участка определяется по его географическому положению относительно ближайших административных и хозяйственных центров (сельскохозяйственное предприятие, производственный участок, населенный пункт, ферма, урочище).

При описании земельного участка в обязательном порядке указывается его кадастровый номер, кадастровая оценка в баллогектарах, категория земель, к которой он относится, основное целевое назначение использования земель. Виды угодий отражаются только по землям сельскохозяйственного назначения. При этом указывается площадь сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни.

Ограничения в использовании земель приводятся на основании соответствующих нормативных актов, устанавливающих особый режим и ограничения в использовании этих земель. Если по земельному участку проходят линия электропередачи и связи, газопровод, нефтепровод, водопровод, кабельная линия, дорога и другие объекты, то указанный земельный участок обременяется правами иных физических и юридических лиц.

На чертеже границ земельного участка показываются:

– поворотные точки границ, их номера, меры линий и румбы внешних границ; элементы гидрографической сети и линейные объекты, являющиеся границами земельного участка;

– границы и кадастровые номера земельных участков других собственников, владельцев и пользователей, расположенных в границах предоставляемого участка;

– границы и номера территории, на которых введены ограничения в использовании или установлен особый режим использования земель;

– границы территории, обременяемые правами иных физических и юридических лиц по использованию обремененных частей земельного участка.

В случаях, когда размеры земельных участков устанавливались по данным натурных промеров или графически, без определения координат поворотных точек, на чертеже границ показываются только меры линий между точками.

Масштаб чертежа выбирается в зависимости от размеров и конфигурации земельного участка и с таким расчетом, чтобы на нем можно было показать поворотные точки границ этого участка. Чертеж границ подписывается должностным лицом соответствующего Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Технико-экономические показатели проекта приводятся в паспорте крестьянского (фермерского) хозяйства (табл. 3.13).

Т а б л и ц а 3 . 1 3

Паспорт крестьянского (фермерского) хозяйства

Показатели	Единица измерения	По проекту
1	2	3
1. Численность работников	чел.	6
2. Площадь земель	га	307,5
в т.ч. пашня,		300,0
кормовые угодья,		6,0
из них в собственности,		75,7
в аренде		231,8
3. Структура посевов:	%	
зерновые		74,8
однолетние травы		3,7
кукуруза на силос		1,2
корнеплоды		0,3
4. поголовье скота	гол.	
КРС		14
свиньи		30
куры		40
5. Валовое производство	ц (шт.)	
молоко		180
мясо		42,8
яйцо		10000
зерно		4104,6
корма		6850,0

## Окончание табл. 3.13

6. Производственные затраты, всего	руб.	584740
в т.ч. животноводства		160200
растениеводства		424540
7. Стоимость товарной продукции, всего		
в т.ч. животноводства	руб.	1762212,8
растениеводства		242884,8
8. Прибыль, всего		1519328
в т.ч. на 1 работника	руб.	1177472,8
на 1 га с.-х. угодий		196245,5
9. Уровень рентабельности по прибыли	%	3847,95
10. Земельные платежи		201,4
в т.ч. земельный налог	руб.	5477,4
арендная плата		841,4
		4636,0

#### 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЙ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Непосредственное использование земель осуществляется государственными и кооперативными организациями, учреждениями, НИИ, крестьянскими хозяйствами и их ассоциациями, АО и ТОО, которые землю имеют в собственности, на правах пользования и аренды в форме землевладения и землепользования.

Понятия «землепользование» и «землевладение» не имеют однозначного характера и обладают многочисленными аспектами. Среди них:

а) экономический – функция земли как средства производства, а также средств производства, неразрывно связанных с землей, в процессе производства выражает экономическую сущность как землепользования, так и землевладения;

б) вещественный – содержанием землепользования и землевладения являются земельные угодья, их количественная и качественная характеристика, правильное размещение и внутреннее устройство;

в) правовой – устанавливает порядок, условия, формы использования и распоряжения землей. Поэтому, с правовой точки зрения, землепользование и землевладение – это ограниченная земельная площадь, переданная в пользование или собственность, на территории которой регламентируется хозяйственный и правовой режим использования земли;

г) экологический – содержание землепользования и землевладения выражается в обеспечении рационального использования земли с учетом поддержания экологического равновесия на конкретной территории;

д) социальный – содержание землепользования и землевладения выражается в улучшении условий труда и отдыха работников сельхозпредприятий;

е) природный – специфические природные условия (климат, рельеф, почвы, растительность и др.) каждого конкретного землепользователя и землевладения оказывают существенное влияние на размеры и специализацию хозяйств.

Поэтому землепользование или землевладение – это деятельность по целенаправленному использованию земли на ограниченной площади с установленным порядком владения и пользования землей и принципами управления земельными ресурсами на основе организа-

ции производственного землеустроительного процесса, который заключается в следующем:

1. Образование землевладений и землепользований – это подготовка земельного участка для создания нового хозяйства или предприятия на любых землях.

2. Реорганизация землевладений (землепользований) – это подготовка и проведение значительных изменений в размещении, конфигурации, количестве хозяйств и, соответственно, их площадей.

3. Упорядочение землевладений (землепользований) – это целенаправленные землеустроительные действия по улучшению конфигурации, параметров земельных участков, ликвидации любых недостатков пространственного характера.

4. Отвод и изъятие земельных участков:

а) предоставление земель – это оформление землеустроительных документов и принятие решения о передаче земельного участка в собственность, владение, пользование и аренду гражданам и юридическим лицам;

б) отвод – это землеустроительные действия по оформлению и установлению на местности границ земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование;

в) изъятие земель – это подготовка документов и принятие решения о прекращении в установленном порядке права собственности, владения, пользования, аренды земельного участка или в случаях нарушения земельного законодательства по использованию конкретного земельного участка.

5. Установление черты населенных пунктов – это подготовка проекта установления черты и перенесение ее на местность.

Поэтому образование землевладений или землепользований сельскохозяйственных предприятий представляет собой землеустроительные действия, включающие составление, обоснование, утверждение проекта и перенесение его в натуру, в результате которых создают и оформляют новую земельную территорию, ограниченную на местности, для ведения сельскохозяйственного производства.

Землевладение и землепользование при этом размещают и формируют как составную часть системы землепользований района.

Размеры и состав землевладений и землепользований зависят от зон их расположения, каждая из которых характеризуется природными и экономическими условиями. При этом площадь землевладения или землепользования и размеры производства должны быть взаимосвязаны и взаимообусловлены. В то же время размер хозяйства влияет не только на возможный объем произведенной продукции, но и на разного

рода затраты и потери, которые, в свою очередь, зависят от величины территории, на которой осуществляется производство, например на транспортные расходы.

От площади землевладения или землепользования, его размещения, компактности зависят объем продукции, затраты на ее производство и управляемость хозяйством. Компактность землевладения или землепользования, его конфигурация, расположение усадьбы на территории хозяйства определяют дальнейшую внутрихозяйственную организацию территории и производства сельскохозяйственного предприятия. Поэтому образование землевладения или землепользования – задача первостепенной важности.

#### **4.1. Методические подходы образования землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и организаций**

Все вышеназванные основные вопросы, составляющие содержание проекта, называют его составными частями, которые имеют тесную взаимосвязь, но в то же время каждая из них имеет свою относительную самостоятельность и решает задачи по специальной методике.

- Размещение границ землепользований
- Размещение и формирование землевладений и землепользований
- Размещение усадьбы хозяйства
- Составление схемы внутрихозяйственной организации территории
- Установление видов и площадей угодий в составе землевладений и землепользований
- Установление площади новых землевладений или землепользований

##### **4.1.1. Размещение границ землепользований**

Границы землевладений или землепользований должны быть расположены на местности так, чтобы создавались хорошие условия для последующей организации территории, а также правильного 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°.

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 проложение 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.

#### **4.1.2. Размещение и формирование землевладений и землепользований**

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 капвложения.
3. Учитывать расположение и экономическое значение существующих населенных пунктов.
4. Производить формирование землевладения или землепользования в виде единого компактного массива, удобной конфигурации.
5. Обеспечивать наименьшую протяженность землевладений или землепользования.
6. Создать благоприятные условия для последующей внутривладельческой организации территории.
7. Создать условия для обеспечения территорий новых хозяйств инженерным оборудованием.
8. Создать территориальные условия для межхозяйственной кооперации крестьянских (фермерских) хозяйств и других с.-х. предприятий.
9. Обеспечить экологическое равновесие на прилегающих ландшафтах.

Для расчета величины транспортных затрат определяют среднее и средневзвешенное расстояние до земельных участков и земельных массивов в целом. Средним считается расстояние от центра земельного участка до усадьбы, а средневзвешенным – частное от деления суммы произведений средних расстояний на площадь земельных участков на сумму площадей данных земельных участков.

### **4.1.3. Размещение усадьбы хозяйства**

Размещение усадьбы производится, как правило, при образовании новых с.-х. предприятий и при этом должны соблюдаться следующие требования:

1. С размещения усадьбы целесообразно вести образование нового землевладения или землепользования.
2. Наличие надежного водоснабжения.
3. Местоположение усадьбы должно обеспечить удобную и наиболее кратчайшую связь со всеми производственными центрами и земельными угодьями.
4. Обеспечить, по возможности, размещение усадьбы в существующем населенном пункте, что даст экономию капитальных вложений на создание новых поселений.
5. По возможности не занимать пахотные угодья или экономно расходовать такие площади.
6. Учитывать санитарные, противопожарные и экологические требования при размещении усадьбы.

### **4.1.4. Составление схемы внутрихозяйственной организации территории**

Таким образом, правильно сформированное и наилучшим образом размещенное на местности землевладение или землепользование в полной мере обеспечивает наилучшие условия для внутрихозяйственной организации территории нового хозяйства. В схеме решаются такие вопросы внутрихозяйственной организации территории: размещение производственных подразделений и производственных центров, размещение внутрихозяйственных дорог, сельскохозяйственных угодий и различных типов севооборотов и др. Все эти мероприятия проектируются с учетом сложившегося расселения, рационального использования земли и связанных с ней средств производства. Намеченные в схеме элементы наносятся на проектный план.

### **4.1.5. Установление видов и площадей угодий в составе землевладений и землепользований**

Земли, включаемые в состав новых землевладений и землепользований, по площади, видам и качеству должны соответствовать потребностям хозяйства, его специализации.

Установление проектного состава и соотношения угодий выполняются на основании расчетов экономических показателей обоснования проекта межхозяйственного землеустройства при образовании нового хозяйства. Кроме того, природные условия должны обеспечить органи-

зацию 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 и т.д.

#### **4.1.6. Установление площади новых землевладений или землепользований**

Площади устанавливаются 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.

Помимо этого при определении размеров сельскохозяйственного предприятия используют рекомендации научных учреждений, метод аналогов.

После определения расчетной площади хозяйства устанавливают его окончательный проектный размер с учетом конкретных условий.

## 5. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЪЕКТА

Изучить порядок предоставления земель для несельскохозяйственных целей, научиться разрабатывать проекты образования землепользований несельскохозяйственных объектов, грамотно обосновывать их в правовом, экономическом, социальном, экологическом и территориальном отношениях.

*Содержание работы.* На основе индивидуального задания разработать проект отвода земель для образования несельскохозяйственного объекта. Определить размеры потерь сельскохозяйственного производства, убытки землепользователей, включая упущенную выгоду.

*Порядок выполнения задания.* Составление проекта территориального землеустройства при отводе земель для несельскохозяйственного объекта является гарантией обоснованности проектных решений, полноты и точности соблюдения законов и других нормативных документов по использованию земель, охране окружающей природной среды. При этом должны соблюдаться следующие принципы:

- строгое соблюдение требований законодательства;
- приоритет сельскохозяйственного землепользования и требований по охране и воспроизводству плодородия земель;
- соблюдение социально-экономических требований и комплексности развития территории;
- недопущение изъятия особо ценных земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд.

### 5.1. Подготовительные работы

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1. Без предварительного согласования места размещения объекта в собственность исключительно на торгах (аукционах и конкурсах).

2. С предварительным согласованием места размещения объектов – в аренду, а также в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. Проведение работ по формированию земельного участка (установление границ на местности, определение разрешенного использования и технических условий подключения к объектам инженерной инфраструктуры, принятие решения о проведении торгов и публикации о них сообщений).

2. Государственный кадастровый учет.

3. Проведение торгов по продаже земельного участка и права на заключение договора аренды.

4. Подписание протокола о результатах торгов или договора аренды в результате предоставления земельного участка без проведения торгов.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения ведется в следующем порядке:

1. Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

2. Проведение работ по формированию земельного участка.

3. Государственный кадастровый учет земельного участка.

4. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Составление землеустроительного проекта в полном составе выполняется на основании решения органов местной администрации по месту нахождения земельного участка на стадии предварительного согласования места размещения объекта и включает подготовительные работы, составление, согласование и утверждение проекта.

На стадии подготовительных работ производится: – сбор и изучение исходных данных для проектирования (планово-картографических и обследовательских материалов, данных характеризующих природные и экономические условия территории реформируемого сельскохозяйственного предприятия, где намечается размещение несельскохозяйственного землепользования и др.);

- выявление наличия дорог с твердым покрытием в местах возможного размещения несельскохозяйственного объекта;

- установления мест реализации продукции, производимой предприятием или сферы оказания услуг;

- разработка задания на составление курсового проекта.

## **Задание на проектирование несельскохозяйственного объекта**

1. Основание для проектирования – контракт с АО «Красное» от 12.02.2005 г. (наименование, дата и пр.).

2. Заказчик – АО «Красное».

3. Проектировщик ЗАО «Землеустроитель».

4. Объект, для которого предоставляется земельный участок (наименование, вид производственной деятельности, особенности) – комбикормовый завод, производство комбикормов.

Задача проектирования: разработать все вопросы землеустроительного проекта образования землепользования комбикормового завода и, обосновав его, разместить предоставляемый участок в соответствии с одним из 2 вариантов его размещения (схема вариантов размещения объекта прилагается).

6. Для расчета и проверки площади предоставляемого участка использовать следующие нормативы:

а) для промышленного предприятия:

минимальная плотность застройки 46,7 %

площадь застройки 1,4 га, соотношение 1:2.

7. Рассчитать размер возмещения потерь с.-х. производства на основании нормативов (Постановление СМ РФ №1176 от 1.06.96)

с индексацией –

и повышающимся коэффициентом –

Исходные данные:

Типы и подтипы почв:

на пашне –

на кормовых угодьях черноземы южные маломощные.

8. Рассчитать размер убытков собственников земли, землепользователей, арендаторов.

9. Рассчитать размер упущенной выгоды.

10. Подготовить задание (технические условия) на составление рабочего проекта снятия и использования плодородного слоя почвы.

11. Подготовить задание (технические условия) на составление рабочего проекта рекультивации нарушенных земель.

12. Разработать предложения по условиям предоставления земель с учетом упущенной выгоды.

13. Установить отрицательные последствия изъятия земель и размещение объекта и разработать предложения по их преодолению.

14. Установить обязательные природоохранные мероприятия.

15. Рассчитать технико-экономические показатели вариантов размещения и предложить лучший вариант.

## 16. Состав проекта (чертежи, текстовая часть)

Ответственные представители:

Заказчика \_\_\_\_\_

(должность, подпись, Ф.И.О.)

Печать, дата.

Исполнители

### 5.2. Расчет площади и обоснование размещения несельскохозяйственного землепользования

Расчет площади образуемого землепользования несельскохозяйственного объекта выполняется с использованием:

- для промышленных предприятий – показателей минимальной плотности застройки промплощадок;
- для линейных объектов – нормативов, содержащихся в «Сборниках норм отвода земель для строительства линейных сооружений»;
- для других объектов – типовых проектов, проектов-аналогов или норм отвода земли для отдельных сооружений.

Минимальная плотность застройки  $M_{\text{п}}$ , %, представляет собой отношение (в %) площади застройки  $P_{\text{з}}$  к общей площади  $P_{\text{о}}$  всего участка, занимаемого промышленным предприятием:

$$M_{\text{п}} = 100 \cdot P_{\text{з}} / P_{\text{о}}$$

Площадь землепользования несельскохозяйственного объекта рассчитывается по формуле

$$P_{\text{о}} = 100 \cdot P_{\text{з}} / M_{\text{п}}$$

Все остальные составные части проекта рассчитываются по вариантам размещения объекта.

Размещение несельскохозяйственного землепользования является наиболее ответственной и сложной частью проекта. На проектный план наносятся границы участков, имеющих рассчитанную площадь, подъездная дорога (площадь ее определяется по плану) и другие элементы проекта. Конфигурация участка определяется схемой генерального плана несельскохозяйственного объекта.

При размещении несельскохозяйственного объекта соблюдают следующие основные требования:

- в первую очередь размещают их на землях запаса, а также непригодных для ведения сельского хозяйства или на сельскохозяйственных угодьях худшего качества;

– они не должны нарушать сложившуюся организацию территории существующих сельскохозяйственных предприятий или вносить в них наименьшие изменения, прямо или косвенно вызывающие снижение продуктивности и эффективности использования этих и прилегающих земель;

– предусматривать меры по недопущению процессов (эрозию, заболачивание, подтопление и другие виды деградации земель), а также неблагоприятных последствий, ведущих к ухудшению условий хозяйственной деятельности сельскохозяйственных и других предприятий, причиняющих им убытки и потери или ограничения прав.

Состав и площади земельных угодий на изымаемых участках определяются в устанавливаемых проектом границах несельскохозяйственного землепользования. Площади угодий по землепользователям, срокам использования участков, типам и подтипам почв вычисляются любым способом, обеспечивающим необходимую точность до 0,1 га (табл. 5.1).

Т а б л и ц а 5 . 1

Состав, площади и качественная характеристика угодий, затрагиваемых образованием несельскохозяйственного землепользования

Перечень землепользований, затрагиваемых образованием несельскохозяйственного землепользования	Виды с.-х. угодий	Типы и подтипы почв	Площадь, га	Балл кадастровой оценки	Характер воздействия образования несельскохозяйственного землепользования на использование с.-х. угодий
1-й вариант					
АО «Красное»	Пастбище	Чернозёмы южные маломощные	3,4	44	Постоянный отвод
АО «Красное»	Пастбище	Чернозёмы южные маломощные	0,5	44	Временный отвод
Итого			3,9		
2-й вариант					
АО «Красное»	Пастбище	Чернозёмы южные маломощные	3,5	48	Постоянный отвод
АО «Красное»	Пастбище	Чернозёмы южные маломощные	0,5	48	Временный отвод
Итого			4,0		

### 5.3. Определение размеров убытков собственников, землепользователей

При предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд потери сельскохозяйственного производства вызываются:

- безвозвратным изъятием земель из сельскохозяйственного оборота для размещения несельскохозяйственных объектов;
- предоставлением земель во временное пользование или в аренду;
- ухудшением качества сельскохозяйственных угодий в результате подтопления, загрязнения, снижения плодородия почв и др.;
- ограничением использования сельскохозяйственных угодий в устанавливаемых вокруг несельскохозяйственных объектов охранных, санитарных и защитных зон;
- переводом сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные угодья по организационно-хозяйственным причинам (невозможность использовать по прежнему назначению).

Расчет потерь сельскохозяйственного производства проводится для всех земель, используемых для производства продукции сельского хозяйства.

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

Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, которые установлены Постановлением Правительства РФ от 01.07.1996 г. №1176 (прил. 3), в т.ч. садоводческих товариществ, коллективного огородничества, с.-х. угодий в черте поселений, земли граждан, предоставленных для личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства.

Установленные для областей нормативы дифференцируются по зонам и районам с учетом интенсивности использования сельскохозяйственных угодий, местоположения, а также качества почв.

Дифференциация среднеобластных нормативов по первичным контурам (участкам) картографирования производится по формуле

$$H_{пу} = H_{ср} \cdot B_{пу} / B_{ср},$$

где  $H_{ср}$  и  $H_{пу}$  – нормативы стоимости освоения новых земель под пашню, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища соответственно среднеобластные для определенных типов и подтипов почв и для первичных участков, тыс. руб./ га;

$B_{ср}$  и  $B_{пу}$  – баллы оценки почв соответственно среднеобластные для определенных типов и подтипов почв и по первичным участкам.

По предоставлению комитетов по земельным ресурсам и землеустройству к нормативам (Постановление Правительства РФ от 15.05.1999 г. №534) могут быть отнесены повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза) при изъятии, временном занятии или ухудшении качества сельскохозяйственных угодий в пригородных зонах городов с населением более 100 тыс. человек, а также на особых территориях, имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции.

Рассчитанные по нормативам потери *в полном объеме* возмещаются в 3-месячный срок организациями, предприятиями и гражданами, которым предоставляют сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд в постоянное или временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья; консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами; при переводе сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные по организационно хозяйственным причинам.

В случаях представления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель. При этом за каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5 % установленного норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2 %, от 21 до 50 лет – 1 % норматива.

### **Определение размеров убытков землепользователей**

Убытки, включая упущенную выгоду, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением прав землепользователей (кроме случаев установления охранных зон вокруг земель природоохранного назначения) или ухудшением качества их земель в результате негативного влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме.

Таблица 5.2

Расчёт размеров потерь сельскохозяйственного производства,  
вызываемых предоставлением земель  
для несельскохозяйственных нужд

Показатели	Единица измерения	Варианты	
		1	2
1. Площади бессрочно изымаемых с.-х. угодий	га	3,4	3,5
2. Балл оценки изымаемых с.-х. угодий	балл	44	48
3. Среднеобластной балл оценки с.-х. угодий	балл	65	65
4. Среднеобластные нормативы стоимости освоения новых земель	тыс.руб./га	236,0	236,0
5. Дифференцированные нормативы стоимости освоения новых земель	тыс.руб./га	159,75	174,28
6. Площади с.-х. угодий, с которых снимается плодородный слой для землевания малопродуктивных угодий	га	3,4	3,5
7. Процент возмещения потерь с.-х. производства	%	50	50
8. Размер потерь с.-х. производства	тыс.руб.	271,6	305,0
9. Площади временно изымаемых с.-х. угодий	га	0,5	0,5
10. Балл оценки временно изымаемых с.-х. угодий	балл	44	48
11. Дифференцированные нормативы стоимости освоения новых земель	тыс.руб./га	159,75	174,28
12. Площади временно изымаемых земель, подлежащих рекультивации в с.-х. угодья	га	0,5	0,5
13. Период временного изъятия	лет	1,5	1,5
14. Процент возмещения потерь с.-х. производства	%	5	5
15. Размер потерь с.-х. производства	тыс.руб.	6,0	6,5
16. Общий размер потерь с.-х. производства	тыс.руб.	277,6	311,5

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

Оценка зданий и сооружений, расположенных на изымаемом участке, а также находящиеся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации.

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

Незавершенное строительство и неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным землепользователем объемам работ и затратам в ценах базового года. Убытки незавершенного сельскохозяйственного производства оцениваются по фактически произведенным землепользователем объемам работ и затратам в ценах базового года. В состав убытков незавершенного сельскохозяйственного производства входят:

а) материальные затраты: стоимость семян; электроэнергии, воды, тепла; горюче-смазочных материалов; удобрений; средств защиты растений; транспортные затраты;

б) фиксированные платежи: затраты на погашение кредита и его оплату; страховые платежи; земельный налог;

в) амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов;

г) прочие расходы: оплата наемного труда; оплата посреднических и юридических услуг; другие непостоянные по количественной оценке затраты.

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 осуществляться своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматривается их модернизация или расширение, то дополнительные затраты на это оплачиваются землепользователем, для которого ведется строительство.

При изъятии или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных и противоэрозионных объектов и сооружений, убытки определяются из сметной стоимости работ на строительство или реконструкцию существующих объектов и сооружений, включая стоимость проектно-изыскательных работ по нормам, расценкам и ценам, действующим на момент изъятия земель.

Оценка неиспользованных затрат труда и средств, вложенных в строительство объектов неразрывно связанных с землей (пруды, колодцы, склады, силосные ямы, дороги, ЛЭП), производится по сметной стоимости нового строительства аналогичных объектов, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

Затраты, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель, включая затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель, определяются проектной документацией.

Убытки (затраты) вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (стоимость недополученной продукции, дополнительные транспортные затраты на перевозку грузов, холостые пробеги и повороты, обработку клиньев и неудобных земель, дополнительные затраты на обустройство территории), определяются суммой единовременных затрат на строительство мостов, дорог, подъездов и других сооружений, необходимых для ведения сельскохозяйственного производства.

Убытки, связанные с ограничением права землепользователей, включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления сокращающихся объемов производства.

Расчет размеров убытков, вызываемых сносом зданий и сооружений, производится в табл. 5.3, а незавершенного сельскохозяйственного предприятия – в табл. 5.4.

Т а б л и ц а 5.3

Расчет размеров убытков землепользователей,  
вызванных сносом зданий и сооружений

Наименование землепользований, затрагиваемых предоставлением земель для не с.-х. нужд	Перечень зданий и сооружений, сносимых или переносимых на новые места	Основные параметры сносимых (переносимых) зданий и сооружений		Сметная стоимость нового строительства, тыс.руб.		Общий размер убытков землепользователей, тыс.руб.
		единица измерения	объём в единицах измерения	в расчёте на единицу измерения	общая	
1-й вариант						
АО «Красное»	Навес для соломы	м <sup>2</sup>	200,0	0,3	60,0	
Всего по варианту						60,0
2-й вариант						
АО «Красное»	сарай	м <sup>2</sup>	120,0	0,9	108,0	
Всего по варианту						108,0

Таблица 5.4

Расчет размеров убытков землепользователей, вызванных  
незавершенным производством

Наименование землепользователей, затрагиваемых предоставлением земель для не с.-х. нужд	Затраты незавершенного производства	Объём незавершенного производства		Ежегодные производственные затраты, тыс.руб.		Всего размер убытков, тыс.руб.
		единицы измерения	объём затрат	в расчёте на единицу измерения	общие	
1-й вариант						
АО «Красное»	Стоимость семян	ц	0,39	1,0	0,39	14,474
	Стоимость ГСМ	т	1,17	12,0	14,04	
	Земельный налог	га	3,9	0,01134	0,044	
2-й вариант						
АО «Красное»	Стоимость семян	ц	0,40	1,0	0,40	15,925
	Стоимость ГСМ	т	1,20	12,0	14,4	
	Стоимость удобрений	ц	1,2	0,9	1,08	
	Земельный налог	га	4,0	0,01134	0,100452	

Упущенная выгода является частью убытков землепользователей, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, других несельскохозяйственных целей, ограничением прав землепользователей или ухудшением качества их земель в результате влияния вызванного деятельностью предприятий, учреждений и 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 необходимой для восстановления нарушенного производства. Возмещение упущенной выгоды производится в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства сельскохозяйственной продукции в натуральном выражении в среднем за последние 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель.

В общем виде ежегодный доход  $D$  определяется как разница между стоимостью реализованной продукции  $C$  и годовыми производственными затратами  $Z$ :

$$D = C - Z.$$

В тех случаях, когда данные о доходах сельскохозяйственных предприятий за последние 5 лет получить невозможно, для расчета упущенной выгоды могут использовать показатели нормативного дохода с 1 га сельскохозяйственных угодий по материалам оценки земель. Эти показатели могут быть рассчитаны следующим образом. По материалам земельного кадастра устанавливается продуктивность земель в кормовых единицах в расчете на 1 балл их кадастровой оценки. Затем, исходя из содержания количества кормовых единиц в 1ц зерновых, рассчитывается количество зерна, которое можно получить в расчете на 1 балл оценки земель. Зная действующие цены на зерно, получаем показатель продуктивности земель в рублях, также в расчете на 1 балл их кадастровой оценки. На основе оценки продуктивности земель в баллах и, зная цену балла в рублях, рассчитывают базовые ставки для расчета упущенной выгоды.

Упущенная выгода исчисляется умножением величины утрачиваемого ежегодного дохода на коэффициент перерасчета (табл. 5.5), соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

Т а б л и ц а 5.5

Коэффициенты пересчета вычисления упущенной выгоды

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент перерасчёта теряемого ежегодно дохода	Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент перерасчёта теряемого ежегодно 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

Упущенная выгода также рассчитывается в случаях ограничения права пользователей земли или ухудшения ее качества, если это приводит к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей земли и качество земель восстанавливаются.

Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами в использовании земель с ненарушением транспортных связей, разобщение

территории коммуникациями и т.п. исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель с образованием неудобств и до изъятия земель.

Расчет размеров упущенной выгоды выполняется в табл. 5.6.

Т а б л и ц а 5.6

Расчет размеров упущенной выгоды

Показатели	1-й вариант		2-й вариант	
	постоянный отвод	временный отвод	постоянный отвод	временный отвод
1. Характеристика изымаемых с.-х. угодий				
вид угодий:	пастбище	пастбище	пастбище	пастбище
площадь угодий, га	3,4	0,5	3,5	0,5
балл оценки	44	44	48	48
всего баллогектаров	149,6	22,0	168,0	24,0
2. Теряемый ежегодно доход в расчёте на 1 баллогектар, руб.	50,4	50,4	50,4	50,4
3. Общие размеры ежегодно теряемого дохода, тыс.руб.	7,54	1,11	8,47	1,21
4. Коэффициент пересчёта теряемого ежегодно дохода	2,5	3,2	2,5	3,2
5. Общий размер упущенной выгоды, тыс.руб.	18,85	3,55	21,18	3,87
6. Всего упущенной выгоды по варианту, тыс. руб.	22,40		25,0548	

Использование земель РФ является платным. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным налогом. Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицы земельной площади в расчете на год. Ставки земельного налога пересматриваются в связи с изменением независящих от землепользователей условий хозяйствования.

Налог на расположенные вне населенных пунктов земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения устанавливается в размере 20 % от средних ставок земельного налога, установленных для поселений численностью до 20 тыс. человек.

Расчет налога на землю, который будет уплачивать несельскохозяйственный землепользователь с момента предоставления ему этих земель, производится в табл. 5.7.

Таблица 5.7

Расчет размера налога за земли, предоставляемые  
для несельскохозяйственных нужд

Наименование несельскохозяйственного объекта	Категория земель	Площадь не с.-х. землепользования, га	Процентная ставка для расчёта земельного налога, %	Налог на землю, руб./га	Общий размер земельного налога, руб.
Комбикормовый завод	Земли промышленности	3,4	1,5	150	510
	Земли промышленности	3,5	1,5	150	525

#### 5.4. Мероприятия по сокращению отрицательных последствий изъятия земель

Предприятия, организации имеют, как правило, небольшие площади, а поэтому затрагивают землепользование одного сельскохозяйственного предприятия или группы крестьянских хозяйств и существенно не нарушают их организацию территории, но одновременно снижают агроэкономический потенциал сельских товаропроизводителей, загрязняют окружающую природную среду.

Кроме того, при предоставлении земель несельскохозяйственным предприятиям под застройку плодородный слой почвы подлежит снятию, хранению и нанесению на малопродуктивные или непродуктивные угодья для повышения их плодородия.

Поэтому при разработке предложений по сокращению отрицательных последствий изъятия земель должны быть решены следующие вопросы:

- землевание малопродуктивных угодий;
- рекультивация нарушаемых земель;
- передача сельскохозяйственных угодий из фонда перераспределения;
- консервация сельскохозяйственных угодий.

Расчет объемов землевания малопродуктивных угодий выполняется в такой последовательности.

По вариантам определяют площади типов и подтипов почв на участках, отводимых в бессрочное пользование под промышленную площадку и подъездную автодорогу, мощность и объем снимаемого плодородного слоя согласно ГОСТ 17.5.3.06–85.

2. Выявляют участки малопродуктивных угодий, на которые может быть нанесен плодородный слой почвы. Путем деления объема наносимого плодородного слоя на его мощность рассчитывается площадь землевания малопродуктивных угодий (табл. 5.8).

Т а б л и ц а 5.8

Проектирование мероприятий по землеванию

Характеристика земельных участков, с которых снимается плодородный слой				Характеристика рекультивируемых участков		
Тип и подтип почв	Площадь, м <sup>2</sup>	Мощность снимаемого слоя, м	Объём снимаемого слоя, м <sup>3</sup>	Наименование с.-х. землепользований, на которых намечается землевание	Мощность наносимого плодородного слоя, м	Площадь, м <sup>2</sup>
1-й вариант						
Чернозём южный маломощный	34000	0,45	15300	АО «Красное»	0,3	51000
2-й вариант						
Чернозём южный маломощный	34000	0,45	15750	АО «Красное»	0,3	52500

Земельные участки, предоставляемые во временное пользование для размещения строительной базы, по истечении срока пользования подлежат рекультивации.

Рекультивация – это комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных земель. Основные направления рекультивации земель: сельскохозяйственное – под продуктивные угодья; лесохозяйственное – для создания лесов различного типа; водохозяйственное – для создания водоемов различного назначения; строительное – под места застройки и т.д.

В проекте необходимо определить площади временно изымаемых земель и наметить способ их рекультивации.

## 5.5. Техничко-экономическое обоснование проектных решений

Оценка вариантов проводится по совокупности технико-экономических показателей (табл. 5.9).

Таблица 5.9

Техничко-экономические показатели проекта

Показатели	Единица измерения	Значение показателей	
		1-й вариант	2-й вариант
1. Общая площадь несельскохозяйственного землепользования	га	3,9	4,0
в т.ч. в бессрочном пользовании		3,4	3,5
во временном пользовании		0,5	0,5
2. Количество землепользований, затрагиваемых предоставлением земель для строительства не с.-х. объекта	ед.	1	1
3. Потери с.-х. производства	тыс.руб.	277,6	311,5
4. Убытки землепользователей всего	тыс.руб.	96,874	148,975
в т.ч. упущенная выгода		22,40	25,05
стоимость сноса строений и сооружений		60,0	108,0
стоимость незавершённого производства		14,474	15,925
5. Земельный налог с площади земель, предоставляемых для не с.-х. нужд	тыс.руб.	0,51	0,525
6. Площадь, с которой снимается плодородный слой	га	3,4	3,5
7. Площадь малопродуктивных угодий, подлежащих рекультивации	га	5,10	5,25

Основным критерием, определяющим выбор оптимального варианта, следует считать соблюдение принципа приоритета сельскохозяйственного землепользования и наименьший ущерб, причиняемый сельскому хозяйству и окружающей среде.

## 5.6. Графическое оформление проекта

На проектном плане в масштабе 1:500–1:1000 (в зависимости от площади) показываются:

– границы образуемого землепользования несельскохозяйственного объекта с нанесением внутрихозяйственной организации территории (элементов ситуации) – тонкой черной линией;

- расположение сносимых и переносимых зданий и сооружений и размещение их на новом месте;
- границы участков, с которых требуется снятие плодородного слоя почвы;
- границы участков малопродуктивных угодий, подлежащих землеванию;
- охранные зоны объекта;
- сервитуты и обременения;
- другие проектируемые элементы;
- экспликации предоставленных земель.

Все проектируемые элементы и надписи на графическом проекте наносятся красными линиями.

## 6. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ И ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

### 6.1. Общие положения

Система мероприятий по охране земель и окружающей среды при территориальном землеустройстве предусматривает:

- соблюдение соответствующих требований при проектировании границ площадей, местоположения и структуры угодий землевладений, землепользований сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения;

- проектирование специальных мероприятий по охране природы, предусмотренных соответствующими нормативными актами;

- установление в натуре границ земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

- проектирование природоохранных зон на землях всех категорий.

Проектирование мероприятий по охране земель и охране окружающей среды осуществляется в соответствии с нормами и требованиями по охране природы.

При составлении проектов территориального (межхозяйственного) землеустройства охраны земель и окружающей среды осуществляется исходя из следующих основных требований:

- защита земель от ветровой, водной и ирригационной эрозии;

- предотвращение засоления и заболачивания орошаемых и мелиорируемых земель;

- предотвращение загрязнения территории, атмосферы и водных источников отходами производства;

- предотвращение любых действий, вызывающих снижение плодородия почв, продуктивности кормовых и других сельскохозяйственных угодий;

- восстановление плодородия почв;

- создание оптимальных условий для рациональной внутрихозяйственной организации территории;

- ограничение сельскохозяйственных и иных работ на землях природоохранного, оздоровительного и рекреационного, культурно-исторического назначения, применения средств химической защиты растений с помощью авиации, производства вскрышных работ, нарушающих ландшафты и т.д.

К мероприятиям, обеспечивающим охрану окружающей природной среды на территории землевладений и землепользований сельскохозяй-

зяйственных предприятий и объединений, крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов, относятся:

- установление рационального размера и соотношения угодий, обеспечивающих наряду с эффективным использованием земли, сохранение и улучшение агроландшафтов;

- придание границам землевладений и землепользований такой ориентации в отношении рельефа и господствующих вредоносных ветров, которая позволит организовать эффективную борьбу с водной и ветровой эрозией почв;

- учет свойств агромелиоративных групп при формировании землевладений, землепользований хозяйствующих структур;

- размещение орошаемых земель, позволяющее использовать их эффективно и вместе с тем исключать засоление, ирригационную эрозию, недоиспользование подготовленных для полива площадей и т.п.;

- размещение хозяйственных центров, животноводческих комплексов, промышленных объектов, исключающих загрязнение водных источников и продуктивных угодий;

- обеспечение (при необходимости) возможности правильного размещения земледельческих полей орошения на территории в целях очистки животноводческих ферм и комплексов;

- выделение земель, для которых устанавливается ограниченный режим использования, применение почвозащитной организации территории и других мероприятий по рациональному использованию и охране земель и окружающей среды.

К мероприятиям, обеспечивающим охрану земель и окружающей природной среды при образовании землепользований объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, установлении черты населенных пунктов, относятся:

- сведение к минимуму изъятия сельскохозяйственных и лесных угодий, а также земель природоохранного назначения;

- рекультивация нарушенных земель, повышение их плодородия;

- снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;

- проектирование гидротехнических сооружений, предотвращающих подтопление, заболачивание и развитие эрозионных процессов на прилегающих к несельскохозяйственным объектам земельных угодьях;

- выделение зон негативного влияния с нарушенным экологическим равновесием ландшафтов вследствие влияния объектов несельскохозяйственного назначения (промышленных предприятий, автомо-

бильных дорог, магистральных каналов, высоковольтных линий электропередач и т.д.).

При составлении проектов межхозяйственного землеустройства учитываются основные требования, предъявляемые к землевладельцам и землепользователям со стороны организаций, ведающих особо охраняемыми территориями (заповедники, заказники, другие охраняемые объекты природы и историко-культурного назначения, водоохранные зоны, охраняемые леса и ландшафты, зоны вокруг городов и поселков, зоны вдоль автомобильных дороги другие).

По каждой охраняемой зоне, территории, объекту природы должны быть выявлены и установлены в соответствии с законодательными и нормативными актами размещение и площадь охраняемой территории, ширина охраняемых зон, режим охраны и использования территории, особенно режим использования сельскохозяйственных угодий, попадающих в охраняемую территорию.

В результате этих действий на проектный план наносятся границы охраняемых и имеющих специальный режим использования участков, зон, полос.

В соответствии с законодательными и другими нормативными актами, определяющими режим охраны и использования этих территорий, в проекте разрабатываются:

- хозяйственные мероприятия по использованию земель в границах охраняемых территорий;
- мероприятия по использованию пашни и других сельскохозяйственных угодий в условиях ограничений (например, запрет на применение удобрений и химикатов);
- способы использования земель, прилегающих к охраняемым территориям (в случае необходимости);
- другие необходимые мероприятия по охране окружающей среды.

Экологическая оценка мероприятий по охране земель и окружающей природной среды заключается в определении степени уменьшения отрицательного воздействия на земельные и другие природные ресурсы или улучшения их состояния. Экологический результат природоохранных мероприятий проявляется в снижении объемов поступающих в окружающую среду загрязнений (концентрации вредных веществ в почве, атмосфере, растениях, поверхностных и грунтовых водах, радиации, электромагнитного излучения и т.д.), увеличении количества и улучшении качества пригодных к использованию земельных, лесных и водных ресурсов.

Экономический эффект природоохранных мероприятий заключается в предотвращении экономического ущерба от загрязнения окру-

жающей среды и приросте продукции, благодаря более полному использованию земельных и других природных ресурсов.

Охрана природы, рациональное использование ее ресурсов, гармонизация взаимодействия общества и окружающей среды приобретает в настоящее время первостепенное значение. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на ее территории (ЗК РФ, ст. 12). Охраняться должны как земли государства в целом, так и отдельные земельные фонды, землевладения, землепользования, участки.

Охрана земли и окружающей среды непосредственно связана с организацией использования земли, поэтому мероприятия по их охране должны разрабатываться в процессе землеустройства. Для наиболее правильного и исчерпывающего решения вопросов охраны земель и окружающей природной среды они должны рассматриваться на территории, представляющей собой систему землевладений и землепользований, которой в современных условиях является, прежде всего, административный район. На территорию района разрабатываются схемы землеустройства, схемы и проекты межхозяйственного землеустройства, проекты внутрихозяйственного землеустройства, в которых рассматриваются эти вопросы.

Охрана земель и окружающей природной среды состоит в целенаправленном нахождении в процессе планирования и проектирования средств, максимально ограничивающих и исключающих любые потери, вызываемые неправильными действиями человека, особенно снижение продуктивности биосферы; в применении в процессе использования земли таких способов, которые исключают ухудшение ее качеств (истощение, разрушение, загрязнение, засоление), а также вредное воздействие на прилегающую территорию. Конечной целью является правильное использование земли и природных ресурсов в процессе производства и другой деятельности.

Земельным законодательством предусмотрен целый ряд мероприятий по охране земель, которые собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны проводить:

- 1) сохранение почв и их плодородия;
- 2) защита земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в т.ч. биогенного, и других негативных воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

3) защита с.-х. угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарником и мелколесьем, иными видами ухудшения состояния земель;

4) ликвидация последствий загрязнения, в т.ч. биогенного и захламления земель;

5) рекультивация нарушенных земель, восстановление плодородия почв, своевременное вовлечение земель в оборот.

## 6.2. Предложения по охране земель и окружающей среды

В курсовом проекте разрабатываются основные мероприятия по охране земель и окружающей природной среды:

– соблюдение всех условий и требований, обеспечивающих надежную охрану земельных ресурсов и окружающей природной среды при организации землевладения и землепользования, то есть при их размещении, установлении размеров, границ, инфраструктуры и т.п.;

– проектирование системы необходимых мероприятий (организационно-территориальных, организационно-хозяйственных и др.) по охране земель и природы на территории сельскохозяйственных предприятий;

– выделение участков землевладения и землепользования, зон, полос, территорий, подлежащих охране, и разработка мероприятий по рациональному использованию земель внутри них и на прилегающих землях.

Сохранение плодородия – важнейшая задача проекта, требующая затрат, так как земля в процессе использования может ухудшаться и даже разрушаться. Охраняться должны все те свойства, которыми характеризуется земля как природный ресурс, от неправильного расходования, распределения и использования, от разрушения и загрязнения, от ухудшения ее качества и качества связанных с ней природных ресурсов и окружающей среды.

Вследствие этого, например, при составлении проекта образования крестьянских хозяйств по каждому из них устанавливается обязательный минимум природоохранных мероприятий. При этом основываются на имеющихся и относящихся к затрагиваемой территории изыскательских и обследовательских материалах, проектных проработках, рекомендациях научно-исследовательских институтов и других материалах. Обязательный минимум природоохранных мероприятий в крестьянском (фермерском) хозяйстве включает:

- применение почвозащитных технологий выращивания сельскохозяйственных культур;
- охрану противоэрозионных геотехнических сооружений и защитных лесных насаждений;
- рациональное использование естественных сенокосов и пастбищ, систематический уход за ними;
- соблюдение оптимальных норм внесения минеральных удобрений и обработки растений ядохимикатами;
- ограничения в использовании земель на охраняемых территориях, **предусмотренные** особым режимом их использования;
- охрану ландшафтных, ботанических, гидрологических, геоморфологических памятников природы.

Перераспределение земель между категориями и отраслями народного хозяйства, образование несельскохозяйственных землепользований в ряде случаев приводят к появлению нарушенных земель, подлежащих восстановлению. При передаче сельскохозяйственных угодий под строительство промышленных и иных объектов с них должен быть снят для дальнейшего использования плодородный слой почвы.

Нарушенными называются земли всех категорий, которые в результате производственной деятельности (добычи полезных ископаемых, строительных, геолого-разведочных и других работ) утратили свою хозяйственную ценность или стали источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с изменением почвенного и растительного покрова, гидрогеологического режима, образованием техногенного рельефа.

Нарушенные земли нередко теряют всякое хозяйственное значение или резко снижают свою ценность. Они часто являются источником загрязнения почв, воды, воздуха на прилегающих территориях, ухудшают условия жизни населения, общий облик ландшафта.

Для дальнейшего использования этих земель в тех или иных отраслях народного хозяйства и ликвидации их вредного влияния на окружающую среду проводятся работы по их рекультивации, комплексу инженерно-технических, мелиоративных, агротехнических и иных мероприятий, направленных на восстановление биологической продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей природной среды.

При образовании землепользований объектов, деятельность которых будет связана с нарушением земель, рекультивация их должна предусматриваться как неотъемлемая часть технологического процесса нового объекта.

На участке, где размещается несельскохозяйственный объект, плодородный слой сельскохозяйственных угодий должен быть снят, сохранен и использован для улучшения других угодий.

С сельскохозяйственных угодий, попадающих в полосу отвода для строительства подъездных дорог, предусматривается снятие плодородного слоя с перемещением его во временные отвалы в пределах полосы отвода. После окончания строительства подъездных дорог плодородный слой расходуется для землевания откосов и рекультивации земель, нарушенных в результате работы дорожных машин и механизмов. При этом биологическое освоение перенесенного плодородного слоя не предусматривается.

По территории землепользования проходят линии электропередач, газопровода и др. Для них установлен особый режим деятельности на этих участках.

Типы зон ограниченного режимного использования земель режимобразующих объектов:

1. ОЗ – охранный зона.
2. ЗРЗ – зона регулирования застройки.
3. ЗОПЛ – зона охраняемого природного ландшафта.
4. ЗСО – зона санитарной охраны.
5. ВОЗ – водоохранная зона.
6. ПЗ – прибрежная зона.
7. СЗЗ – санитарно-защитная зона.

В курсовом проекте устанавливаются границы охранных зон следующих режимобразующих объектов:

- подземных кабельных линий связи и радификации – от трассы подземного кабеля;
- воздушных линий связи и радификации – от крайних проводов воздушных линий;
- наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи – от усилительных пунктов или от границ их обволоки;
- воздушных линий электропередачи – от крайних проводов при не отключенном их положении;
- подземных и подводных кабельных линий – от оси трубопровода;
- магистральных трубопроводов – от оси крайних трубопроводов;
- сооружений на магистральных трубопроводах – от границ территории объекта;
- складов и нефтепродуктов – от зданий и сооружений складов;

– подземных хранилищ, нефтепродуктов и сжиженных газов от оголовков скважин, стволов, эксплуатационных колодцев подземных резервуаров;

– автомобильных дорог – от бровки земляного полотна;

– автозаправочных станций с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива – от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива;

– ЦТП (центральных тепловых пунктов) – от отдельно стоящих наземных ЦТП;

– ГРП (газорегуляторных пунктов), ПСБ (промежуточных складов баллонов), испарительных и групповых баллонных установок – от отдельно стоящих ГРП, зданий склада, установки, погрузочно-разгрузочных стоянок;

– ГНС (газонаполнительных станций), ГНП (газонаполнительных пунктов), АГЗС (автомобильных газозаправочных станций), резервуарных установок от резервуаров для хранения сжиженных углеводородных газов (СУГ) и заправочных колонок;

– санитарно-защитных полос водоводов – от крайних водоводов;

– водоохранных зон (рек и озер – от среднемноголетнего уреза воды в летний период; водохранилищ – от уреза воды при нормальном подпорном уровне);

– санитарно-защитных зон:

– предприятий с технологическими процессами, являющиеся источниками загрязнения атмосферного воздуха вредными и неприятно пахнущими веществами, – непосредственно от источников загрязнения атмосферы сосредоточенными выбросами (через трубы, шахты, резервуары и т.д.) или рассредоточенными выбросами (через фонари зданий и др.), а также от мест разгрузки сырья или открытых складов;

– предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками шума, вибрации, электромагнитных волн и полей, радиочастот и других вредных факторов, поступающих во внешнюю среду, – от зданий, сооружений и площадок где установлено производственное оборудование (агрегаты, механизмы), создающее эти вредные факторы;

– кладбищ – от их границ;

– железных дорог – от оси крайнего железнодорожного пути;

– канализационных сооружений непосредственно от сооружений;

– тепловых электрических станций, производственных и котельных – от дымовых труб.

Ряд режимных и режимобразующих объектов могут образовывать несколько ЗОРИЗ, территории которых расположены относительно друг друга в различном порядке. Они могут или накладываться друг на

друга, или примыкать друг к другу, или находиться относительно друг друга на некотором расстоянии, не имея общей границы.

Например, при прокладке кабеля связи вдоль газопровода или нефтепровода их режимные зоны соприкасаются и тогда общей зоной является зона ограничителя от точки газопровода.

На территории административного района необходимо выявить земли особо охраняемых территорий. К ним относятся земли государственных природных заповедников, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов и др. В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках создаются охранные зоны с регулируемым режимом использования.

### 6.3. Графическое оформление проекта

При подготовке проекта оформляются следующие материалы: проектный план и пояснительная записка. Плановой основой является план землепользования сельскохозяйственного предприятия.

На проектном плане необходимо показать границы зон с особым режимом использования пунктирной линией зеленого цвета, выделить сплошной зеленой линией памятники природы, заповедники, заказники, национальные парки.

#### **Курсовой проект должен содержать следующие разделы:**

Введение.

*Текстовая часть.*

1. Оценка устройства территории сельскохозяйственного предприятия

1.1. Характеристика пространственной структуры землепользования.

1.2. Пространственные недостатки в землепользовании и пути их устранения.

1.3. Выделение земельных участков с особым режимом использования.

2. Образование землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.

2.1. Подготовительные работы.

2.2. Установление площади землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.

2.3. Размещение и формирование землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.

3. Образование землепользования несельскохозяйственного объекта.

3.1. Подготовительные работы.

3.2. Расчет площади и обоснование размещения несельскохозяйственного землепользования.

3.3. Определение размеров потерь сельскохозяйственного производства и убытков землепользователей.

3.4. Мероприятия по сокращению отрицательных последствий изъятия земель.

3.5. Технико-экономическое обоснование проектных решений.

4. Установление черты сельских населенных пунктов и передача земель в ведение местных администраций.

4.1. Подготовительные работы.

4.2. Расчет площади земель, передаваемых в ведение сельской администрации.

4.3. Установление границ земель, передаваемых в ведение сельской администрации.

Заключение.

Список использованной литературы.

*Графическая часть*

1. План землепользования сельскохозяйственного предприятия с нанесением границ земель, передаваемых местным администрациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, и земель с особым правовым режимом в использовании.

2. План земельного участка КФХ.

3. Схема размещения несельскохозяйственного объекта.

Текст пояснительной записки пишется на одной стороне листа формата А4 в соответствии с требованиями стандартов.

При написании пояснительной записки во введении необходимо отразить роль землеустроительного проектирования в современных условиях и значение проектов территориального(межхозяйственного) землеустройства в рациональном и эффективном использовании земель, основные принципы и порядок (землеустроительный процесс) разработки проектов.

При разработке проекта основное внимание уделяется методике образования новых землепользований сельскохозяйственных предприятий в результате реорганизации, крестьянских (фермерских) хо-

зайств (размещение и проектирование границ), совершенствованию существующих землепользований (устранение недостатков), установлению границ и передаче земель в ведение сельских администраций.

Для оценки территории студенты-заочники выполняют расчеты по одному сельскохозяйственному предприятию. При этом следует помнить, что площадь, состав и качество угодий должны соответствовать выбранной специализации и природно-экономическим условиям зоны его расположения, а также нормам экологически допустимых нагрузок. Расположение границ увязывать с рельефом, гидрографической сетью, конструктивными особенностями оросительной системы. В целом землепользование должно быть удобно расположено по отношению к сельскохозяйственным дорогам общего пользования, пунктам переработки и реализации продукции.

Необходимым условием в использовании земель является соблюдение требований по их охране. С этой целью на плане землепользования выделяются зоны с особым правовым режимом, составляется список таких земель и определяются ограничения и обременения в их использовании. Рекомендуется изучить специальную литературу по этому вопросу [12].

При образовании несельскохозяйственного землепользования необходимо усвоить порядок предоставления и изъятия земель и основные принципы отвода (минимум площади, приоритет сельскохозяйственного производства, охрана окружающей природной среды), а также условия установления величины потерь сельскохозяйственного производства, размеров убытков, в том числе упущенной выгоды и способов их возмещения.

Площадь и место размещения объекта должны быть обоснованными, исходя из действительной потребности (строго по нормам) с учетом перспективного размещения. Он не должен создавать неудобств соседним землепользованиям. При строительстве строго соблюдаются требования по охране почв и намечаются мероприятия по рекультивации временно занимаемых участков.

Графические материалы проекта оформляются в соответствии с требованиями, приведенными после каждого раздела.

Список использованной литературы оформляется согласно п. 7.

## 7. СОСТАВЛЕНИЕ И ОФОРМЛЕНИЕ СПИСКА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Список использованной литературы является органической частью курсового проекта и помещается после основного текста пояснительной записки (заключения). Он отражает проделанную автором курсового проекта работу по отбору, использованию и анализу литературных источников, из которых заимствованы теоретические и методические сведения, фактические данные.

В список литературы следует включить все цитированные в данной работе литературные источники, книги и статьи, использованные при написании аналитического обзора литературы, текста пояснительной записки и при разработке курсового проекта в целом.

С целью правильного описания каждого литературного источника в списке использованной литературы необходимо соблюдать правила (стандарты) библиографического описания документов, этот стандарт предусматривает строгое соблюдение элементов, последовательности и способов их расположения и единую систему условных разделительных знаков.

В библиографическом описании документов применяются следующие условные разделительные знаки:

1) . (точка) – точкой отделяют заголовок (если имеются более трех авторов) от заглавия;

2) . – (точка и тире) – ставится перед сведениями о повторности издания; перед местом издания (книги); перед общим количеством страниц (книги) или перед страницами книги, журнала, газеты, статьи, на которых помещен документ и т.п.; перед годом издания и номером журнала (газеты); перед числом и месяцем газеты;

3) , (запятая) – ставится перед годом издания;

4) : (двоеточие) – ставится перед другим заглавием, указывающим на форму и назначение издания или перед сведениями, относящимися к заглавию; перед наименованием издательства;

5) / (косая черта) – ставится перед сведениями об авторстве (фамилии индивидуальных авторов, составителей, редакторов, переводчиков, а также перед коллективом авторов);

6) ; (точка с запятой) – для отделения одной группы лиц, принимавших участие в создании книги, от другой (авторов, редакторов и т.п.);

7) // (две косые черты) – ставится перед сведениями об издании, в котором опубликована статья, доклад, тезисы (в сборниках, научных трудах, журналах, газетах). Название места издания приводят пол-

ностью в именительном падеже, за исключением названий городов, Москва – М., Санкт-Петербург – СПб. и Ростов-на-Дону – Ростов н/Д. Слово «страницы» приводят в сокращенном виде – С.

Порядок расположения произведений печати в списке литературы всегда подчиняется строго определенным правилам. В начале списка помещают библиографические описания документов и материалов законодательной и исполнительной власти в такой последовательности:

- Конституция Российской Федерации;
- федеральные законы и кодексы;
- указы Президента Российской Федерации;
- постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации;
- подзаконные акты федеральных органов исполнительной власти;
- нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации;
- нормативно-правовые акты органов местного самоуправления;
- в алфавитном порядке отечественные и зарубежные работы, изданные на русском языке;
- по латинскому алфавиту книги и статьи на иностранных языках.

При алфавитном порядке расположения материала библиографические описания даются в алфавите фамилий авторов или заглавий книг, если автор не указан. Авторов-однофамильцев указывают в алфавите их инициалов, труды одного автора – в алфавите заглавий публикаций.

Примеры:

1. Конституция Российской Федерации: Принята 12 декабря 1993 года. – М.: Юрид. лит., 1995. – 61 с.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Принят Гос. Думой 28 сентября 2001г. Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г. // Рос. газ. – 2001. – 30 октября.

3. О землеустройстве: Федеральный закон // Рос. газ. – 2001. – 23 июня.

Статистические источники, книги, статьи, авторефераты диссертаций, специальные виды нормативно-технической литературы приводят по алфавиту фамилий авторов и заглавий работ.

Описание книг с указанием авторов. Книги одного, двух или трех авторов описываются под заглавием.

Примеры:

1. Волков, С.Н. *Землеустроительное проектирование и организация землеустроительных работ: учебник* / С.Н. Волков, Н.Г. Конокотин, А.Г. Юнусов; под ред С.Н. Волкова. – М.: Колос, 1998. – 462 с.

2. Конокотин, Н.Г. *Эколого-экономическое обоснование противоэрозионной организации территории: учеб. пособие* / Н.Г. Конокотин. – М.: ГУЗ, 1996. – 123 с.

Книги четырех и более авторов описываются под заглавием произведения. Авторы указываются за косой чертой в сведениях об авторах. При этом для книг четырех авторов приводят фамилии и инициалы всех авторов, для книг пяти и более авторов – три первые фамилии со словами «и др.».

Примеры:

1. *Научные основы землеустройства: учебник* / В.П. Троицкий, С.Н. Волков, М.А. Гендельман, С.И. Носов; под ред. В.П. Троицкого. – М.: Колос, 1995. – 176 с.

2. *Землеустроительное проектирование: учебник* / С.Н. Волков, В.П. Троицкий, Н. Г. Конокотин [и др.]; под ред. С.Н. Волкова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Колос, 1998. – 632 с.

Описание книги без указания авторов. В этом случае книги описывают под заглавием произведения с указанием сведений о лицах, принимавших участие в издании (редакторы, составители).

Примеры:

1. Шубич, М.П. *Методика организации территории сельскохозяйственных предприятий на эколого-ландшафтной основе* / М.П. Шубич, С.И. Носов, Р.А. Исянов. – Смоленск, 1996. – 36 с.

2. *Землеустройство. Использование и охрана земельных ресурсов: словарь-справочник* / В.П. Троицкий, С.Н. Волков, И.М. Зак [и др.]; под общ. ред. В.П. Троицкого. – М., 1997. – 193с.

Описание статей из отдельных сборников, тезисов докладов на конференциях, семинарах и т.п. При использовании в работе только некоторых статей из сборников или тезисов докладов в список использованной литературы следует включить только эти статьи, тезисы по фамилиям авторов с указанием заглавия статьи. В сведениях об издании необходимо привести основные заглавия сборника, место и год издания, порядковый номер тома или выпуска (если имеется) и страницы, на которых напечатана статья.

Пример:

*Ламекин, И.В. Планирование организации угодий и севооборотов – основа функционирования агроландшафтов // Проблемы охраны природных ландшафтов и биоразнообразия России и сопредельных стран: сб. материалов Международной научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА. 2004. – С. 64–66.*

Описание статей из научных трудов (сборников научных трудов и других продолжающихся изданий). В библиографическом описании статей из продолжающихся изданий приводятся фамилия и инициалы автора, заглавие статьи и сведения об издании – заглавие издания, год издания, номер тома, название тома, номер выпуска (если имеется), страницы, на которых помещена статья.

Пример:

*Кирюхина К.М., Волков С.Н. Внутрихозяйственное землеустройство с комплексом мелиоративных и противоэрозионных мероприятий // Науч. тр. / Моск. ин-т инженеров землеустройства, 1979.– Вып. 100: Землепользование и землеустройство. – С. 95–98.*

Если продолжающиеся издания выходят не нумерованными выпусками, то статьи описываются по следующему образцу.

Пример:

*Шубич М.П., Грисюк А.В. Система севооборотов в условиях рыночных отношений// Проблемы землепользования, земельного и городского кадастра и градостроительства: науч. тр. /ГУЗ. – М., 1998. – С. 18–21.*

Описание статей из журналов и газет. При описании журнальных (газетных) статей указывают фамилию автора, заглавие статьи, наименование журнала (газеты), номер и название серии (если имеются), год издания, номер выпуска (если имеется) и страницы, на которых помещена статья (для газет, если объем превышает 6 страниц).

Пример:

*Садовничий В.А. Программа образования должна быть самым важным законом России //Рос. газ. – 1999. – 23 июня.*

## ТЕСТЫ

*Выберите правильный ответ*

**1. Межхозяйственное землеустройство представляет:**

- 1) инженерно-техническое мероприятие;
- 2) форму землеустроительных действий;
- 3) стадию землеустроительного процесса;
- 4) вид землеустройства;
- 5) предпроектные работы по землеустройству;
- 6) технологию составления проектов землеустройства.

*Выберите несколько правильных ответов*

**2. Образование землепользования (земельного участка) – это:**

- 1) отвод земель;
- 2) размещение границ земельного участка нового предприятия, хозяйства на территории;
- 3) проектирование состава угодий предприятия, хозяйства;
- 4) составление схемы использования земель;
- 5) определение размера (площади) земельного участка, землепользования всего хозяйства, предприятия;
- 6) регистрация прав на объекты недвижимости.

*Выберите несколько правильных ответов*

**3. Образование землепользования – это совокупность действий по:**

- 1) установлению в натуре границ земельного участка;
- 2) передаче земель в собственность;
- 3) перенесению проекта в натуру и его реализации;
- 4) оформлению сделок с земельными участками;
- 5) составлению, обоснованию, утверждению проекта;
- 6) передаче земель в аренду.

*Выберите правильный ответ*

**4. Упорядочение землепользования – это:**

- 1) организация территории предприятия;
- 2) улучшение состава и качества угодий земельного участка;
- 3) повышение уровня интенсивности использования угодий хозяйства;
- 4) улучшение параметров (площади, размещения, границ) земельного участка, землепользования хозяйства, предприятия;
- 5) ликвидация мелкоконтурности угодий;
- 6) повышение плодородия почв земельного участка.

*Установите соответствие*

**5. Подберите определения, которые соответствуют приведенным понятиям:**

Понятие	Содержание понятий
1. Реорганизация земельных владений (землепользований)	1. Создание соответствующего земельного участка нового хозяйства или предприятия на любых землях.
2. Предоставление земель	2. Комплекс землеустроительных работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его месторасположения и площади, а также работа по юридическому оформлению полученных результатов
3. Упорядочение земельных владений (землепользования)	3. Система землеустроительных действий, относящихся к землеустраиваемому объекту в целом и включающих образование, реорганизацию, упорядочивание (совершенствование) земельных владений и землепользований и отвод земель в натуре
4. Изъятие земель	4. Землеустроительные действия по установлению в натуре границ земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование, аренду
5. Межевание земель	5. Передача земельного участка в собственность, владение, пользование, аренду гражданину (физическому лицу) или предприятию, организации, учреждению) юридическому лицу
6. Образование землепользования	6. Прекращение в установленном порядке права использования (собственности, владения, пользования, аренды) конкретного земельного участка
7. Организация землепользований	7. Целенаправленное улучшение параметров земельных участков (размещения, площади, границ)
8. Отвод земель	8. Значительные изменения площадей, размещения, конфигурации и числа земельных участков предприятий и граждан

*Выберите правильный ответ*

**6. Факторы межхозяйственного землеустройства – это:**

- 1) природные и экономические условия зоны расположения объекта землеустройства;
- 2) освоенность территории в районе размещения объекта землеустройства;
- 3) причины и условия, вызывающие необходимость проведения межхозяйственного землеустройства;
- 4) состав, качество и ценность земель;
- 5) решения административных органов.

*Выберите правильный ответ*

**7. Первым и общим фактором межхозяйственного землеустройства является:**

- 1) решения административных органов;
- 2) изменение рыночной конъюнктуры и цены земельных участков;
- 3) организация нового хозяйства, предприятия, для деятельности которого требуется земельный участок;
- 4) изменение условий производства;
- 5) улучшение плодородия и повышение качества земель.

*Выберите несколько правильных ответов*

**8. К основным принципам межхозяйственного землеустройства относятся:**

- 1) платность использования земли;
- 2) обеспечение инженерной, социально-экономической и экологической обоснованности мероприятий;
- 3) функциональность землеустроительных мероприятий;
- 4) соблюдение приоритета отрасли сельского хозяйства на землю;
- 5) максимальное использование научно-технических достижений в области строительства и технологии производства работ;
- 6) обеспечение охраны земель и других природных ресурсов;
- 7) обязательное выполнение административных решений и постановлений;
- 8) точное соблюдение законодательства Российской Федерации;
- 9) согласованность проектных решений с ранее разработанными и утвержденными землеустроительными документами.

*Выберите несколько правильных ответов*

**9. Межхозяйственное землеустройство проводится в случаях:**

- 1) дарения земельного участка;
- 2) изъятия (выкупе) земельного участка;
- 3) ареста земельного участка;
- 4) объединения земельных участков;
- 5) загрязнения земельного участка;
- 6) раздела земельного участка;
- 7) конфискации земельного участка;
- 8) перераспределения земельного участка.

*Выберите правильный ответ*

**10. В основу выделения разновидностей межхозяйственного землеустройства положено:**

- 1) составные части элементы проекта землеустройства;
- 2) виды землеустройства;
- 3) функциональная роль земли в сельскохозяйственном производстве и других отраслях экономики;
- 4) принципы землеустройства;
- 5) признаки, характеризующие категории земельного фонда;
- 6) закономерности землеустройства;
- 7) экономические законы и категории.

*Выберите несколько правильных ответов*

**11. К задачам межхозяйственного землеустройства относят:**

- 1) определение рационального сочетания угодий;
- 2) определение площади землепользований;
- 3) экономическое обоснование проекта внутрихозяйственного землеустройства;
- 4) установление границ земельных участков;
- 5) оформление и выдачу документов на право собственности и пользования земельным участком;
- 6) реализацию рабочих проектов;
- 7) перераспределение земель между отраслями экономики.

*Установите соответствие*

**12. Подберите формы межхозяйственного землеустройства, которые соответствуют приведенным разновидностям:**

Разновидности	Формы межхозяйственного землеустройства
1. Образование земельных фондов различного целевого назначения	1. Образование новых землепользований сельскохозяйственных предприятий (организаций) с правом и без права юридического лица; коммерческих и некоммерческих организаций, для предпринимательской сельскохозяйственной деятельности граждан; хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, муниципальных и государственных унитарных предприятий, акционерных обществ и других организационно-правовых форм. 2) Упорядочение существующих землепользований сельскохозяйственных предприятий (организаций) с устранением неудобств в расположении земель. 3) Перераспределение земель сельскохозяйственных предприятий при их реорганизации (реформировании)
2. Образование и изменение (совершенствование) землепользований не сельскохозяйственного назначения, отвод земель	1. Муниципальные образования и сельские округа. 2. Административные районы, субъекты Федерации, Федеральных округов, РФ. 3. Закрытые административно-территориальные (ЗАТО) и другие образования. 4. Населенные пункты (установление черты поселений)
3. Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом	1. За счет земель сельскохозяйственного назначения. 2. За счет земель поселений. 3. За счет земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. 4. За счет земель особо охраняемых территорий. 5. За счет земель лесного фонда и древесно-кустарниковой растительности, не входящей в лесной фонд. 6. За счет земель водного фонда. 7. За счет земель запаса

<p>4. Установление и упорядочение границ АТО</p>	<p>1. Особо охраняемые природные территории.  2. Территории традиционного природопользования в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.  3. Земли, включаемые в состав охранных, защитных, санитарных, запретных зон особо охраняемых территорий, объектов промышленности, транспорта, энергоснабжения, связи, источников водоснабжения, инженерной инфраструктуры и коммуникаций.  4. Другие территориальные зоны, имеющие ограничения, обременения или особый режим использования</p>
<p>5. Образование и упорядочение землепользований сельскохозяйственных организаций</p>	<p>1. Перераспределение земель.  2. Для обеспечения земельными участками при расселении беженцев, вынужденных переселенцев и военнослужащих, уволенных в запас.  3. Для предоставления земель казачьим обществам, включенным в реестр казачьих обществ РФ.  4. Для предоставления в целях сельского хозяйства (коллективного садоводства, животноводства, огородничества; организации крестьянских хозяйств, выделения земельных участков руководителям и специалистам сельскохозяйственных органов и т.п.).  5. Для продажи на конкурсах и аукционах</p>

*Выберите несколько правильных ответов*

**13. В схеме землеустройства муниципального образования решают следующие вопросы межхозяйственного землеустройства:**

- 1) предложения по перераспределению земельного фонда;
- 2) прогнозирование размещения производительных сил;
- 3) мероприятия по изменению границ субъектов Федерации;
- 4) уточнение границ муниципальных образований;
- 5) установление (уточнение) границ особо охраняемых территорий;
- 6) проектирование межхозяйственных севооборотов;
- 7) выявление резервов земель;
- 8) осуществление природно-сельскохозяйственного районирования;
- 9) организация территории района.

*Выберите несколько правильных ответов*

**14. Основаниями проведения межхозяйственного землеустройства служат:**

- 1) решения судебных органов;
- 2) постановление общего собрания правообладателей земельных долей;
- 3) инициатива жителей муниципального образования;
- 4) решения федеральных органов государственной власти органов и местного самоуправления;
- 5) договоры о проведении землеустройства;
- 6) распоряжения руководителей заинтересованных предприятий и организаций;
- 7) инициатива землеустроительных органов.

*Установите правильную последовательность*

**15. Производственный процесс межхозяйственного землеустройства включает следующий состав и порядок действий:**

- 1) оформление и выдача землеустроительных материалов и документов;
- 2) подготовительные работы;
- 3) осуществление авторского надзора за выполнением проекта;
- 4) разработку проекта;
- 5) перенесение проекта в натуру;
- 6) рассмотрение, согласование и утверждение проектной документации.

*Установите правильную последовательность*

**16. Подготовительные работы к составлению проекта межхозяйственного землеустройства следует проводить в таком порядке:**

- 1) сбор, подготовка, изучение всех необходимых материалов, сведений и данных;
- 2) подготовка и утверждение задания на разработку проекта;
- 3) установление состава участников межхозяйственного землеустройства;
- 4) выявление и изучение землеустроительных пожеланий заинтересованных сторон;
- 5) изучение состояния территории объекта землеустройства.

*Выберите несколько правильных ответов*

**17. Для составления проекта межхозяйственного землеустройства требуются следующие материалы:**

- 1) планово-картографические материалы;
- 2) проекты внутрихозяйственного землеустройства;
- 3) проекты организации строительства;
- 4) сведения государственного кадастра недвижимости, государственной кадастровой оценки;
- 5) материалы о наличии ЗОРИТ, обременений и сервитутов;
- 6) отчеты статистических органов;
- 7) материалы земельного контроля;
- 8) материалы агроэкономического обследования;
- 9) данные государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

*Выберите несколько правильных ответов*

**18. В процессе полевого обследования при межхозяйственном землеустройстве:**

- 1) составляют акт землеустроительного обследования;
- 2) оформляют протокол о земельных правонарушениях;
- 3) составляют задание на разработку рабочих проектов;
- 4) оформляют чертеж землеустроительного обследования;
- 5) уточняют решения административных органов;
- 6) оформляют пожелания заинтересованных участников проекта;
- 7) утверждают задание на проектирование.

*Выберите правильный ответ*

**19. Задание на проектирование разрабатывается:**

- 1) сельской администрацией;
- 2) руководителем территориального органа Росреестра;
- 3) администрацией района;
- 4) заказчиком и исполнителем работ;
- 5) органами охраны природы.

*Выберите правильный ответ*

**20. Проект межхозяйственного землеустройства состоит из:**

- 1) пояснительной записки, проектных чертежей и приложений;
- 2) чертежа перенесения проекта в натуру и сметы на проектно-изыскательские работы;
- 3) проекта, графиков и смет;
- 4) рабочих чертежей и сметной документации.

*Выберите несколько правильных ответов*

**21. Проекты межхозяйственного землеустройства определяют:**

- 1) площади объектов землеустройства, их частей, ограниченных в использовании;
- 2) строительные нормы и правила размещения объектов землеустройства;
- 3) эффективность капиталобразующих инвестиций в строительство;
- 4) границы объектов землеустройства;
- 5) возможности использования земель с учетом площади земельного участка;
- 6) обоснованность использования сельскохозяйственных угодий;
- 7) объем капиталобразующих инвестиций на подготовку земельного участка для строительства объектов несельскохозяйственного назначения.

*Выберите несколько правильных ответов*

**22. Проекты межхозяйственного землеустройства согласовывают с:**

- 1) ветеринарной службой;
- 2) управлением внутренних дел;
- 3) органами архитектуры и строительства;
- 4) санитарно-эпидемиологической службой;
- 5) службой социального обеспечения населения;
- 6) органами МЧС;
- 7) территориальными органами Росреестра;
- 8) органами, регистрирующими имущественные сделки.

*Выберите правильный ответ*

**23. Проект межхозяйственного землеустройства утверждает:**

- 1) руководитель сельскохозяйственной организации;
- 2) все участники землеустройства;
- 3) глава администрации района;
- 4) собственник земельного участка – заказчик проекта;
- 5) руководитель территориального управления Росреестра;
- 6) инвестор проекта.

*Выберите правильный ответ*

**24. Отвод земель – это землеустроительные действия по:**

- 1) прекращению права пользования земельным участком;
- 2) установлению в натуре границ полей и рабочих участков;

- 3) образованию землепользования несельскохозяйственного назначения;
- 4) установлению в натуре границ земельного участка предоставляемого в собственность или пользование;
- 5) образованию землепользования сельскохозяйственной организации;
- 6) передаче земель в собственность или пользование гражданам и юридическим лицам.

*Выберите правильный ответ*

**25. Перенесение проекта в натуру – это:**

- 1) полевые изыскательские работы по изучению возможности размещения объекта землеустройства;
- 2) восстановление на местности межевых знаков и других элементов организации территории в соответствии с чертежами;
- 3) технически точное проложение на местности проектных границ землепользований (земельных участков) и закрепление их межевыми знаками;
- 4) изменение на плане и местности граничных точек земельных участков.

*Выберите правильный ответ*

**26. Проект в натуру переносят на основе:**

- 1) рабочего проекта;
- 2) эскизных чертежей;
- 3) чертежа землеустроительного обследования территории;
- 4) разбивочного чертежа;
- 5) проекта межевания территории.

*Выберите несколько правильных ответов*

**27. На чертеже границ земельного участка показывают:**

- 1) поворотные точки границ, их номера;
- 2) розу ветров;
- 3) границы почвенных разностей;
- 4) элементы гидрографической сети;
- 5) элементы проекта внутрихозяйственного землеустройства;
- 6) меры линий;
- 7) границы и номера зон, на которые установлены ограничения;
- 8) существующие виды угодий или категории земельного фонда в пределах границ земельного участка;
- 9) масштаб чертежа.

*Выберите правильный ответ*

**28. Современным документом, удостоверяющим право собственности на земельный участок, является:**

- 1) свидетельство о праве на наследство;
- 2) свидетельство о праве собственности на землю;
- 3) договор аренды земель;
- 4) государственный акт на пользование землей;
- 5) свидетельство о государственной регистрации права.

*Выберите несколько правильных ответов*

**29. Для регистрации права собственности на земельные участки необходимо представить:**

- 1) постановление о государственной регистрации;
- 2) правоустанавливающий документ;
- 3) справку Бюро технической инвентаризации (БТИ) с техническим паспортом на объект;
- 4) договор с администрацией;
- 5) доверенность (при обращении представителя юридического лица);
- 6) запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество;
- 7) кадастровый паспорт земельного участка.

*Выберите правильный ответ*

**30. При предоставлении земельного участка в аренду для сельскохозяйственных целей заключают:**

- 1) соглашение на использование земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) договор аренды земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) контракт на аренду земель;
- 4) акт субаренды земель сельскохозяйственного назначения.

*Выберите правильный ответ*

**31. Регистрация земельных участков под линейными объектами осуществляется на основе:**

- 1) свидетельства о государственной регистрации права;
- 2) инструкции о государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества;
- 3) свидетельства о праве собственности на землю;
- 4) инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав.

*Выберите несколько правильных ответов*

**32. Осуществление проекта заключается в:**

- 1) поддержании в натуре сохранности межевых знаков;
- 2) достижении проектных показателей продуктивности сельскохозяйственных угодий;
- 3) выполнении в установленные сроки мероприятий по обустройству территории;
- 4) достижении планируемых объемов производства продукции несельскохозяйственным объектом;
- 5) завершении геодезических работ;
- 6) своевременном использовании земельного участка в соответствии с целевым назначением и условиями землепользования.

*Выберите несколько правильных ответов*

**33. Календарный план осуществления проекта включает:**

- 1) сроки начала пользования участком;
- 2) план освоения севооборотов;
- 3) сроки производства работ по освоению, улучшению, рекультивации земель;
- 4) выполнение условий предоставления земельного участка;
- 5) сроки достижения проектных показателей производства и реализации промышленной и сельскохозяйственной продукции;
- 6) график потребности в машинах, механизмах и трудовых ресурсах;
- 7) сроки возмещения убытков собственников земельного участка.

*Выберите правильный ответ*

**34. Категории земель – это части земельного фонда, которые различаются между собой по следующим признакам:**

- 1) составу и качеству угодий;
- 2) основному целевому назначению, правовому режиму использования и охраны земель;
- 3) формам собственности и видам пользования;
- 4) градостроительной ценности земель;
- 5) природным условиям и качеству почв.

*Выберите несколько правильных ответов*

**35. К земельным массивам, на которых организуют землепользования новых с.-х. организаций, предъявляют следующие обязательные требования:**

- 1) уклон территории не должен превышать одного градуса;
- 2) изученность и обследованность территории;

- 3) обеспеченность инженерными коммуникациями;
- 4) наличие трудовых ресурсов;
- 5) близость к промышленным центрам;
- 6) правовая бесспорность;
- 7) наличие открытых водоисточников.

*Выберите несколько правильных ответов*

**36. Землепользования (земельные участки) сельскохозяйственного назначения характеризуют следующими параметрами:**

- 1) общей площадью;
- 2) количеством видов угодий;
- 3) месторасположением;
- 4) размещением границ;
- 5) организационно-правовой формой;
- 6) принципами управления земельными ресурсами;
- 7) конфигурацией и компактностью.

*Выберите несколько правильных ответов*

**37. К основным факторам, влияющим на размер землепользования, относят:**

- 1) специализацию хозяйства;
- 2) квалификацию управленческого персонала;
- 3) зависимость от плановых показателей и снабжения ресурсами;
- 4) природные условия;
- 5) размер земельной доли;
- 6) условия кредитования и субсидирования;
- 7) наличие дорог, инфраструктуры, рынков сбыта.

*Выберите несколько правильных ответов*

**38. Размещение и формирование землепользования хозяйства заключается в:**

- 1) определении общей площади;
- 2) установлении конфигурации;
- 3) расчете удаленности;
- 4) определении месторасположения;
- 5) размещении центральной усадьбы хозяйства;
- 6) включении в состав землепользования различных видов угодий;
- 7) формировании земельных массивов севооборотов.

*Выберите правильный ответ*

**39. За эталон компактного землепользования принимают:**

- 1) треугольник;
- 2) круг;
- 3) квадрат;
- 4) прямоугольник;
- 5) трапецию.

*Выберите правильный ответ*

**40. Коэффициент компактности землепользования определяют как частное от деления его фактического периметра на периметр равновеликого по площади:**

- 1) квадрата;
- 2) трапеции;
- 3) круга;
- 4) треугольника;
- 5) прямоугольника.

*Выберите правильный ответ*

**41. Протяженность землепользования – это:**

- 1) максимальная удаленность земель от хозяйственных центров;
- 2) расстояние между крайними точками землепользования в меридиональном направлении, измеряемое по дорогам;
- 3) удаленность основного земельного массива от чересполосного участка;
- 4) расстояние между его наиболее удаленными частями, измеряемое по дорогам;
- 5) среднее расстояние между наиболее удаленными частями землепользования.

*Выберите правильный ответ*

**42. Удаленность земель от хозяйственных центров следует определять по формуле:**

- 1) 
$$S = \frac{S_1 + S_2 + S_3 + \dots + S_n}{n};$$
- 2) 
$$S = \frac{P_1 + P_2 + P_3 + \dots + P_n}{S_1 P_1 + S_2 P_2 + S_3 P_3 + \dots + S_n P_n};$$
- 3) 
$$S = \frac{S_1 P_1 + S_2 P_2 + S_3 P_3 + \dots + S_n P_n}{P_1 + P_2 + P_3 + \dots + P_n},$$

где  $S$  – расстояние от хозяйственного центра до отдельного земельного массива, км;

$P$  – площадь отдельных частей землепользования, га.

*Выберите правильный ответ*

**43. Землепользование сельскохозяйственной организации размещается на двух массивах. Площадь основного массива 3000 га, площадь чересполосного 500 га. Расстояние от хозцetra до основного 4,5 км, а до чересполосного 8,5 км. В целом расстояние по землепользованию хозяйства составит:**

- 1) 13 км;
- 2) 6,5 км;
- 3) 5,1 км.

*Выберите правильный ответ*

**44. Землепользование сельскохозяйственной организации имеет форму близкую к прямоугольнику со сторонами 10000 и 2500 м. Коэффициент компактности землепользования составит:**

- 1) 1,2;
- 2) 1, 25;
- 3) 1,3.

*Выберите несколько правильных ответов*

**45. При образовании землепользования сельскохозяйственной организации на арендуемых землях необходимо учитывать социально-экономические условия:**

- 1) трудоспособное население;
- 2) организационно-правовую форму предприятия-арендодателя;
- 3) объемы капитальных вложений в улучшение арендуемых земель;
- 4) материально-техническое оснащение арендатора;
- 5) количество и размеры производственных подразделений;
- 6) затраты и рентабельность производства продукции на арендуемых землях.

*Выберите несколько правильных ответов*

**46. К основным требованиям межхозяйственного землеустройства при передаче земель в аренду относят возможность:**

- 1) объединения арендуемых земель в один массив;
- 2) необходимости продления срока аренды;
- 3) компактности земельного участка;
- 4) своевременного получения арендной платы;
- 5) сохранения специализации производства;
- 6) совмещения границ арендуемого участка с естественными урочищами;
- 7) мелиорации арендуемых земель.

*Выберите правильный ответ*

**47. Площадь земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных гражданам, в целом по РФ на 2009 год составляет:**

- 1) 225,2 млн га;
- 2) 25,5 млн га;
- 3) 124,3 млн га.

*Выберите несколько правильных ответов*

**48. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляют гражданам для:**

- 1) ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- 2) личного подсобного хозяйства;
- 3) размещения производственных и административных зданий;
- 4) садоводства и огородничества;
- 5) разработки полезных ископаемых;
- 6) животноводства;
- 7) рекреации;
- 8) дачного строительства.

*Выберите несколько правильных ответов*

**49. Землепользования граждан образуют на основе утвержденных:**

- 1) проектов внутрихозяйственного землеустройства;
- 2) схем землеустройства муниципальных образований;
- 3) рабочих проектов;
- 4) проектов перераспределения земель;
- 5) схем землеустройства субъекта Федерации;
- 6) проектов образования землепользований несельскохозяйственных объектов;
- 7) схем образования специальных земельных фондов;
- 8) проектов отвода земель крестьянскому хозяйству.

*Выберите правильный ответ*

**50. Крестьянское (фермерское) хозяйство – это:**

- 1) союз граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих права на соответствующие земельные доли и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции) , основанную на их личном участии;
- 2) 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;

3) кооперация индивидуальных частных предпринимателей, с целью получения прибыли от реализации сельскохозяйственной продукции.

*Выберите несколько правильных ответов*

**51. В схеме развития и размещения землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств разрабатывают вопросы:**

1) размещения, специализации и эффективности производства существующих крестьянских (фермерских) хозяйств;

2) организации и устройства территории севооборотов в крестьянских (фермерских) хозяйствах;

3) обоснования ареалов, зон специализации и межхозяйственной кооперации крестьянских (фермерских) хозяйств;

4) устройства территории кормовых угодий крестьянских (фермерских) хозяйств;

5) размещения инженерных сооружений, объектов производственной и социальной инфраструктуры, имеющих межхозяйственное назначение;

6) организации рационального использования земель в крестьянских (фермерских) хозяйствах, осуществлению природоохранных мер;

7) определения рентабельности крестьянских (фермерских) хозяйств;

8) социальной и экономической поддержки крестьянских (фермерских) хозяйств.

*Выберите несколько правильных ответов*

**52. Проект образования землепользования крестьянского хозяйства включает:**

1) размещение усадьбы крестьянского хозяйства;

2) установление границ земельного участка;

3) разработку генерального плана застройки крестьянского подворья;

4) определение площади хозяйства;

5) размещение участка и его формирования;

6) образование земельного фонда специального назначения;

7) определение режима и ограничений в использовании земли;

8) расчет размеров земельного налога и арендной платы;

9) расчет плановых экономических показателей (товарная и валовая продукция, прибыль и др.).

*Выберите несколько правильных ответов*

**53. Размер крестьянского (фермерского) хозяйства зависит от:**

- 1) производственного направления;
- 2) вредоносных ветров в степных районах;
- 3) качества и пестроты почвенного покрова;
- 4) обеспеченности трудовыми ресурсами;
- 5) наличия материально-технических средств;
- 6) уровня инфляции;
- 7) правовых норм, законодательных актов;
- 8) состояния дорог и удаленности от рынка сбыта;
- 9.наличия проектно-сметной документации.

*Выберите правильный ответ*

**54. Ширина водоохраной зоны для рек протяженностью от истока до 10 км составляет:**

- 1) 20 м;
- 2) 300 м;
- 3) 50 м;
- 4) 400 м.

*Выберите правильный ответ*

**55. Ширина водоохраной зоны для рек протяженностью от истока от 10 км до 50 км составляет:**

- 1) 50 м;
- 2) 100 м;
- 3) 500 м;
- 4) 200 м.

*Выберите правильный ответ*

**56. Ширина водоохраной зоны для рек протяженностью от истока 50 км и более составляет:**

- 1) 100 м;
- 2) 500 м;
- 3) 300 м;
- 4) 200 м.

*Выберите правильный ответ*

**57. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере:**

- 1) 50 м;
- 2) 300 м;

- 3) 150 м;
- 4) 100 м.

*Выберите правильный ответ*

**58. Ширина водоохранной зоны магистральных или межхозяйственных каналов равна:**

- 1) ширине самого канала;
- 2) больше на 300 м;
- 3) совпадает по ширине с полосами отводов каналов;
- 4) 100 м.

*Выберите правильный ответ*

**59. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от:**

- 1) формы собственности водного объекта;
- 2) ширины водоохранной зоны;
- 3) типа почв берегов водного объекта;
- 4) уклона берега водного объекта.

*Выберите правильный ответ*

**60. Ширина прибрежной защитной полосы для обратного или нулевого уклона берега водного объекта составляет:**

- 1) 30 м;
- 2) 100 м;
- 3) 50 м;
- 4) 20 м.

*Выберите правильный ответ*

**61. Ширина прибрежной защитной полосы для уклона до трех градусов берега водного объекта составляет:**

- 1) 10 м.;
- 2) 50 м.;
- 3) 150 м.;
- 4) 40 м.

*Выберите правильный ответ*

**62. Ширина прибрежной защитной полосы для уклона три и более градуса берега водного объекта составляет:**

- 1) 75 м;
- 2) 200 м;
- 3) 50 м;
- 4) 100 м.

## Ответы к тестовым заданиям

№ вопроса	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Вариант ответа	4	2, 5	3, 5	4	1-8; 2-4; 3-7; 4-6; 5-2; 6-1; 7-3; 8-5	3	3	4, 6, 8	2, 4, 6
№ вопроса	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Вариант ответа	1	2, 4	1-19-23; 2-8-14; 3-15-18; 4-4-7; 5-1-3;	1, 4, 5, 7, 9	1, 4, 5	2-4-6-5-1-3	3-4-5-1-2	1, 4, 5, 8	1, 4, 6, 7
№ вопроса	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Вариант ответа	4	1	1, 4, 5	1, 3, 4, 6, 7, 8	4	4	3	4	1, 4, 6, 7
№ вопроса	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Вариант ответа	5	2, 7	2	2	1, 3, 6	1, 4, 7	2	2, 6	1, 3, 4, 7
№ вопроса	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Вариант ответа	1, 2, 4, 7	2, 4, 6	3	1	4	3	3	2	1, 4
№ вопроса	46	47	48	49	50	51	52	53	54
Вариант ответа	1, 3, 6		1, 2, 4, 6, 8	2, 4, 7	2	1, 3, 5, 6, 8	1, 2, 4, 5	1, 4, 5	3
№ вопроса	55	56	57	58	59	60	61	62	
Вариант ответа	2	4	1	3	4	1	4	3	

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Территориальное (межхозяйственное) землеустройство при образовании землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения имеет как отраслевой, так и межхозяйственный характер, поскольку в этом процессе могут участвовать хозяйства различных категорий и ведомств. Несельскохозяйственные объекты весьма многообразны по площади, размещению, конфигурации и характеру влияния на окружающую среду. Образование землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения проходят через следующие стадии: предварительное согласование места расположения объекта; предоставление земельного участка с учётом предварительного согласования и на основе утвержденного проекта предприятия; перенесение проекта в натуру (отвод земель); оформление и выдача документов на право пользования земельным участком. При образовании землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения используют следующий порядок землеустроительных действий: подготовительные работы, выбор и согласование места расположения объекта; составление и обоснование проекта; утверждение проектной документации и принятие решения о предоставлении земельного участка; отвод земельного участка в натуру; оформление землеустроительного дела и документов, удостоверяющих право на землю.

В учебном пособии рассматривается комплекс мероприятий по территориальному (межхозяйственному) землеустройству сельскохозяйственных, несельскохозяйственных предприятий. Разработана совокупность действий, направленных на установление черты сельских поселений, образование КФХ, упорядочение землепользований сельскохозяйственных предприятий и несельскохозяйственных объектов с целью улучшения условий жизнедеятельности сельского населения, а также сельскохозяйственного и промышленного производства.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

## Основная

1. Конституция Российской Федерации: Принята 12 декабря 1993 года. – М.: Юрид. лит., 1995. – 61 с.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: Принят Гос. Думой 28 сентября 2001 г. Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г. // Рос. газ. – 2001. – 30 октября.
3. О землеустройстве: Федеральный закон // Рос. газ. – 2001. – 23 июня.
4. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон. Принят Гос. Думой 23 мая 2003 года. Одобрен Советом Федерации 28 мая 2003 года // Рос. газ. – 2003. – 11 июня.
5. Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон. Принят Гос. Думой 4 марта 1995 г. // Рос. газ. – 1995. – 29 декабря.
6. Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц: Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262 // Рос. газ. – 2003. – 17 мая.
7. Волков, С.Н. Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право): учеб. пособие. / С.Н. Волков. – М.: Былина, 1998. – 527 с.
8. Волков, С.Н. Землеустройство. Т.1. Теоретические основы землеустройства / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001. – 720 с.
9. Волков, С.Н. Землеустройство. Т.3. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2002. – 384 с.
10. Волков, С.Н. Землеустройство. Т. 4. Экономико-математические методы и модели / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001. – 696 с.
11. Волков С.Н. Землеустройство. Т.5. Экономика землеустройства. – М.: Колос, 2001. – 456 с.
12. Землеустроительное проектирование: учебник / С.Н. Волков, В.П. Троицкий, Н.Г. Конокотин [и др.]; под ред. С.Н. Волкова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Колос, 1998. – 632 с.

## Дополнительная

13. Губин, Н.М. Основы землевладения и землеустройства: учеб. пособие. – Саратов: Сарат. гос. агр. ун-т. им. Н.И. Вавилова, 1999. – 244 с.

14. Землеустройство крестьянских хозяйств: учебник / В.Н. Хлыстун, С.Н. Волков, В.Х. Улюкаев [и др.]; под ред. В.Н. Хлыстуна, С.Н. Волкова. – М.: Колос, 1995. – 224 с.

15. Методические рекомендации по определению потребительской корзины для социально-демографических групп населения в целом по Российской Федерации и в субъектах Российской Федерации // Рос. газ. – 1999. – 18 марта.

16. Сборник норм отвода земель для строительства линейных сооружений. – М.: Стройиздат, 1976.

17. Система ведения агропромышленного производства Пензенской области. – Саратов: Изд-во «Детская литература», 1998. – 321 с.

18. Спиридонов, В.Ф. Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков / В.Ф. Спиридонов, Г.А. Карцев [и др.] – М.: ЗАО «Интердизайн», 2000. – 240 с.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1

Предельные нормы земельных участков, передаваемых гражданам  
для ведения крестьянского хозяйства  
в расчете на одного работающего, га

Направление производственной деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства	Зоны			
	правобережная		левобережная	
	с.-х. угодий	в т.ч. пашни	с.-х. угодий	в т.ч. пашни
Производство зерна и подсолнечника	70	70	100	100
Производство молока и мяса	30	25	40	35
Выращивание и откорм молодняка крупного рогатого скота	70	50	100	70
Выращивание и откорм свиней	50	50	70	70
Репродукция свиней	25	25	30	30
Производство шерсти и мяса овец	300	50	350	60
Производство овощей на орошении	1	1	1	1
Производство картофеля	4	4	5	5
Производство бахчевых культур	10	10	10	10

## Приложение 2

### Примерные показатели потребления основных продуктов питания [15]

Виды продуктов питания	Единица измерения	Объемы потребления (на одного человека)		
		трудоспособное население	пенсионеры	дети
Хлебные продукты	кг в год	152	119	96
Картофель	кг в год	123,6	90	118
Овощи и бахчевые	кг в год	89,4	96,8	108,1
Фрукты свежие	кг в год	16,7	13,6	41,0
Сахар и кондитерские изделия	кг в год	20,3	18,8	23,9
Мясопродукты	кг в год	31,5	22,7	28,5
Рыбопродукты	кг в год	13,7	14,7	81,2
Молоко и молокопродукты	кг в год	210,7	199,5	295,6
Яйца	шт. в год	165,6	90,0	169,8
Масло растительное	кг в год	12,0	10,2	10,3
маргарин	кг в год	12,0	10,2	10,3

**Список смежных землепользований,  
граничащих с землепользованием сельскохозяйственной  
организации**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ района  
\_\_\_\_\_ области

Наименование смежных землепользователей	Район	Область	Примечание
---	-------	---------	------------

Руководитель сельскохозяйственной  
организации \_\_\_\_\_  
Землеустроитель \_\_\_\_\_

Начальник землеустроительной  
и геодезической службы  
..... района \_\_\_\_\_

**Выписка из Государственной земельно-кадастровой книги района  
о площади землепользования  
сельскохозяйственной организации \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ района, \_\_\_\_\_ области**

Виды пользования землей	Площадь (га) по состоянию на « » 20... г
1. Площадь земли, закрепленной за сельскохозяйственной организацией	
2. Площадь земель, предоставленных сельскохозяйственной организации в долгосрочное пользование	
В т.ч. а) пахотные земли	
б) сенокосные земли	
в) пастбищные земли	
г) лесные	
3. В границах землепользования сельскохозяйственной организации имеются следующие земельные участки посторонних землепользователей	

Приложение 5

Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд

№ п/п	Типы и подтипы почв в изымаемых сельскохозяйственных угодьях	Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, тыс. руб./га	
		пашня, многолетние насаждения	сенокосы и пастбища
1	Черноземы всех подтипов сверхмощные и мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	292	234
2	Черноземы всех подтипов среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные – эродированные; лугово-черноземные и старопойменные луговые	241	190
3	Черноземы всех подтипов маломощные малогумусные; черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные	221	177
4	Черноземы маломощные карбонатные и солонцеватые; темно-каштановые	201	160
5	Черноземы всех подтипов маломощные маломощные и темно-серые лесные почвы – эродированные; дерново-карбонатные	185	146
6	Серые и светло-серые лесные, дерново-слабоподзолистые	155	124
7	Серые и светло-серые лесные, дерново-подзолистые; дерново-луговые	141	66
8	Серые и светло-серые лесные и дерново-подзолистые – эродированные; солонцы глубокие	130	60
9	Аллювиально-луговые глеевые	116	53
10	Иловато-болотные, лугово-болотные, торфянисто-болотные	85	38
11	Почвы овражно-балочного комплекса, солончаки		28

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ОБРАЗОВАНИЮ ФГБОУ ВПО  
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»

ФАКУЛЬТЕТ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ

Кафедра: «Землеустройство и геодезия»

Курсовой проект по дисциплине:  
«Межхозяйственное землеустройство»

Тема: «Межхозяйственное землеустройство  
группы хозяйств СПК «Красная», СПК «Красная  
яблонька», СПК «Михайловский»  
Бессоновского района Пензенской области»

Автор работы: Сибрина О.

Специальность: Землеустройство

Обозначение: \_\_\_\_\_ Группа:

Руководитель работы: Романюк И.А.

Работа защищена \_\_\_\_\_ Оценка \_\_\_\_\_

Пенза 2013







## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ.....	3
ВВЕДЕНИЕ .....	5
1. УСТАНОВЛЕНИЕ ЧЕРТЫ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ В ВЕДЕНИЕ МЕСТНЫХ АДМИНИСТРАЦИЙ.....	12
1.1. Содержание задания.....	12
1.2. Подготовительные работы.....	14
1.3. Расчет площади земель, передаваемых в ведение сельской администрации ..	15
1.4. Установление границ земель, передаваемых в ведение сельской администрации.....	18
1.5. Графическое оформление проекта.....	19
2. ОЦЕНКА УСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ.....	21
2.1. Характеристика пространственной структуры землепользования .....	21
2.2. Пространственные недостатки в землепользовании и пути их устранения .....	24
2.3. Выделение земельных участков с особым режимом использования.....	28
3. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА.....	37
3.1. Подготовительные работы.....	37
3.2. Установление площади землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.....	40
3.3. Размещение и формирование землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.....	48
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЙ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ .....	57
4.1. Методические подходы образования землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и организаций.....	59
5. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЪЕКТА .....	63
5.1. Подготовительные работы.....	63
5.2. Расчет площади и обоснование размещения несельскохозяйственного землепользования .....	66
5.3. Определение размеров убытков собственников, землепользователей.....	68
5.4. Мероприятия по сокращению отрицательных последствий изъятия земель	76
5.5. Техничко-экономическое обоснование проектных решений .....	78
5.6. Графическое оформление проекта.....	78
6. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ И ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	80
6.1. Общие положения .....	80
6.2. Предложения по охране земель и окружающей среды.....	84
6.3. Графическое оформление проекта.....	88
7. СОСТАВЛЕНИЕ И ОФОРМЛЕНИЕ СПИСКА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	91
ТЕСТЫ .....	95
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	115
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	116
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	118

Учебное издание

Романюк Ирина Александровна  
Чурсин Алексей Иванович

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ (МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ)  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО.  
КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
Учебное пособие

Редактор В.С. Кулакова  
Верстка Т.А. Лильп

---

Подписано в печать 12.08.13. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 7,44. Уч.-изд.л. 8,0. Тираж 80 экз.  
Заказ №168.



---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.