

Министерство образования и науки Российской Федерации

**Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение**

«Оренбургский государственный университет»

Кафедра городского кадастра

А.Ж. Калиев

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

Рекомендовано к изданию Редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения «Оренбургский государственный университет» в качестве методических указаний для студентов, обучающихся по программам высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Оренбург

2017

УДК 338. 43 (076.5)

ББК 65.32-513я7

К17

Рецензент –доцент, доктор географических наук В. П. Петрищев

Калиев А.Ж.

К17 Землеустроительное проектирование. Территориальное (межхозяйственное) землеустройство: методические указания/ А.Ж Калиев, Оренбургский гос. университет- Оренбург: ОГУ, 2017.-91 с

Методические указания для выполнения лабораторных работ и курсового проекта по разделу «Территориальное землеустройство» для студентов по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

УДК338.43(076.5)

ББК65.32-513я7

© Калиев А.Ж. 2017

© ОГУ 2017

Содержание

Введение.....	5
1 Установление черты сельских населенных пунктов и передача земель в ведение местных администрации.....	6
1.1 Подготовительные работы.....	8
1.2 Расчет площади земель, передаваемых в ведение сельской администрации.....	10
1.3 Установление границ земель, передаваемых ведение сельской администрации.....	12
1.4 Графическое оформление проекта.....	15
2 Анализ внутреннего устройства предприятия.....	16
2.1 Анализ пространственной структуры землепользования.....	17
2.2 Пространственные недостатки в землепользовании и пути их устранения.....	20
2.3 Образование земельных участков с особым режимом использования.....	25
3. Образование землепользования несельскохозяйственного объекта.....	31
Приложение .Задание на составление проекта образования землепользования несельскохозяйственного объекта.....	33
3.1 Общие сведения об объекте, для которого образуется землепользование, задание на проектирования	34
3.2 Расчет площади образуемого землепользования.....	35
3.3 Размещение земельного участка (землепользования) несельскохозяйственного объекта	36
3.4 Определение размеров потерь сельскохозяйственного производства	39
3.5 Определение размеров убытков землепользователей, включая упущенную выгоду.....	46
4 Расчет потерь лесного хозяйства и убытков лесопользования, включая упущенную выгоду.....	60

5	Разработка предложений по сокращению отрицательных последствий изъятия земель.....	66
6	Расчет размера земельного налога.....	69
7	Оценка вариантов проекта образования землепользования несельскохозяйственного объекта.....	71
8	Установление сервитутов.....	74
8.1	Общие положение.....	74
8.2	Предложения по установлению сервитутов.....	76
9	Охрана земель и окружающей среды.....	79
9.1	Общие положение.....	79
9.2	Предложения по охране земель и окружающей среды.....	81
10	Графическое оформление проекта.....	89
	Список использованных источников.....	91

Введение

Методическое указание предназначено для выполнения лабораторных работ и курсового проекта по территориальному (межхозяйственному) землеустройству.

Указание разработано в соответствии с действующим земельным законодательством и другими нормативно-правовыми документами и раскрывает содержание и порядок выполнения 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 курсового проекта каждому студенту необходимо иметь:

- план землепользования реформируемого сельскохозяйственного предприятия в масштабе 1:10000 или 1:25000;
- природно-климатическую характеристику зоны расположения хозяйства (климат, рельеф, почвы, гидрология, растительность);
- сведения, характеризующие земельный фонд (подробная экспликация земель хозяйства, размер земельной доли);
- данные, характеризующие населенные пункты, расположенные на территории сельской администрации (численность населения, количество дворов и скота (по видам) в личном пользовании);
- другие справочно-нормативные материалы и данные, необходимые для составления курсового проекта.

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.

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

Цель проекта. Изучить методику установления черты населенных пунктов и порядок формирования земель, передаваемых в ведение местных администраций.

Содержание проекта. 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.

Порядок выполнения проекта. 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 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 двory, 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, сенокошения и пастьбы скота работников сельскохозяйственного предприятия

и других граждан, проживающих 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.

1.1 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, поголовье личного скота, размер приусадебных участков и площади имеющихся приусадебных земель, процент 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.Черноречье, с.Сыртинское на территории АО «Пугачёвское» Оренбургского района Оренбургской области.

2. Задача проектирования – Установить черту с.Чернореченское, с.Сыртинское передаваемых в ведение Пугачёвского муниципального образования.

3. Состав земель сельскохозяйственного предприятия АО «Пугачёвское» Оренбургского района Оренбургской области всего земель– 8456,7 га в том числе пашня – 6845 га сенокосы – 82 га пастбища – 943 га итого сельскохозяйственных угодий – 7870 га приусадебные земли – 96 га

4. Размер сельских населенных пунктов

Таблица 1

Название населенного пункта	Число дворов	Число жителей	Поголовье скота в личном пользовании	Размер приусадебного участка, га	Перспективный рост, %		
					дворов	жителей	поголовья
с.Чернореченское	420	1560	420	0,275	10	10	20
с. Сыртинское	400	1450	400	0,275	10	10	20

5. Требуется на 1 условную голову, ц:

сена – 12,

зеленых кормов – 50

6. Продуктивность кормовых угодий, ц/га

пастбищ – 50,

сенокосов – 20

1.2 Расчет площади земель, передаваемых в ведение сельской администрации

Фактические площади различных угодий в существующих границах населенного пункта устанавливается 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 (таблица 1.1) и предельных норм земельных участков (0,15-0,50 га) установленных местной администрацией в зависимости от конкретных местных условий (таблица 1.2).

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.

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 (таблица 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 сенокосения и пастбы личного скота.

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

Таблица 1.1-Перспективы развития населенных пунктов

Населенный пункт	Количество дворов			Население, человек			Поголовье скота		
	Имеется на 01.09. 2014	Рост %	По проекту	Имеется на 01.09. 2014	Рост , %	По проекту	Имеется на 01.09. 2014	Рост %	По проекту
с.Черноречье	420	10	462	1560	10	1716	420	20	504
с.Сыртинское	400	10	440	1450	10	1595	400	20	489
Всего	820		902	3010		3311	820		993

Таблица 1.2-Расчет площади земель для развития личного подсобного хозяйства

Населенный пункт	Количество дворов на перспективу	Размер личного подсобного хозяйства, га	Всего требуется земель, га	Имеется на 01.01. 2011 г., га	Необходимо выделить дополнительно, га
с.Черноречье	462	0,5	231	127,05	103,95
с.Сыртинское	440	0,5	220	121	99

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 (таблица 1.3).

Таблица 1.3-Расчет потребности в сенокосах и пастбищах

Показатели	Населенные пункты	
	с. Черноречье	с. Сыртинское
Количество скота, усл.гол.	504	489
Требуется сена на 1 усл.голову,ц	10	10
Всего требуется сена,ц	5040	4890
Урожайность сенокосов,ц/га	15	15
Требуется сенокосов, га	336	326
Требуется зеленого корма на 1 усл.голову,ц	50	50
Всего требуется зеленого корма,ц	25200	24450
Урожайность пастбищ, ц/га	60	60
Всего требуется пастбищ, га	420	407,5

1.3 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.

Таблица 1.4-Экспликация земель, передаваемых в ведение Чернореческой сельской администрации

Категория земель, виды угодий	Площадь земель передаваемых в ведение администрации, га								
	с. Черноречье			с. Сыртинское			всего передается земель	в том числе	
	всего	в том числе		всего	в том числе			в черте	за чертой
		в черте	за чертой		в черте	за чертой			
1. Земли АО «Михайловское»	510,8	428,9	81,9	545,2	412,0	133,2	1104,8	875,4	229,4
в том числе									
пашня	26,3	26,3	-	27,5	27,5	-	55,0	55,0	-
многолетние насаждения	1,4	1,4	-	1,7	1,7	-	3,5	3,5	-
сенокосы	2,1	2,1	-	-	-	-	2,1	2,1	-
пастбища	346,6	274,6	72,0	405,0	284,3	120,7	766,6	564,6	202,0
приусадебные земли	58,0	58,0	-	32,0	32,0	-	101,0	101,0	-
лесные площади	-	-	-	-	-	-	-	-	-
подводой	0,5	-	0,5	0,4	0,4	-	1,0	0,4	0,6
поддорогами	1,1	1,1	-	0,8	0,8	-	2,8	2,8	-
подулицами	7,5	7,5	-	0,6	0,6	-	8,2	8,2	-
публичными									
постройками	15,6	15,6	-	15,3	15,3	-	40,8	40,8	-
прочие земли	51,7	42,3	9,4	61,9	49,4	12,5	123,8	97,0	26,8
2. Земли промышленности, связи, транспорта	0,1	0,1	-	0,8	0,8	-	1,3	1,3	-
3. Земли ГЛФ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Земли водного фонда	2,8	2,8	-	3,2	3,2	-	6,7	6,7	-
Всего земель	513,7	431,8	81,9	549,2	416,0	133,2	1112,8	883,4	229,4

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

Таблица 1.5 -Расчет площадей, остающихся в пользовании прежних землепользователей

Категория земель, виды угодий	Площадьугодий, га		
	На 1.01. 2005 г.	Передается в ведение сельской администрации	Остается в ведении прежних землепользователей
1. Земли АО «Чернореченское			
в томчисле	11212,4	2042,4	9170
пашня	8400	420	7980
многолетниенасаждения	438,8	53,8	385
сенокосы	602	452	150
пастбища	617,5	617,5	
приусадебныеземли	-	430	-
леснаяплощадь	125	30	95
подводой	7	-	7
поддорогами	80	1,8	62
подулицами	11,3	2,3	9
под общественными	204	9	195
Прочиеземли	321	25	296
2. Земли промышленности,	97	97	-
3. ЗемлиГЛФ	360,1	1,1	359
4. Земливодногофонда	44,5	8,5	36
Всего	11714	2149	8775

1.4 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 сельской 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 неокрашиваются.

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 сенокосения 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 суходольные границы, не совмещенные с твердыми рубежами, закрепляется в натуре межевыми знаками установленного образца.

2 Анализ внутреннего устройства предприятия

Цель проекта. Научиться анализировать существующее устройство территории сельскохозяйственного предприятия, выявлять неудобства в землепользовании, ограничения и обременения в использовании земель и определять степень их влияния на хозяйственную деятельность и эффективность сельскохозяйственного производства. На этой основе грамотно разрабатывать проекты образования новых рациональных и конкурентно способных землепользований, а также совершенствовать существующие.

Содержание проекта. По плану землепользования хозяйства определить компактность, удаленность, расчлененность территории, полезную обремененность. 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 проекта. 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;
- др.

2.1 Анализ пространственной структуры землепользования

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

- компактности;
- прямолинейности;
- удаленности;
- расчлененности и вразно-балочной сетью;
- полезности и обремененности;
- лесистости;
- обводненности территории.

Коэффициент компактности можно рассчитать и по формуле:

$$K_K = \Pi / 4\sqrt{P}, \quad (1)$$

где Π – протяженность границ хозяйства, км;

P – площадь землепользования, км²

Коэффициент компактности может принимать значения более или равный 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 определяется по формуле:

$$K_{\Pi} = \Pi / \Pi_{\text{кв.}}, \quad (2)$$

где Π - фактический периметр землепользования, км;

$P_{кв}$ -периметр условного квадрата с определенным соотношением сторон той же площади, вписанного в землепользование. Конфигурация землепользования считается более благоприятной в том случае, когда $K_{п}$ приближается к единице.

Коэффициент пространственной удаленности (протяженности $K_{у}$, км) определяется по формуле:

$$K_{у} = P_{ср} / 1,7\sqrt{P}, \quad (3)$$

где $P_{ср}$ – средняя удаленность от центральной усадьбы, км (расстояние до трех удаленных точек землепользования по дорогам от центральной усадьбы $P_{ср} = (P_1 + P_2 + P_3) / 3$).

Коэффициент расчлененности территории землепользования оврагами и балками ($K_{и}$, км/км²) определяется по формуле:

$$K_{р} = P_{г} / P, \quad (4)$$

где $P_{г}$ – протяженность гидрографической сети, км.

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

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

$$K_{по} = P_{лп} / P, \quad (5)$$

$$K_{л} = P_{л} / P, \quad (6)$$

$$K_{в} = P_{в} / P, \quad (7)$$

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

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

По результатам расчетов составляется таблица 2.1 и делается общее заключение.

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

Таблица 2.1-Количественная характеристика пространственных условий землепользования

Показатели	С.-х. предприятия	
	АО «Чернореческое»	АО «Сыртинское»
Общая площадь (P), га	10000	15000
км ²	100	150
Фактический периметр (Пх), км	62,20	73,40
Периметр условного квадрата (Lкв), км	40	49
Коэффициенты:		
компактности	1,55	1,5
прямолинейности	1,55	1,5
удаленности	0,5	0,7
расчлененности	0,03	0,04
полезащитной облесенности	0,021	0,020
лесистости	0,04	0,08
обводненности	0,012	0,006

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, неудобств 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 несколько 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.). Вызываемые чересполосицей раздробленности 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 и границ:

Вклинивания и изрезанность границ – врезывания земельных участков одного землепользования 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 (таблица 2.2).

Таблица 2.2-Недостатки в землепользовании и способы их устранения

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

Устранение пространственных недостатков заключается в установлении рациональных размеров и форм отвода земельных участков, структуры и компактности землепользования, сокращение расстояний перевозок и холостых переездов, улучшение внутрихозяйственной 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, тальвегам, водоразделом или проводить их по линиям стока, то есть перпендикулярно горизонталям.

Проект межхозяйственного землеустройства разрабатывается на планово-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 М1:10000 – 1:2500

Обоснование проектных предложений. При равноценном обмене определяется качество земельных участков, а фактически обмениваемая площадь рассчитывается по формуле:

$$P_2 = P_1 B_1 / B_2 \quad (8)$$

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 земель (таблица 2.3).

Таблица 2.3- Расчет денежной компенсации при обмене неравноценными участками

Хозяйства затрагиваемые землеустройством	Составугодий	Площадь обмениваемых участ-ков, га	Балл бонитета	Всегобалло -гектаров	Площадьпереда	Площадьподле жщая-	Нормативная стоимость 1газе	Размеркомпен- сации, тыс. руб.
АО «Чернореченское»	пашня	62,0	50	3100				
АО«Пугачевское»	пашня	48,0	45	2160	68,0	20,9	200,0	4180

$$P2=62,0 \times 50 / 45 = 68,9 \text{ га} \quad (9)$$

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

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

Таблица 2.4- Расчет экономической эффективности обмена земельными участками

Показатели	При Существующем размещении	По проекту
1. Вид угодий	пашня	пашня
2. Площадь, га	62,0	48,0
3. Среднее расстояние до участка, км	20,0	15,6
4. Продуктивность, т/га		
зерно	1,5	1,5
солома	2,25	2,25
5. Объем грузоперевозок приведенных к первому классу *, т		
с усадьбы на поле		
семена (0,15 т/га – норма высева)	7,44	5,76
с поля до усадьбы		
зерно	93,0	72,0
солома	232,3	180,36
всего	325,3	252,36
6. Всего, т/км	6506	3936,82
7. Тариф, руб т/км	3,0	3,0
8. Стоимость перевозок, руб		
всего	19518	11810,46
на 1 га с.-х. угодий	314,81	246,05
* Коэффициенты перевода грузов к первому классу: зерно – 1,0; солома – 1,67		

2.3 Образование 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 режимообразующих 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 режимообразующих 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. Режимообразующие 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 режимообразующего объекта. Ограничения прав по использованию и распоряжению земельными участками, территории, 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 режимообразующих объектов, утвержденными в установленном порядке.

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, подлежащие 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 радиификаций (от крайних проводов);
- подземных, подводных кабельных линий связи, радиификации (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).

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

4Сервитуты.

5Ограничения договорами залога, доверительного управления, аренды.

6Арест недвижимости по решению суда.

Реестр обременений и ограничений в использовании земель на территории сельскохозяйственного предприятия приводится в таблице 2.5.

Таблица 2.5- Реестр режимобразующих объектов и зон с особым режимом использования на территории хозяйства

Номер на плане	Наименование режимобразующего объекта его характеристика	Размер	Наименование землепользования на землях которого расположено ограничение или	Наименование , номер, дата распорядительного документа на основании которого уста-	Установленный режим использования (содержание обременений, ограничений, режим хозяйственной деятельности)
	2		4	5	6
.	Линия электропередач (ЛЭП-500)	,0	АО «Пугачевское»	Правила охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт. Утверждены постановлением Советом 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;

Продолжение таблицы 2.5

1	2	3	4	5	6
					<p>- набрасывать на провода, приставлять и привязывать к опорам и проводам посторонние предметы, влезать на опоры, загромождать подходы к ним и сбрасывать на провода снег с крыш зданий; открывать помещения электросетевых сооружений, производить подключения и переключения в электрических сетях, разводить огонь близи 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, эксплуатирующим электрическиесети.</p>

На проектном плане пунктирной линией зеленого цвета показывают границы зон с особым режимом использования их номера, а также составляется экспликация этих земель (таблица 2.6).

Таблица 2.6- Экспликация земель с особым режимом использования, га

Наименование угодий	Площади земельных угодий, включенных в ЗОРИЗ					
	Особо-охраняемые природный комплексы	Водоохраняемые зоны	ЛЭП, связи, радиотелефонии	Трубопроводы(нефтегазо-, водопроводы)	Транспортные магистрали	Другие режимные объекты
Пашня	-	62,6	62,6	8,2	0,7	
Пастбища	72,4	26,5	35,5	6,4	18,6	
Сенокосы	6,4	16,3	18,6	5,5	-	
Многочисленные насаждения	0,8	8,5	1,7	-	-	
Приусадебные земли	-	5,1	5,2	1,2	0,3	
Лесная площадь	-	12,3	3,1	-	-	
Древесно-кустарниковые насаждения	-	13,4	8,5	2,4	6,8	
Прочие	-	7,8	2,6	1,5	4,2	
Итого	79,6	152,5	137,8	25,2	30,6	

3 Образование землепользования несельскохозяйственного объекта

Образование землепользования несельскохозяйственного назначения относится к одной из основных разновидностей межхозяйственного землеустройства и имеют свои особенности в содержании и методах.

Эти особенности определяются процедурами предоставления и изъятия земель различных категорий земельного фонда Российской Федерации, форм собственности и угодий, что сказывается на порядке составления и обоснования проектов межхозяйственного землеустройства.

В этой связи при образовании новых и упорядочении существующих землепользования (объектов землеустройства) несельскохозяйственного назначения выделяют следующие формы межхозяйственного землеустройства, связанные с предоставлением земельных участков за счет земель:

- сельскохозяйственного назначения;
- поселений;
- промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- земель запаса.

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

Земля является межотраслевым ресурсом, который необходим для

размещения и деятельности всем отраслям народного хозяйства.

На земле строят промышленные предприятия, энергетические объекты, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и связи, трубопроводы, населенные пункты, многие другие объекты обороны, культуры, здравоохранения. Постоянно неизбежно появляется потребность в выделении земли всем тем предприятиям, организациям и учреждениям, которые в ней нуждаются. Земля является средством и непременным условием производства во многих отраслях народного хозяйства, а не только в сельском хозяйстве.

При распределении земли между отраслями, землевладельцами (землепользователями) должно быть обеспечено достижение наилучших народнохозяйственных результатов в организации ее использования.

При предоставлении земель для различных несельскохозяйственных целей, иначе говоря, при образовании несельскохозяйственных землепользовании, которые очень разнообразны по своему назначению, обычно происходит перераспределение земель между отраслями народного хозяйства, категориями, а иногда и расходование продуктивных земель, размещение их на землях сельскохозяйственных предприятий. Приложение задание на составление проекта образования землепользования несельскохозяйственного объекта (см на стр. 33)

ЗАДАНИЕ
на составление проекта образования землепользования
несельскохозяйственного объекта

1. Основание для проектирования — Совхоз им. Цвиллинга Соль-Илецкого района Оренбургской области.

2. Заказчик — АОЗТ «Проект»

3. Проектировщик — Ширшова Наталья Павловна

4. Характеристика несельскохозяйственного объекта:

— наименование — маслодельный завод;

— виды производимой продукции — молочной продукции, сухого молока 1,5 % и 25%, прохладительных напитков, подсолнечного масла

— объемы производства продукции за год — 10 тыс. т.;

— численность промышленно-производственного персонала 500 чел.;

— размер промышленной площадки — 1 га;

— площадь застройки — 0,3 га;

— соотношение сторон 1 : 1;

— площадь площадки для размещения временной строительной базы — 0,2 га;

— протяженность и площадь подъездной дороги — 10 метров, 0,9 га;

— срок временного пользования землей — 1 год.

5. Задачи проектирования: рассчитать плотность застройки и площадь несельскохозяйственного землепользования, разместить по вариантам землепользование несельскохозяйственного объекта; разработать мероприятия по упорядочению землепользований, нарушаемых строительством; определить: виды и размеры убытков землепользователей, включая упущенную выгоду; размер потерь сельскохозяйственного производства; подготовить информацию для установления размеров земельной налога; оценить варианты проекта по технико-экономическим показателям.

Задание выдал
Профессор кафедры ГК

А.Ж. Калиев

Задание получил ст. 133к(б)ГК
05.09.2016

Н.П. Ширшова

3.1 Общие сведения об объекте, для которого образуется землепользование, задание на проектирования

Филиал ОАО «Оренбургский маслодельный завод» — предприятие с богатейшей историей, которое сегодня является одним из лидеров молочной отрасли Оренбургской области с широким и разнообразным ассортиментом. Заботливо сохраненные традиции производства молочной продукции; сплоченный, дружный и талантливый коллектив; постоянное совершенствование производственной базы — вот главные компоненты успеха нашего молочного завода.

На сегодняшний день на маслозавод выпускается около 20 видов продукции. Основные из них — сливочное масло, цельномолочная продукция, йогурты и кисломолочные напитки, творожные массы, мягкий сыр «Оренбургский». В настоящее время на нашем заводе молока внедряется система менеджмента качества в соответствии с требованиями ГОСТ Р ИСО 22000–2007 и Технических регламентов Таможенного союза.

Продукция нашего маслодельного завода востребована не только в городах и районах Оренбургской области, но и за ее пределами. Среди наших партнеров торговые компании Самарской области.

Предприятие неоднократно принимало участие в конкурсах и выставках, где заслуженно становилось лауреатом. Так, по итогам конкурсов «100 лучших товаров России 2007 г.», «100 лучших товаров России 2013 г.», предприятие было награждено дипломами лауреата и дипломанта всероссийского конкурса.

В виду увеличения заказов и поставок, требуется возведение филиала в Соль-Илецком районе.

3.2 Расчет площади образуемого землепользования

Минимальная плотность застройки ($M_{п}$) представляет собой отношение (в процентах) площади застройки (Π_3) к общей площади всего участка (Π_0), занимаемого промышленным предприятием:

$$M_{п} = \frac{100 \times \Pi_3}{\Pi_0} \quad (10)$$

$$M = (100 * 0,33) / 1 = 33\% - \text{норма застройки} = 33\%$$

Для строительства дороги площадь определенная по плану (0,9га) включают площадь бессрочно взываемых земель.

Площадь землепользования несельскохозяйственного объекта (промышленного предприятия) рассчитывается по формуле:

$$\Pi_0 = \frac{100 \times \Pi_3}{M_{п}} \quad (11)$$

При строительстве подъездной дороги к промышленному объекту ее площадь определяют по плану и включают в площадь бессрочно изымаемых угодий. Размер площадки для размещения временной строительной базы также учитывают в дальнейших расчетах.

При временном изъятии сельскохозяйственных угодий из состава земель сельхоз-товаропроизводителя и предоставления их промышленному предприятию на правах аренды, например, для добычи полезных ископаемых, сырья для промышленного производства потребная площадь земельной участка рассчитывается исходя из объемов добываемого материала, его запасов и количества лет эксплуатации месторождения. В этом случае площадь земельного участка (S) может быть определена по формуле:

$$S = W * T / H * G \quad (12)$$

где W — ежегодный объем добычи сырья, т;

T — период эксплуатации, лет;

H— мощность залежи сырья, м;

G— объемный вес сырья, т/

3.3 Размещение земельного участка (землепользования) несельскохозяйственного объекта

Размещение земельной участка (землепользования) несельскохозяйственного объекта является наиболее ответственной и сложной частью проекта.

На проектный план наносят: границы участков размещения землепользования, площадь, а также подъездную дорогу и другие элементы проекта. Конфигурация участка (промышленной площадки) определяется схемой генерального плана несельскохозяйственного объекта.

Основные требования при размещении землепользования несельскохозяйственного объекта:

— размещать там, где имеются условия для выполнения тех задач, которые поставлены перед несельскохозяйственным землепользованием с учетом эффективности его производства и социально-экономических целей жизни его работников;

— размещать несельскохозяйственное землепользование в первую очередь на землях запаса, несельскохозяйственного назначения (непригодных для ведения сельского хозяйства) или на сельскохозяйственных угодьях худшего качества (по кадастровой оценке), а также на землях лесного фонда, не покрытых лесом или занятых малоценными насаждениями и кустарником;

— не нарушать существующие землепользования, особенно сельскохозяйственных предприятий и крестьянских хозяйств, и их внутрихозяйственную организацию территории или вносить в них наименьшие изменения, прямо или косвенно вызывающие снижение продуктивности и эффективности использования этих и прилегающих земель;

— предусматривать меры по недопущению процессов эрозии,

заболачивания, подтопления, других видов деградации загрязнения и нарушения земель;

— не допускать неблагоприятных последствий, ведущих к ухудшению условий хозяйственной деятельности сельскохозяйственных и других предприятий, причиняющих им убытки и потери.

После размещения землепользования несельскохозяйственного объекта составляется список землепользователей, интересы которых затрагиваются предоставлением земель для несельскохозяйственных нужд, с указанием форм собственности, владения или пользования землей: государственная (федеральная, муниципальная), частная, общая совместная, общая долевая собственность, аренда.

Состав и площади земельных угодий определяются в устанавливаемых проектом границах землепользования несельскохозяйственного объекта. Указывается площадь земель по землепользователям и срокам изъятия участков.

Качество земель в границах проектируемого несельскохозяйственного землепользования устанавливается по имеющимся на эту территорию материалам качественной оценки земель. По материалам почвенных обследований устанавливаются на плане и вычисляются площади типов и подтипов почв на изымаемых участках по каждому сельскохозяйственному угодью. Площади угодий вычисляются любым способом, обеспечивающим необходимую точность до 0,1 га (планиметром, графическим, аналитическим).(таблица. 3.1).

Таблица 3.1- Список землепользователей, интересы которых затрагиваются предоставлением земель для несельскохозяйственных нужд

Перечень землепользователей	Формы собственности, владения или пользования землей
1	2
<i>1 вариант</i>	
Совхоз им. Цвиллинга	Коллективно-долевая
<i>2 вариант</i>	
Фермерское хозяйство «Солнышко»	Частная
Земли администрации с. Землянское	Муниципальная
<i>3 вариант</i>	
Земли лесного фонда	Федеральная

Таблица 3.2- Состав, площади и качественная характеристика сельскохозяйственных угодий, затрагиваемых образованием землепользования несельскохозяйственного объекта

Перечень землепользований, затрагиваемых образованием землепользования несельскохозяйственного объекта	Виды с.-х. угодий	Типы и подтипы почв	Площадь, га	Балл кадастровой оценки	Характер воздействия образования землепользования несельскохозяйственного объекта на использование с.-х. угодий
1	2	3	4	5	6
<i>1 вариант</i>					
Совхоз им. Цвиллинга	пашня	чернозем оподзоленный маломощный	1,25	34	изъятие в бессрочное пользование
	пашня	чернозем оподзоленный маломощный	0,2	34	изъятие во временное пользование
Итого:			1,45		
<i>2 вариант</i>					
Фермерское хозяйство «Солнышко»	пашня	темно-серые лесные глееватые	1,38	27	изъятие в бессрочное пользование
Земли администрации с. Землянское	пастбища	темно-серые лесные глееватые	0,2	12	изъятие во временное пользование

Итого:			1,58		
<i>3 вариант</i>					
Земли лесного фонда	лес	темно-серые лесные	1,25	—	изъятие в бессрочное пользование
	сенокос	иловато-болотные	0,2	—	изъятие во временное пользование
Итого:			1,45		

3.4 Определение размеров потерь сельскохозяйственного производства

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 (снижением плодородия почв) в результате размещения несельскохозяйственных объектов;

— ограничением использования сельскохозяйственных угодий в устанавливаемых вокруг несельскохозяйственных объектов охранных, санитарных и защитных зон;

— переводом (трансформацией) сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные угодья по организационно-хозяйственным причинам (при невозможности или нецелесообразности их использования по прежнему назначению).

Расчеты потерь сельскохозяйственного производства проводятся для земель всех категорий, используемых для производства продукции сельского хозяйства, лекарственных трав и цветов. К ним относятся:

— земли сельскохозяйственного назначения, в том числе земли садоводческих товариществ и под коллективными огородами;

— сельскохозяйственные угодья в черте поселений;

— сельскохозяйственные угодья на землях лесного фонда;

— земли граждан, предоставленные для личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства, а также служебные земельные наделы.

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 (по кадастровой оценке).

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

Установленные для областей нормативы дифференцируются по зонам и районам с учетом интенсивности использования сельскохозяйственных угодий, их окультуренности и местоположения, а также по выделенным на кадастровой карте первичным контурам картографирования. Дифференциация среднеобластных нормативов по первичным контурам (участкам) картографирования производится по формуле:

$$N_{пу} = N_{ср} \times \frac{B_{пу}}{B_{ср}}, \quad (13)$$

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

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

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 года № 77 и изменениями и дополнениями к

нему от 27.12 1994 г. № 1428, от 27.11 1995 г. № 1176, от 01.07. 1996 г. №778, от 15.05.1999 г. № 534 к нормативам могут быть установлены 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.

Расчитанные по нормативам потери **в полном объеме** возмещаются при предоставлении сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд в постоянное пользование; во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья; при консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами; при переводе сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные по организационно-хозяйственным причинам.

Потери сельскохозяйственного производства при изъятии земельных участков, используемых для выращивания сельскохозяйственных культур и под многолетние насаждения на землях, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, а также выделенных под служебные земельные наделы также возмещаются в полном объеме и определяются в размере норматива стоимости освоения новых земель.

Потери **возмещаются в размере 50 %** от норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляется земельный участок. Основанием для данных расчетов являются обязательное наличие согласованных и

утвержденных в установленном порядке рабочих проектов рекультивации земель и проектов снятия, хранения и использования плодородного слоя почвы.

В случаях предоставления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду (при условии последующего восстановления качества сельскохозяйственных угодий до уровня кадастровых оценок не ниже предоставленных) размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель. При этом за каждый год временного пользования взимается:

— до 10 лет включительно — 5 % от установленного норматива;

— от 11 до 20 лет за каждый год взимается — 2 % от установленного норматива;

— от 21 до 50 лет — 1 % от установленного норматива.

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

Потери, вызываемые ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности промышленных предприятий, других землепользователей, юридических и физических лиц, определяются изменением степени деградации земель. Используя шкалу содержания вредных элементов органических и неорганических соединений в почве, выделяются пять уровней загрязнения: 1 — допустимый; 2 — низкий; 3 — средний; 4 — высокий; 5 — очень высокий. По данным контрольных обследований земельной участка на предмет его загрязнения судят об изменении уровня загрязнения. Разница между уровнем деградации почв на момент обследования и исходным уровнем (до начала деятельности) выражается через коэффициент учета динамики деградации земель

(таблица. 4.3). Для учета степени эродированности и каменистости почв изымаемых земель используют следующие поправочные коэффициенты к нормативной стоимости:

- слабосмытые — 0,88;
- среднесмытые — 0,78;
- сильносмытые — 0,65;
- слабокаменистые — 0,90
- среднекаменистые — 0,80;
- сильнокаменистые — 0,70.

В этих случаях следует откорректировать норматив стоимости освоения новых земель, умножив его на соответствующий коэффициент.

Расчет размеров потерь, вызываемых безвозвратным изъятием земель из сельскохозяйственного оборота и предоставлением земель во временное пользование, производится в таблице 3.4

Таблица 3.3- Коэффициенты учета динамики деградации земель

Уровень деградации на исходный период	Уровень деградации по данным контрольным обследований				
	0	1	2	3	4
0	0	0,2	0,5	0,8	1,0
1	—	0	0,3	0,6	0,8
2	—	—	0	0,3	0,5
3	—	—	—	0	0,2
4	—	—	—	—	0

Таблица 3.4- Расчет размеров потерь сельскохозяйственного производства, вызываемых предоставлением земель для несельскохозяйственных нужд

Показатели	Единица измерения	Значение показателей по вариантам	
		1	2
1	2	3	4
Площади бессрочно изымаемых с.-х. угодий по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	га	1,25	—
Темно-серые лесные глееватые	га	—	1,38

Балл оценки изымаемых с.-х. угодий по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	балл	34	—
Темно-серые лесные глееватые	балл	—	27
Средне областной балл оценки с.-х. угодий по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	балл	51,3	—
Темно-серые лесные глееватые	балл	—	28
Средне областные нормативы стоимости освоения новых земель по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	т. руб/га	201	—
Темно-серые лесные глееватые	т. руб/га	—	159,6
Дифференцированные по разновидностям почв нормативы стоимости освоения новых земель:			
Чернозем оподзоленный маломощный	т. руб/га	201	—
Темно-серые лесные глееватые	т. руб/га	—	159,6
Площади с.-х. угодий, с которых снимается плодородный слой для землевания малопродуктивных угодий, по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	га	1,25	—
Темно-серые лесные глееватые	га	—	1,38
Процент возмещения потерь с.-х. производства по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	%	50	—

Продолжение таблицы 3.4

1	2	3	4
Темно-серые лесные глееватые	%	—	50
Итого размер потерь с.х. производства:			
Чернозем оподзоленный маломощный	тыс. руб	125,6	—
Темно-серые лесные глееватые	тыс. руб	—	110,2
Площади временно изымаемых с.-х. угодий по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	га	0,5	—
Темно-серые лесные глееватые	га	—	0,5
Балл оценки временно изымаемых с.-х. угодий по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	балл	34	—
Темно-серые лесные глееватые	балл	—	27
Средне областные нормативы стоимости освоения новых земель по разновидностям почв:			
Чернозем оподзоленный маломощный	т. руб/га	201	—
Темно-серые лесные глееватые	т. руб/га	—	159,6
Дифференцированные по разновидностям почв нормативы стоимости освоения новых земель:			
Чернозем оподзоленный маломощный	т. руб/га	201	—
Темно-серые лесные глееватые	т. руб/га	—	159,6
Площади временно изымаемых земель, подлежащих рекультивации в с.-х. угодья, по разновидностям почв:			

Чернозем оподзоленный маломощный	га	0,2	—
Темно-серые лесные глееватые	га	—	0,2
Период временного изъятия	лет	1	1
Процент возмещения потерь с.-х. производства по разновидностям почв за один год временного пользования:			
Чернозем оподзоленный маломощный	%	5	—
Темно-серые лесные глееватые	%	—	5
Итого размер потерь с.-х. производства:	тыс. руб	12,5	11,01
Чернозем оподзоленный маломощный	тыс. руб	12,5	—
Темно-серые лесные глееватые	тыс. руб	—	11,01
Общий размер потерь с.-х. производства по хозяйству:	тыс. руб	138,1	121,2

4. Средние областные нормативы стоимости освоения новых земель по разновидностям почв:

201 тыс – 346

159,6 тыс – 276

8. Итого размер потерь с.х. производства:

$201 * 50\% * 1,25 = 125,6$

$159,6 * 50\% * 1,38 = 110,2$

16. Итого размер потерь с.-х. производства:

$1 \text{ год} * 201 \text{ тыс} * 1,25 * 5\% = 12,5$

$1 \text{ год} * 129,6 \text{ тыс} * 1,38 * 5\% = 11,01$

17. Общий размер потерь с.-х. производства по хозяйству:

$125,6 + 12,5 = 138,1$

$110,2 + 11,01 = 121,2$

3.5 Определение размеров убытков землепользователей, включая упущенную выгоду

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

Возмещению подлежат:

— стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место;

— стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений;

— стоимость незавершенного производства;

— убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землепользования;

— убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли;

— затраты, необходимые на восстановление ухудшенного качества земель;

— затраты на переработку, внесение изменений в ранее разработанную проектно-сметную документацию или разработку новой;

— затраты, связанные с определением убытков, потерь, в том числе на почвенные, агрохимические, почвенно-мелиоративные обследования и другие обследования;

— затраты, связанные с переоформлением прав землепользователей;

— упущенная выгода.

Оценка зданий и сооружений, расположенных на изымаемом участке, а также находящихся 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. 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. Расчет размеров убытков, вызываемых сносом зданий и сооружений, производится в таблице 3.5

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 (в ценах базового года).

Незавершенное строительство и неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным землепользователем объема работ и затратам в ценах базового года.

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

Таблица 3.5- Расчет размеров убытков землепользователей, вызванных сносом зданий и сооружений

Наименование землепользователей, затрагиваемых предоставлением земель для не с.-х. нужд	Перечень заданий сооружений, сносимых или переносимых на новые места	Основные параметры (переносимых) сносимых зданий и сооружений		Сметная стоимость нового строительства, тыс. руб.		Всего размер убытков землепользователей, тыс. руб.
		Единица измерения	Объем (мощность) в един. измерения	В расчете на единицу измерения	общая	
1	2	3	4	5	6	7
<i>1 вариант</i>						
Совхоз им. Цвиллинга	х	х	х	х	х	х
<i>2 вариант</i>						
Фермерское хозяйство «Солнышко»	Склад	М ²	60	0,5	30,0	30,0
Земли администрации ис Землянское	Сарай	М ³	120	0,3	36,0	36,0
Всего по варианту						66,0

В состав убытков незавершенного сельскохозяйственного производства входят:

а) материальные затраты:

- стоимость семян;
- стоимость электроэнергии, воды, тепла;
- стоимость горюче-смазочных материалов;
- стоимость удобрений;
- стоимость 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.

Расчет размеров убытков, вызываемых незавершенным производством, производится в таблице 3.6.

При изъятии или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных и противозерозионных объектов и сооружений (систем), убытки определяются исходя из сметной стоимости работ на строительство или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских 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, производится по сметной стоимости нового строительства аналогичных объектов, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

К объектам неиспользованных затрат относятся:

— объекты водоснабжения (колодцы, пруды, плотины, системы водоснабжения, скважины и др.);

— объекты складского хозяйства (подвалы, овощехранилища, силосные ямы и траншеи, ледники и др.);

— объекты транспорта (дороги, мосты, гати, насыпи и т. п.);

— линии связи и энергоснабжения;

— прочие объекты.

Затраты (убытки), 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, и определяются проектной документацией.

Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т. п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство мостов, дорог, подъездов и других сооружений, необходимых для ведения сельскохозяйственного производства в проектных условиях. На основании упомянутого Положения убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли определяются суммой единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, катеров, паромов и иных транспортных средств. При этом, общая стоимость затрат от нарушения транспортных связей и разобщения территории включает

Таблица 3.6- Расчет размеров убытков землепользователей, вызванных незавершенным производством

Наименование землепользователей, затрагиваемых предоставлением земель для не с.-х. нужд	Перечень статей затрат незавершенного производства	Объем работ незавершенного производства		Ежегодные производственные затраты, тыс. руб.		Всего размер убытков землепользователей, тыс. руб
		Единица измерения	Объем работ в един. измерения	В расчете на единицу измерения	общая	
1	2	3	4	5	6	7
<i>1 вариант</i>						
СКП «Заря»	Стоимость семян	ц	8	0,3	2,4	19,9
	Стоимость ГСМ	т	2,5	7,0	17,5	
	Земельный налог	га	1,45	0,01	0,01	
Всего по варианту	х	х	х	х	19,91	

— стоимость недополученной продукции;

— дополнительные транспортные расходы, связанные с увеличением

расстояний перевозимых грузов:

- дополнительные затраты на холостые повороты, пробеги и
- дополнительные затраты на обустройство территории (строительство объездной дороги, строительство и обустройство переездов, ремонт и восстановление мелиоративной сети, строительство водоводов и водопроводов, подвоз воды для скота, затраты на ликвидацию последствий нарушения транспортных связей).

На основании данных об общем объеме потерь урожая и стоимости 1 центнера продукции производится расчет стоимости недополученной продукции (таблице. 3.7).

Таблица 3.7- Расчет стоимости недополученной продукции

Номер участка или поля	Сельскохозяйственная культура или вид угодий	Код периода нарушения	Площадь, га	Недополучение урожая, в %	Средняя урожайность за последние 5 лет, ц	Стоимость 1 ц./руб.	Стоимость недополученной продукции, тыс. руб.
<i>1 вариант</i>							
1	Свекла	3	30,0	5	22	300,0	9,9
2	Картофель	1	20,0	3	190	500,0	19,0
	ИТОГО	×	×	×	×	×	28,9
<i>2 вариант</i>							
—	—	—	—	—	—	—	—

Коды периодов нарушения транспортных связей и разобщения территории присваиваются с учетом периодов выполнения сельскохозяйственных работ:

- весенняя подготовка почвы и посев
- уход за сельскохозяйственными культурами;
- уборка сельскохозяйственных культур;
- в послеуборочный период;
- весь вегетационный период, включая недопашки и пустующие участки

Руководствуясь информацией об увеличении расстояний перевозок грузов, их объеме и стоимости перевозки 1 т/км, рассчитывается общая стоимость дополнительных транспортных расходов (таблице. 3.8).

Таблица 3.8- Расчет дополнительных транспортных расходов

Вид груза перевозки	Куда перевозится груз	Среднее увеличение расстояния, км	Объем перевозимых грузов, т	Стоимость перевозки 1 т/км в руб. (включая ГСМ, зарплату, амортизационные отчисления и плановые накопления)	Общая стоимость перевозки, тыс. руб.
1 вариант					
Зерно	хоз. центр	0,5	120	50,0	6,0
2 вариант					
—	—	—	—	—	—

При возникновении недостатков землепользований производится расчет стоимости дополнительных затрат на холостые повороты, пробеги и обработку клиньев и неудобных земель. При этом учитывается площадь земель, неудобных для обработки и дополнительные затраты на обработку почв в связи с уменьшением длины гона сельскохозяйственной техники в продольном и поперечном направлениях (таблице. 3.9).

Таблица 3.9- Расчет дополнительных затрат на холостые повороты, пробеги и обработку клиньев и неудобных земель (1 вариант)

Наименование затрат	Объем работ	Стоимость затрат на единицу объема, тыс. руб.	Стоимость затрат на весь объем, тыс. руб.
Строительство объездной дороги	0,3 км	350,00	105,00
Затраты на ликвидацию последствий нарушения транспортных связей	×	×	10,0
Итого	×	×	115,00

При расчете дополнительных затрат на обустройство территории проектом следует предусмотреть строительство объездной дороги и

непредвиденные затраты на ликвидацию последствий нарушения транспортных связей (таблица 3.10).

Таблица 3.10- Расчет дополнительных затрат на обустройство территории

Наименование затрат	Объем работ	Стоимость затрат на единицу объема, тыс. руб.	Стоимость затрат на весь объем, тыс. руб.
Строительство объездной дороги	0,3 км	350,00	105,00
Затраты на ликвидацию последствий нарушения транспортных связей	×	×	10,0
Итого	×	×	115,00

Таким образом, рассчитывается общая стоимость затрат от нарушения транспортных связей и разобращения территории (таблица. 3.11).

Таблица 3.11- Расчет общей стоимости затрат от нарушения транспортных связей и разобращения территории

Наименование затрат	Общая стоимость затрат, руб.	В том числе: предусмотрено возмещение затрат в проекте строительства, руб.	Стоимость дополнительных неучтенных затрат, руб.
Стоимость недополученной продукции	28,9	28,9	×
Дополнительные транспортные расходы	6,0	6,0	×
Дополнительные затраты на холостые повороты, пробеги и обработку клиньев и неудобных земель	1,8	1,8	×

Дополнительные затраты на обустройство территории	115,0	115,0	×
Итого	151,7	151,7	×

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

Упущенная выгода является частью убытков землепользователей, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, ограничением прав землепользователей или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений 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

пять лет и ценам, действующим на момент изъятия земель. В общем виде ежегодный доход определяется как разница между стоимостью реализованной продукции и годовыми производственными затратами

В тех случаях, когда данные о доходах сельскохозяйственных

предприятий за последние пять лет получить невозможно, для расчета упущенной выгоды могут использоваться показатели нормативного дохода с одного гектара сельскохозяйственных угодий по материалам кадастровой оценки земель.

Эти показатели могут быть рассчитаны следующим образом. По материалам земельной кадастра устанавливается продуктивность земель в кормовых единицах в расчете на один балл их кадастровой оценки. Затем, исходя из содержания количества кормовых единиц в одном центнере зерновых, путем деления этого количества кормовых единиц на приведенный выше показатель продуктивности земель рассчитывается количество зерна, которое можно получить в расчете на один балл оценки земель. Зная текущие цены на зерно, получаем показатель продуктивности земель в рублях в расчете на один балл их кадастровой оценки. Имея оценку продуктивности различного класса земель в баллах и цену балла в рублях, можно получать базовые ставки для расчета упущенной выгоды.

Упущенная выгода исчисляется умножением величины утрачиваемого ежегодного дохода на коэффициент перерасчета, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства. Продолжительность периода восстановления нарушенного производства определяется экспертным методом (таблица. 3.12).

Упущенная выгода так же 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 нарушением 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 таблице

Таблица 3.12- Условия и факторы, определяющие возмещение пользователям земли упущенной выгоды при предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд

Условия или последствия предоставления земель для несельскохозяйственных нужд	Факторы, обуславливающие продолжительность периода возмещения упущенной выгоды	Продолжительность периода упущенной выгоды
1	2	3
Изъятие земель из сельскохозяйственного оборота	Предоставление пользователю подлежащих изъятию земель в порядке компенсации равноценного по сельскохозяйственному потенциалу земельной участка: для организации нового хозяйства; в качестве прирезки к оставшейся после изъятия земель частного землепользования	Начало — год изъятия земель Окончание — год получения урожая, равного достигнутому на изымаемых землях
Предоставление земель во временное пользование	Возвращение пользователю земли в состоянии, которое было до их временного изъятия	Начало — год предоставления земель во временное пользование Окончание — год завершения рекультивации земель, включая биологический этап
Ухудшения качества земель	Проведение мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель	Начало — год, с которого начинается ухудшение качества земли Окончание — год восстановления качества земли
Ограничение правпользователей земли	Создание условий, обеспечивающих восстановление прав пользователей земли	Начало — год, с которого ограничиваются права пользователей земли Окончание — год, восстановления прав пользователей земли
Нарушения транспортных связей, разобщения территорий коммуникациями, образование островов при наполнении водохранилищ и другие возникающие неудобства в использовании земель	Осуществления мероприятий, обеспечивающих восстановления условий для ведения сельскохозяйственного производства	Устанавливаются нормативными актами. В настоящее время продолжительность периода равна 10 лет

Продолжение таблицы 3.12

1	2	3
Изъятие или предоставление во временное пользование земель, занятых плодово-ягодными насаждениями	Восстановления плодово-ягодных насаждений: на новых землях; на землях, возвращенных пользователю после их временного занятия	Начало — год изъятия или предоставления земель во временное пользование Окончание — год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых или рекультивируемых землях, равного достигнутому на изымаемых или предоставляемых во временное пользование землях

Таблица 3.13- Расчет размеров упущенной выгоды

Наименование землепользований, затрагиваемых предоставлением земель для не с.-х. нужд	Условия предоставления земель для не с.-х. нужд	период возмещения упущенной	Характеристика изымаемых с.-х. угодий				Теряемый ежегодный доход в расчете на 1 балло-гектар. тыс. руб	Общий размер ежегодного теряемого дохода. тыс. руб	Год возмещения	Коэф. пересчета дохода	Общий размер упущенной выгоды, тыс. руб	
			Виды угодий	Площади угодий, га	Балл оценки	Всего балло-ектаров						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1 вариант												
Совхоз им.Цвиллинга	Бессрочное	2	пашня	1,25	34	42,5	0,15	17,85	2	1,7	30,3	
	временное	4	пашня	0,2	34	6,8	0,15	2,55	4	3,2	8,2	
Всего:		X	X	1,45	X	49,3	X	X	X	38,5		
2 вариант												
Фермерское хозяйство «Солнышко»	бессрочное	3	пашня	1,38	27	37,26	0,15	14,2	3	2,5	35,5	
Земли администрации с. Землянское	временное	5	пастбища	0,2	12	2,4	0,05	0,3	5	3,8	1,14	
Итого		X	X	1,58	X	X	X	X	X	36,64		

8.Всего балло-гектар:

Площадь угодий*балл оценки

$$1,25*34= 42,5 \text{ б/г}$$

$$0,2*34=6,8 \text{ б/г}$$

13.Общий размер упущенной выгоды тыс. р

Общий размер ежегодно теряемого дохода * коэффициент пересчета
дохода.

$$17,85*1,7=30,3$$

$$2,55*3,2=8,2$$

4 Расчет потерь лесного хозяйства и убытков лесопользования, включая упущенную выгоду

Согласно Лесному Кодексу, при изъятии для государственных и иных нужд земель лесного фонда лесопользователю возмещаются в полном объеме потери и убытки лесного хозяйства, связанные с этим изъятием, в порядке установленном законодательством Российской Федерации. С этой целью используют данные государственного лесного кадастра, которые представляют собой совокупность сведений о правовом режиме лесного фонда, его количественном и качественном состоянии и экономической оценке, характеризующей степень его народнохозяйственной ценности и другие данные, необходимые для ведения лесного хозяйства и оценки результатов хозяйственной деятельности в лесном хозяйстве.

Определение размеров потерь и убытков лесопользования при изъятии земель лесного фонда следует проводить с учетом представлений о лесе как о совокупности лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое и социальное значение. Это обусловлено тем, что при изъятии земель из лесного фонда лесохозяйственное производство несет потери, представляющие собой сложный комплекс отрицательных экономических и экологических последствий, а также прекращением функционирования земли в качестве средства производства леса. Потери производства выражаются в сокращении площади, снижении плодородия почв и полезных функций леса. Поэтому в целях сохранения уровня производства лесного хозяйства, восстановления рекреационных и средозащитных функций лесных земель потери должны возмещаться путем восстановления лесных площадей и их необходимого качества.

Для расчета размера платы, взимаемой за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) за изъятие земель лесного фонда предназначены показатели «кадастровая оценка

лесных земель» и «кадастровая оценка нелесных земель». Следовательно, возмещение потерь производится 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 по кадастровой оценке. Кадастровая оценка лесных земель — это норматив, выражающий в денежной форме полезность земельной участка при использовании этого участка в целях лесного хозяйства и лесопользования. В шкале кадастровых оценок лесных земель показывается кадастровая оценка 1 га лесных земель в субъекте Российской Федерации по оценочным зонам, группам лесов, категориям защитности лесов первой группы, типам лесных земель (типам условий местопроизрастания) и разрядам такс.

Нормативы платежей за изъятие земель из лесного фонда с максимальной и минимальной продуктивностью по данным ВНИИЦлесресурс

дифференцируются

по видам угодий, группам типов почв и другим признакам. Приведенные нормативы являются базовыми и могут корректироваться в зависимости от местных условий. Расчет размеров потерь лесного хозяйства приведен в таблице 4.1.

Таблица 4.1- Расчет размеров потерь лесного хозяйства (3 вариант)

Показатели	Единица измерения	Значение показателей по видам изымаемых угодий	
		лес	сенокос
1	2	3	4
Площади бессрочно изымаемых лесных земель по типам почвы классам бонитета насаждений:			
Темно-серые лесные	га	1,45	—
Иловато-болотные	га	0	—
Средне областные(зональные) нормативы платежей за изъятие лесных земель по типам почв и классам бонитета насаждений:			
Темно-серые лесные	т. руб/га	11,12	—
Иловато-болотные	т. руб/га	5,16	—
Повышающий коэффициент для учета экологической ценности особо охраняемых территорий	—	3,2	—

Повышающий коэффициент для учета ценности пригородной зеленой зоны в зависимости от численности населения (1,9–2,5)	—	1,9	—
---	---	-----	---

Продолжение таблицы 4.1

1	2	3	4
Корректированные нормативы стоимости по типам почвы классам бонитета насаждений:			
Темно-серые лесные	т. руб/га	67,6	—
Иловато-болотные	т. руб/га	31,4	—
Итого размер потерь лесного хозяйства:			
Темно-серые лесные	т. руб	67,6	—
Иловато-болотные	т. руб	-	—
Всего:	т. руб	67,6	—
Площади временно изымаемых лесных земель по типам почвы классам бонитета насаждений:			
Темно-серые лесные	га	—	0,45
Средне областные(зональные) нормативы платежей за изъятие лесных земель по типам почв и классам бонитета насаждений:			
Темно-серые лесные	т. руб/га	—	11,12
Повышающий коэффициент для учета экологической ценности особо охраняемых территорий			3,2
Повышающий коэффициент для учета ценности пригородной зеленой зоны в зависимости от численности населения (1,9–2,5)		—	1,9
Корректированные нормативы стоимости по типам почвы классам бонитета насаждений:			
Темно-серые лесные	т. руб/га	—	67,6
Период временного изъятия	лет	—	1
Процент возмещения потерь лесного хозяйства по типам почв и классам бонитета насаждений за один год временного пользования:	%		5
Итого размер потерь лесного хозяйства:	т. руб	—	1,5
Общий размер потерь	т. руб	67,6+1,5=69,1	

5.1 Корректированные нормативы стоимости по типам почв и классам бонитета насаждений:

$$3,2 * 11,12 * 1,9 = 67,6$$

6.1 Итого размер потерь лесного хозяйства:

$$67,6 * 1 = 67,6$$

Сенокос:

15. Итого размер потерь лесного хозяйства:

$$0,45 * 67,6 * 0,05 * 1 = 1,5$$

Наряду с потерями при изъятии земель из лесного фонда образуются

убытки, которые должны быть возмещены лесовладельцу. В состав убытков, включаемых в расчет в зависимости от конкретных условий, входят следующие статьи расходов:

— стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место;

— стоимость выращенной древесины на участке;

— стоимость плодово-ягодных, орехоплодных, защитных и иных многолетних насаждений незавершенного производства;

— стоимость лесомелиоративных объектов;

— убытки (затраты), вызываемые неудобствами лесопользования и лесоразведения;

— убытки (затраты), связанные с ограничением права пользования землями лесного фонда;

— упущенная выгода.

В большинстве случаев размер убытков обусловлен ущербом лесных ресурсов при изъятии запасов древесины. Величина убытков рассчитывается путем умножения запаса древесины на 1 га изымаемого участка на стоимость 1 м³ древесины соответствующей породы. Запасы древесины определяются по материалам лесоустройства и учета лесного фонда. Стоимость 1 м³ древесины на корню оценивается по ставкам лесных податей по лесотаксовым поясам, с учетом удаленности участков от пунктов отгрузки древесины, ценности древесины и других показателей.

Для определения платы за снижение средообразующих функций лесов применяют повышающие коэффициенты: для леса, выполняющие водоохранные функции от 2,0 до 5,0; для леса, выполняющие защитные функции — 3,0; для леса санитарно-гигиенического, оздоровительного назначения — от 2,0 до 2,5.

Таблица 4.2 – Расчет размера убытков лесного хозяйства, вызываемых предоставлением земель для нелесохозяйственных нужд

Показатели	Единица измерения	Значение показателей
Средний запас древостоя на момент изъятия	м ³ /га	28
Средний диаметр насаждения на момент изъятия	см	4
Базовая (минимальная) ставка (корневая цена) насаждений среднего диаметра (по классу товарности — 2)	руб/м ³	42,0
Надбавка, принимаемая для учета пересеченной местности	руб/м ³	0,22
Надбавка, принимаемая для учета расстояния вывоза	руб/м ³	2,29
Базовая (минимальная) ставка корневая цена, учитывающая реальные условия заготовки древесины (9+10+11)	руб/м ³	44,73
Повышающий коэффициент к минимальным ставкам платы за древесину ценных лесных пород (дуб, ясень, клен)	—	2,5
Повышающий коэффициент к минимальным ставкам платы за древесину всех пород	—	1,4
Стоимость древесного запаса древесины на момент изъятия (1 x 6 x 7 x 8)	тыс.руб./га	4,4
Площадь изымаемых лесных земель	га	1,45
Размер прямых убытков, наносимый лесному хозяйству (10 x 11)	тыс.руб	6,38сло

Если на земельном участке, предоставляемом для строительства промышленного объекта, имеется древостой, не достигший возраста спелости, а он в данной зоне составляет 121 год, то рассчитывается упущенная выгода. (таблица. 4.3).

Таблица 4.3- Расчет упущенной выгоды от уничтожения древостоя, не достигшего возраста спелости

Показатели	Единица измерения	Значение показателей
1	2	3
Фактический запас древостоя на момент рубки	куб.м/га	30,0
Средний запас древостоя в возрасте спелости	куб.м/га	95
Средний запас древостоя на момент рубки	куб.м/га	15
Запас древостоя в возрасте спелости (1 x 2 / 3)	куб.м/га	190
Фактический диаметр насаждения на момент рубки	см	4
Средний диаметр насаждения в возрасте спелости	см	114
Средний диаметр насаждения на момент рубки	см	26
Диаметр в возрасте спелости (5 x 6 / 7)	см	17,5
Базовая (минимальная) ставка (корневая цена) насаждений среднего диаметра (по классу товарности — 2)	руб/куб.м.	42,00
Надбавка, принимаемая для учета пересеченной местности	руб/куб.м.	0,22
Надбавка, принимаемая для учета расстояния вывоза	руб/куб.м.	2,29
Базовая (минимальная) ставка корневая цена, учитывающая реальные условия заготовки древесины (9+10+11)	руб/куб.м.	44,73
Повышающий коэффициент к минимальным ставкам платы за древесину ценных лесных пород (дуб, ясень, клен)	—	2,5
Повышающий коэффициент к минимальным ставкам платы за древесину всех пород	—	1,4
Стоимость древесного запаса древостоя в возрасте спелости (4 x 12 x13 x 14)	тыс.руб./га	29,7
Возраст рубки древостоя, достигшей спелости	лет	121
Фактический возраст рубки	лет	20
Период, равный разности между возрастом рубки и фактическим возрастом насаждения на момент оценки	лет	101
Коэффициент учета фактора времени	—	0,135
Площадь, отводимая из лесных земель	га	1,45
Упущенная выгода (1 x 15 x 19 x 20)	тыс. руб.	174,4

5 Разработка предложений по сокращению отрицательных последствий изъятия земель

Размещаемые в процессе курсового проектирования промышленные предприятия имеют небольшие площади землепользований и поэтому, как правило, затрагивают одно землепользование сельскохозяйственного предприятия или крестьянского хозяйства. Размещение таких несельскохозяйственных объектов существенно не нарушает организацию территории, но одновременно снижает агроэкономический потенциал сельских товаропроизводителей. Определенные площади могут предоставляться во временное краткосрочное пользование на время строительства, которые нарушаются, загрязняются и теряют первоначальное плодородие. Кроме того, плодородный слой почвы должен быть использован на улучшение малопродуктивных угодий. Поэтому при разработке предложений по сокращению отрицательных последствий изъятия земель должны быть решены следующие вопросы:

- землевания малопродуктивных угодий;
- рекультивации нарушаемых земель;
- передачи сельскохозяйственных угодий из фонда перераспределения;
- консервации сельскохозяйственных угодий.

При предоставлении земель несельскохозяйственным предприятиям в постоянное пользование плодородный слой почвы подлежит снятию, хранению и нанесению на малопродуктивные или непродуктивные угодья для повышения их плодородия. Этот процесс называется землеванием. Расчет объемов землевания малопродуктивных угодий выполняется в следующей последовательности.

Определяются по вариантам 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. На территории

сельскохозяйственного предприятия или другого землепользования выявляются участки малопродуктивных угодий, на которые может быть нанесен плодородный слой почвы. Площадь землевания малопродуктивных угодий рассчитывается путем деления объема наносимого плодородного слоя на его мощность.

Земля, предоставляемые во временное пользование (аренду) для размещения строительной базы, по истечению срока пользования подлежат рекультивации. 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. Задача проектирования состоит в том, чтобы определить площадь временно изымаемых земель, которые могут быть рекультивированы в сельскохозяйственные угодья.

Проектируемые изменения в составе и площадях угодий землепользований, затрагиваемых предоставлением земель для несельскохозяйственных нужд, отражаются:

— виды, площади, балл оценки сельскохозяйственных угодий, изымаемых в бессрочное пользование; показатель уменьшения вследствие этого сельскохозяйственного потенциала в балло-гектарах;

— виды и площади угодий, подлежащих землеванию; прирост оценки земель в результате землевания и показатель увеличения сельскохозяйственного потенциала в балло-гектарах;

— виды, площади, балл оценки сельскохозяйственных угодий, передаваемых затрагиваемому строительством сельскохозяйственному предприятию или крестьянскому хозяйству из фонда перераспределения; показатель увеличения сельскохозяйственного потенциала хозяйства за счет осуществления этой передачи в балло-гектарах;

— виды, площади, балл оценки временно изымаемых сельскохозяйственных угодий; показатель временного снижения

сельскохозяйственного потенциала в балло-гектарах;

— виды, площади, балл оценки сельскохозяйственных угодий после рекультивации временно изымаемых земель; показатель восстановления сельскохозяйственного потенциала в балло-гектарах.

В совокупности все названные выше мероприятия должны максимально обеспечить восстановление утрачиваемого каждым хозяйством сельскохозяйственного потенциала (в балло-гектарах).

Таблица 5.1- Расчет объемов землевания малопродуктивных угодий

Характеристика земельных участков, с которых снимается плодородный слой для землевания малопродуктивных угодий					Характеристика участков землевания малопродуктивных угодий								
Типы и подтипы почв	Площадь, га	Мощность снимаемого слоя, см	Объем снимаемого слоя, м ³	наименование с.х. землепользований, на землях которых	Номера участков	Типы и подтипы почв	Площадь, га	Мощность плодородного слоя, см	Балл кадастровой оценки	наносимого	Объем наносимого плодородного слоя, м ³	плодородного слоя после	Балл оценки участков после землевания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1 Вариант													
Чернозем оподзоленный маломощный	1,25	34	4250,0	Совхоз им. Цвиллинга	21	светло-серые лесные	3,03	20	20	14	4250	34	34
ИТОГО		X	4250,0		x		3,03	X	X	X	4250	X	X
2 Вариант													
темно-серые лесные глееватые	1,38	27	3726	Фермерское хозяйство «Солнышко»	55	светло-серые лесные	5,32	20	20	7	3726	27	27
ИТОГО		X	3726		x		5,32	X	X	X	3726	X	X

Таблица 5.2- Проектируемые изменения в составе и площадях сельскохозяйственных угодий землепользований

Бессрочно изымаемые с.-х. угодья				Компенсацио нные мероприятия				Передача с.- х. угодий из фонда перераспред еления				Всего компенсируется	Временно изымаемые с.-х. угодья				Компенсационны е мероприятия				
Виды	Площади	Балл	Всего	Виды угодий	Площади угодий, га	Прирост	Всего	Виды	Площади	Балл	Всего		Виды	Площади	Балл	Всего	Виды	Площади	Балл	Всего	Разность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1 вариант												1 вариант									
Пашня	1, 2 5	3 4	4 2 5	пашни	3, 0 3	1 4	4 2 5	—	—	—	—	4 2 5	пашня	0, 2	3 4	6, 8	пашня	0, 2	3 4	6, 8	0
Итого	1, 2 5	X	4 2 5	X	3, 0 3	X	4 2 5	X	—	X	—			0, 2	X	6, 8		0, 2	X	6, 8	0
2 вариант												2 вариант									
Пашня	1, 3 8	2 7	3 7 2	пашни	5, 3 2	7	3 7 2, 6	—	—	—	—		пашни	0, 5	1 2	2, 4	пашни	0, 2	1 2	2, 4	0
Итого	1, 3 8	X	3 7 2	X	5, 3 2	X	3 7 2, 6	X	—	X	—			0, 5	X	2, 4		0, 2	X	2, 4	0

6 Расчет размера земельного налога

Использование земель в Российской Федерации является платным. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным налогом.

Размер земельной налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Ставки

земельной налога пересматриваются в связи с изменением не зависящих от землепользователей условий хозяйствования.

Налог на расположенные *вне поселений* земли промышленности (включая карьеры и территории, нарушенные производственной деятельностью), транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения устанавливается в размере 20 процентов от средних ставок земельной налога, установленных для поселений численностью до 20 тысяч человек, а также с учетом применения повышающего коэффициента 2.

В соответствии с Законами РФ «О плате за землю», изменениями и дополнениями № 6 Инструкции Государственной налоговой службы РФ от 17.04.95 № 29 «По применению Закона Российской Федерации «О плате за землю» средние ставки земельной налога в городах и других поселениях Центрального экономического района с численностью населения до 20 тыс. человек установлены на уровне 30 коп./м² или 3000 руб./га в расчете на год.

Следовательно, налог в расчете на 1 га на расположенные внепоселениям земли промышленности с учетом повышающего коэффициента составит:

$$\frac{3000 \cdot 2 \cdot 20\%}{100\%} = 1200 \text{ руб.} \quad (14)$$

Расчет налога на земли, который будет уплачивать несельскохозяйственный землепользователь с момента предоставления ему этих земель, производится в таблице 6.1

Таблица 6.1- Расчет размера налога за земли, предоставляемые для несельскохозяйственных нужд

Наименование не с.-х. объекта	Категория земель	Площадь не с.-х. землепользования, га	Плотность населения в городах с численностью населения до 20 тыс. ч ел., тыс.	Повышенная ставка для расчета земельной доли	Расчетная величина земельной налога, тыс. руб	Коэффициент повышения	Общий размер земельной доли
1	2	3	4	5	6	7	8
1 вариант							
Комбикормовый завод	Земли промышленности	1,45	3,0	20	0,87	2	1,74
2 вариант							
Комбикормовый завод	Земли промышленности	1,58	3,0	20	0,9	2	1,8

7 Оценка вариантов проекта образования землепользования несельскохозяйственного объекта

Варианты образования землепользования несельскохозяйственного предприятия оцениваются по технико-экономическим показателям.

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

Таблица 7.1- Техничко- экономические показатели проекта

Показатели	Единица измерения	Значение показателей по вариантам		
		1	2	3
1	2	3	4	5
Общая площадь землепользования несельскохозяйственного объекта (с подъездной дорогой)	га	1,45	1,58	1,45
Площадь земельной участка (ов) постоянного пользования — всего, в т.ч. по угодьям	га	1,25	1,38	1,25
пашня	га	1,25	1,25	—
лес	га	—	—	1,25
временного пользования – всего, в т.ч. по угодьям	га	0,2	0,2	0,2
пашня	га	0,2	—	—
пастбища	га	—	0,2	—
сенокос	га	—	—	0,2
Количество затрагиваемых землепользователей	кол-во	1	2	1
Образование чересполосицы, земель, неудобных для механизированной обработки	да, нет	да	нет	нет
Стоимость возмещения убытков — всего,	тыс.руб	210,1	155,6	180,7
в том числе за счет:	тыс.руб			
сноса строений и сооружений	тыс.руб	—	66,0	—
стоимости незавершенного производства	тыс.руб	19,9	53,0	—
нарушения транспортных связей и разобщенности территории	тыс.руб	151,7	—	—
уничтожения древостоя	тыс.руб	—	—	3,38
упущенная выгода	тыс.руб	38,5	36,6	174,4
Земельный налог с площади земель, предоставляемых для не с.-х. нужд	тыс.руб	1,74	1,8	—
Объем снимаемого плодородного слоя почвы	тыс. м ²	4,2	3,7	—
Площадь малопродуктивных земель, улучшаемых путем нанесения снимаемого плодородного слоя почвы	га	3,03	5,32	—

Продолжение таблицы 7.1

1	2	3	4	5
Площадь земель, подлежащих рекультивации – всего, в т.ч.:	га			
пашня	га	0,5	—	—
		—	0,5	—
лесные насаждения	га	—	—	0,5
Расположение участка строительства до:				
поселений	км	2,2	0,2	7,5
автодороги	км	0,3	0,1	0,2
ж-д станции	км	15	18	25
Рельеф участка (уклон)	%	2	1,5	3
Залегание грунтовых вод	м	10	10	10
Удаленность перевозки плодородного слоя почвы до участка землевания	км	2,0	1,5	—
Отрицательное влияние на окружающую среду	степень	сильное	слабое	умеренное
Отрицательное влияние на организацию территории с.-х. землепользования	характер влияния	нарушены трансп.связи	нарушена внутр. орган. терр.	не влияет
Отрицательное влияние на с.-х. производство	характер влияния	долговремен. сокращение объемов	доп. финансирование	не влияет
Рекомендуемый вариант		—	+	—

8 Установление сервитутов

8.1 Общие положения

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 без установления сервитута (Гражданский Кодекс РФ, глава 17, ст. 274).

Обременение земельной 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 с.-х. и несельскохозяйственных объектов могут намечаться и устанавливаться следующие постоянные (и частично временные) сервитуты:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельной 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 пастбы 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.

8.2 Предложения по установлению сервитутов

При составлении проектов образования новых землепользований (крестьянских (фермерских) хозяйств, несельскохозяйственных объектов) нужно выявить внешние связи объекта (транспортные и др.) и наметить направления и содержания сервитутов. Предлагаемые сервитуты показываются в таблице 8.1.

Таблица 8.1- Намечаемые сервитуты

Вид сервитута	Постоянный или временный	Направление сервитута Сфера применения	Содержание сервитута	Примечание
проезд через землепользование СКП «Восход»	постоянный	от землепользования крестьянского хозяйства до центра района	проезд	—
ЛЭП	постоянный	от землепользования крестьянского хозяйства до центра района	линий коммуникаций	—
Линии газопровода	постоянный	от землепользования крестьянского хозяйства до центра района	линий коммуникаций	—
Линии нефтепровода	постоянный	от землепользования крестьянского хозяйства до центра района	линий коммуникаций	—

После этого необходимо наметить сервитуты на проектом плане.

На плане землепользования отображаются границы земельных участков обремененных следующими видами сервитутов:

— пешеходной тропы— правом ходить и ездить на велосипеде до 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 категории земель транспорта, проходящие через земельные участки нескольких собственников (пользователей) земли и обеспечивающие транспортную связь с внешним миром или отдельными частями землевладений (землепользования), а также земель 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 земельной 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 земельной 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;

— скотопрогона — 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 скотопрогонной 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 пешеходными тропами и скотопрогонами, обеспечивающими доступ к местам водопоя;

— пастбища — правом пасти 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, так и сопредельных;

— 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.

9 Охрана земель и окружающей среды

9.1 Общие положения

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, иных видов 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.

9.2 Предложения по охране земель и окружающей среды

Одним из важнейших требований при образовании землепользований несельскохозяйственных объектов методами межхозяйственного землеустройства является обеспечение охраны земли и окружающей природной среды на территории, где размещают несельскохозяйственный объект и его земельный участок (землепользование).

Земля является ограниченным и незаменимым ресурсом и поэтому нуждается в охране. Прежде всего земля ограничена пространственно; все потребности в земле можно удовлетворить только в пределах имеющейся территории. Пространственно ограничены участки, предоставленные и предназначенные для определенного использования. Увеличение площади или образование нового участка возможны только за счет уменьшения площади или ликвидации другого. Для того чтобы увеличить площадь одного вида использования земли (например, земель какой-то категории земельного фонда), нужно сократить другие.

Ограничены также площади земель, наиболее пригодных для определенных видов использования (сельскохозяйственного производства, размещения промышленных объектов, объектов социального назначения и др.). Одни виды использования вступают в противоречие с другими. Особенно нежелательна для общества конкуренция несельскохозяйственных видов использования по отношению к сельскохозяйственному. Очень важной, трудной и далеко не всегда

обоснованно решаемой является задача межотраслевого перераспределения земель.

Имеются и другие существенные аспекты ограниченности земли пространственного характера, от которых во многом зависит эффективность функционирования объектов (возможность удобного размещения участков, их удаленность, форма, площадь и т. д.).

На каждом этапе развития общества ограниченными являются плодородие земель и площадь плодородных земель. Дальнейшее повышение того и другого связано с капиталовложениями, уровнем развития науки, а сохранение плодородия — важнейшая задача всего общества, требующая не только усилий, но и затрат, так как земля в процессе использования может не только улучшаться, но и ухудшаться и даже разрушаться.

Охранять землю необходимо от неправильного расходования, распределения и использования, разрушения и загрязнения, ухудшения ее качества и качества связанных с ней природных ресурсов и окружающей среды.

Охраняться должны все земли государства, отдельные земельные фонды, землевладения, землепользования, участки. В первую очередь охраняют:

- плодородие и сельскохозяйственную продуктивность земель; угодья, пригодные для сельского хозяйства и других специфических целей;
- пространственные свойства (площади и формы) участков, угодий, землевладений, землепользований от сокращения, раздробления, ухудшения конфигурации;
- экологическое равновесие (взаимодействие земли с другими природными факторами).

Необходимо также избегать действий (проектирования), последствия

которых неизвестны и непредсказуемы, так как риск потерь в этом случае велик.

В процессе землеустроительного проектирования требования охраны земли и окружающей природной среды могут нарушаться по следующим причинам:

- ошибочные решения проектировщиков;
- упущения в составе проекта, когда не учтены, не предусмотрены все необходимые мероприятия;
- не соблюдены научно обоснованная методика, форма, правила проектирования.

Охрану земли можно осуществлять различными путями и на разных стадиях проектирования и использования. Это самостоятельная задача и в то же время основа, на которой организуют охрану других природных ресурсов. Любые экологические мероприятия базируются на рациональной, научно обоснованной организации использования и охраны земли. Поэтому можно считать, что межхозяйственное землеустройство — первое и основное мероприятие в охране не только земли, но и окружающей среды в целом.

Охрана земли — это система правовых, организационно-хозяйственных, экономических, технических и других мероприятий, направленных на сохранение, восстановление, улучшение состояния земель; на предотвращение нерационального, необоснованного использования и расходования земельных ресурсов, снижения продуктивности, уменьшения площади сельскохозяйственных и лесных угодий.

Охрана земли и окружающей среды непосредственно связана с организацией использования земли, поэтому мероприятия по их охране разрабатывают в проектах (схемах) землеустройства, а не как отдельную самостоятельную задачу. Она должна входить как важнейшая часть во все

составные части землеустроительного проекта. С нее начинают составление проекта.

"Для более правильного, исчерпывающего решения задачи охраны земли и окружающей природной среды решают на достаточно обширной площади, для того чтобы вначале решить общие территориальные вопросы (например, территория района, его части).

Основой, на которой выполняют организацию охраны природных ресурсов и окружающей среды, являются землепользования, в которых ведут конкретное производство или другую деятельность, поэтому охрану необходимо осуществлять внутри и вокруг них с учетом взаимно накладывающихся форм использования земли.

Охрана земли и окружающей природной среды состоит в целенаправленном нахождении при проектировании средств, максимально ограничивающих и исключающих любые отрицательные последствия, вызываемые неправильными действиями человека, особенно снижение продуктивности биосферы; в применении таких способов, которые исключают ухудшение качества земли, ее деградацию, а также вредное воздействие проектируемого объекта и его землепользования на прилегающую территорию.

Охрана земли и окружающей природной среды заключается в выполнении следующих действий:

- соблюдение при разработке проектных предложений по образованию несельскохозяйственных землепользований всех условий и требований, обеспечивающих охрану земельных ресурсов и окружающей среды в настоящее время и на перспективу.

- разработка системы организационно-территориальных и организационно-хозяйственных, технических и других мероприятий, обеспечивающих охрану земли и природы на территории сельскохозяйственных предприятий и всего района, на которую

воздействует размещаемый несельскохозяйственный объект и его земельный участок;

- определение и учет расположения и границ особо охраняемых территорий, подлежащих охране участков, зон и обеспечение ,рациональной организации использования земли внутри этих объектов и смежных с ними;

- использование при проектировании землепользований несельскохозяйственных объектов экологических нормативов и проведение экологической экспертизы проектов.

При межхозяйственном землеустройстве, т. е. при проектировании землепользований, должны быть учтены все условия и факторы воздействия на окружающую среду. Предложения, содержащиеся в проектах, должны обеспечить:

- недопущение снижения продуктивности, качества, ухудшения состояния, неправильного использования земель, окружающих объект проектирования, по организационно-территориальным причинам;

- недопущение загрязнения земель водных источников и атмосферы при функционировании размещаемого несельскохозяйственного объекта;

- охрану земель и природных ресурсов, экологического равновесия внутри и вокруг проектируемого участка;

- правильное экологическое взаимодействие между землепользованиями сельскохозяйственных предприятий, несельскохозяйственных объектов и охраняемых территорий;

- создание условий, обеспечивающих проектирование внутрихозяйственных мероприятий по рациональной организации территории, охране земли и окружающей среды;

- определение режима охраны и использования в условиях ограничений.

В курсовом проекте устанавливаются границы охранных зон следующих режимообразующих объектов:

— подземных кабельных линий связи и радиофикации — от трассы подземного кабеля;

— воздушных линий связи и радиофикации — 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;

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

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

Для санитарно-защитных полос водоводов — от крайних водоводов.

Для водоохраных зон:

— рек и озер — от среднемноголетнего уреза воды в летний период;

— водохранилищ — от уреза воды при нормальном подпорном уровне.

Для санитарно-защитных зон:

— предприятия 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 так же 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), создающие эти вредные факторы;

— кладбищу — от его 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 находится друг относительно 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.

Классификация зон ограниченного режимного использования земель режимообразующих объектов представлена в таблице 9.1.

Таблица 9.1- Реестр режимообразующих объектов и зон с особым режимом использования земель на территории Соль-Илецкого района Оренбургской области

режимообразующих объектов Наименование и параметры объектов	Организация, на территории которой находится объект	Ширина объекта	Установленный режим использования	Охранная зона
1	2	3	4	5
Охранная зона вдоль линии газопровода	Совхоз им. Цвиллинга	300 м	Запрещается строительство, орошение ближе чем на 25 м от последнего агрегата, закладка садов и других насаждений	4 метра
Охранная зона вдоль линии электропередачи	Совхоз им. Цвиллинга	15 м	Запрещается орошение земель, самовольное подключение к линии электропередач и все виды строительства	20 метров

Продолжение таблицы 9.1

1	2	3	4	5
Охранная зона вдоль линии газопровода	Совхоз им. Цвиллинга	300 м	Запрещается строительство, орошения ближе чем на 25 м от последнего агрегата, закладка садов и других насаждений	4 метра
Охранная зона вдоль линии нефтепровода	Совхоз им. Цвиллинга	300 м	Запрещается строительство, создание орошения ближе чем на 25 м от последнего агрегата, закладка садов и других насаждений	25 метров

10 Графическое оформление проекта

На проектном плане с нанесенными существующей внутрихозяйственной организацией территории и границами ранее предоставленных земельных участков показываются:

- границы образуемого землепользования несельскохозяйственного объекта (все варианты) — 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 и мест расположения временных отвалов;
- границы участков малопродуктивных угодий, подлежащих (намеченных) землеванию и дороги, ведущие к ним;
- участки подлежащие рекультивации нарушенных земель;
- размещение дорог и других сооружений обеспечивающих восстановление нарушенных связей;
- охранные зоны объекта;
- сервитуты и обременения;
- схему реорганизации или нарушаемых землепользований;
- другие проектируемые элементы;
- экспликации предоставленных земель.

Границы проектируемого землепользования окрашиваются (оттеняются):

Основного варианта — красным цветом. Других вариантов — другими цветами с внешней стороны участка.

Все проектируемые элементы и надписи на графическом проекте наносятся красными линиями. На проектном плане показывают условные обозначения.

Список использованных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Принят Гос. Думой 28 сентября 2001 г. Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г. // Рос.газ. – 2001. – 30 октября.
2. О землеустройстве: Федеральный закон // Рос.газ. – 2001. – 23 июня.
3. Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон. Принят Государственной Думой 4 марта 1995. // Рос.газ. – 1995. – 29 декабря.
4. Волков С.Н., Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право): учеб. пособие. / С.Н Волков – М.: Былина, 1998. – 527
5. Волков, С.Н., Землеустройство. Т.3 Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. / С.Н, Волков – М.: Колос, 2002. – 384 с.
6. Землеустроительное проектирование: учебник / С.Н, Волков, [и др].; под ред. С.Н, Волкова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Колос, 1998. – 632 с.
7. Основы землевладения и землеустройства: учеб. пособие. / Н.М. Губин Саратов: Саратов. гос. агр. ун-т. им. Н.И, Вавилова, 1999. – 244 с.
8. Ограничение (обременение) прав на использование земельных участков. / В.Ф. Спиридонов [и др] – М.: ЗАО «Интердизайн», 2000. – 240