МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДЕПАРТАМЕНТ НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И ОБРАЗОВАНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО Донской ГАУ)

АЗОВО-ЧЕРНОМОРСКИЙ ИНЖЕНЕРНЫЙ ИНСТИТУТ – ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» В Г. ЗЕРНОГРАДЕ
(Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ)

Кафедра «Физика, механика и землеустройство»

А.М. Бондаренко

ОБУСТРОЙСТВО И ПЛАНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Курс лекций

Учебное пособие

по направлению подготовки 21.04.02 –Землеустройство и кадастры

Зерноград – 2026

© Бондаренко А.М., 2026
© Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2026

Об издании – *1, 2*
Содержание

ББК 65.9(2)32-5
УДК 528.4-047.37

Издается по решению
методического *совета факультета экономики и управления территориями Азово-Черноморского инженерного института - филиала государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донской государственный аграрный университет»*
в г. Зернограде

Рецензент:
доктор экономических наук, кандидат технических наук, профессор кафедры экономики, финансов и капитала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный социальный университет» (г. Москва)
Качанова Л.С..

Ответственный редактор:
доктор технических наук, профессор А.М. Бондаренко

Бондаренко А.М. Обустройство и планирование земель сельскохозяйственного назначения. Курс лекций [Электронный ресурс]: Учебное пособие по направлению подготовки 21.04.02 –Землеустройство и кадастры/ А.М. Бондаренко — Электрон. дан. - Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2026. - 90 с.– Режим доступа: Локальная сеть Библиотеки Азово-Черноморского инженерного института ФГБОУ ВО Донской ГАУ.

Учебное пособие содержит курс лекций по дисциплине «Обустройство и планирование земель сельскохозяйственного назначения». Учебное пособие включает рекомендации по формам и методам обустройства и планирования земель сельскохозяйственного назначения, а так же правила их реализации через разработку фрагментов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства. Включают рекомендации к выполнению основных форм самостоятельной работы по курсу, средства контроля и самоконтроля знаний магистрантов

. Содержание пособия соответствует рабочей программе дисциплины и предназначено для магистров (очной и заочной форм обучения), обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 –Землеустройство и кадастры, направленность «Территориальное планирование и землеустройство».

Рассмотрено и одобрено на заседании кафедры «Физика, механика и землеустройство».
Протокол № 2 от 06.04.2026 г
Рассмотрено и одобрено методической комиссией по направлению подготовки 21.03.02, ,21.04.02–Землеустройство и кадастры,
Протокол № 8 от 14.0 2026г.

© Бондаренко А.М., 2026
© Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2026

Содержание

Лекция 1. Введение. Цель и задачи изучения дисциплины. Планирование земель сельскохозяйственного назначения.....4

Лекция 2. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство……..33

Лекция 3. Местоположение и установление на местности границ объектов землеустройства…….59

Лекция 4. Внутрихозяйственное землеустройство...……66

Рекомендуемая литература……...89

Лекция №1 Введение. Цель и задачи изучения дисциплины. Планирование земель сельскохозяйственного назначения.

1.1. Введение.
1.2. Цель и основные задачи дисциплины..
1.3. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения
1.4. Природно-сельскохозяйственное районирование земель Ростовской области.
1.5. Зонирование территорий.
1.6. Порядок разработки и содержание схемы землеустройства муниципального района.

1.1. Введение.

Использование земельных ресурсов — необходимое условие любой производственно-хозяйственной деятельности. В добывающей промышленности земля является производственным операционным базисом и предметом труда, своеобразным хранилищем извлекаемых из нее полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности и строительстве земля функционирует как место совершения трудовых процессов и пространственный операционный базис. Для транспорта земля является материальным условием и местом размещения производственных объектов (дороги, трубопроводы, линии электропередачи, портовые сооружения и др.).

В сельском хозяйстве практически вся деятельность непосредственно связана с землей и определяется ее почвенным плодородием, естественными биологическими процессами, технологиями возделывания культур. В этой отрасли земля выступает как предмет труда и средство производства, необходимое для возделывания культурных растений. Процессы планирования, прогнозирования, организации и государственного контроля за использованием и охраной земель с целью предотвращения любых нарушений принципов рационального землепользования являются важными функциями управления земельными ресурсами. Эти процессы представляют собой систему действий, предшествующих непосредственному использованию земли и

направленных на ее обустройство как природного ресурса, средства производства и объекта социально-экономических отношений, установление на ней порядка, соответствующего конкретным производственным, экологическим и социальным целям.

Землеустройство представляет собой многогранную деятельность, охватывающую организацию рационального использования и охраны земель, регулирование земельных отношений, выработку земельной политики.

В период зарождения землеустроительной науки (конец XIX – начало XX в.) многие специалисты указывали на необходимость включения в нее комплекса научных дисциплин, к которым были отнесены:

– **экономика землеустройства**, изучающая землеустройство как социально-экономическое явление, с анализом его сущности и выявлением причин, влияние землеустройства на землевладение (землепользование);

– **техника землеустройства**, включающая технические вопросы деления, измерения и вычисления площадей земельных участков;

– **организация землеустройства**, изучающая вопросы планирования и организации землеустроительных работ, их финансирования и рационального проведения.

В современных условиях наиболее совершенной формой профессиональной деятельности является преобразованная, инновационная, творческая деятельность специалиста. При этом включение в творческую деятельность происходит уже на ранних этапах профессиональной карьеры. Производству нужны самостоятельные, творческие специалисты, инициативные, предприимчивые, способные приносить прибыль, предлагать и разрабатывать идеи, находить нетрадиционные решения и реализовывать экономически выгодные проекты. Стать таким специалистом без хорошо сформированных умений

и навыков самостоятельной учебной и исследовательской деятельности невозможно.

Планирование – это оптимальное распределение ресурсов для достижения поставленных целей, деятельность, связанных с постановкой целей и действий в будущем. Цель планирования — обеспечение достижения намеченных целей, выполнение поставленных задач. Поэтому в плане должен быть предусмотрен механизм оперативной адаптации плановых решений к конкретной ситуации. Такой механизм обуславливает тесную связь долгосрочных и краткосрочных планов.

Планирование носит директивный характер (план необходимо исполнять). Планирование направлено на принятие и осуществление управленческих решений.

1.2 Цель и основные задачи дисциплины.

Цели освоения дисциплины: обучение студентов и магистрантов методам построения моделей проектов землеустройства, созданию землеустроительной документации, а также умению анализировать тенденции развития землеустроительной отрасли при формировании отчетной документации в процессе землеустроительного проектирования.

Задачами дисциплины являются:

- обучение студентов, магистрантов теоретическим знаниям использования принципов, средств и методов построения моделей проектов землеустройства;

- изучение методов землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации;

- формирование знания по анализу и выбору актуальных проблем и тенденции развития землеустроительной отрасли направленного на совершенствование процесса землеустройства.

Место учебной дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Обустройство и планирование земель сельскохозяйственного назначения» относится к факультативным дисциплинам.

Изучение данной дисциплины базируется на освоении студентами и магистрантами дисциплин: «Современные проблемы землеустройства и кадастров», «Компьютерное моделирование в землеустройстве и кадастрах».

Освоение данной дисциплины необходимо для качественного овладения дисциплинами: «Землеустроительное проектирование», «Территориальное планирование Ростовской области», «Системы хранения и защиты землеустроительной и кадастровой информации», а также для выполнения выпускной квалификационной работы и магистерской диссертации.

Изучение данной учебной дисциплины направлено на освоение компетенции «Способен разрабатывать технологические регламенты землеустроительного проектирования» (ПК-6). Основными индикаторами достижения компетенции являются:

- использование принципов, средств и методов построения компьютерных моделей проектов землеустройства (ПК-6.1);

- подбор методики землеустроительного проектирования и создание землеустроительной документации (ПК-6.2);

- анализ актуальных проблем и тенденций развития землеустроительной отрасли при формировании технической и отчетной документации при землеустроительном проектировании (ПК-6.3).

1.3 *Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения*

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. (в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ).

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (в ред. Федеральных законов от 21.07.2005 N 111-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ):

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий (п. 2 введен Федеральным законом от 21.07.2005 N 111-ФЗ).

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (в ред. Федерального закона от 21.07.2005 N 111-ФЗ).

1.4 Природно-сельскохозяйственное районирование земель Ростовской области

Ростовская область входит в состав Южного федерального округа. Географически расположена на юге Российской Федерации, на Восточно-Европейской равнине и Северо-Кавказском регионе, координаты 45□58'–50□13' северной широты и 38□11'–44º20' восточной долготы. Занимает обширную равнину в речном бассейне Нижнего Дона, расчленённую реками и балками, протяжённостью: 490 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Наибольшая высота над уровнем моря – 253 м.

Климат области умеренно-континентальный, среднегодовая температура колеблется от плюс 6,6 оС на севере области до плюс 9,4 оС на юге. Осадков выпадает в среднем 424 мм, в т.ч. они уменьшаются с 650 мм на западе до 400 мм на востоке области. Агроклиматические условия благоприятны для возделывания большинства зерновых, технических, овощных и кормовых культур.

По природно-сельскохозяйственному районированию земельного фонда России Ростовская область расположена в умеренном природно-сельскохозяйственном поясе в двух зонах:

– засушливой степной зоне Предкавказской и Южнорусской провинциях с преобладанием обыкновенных и южных чернозёмов,

– засушливой сухостепной Манычско-Донской провинции с преобладанием темно-каштановых и каштановых почв.

На территории Ростовской области выделяют шесть природно-сельско-хозяйственных зон, отличающихся по физико-географическому расположению, почвенно-климатическим условиям, направлению производства и уровню интенсивности его ведения (рисунок 1.1). I.

Северо-Западная природно-сельскохозяйственная зона объединяет девять районов: Боковский, Верхнедонской, Каменский, Кашарский, Красносулинский, Миллеровский, Тарасовский, Чертковский, Шолоховский. Территория зоны расположена на северо-западе

Ростовской области, входит в правую сторону бассейнов рек Дон и Северский Донец и представляет собой волнистую равнину; экспозиции склонов в основном по направлению север-юг и восток-юг, средневзвешенный уклон 3,2°. Территория сильно расчленена оврагами и балками до 0,72 км/км2. Глубина базиса эрозии около 140 м. Слой поверхностного стока талых вод составляет 80–100 мм, в летний период – около 6 мм. Сумма активных температур составляет 3100–3300 °С, температура января – минус 8–9 °С, июля – плюс 22 °С, безморозный период 160–175 дней. За год выпадает около 438 мм осадков, в т.ч. в тёплый период за апрель – сентябрь – 273 мм. Испаряемость за год составляет 820 мм. Радиационный баланс около 2680 МДж/м2 в год.

Почвы представлены в основном черноземами южными среднемощными глинистыми, тяжелосуглинистыми и глинистыми, мощность гумусового горизонта 55–70 см, на эродированных участках до 35–40 см, содержание гумуса в пахотном горизонте неэродированных почв 3,2–3,3 %, показатель pH близок к нейтральной 7.5. Плотность почвы Ап 1,0–1,2 т/м3, порозность 50–56 %. Почвы в целом благоприятны для возделывания большинства сельскохозяйственных культур. Оценка земель данной зоны по выходу кормовых единиц – 28,3 балла, окупаемость затрат – 52,9 балла, дифференцированный доход – 17,7 балла

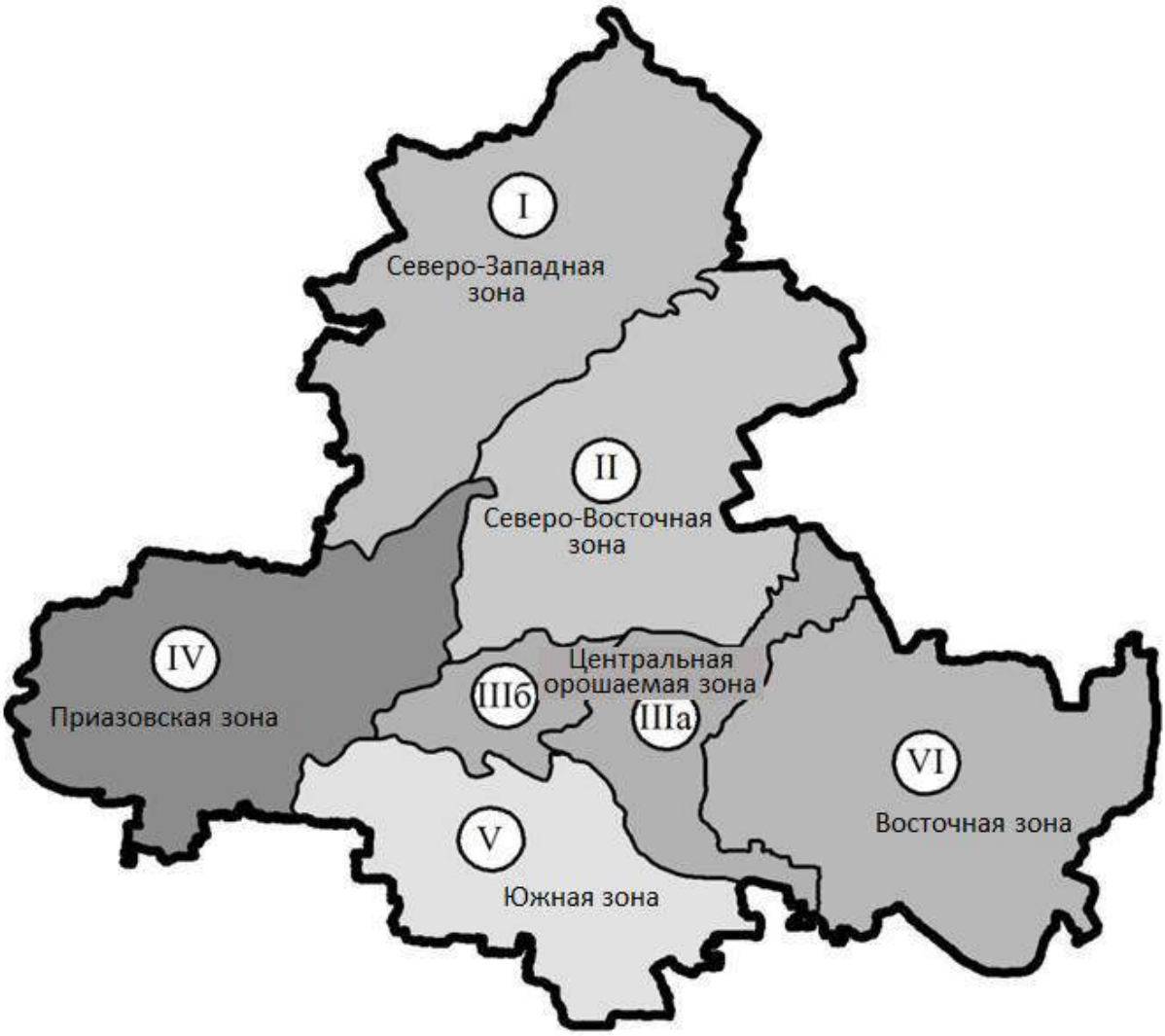


Рисунок 1.1 – Схема расположения природно-сельскохозяйственных зон Ростовской области

II. На территории Северо-Восточной природно-сельскохозяйственной зоны расположены девять административных районов: Морозовский, Милютинский, Обливский, Тацинский, Константиновский, Белокалитвенский, Советский, Цимлянский, Усть-Донецкий. Территория зоны занимает правую сторону бассейна реки Дон и левую сторону реки Северский Донец, общий уклон местности с севера на юг и с востока на юг. Средневзвешенный уклон – 2,60, расчленённость территории овражно-балочной сетью –0,57 км/км2. Глубина местного базиса эрозии около 110 м. Климат континентальный, среднегодовая температура воздуха – плюс 7,8 °С, температура января – минус 6,6–7,0 °С, июля – плюс 23,4 °С, сумма активных температур выше 10 °С

составляет 3200–3400 °С. Безморозный период 165–180 дней. Осадков выпадает за год 394 мм, в т.ч. за тёплый период апрель – сентябрь – 246 мм. Испаряемость составляет 790 мм в год. Радиационный баланс – около 2680 МДж/м2. Поверхностный сток талых вод 10 % обеспеченности – 60 мм, в летний период около 6 мм. Почвенный покров подобен первой северо-западной зоне, но на востоке зоны южный чернозём переходит в тёмно-каштановые с мощностью гумусового горизонта 40–50 см, содержание гумуса – 3,0–3,3 %, почвы слабощелочные с pH 7,8–8,0, с глубиной щёлочность увеличивается. Оценка земель по выходу кормовых единиц 26,4 балла, окупаемость затрат 49,2 балла, дифференцированный доход 14,6 балла (рисунок 1.1).

III. Центральная орошаемая природно-сельскохозяйственная зона разделена на две подзоны: IIIа – в состав которой входят Мартыновский, Волгодонской и Пролетарский районы и IIIб – в состав которой входят Семикаракорский, Багаевский и Веселовский районы. Разделение произведено по типам почвы: в подзоне IIIа преобладают темно-каштановые почвы, встречаются южные чернозёмы; в подзоне IIIб расположены почвы луговые и чернозёмы обыкновенные мицеллярно-карбонатные среднемощные, тяжелосуглинистые и глинистые. Занимают территорию Донно-Манычской поймы на первой и второй террасах. Уклон выровненный, средний уклон поверхности около одного градуса, пригодна для строительства рисовых оросительных систем, поверхностного орошения по бороздам и полосам и полива дождеванием. Климат континентальный, среднегодовая температура воздуха – плюс 8,9 °С, температура января – минус 5,3–5,5 °С, июля – плюс 22,9–23,2 °С, сумма активных температур выше 10 °С составляет 3300–450 °С. Безморозный период 165–85 дней. Осадков выпадает за год 395–20 мм, в т. ч. за тёплый период апрель –сентябрь –245–260 мм. Испаряемость составляет 800 мм в год. Радиационный баланс – около 2690 МДж/м2. Поверхностный сток талых вод 10 % обеспеченности – 30 мм, в летний период около 5 мм.

Оценка земель по выходу кормовых единиц по подзонам IIIа и IIIб соответственно 29 и 44,4 балла, окупаемость затрат 42,4 и 54,7 балла, дифференцированный доход 14,4 и 21,4 балла (рисунок 1.1).

IV. В состав Приазовской природно-сельскохозяйственной зоны включено восемь районов: Азовский, Аксайский, Куйбышевский, Неклиновский, Мясниковский, Матвеево-Курганский, Октябрьский, Родионово-Несветайский. Занимает юго-западную часть Ростовской области севернее Азовского моря. С запада заходит окончание Донецкого кряжа, поэтому средневзвешенный уклон местности 2,80, глубина местного базиса эрозии более 100 м, расчлененность территории овражно-балочной сетью в западной части зоны около 2 км/км2, а средняя около 0,53 км/км2. Водной эрозии подвержено 38,1 % почв, дефляции – 4,5 %. Слой стока талых вод 10 %-ной обеспеченности – около 60 мм , дождевого – 7,5 мм.

Сумма активных температур более 10 °С составляет около 3400 °С при среднегодовой температуре воздуха 9,2 °С, температура января – минус 5,3 °С, июля – плюс 23,8 °С. Выпадает за год 450–500 мм осадков, в т.ч. за апрель – сентябрь 270–300 мм, испаряемость – 840 мм, радиационный баланс – 2693 МДж/м2 в год. Почвы представлены чернозёмами обыкновенными тяжелосуглинистыми и глинистыми, среднемощными и мощными (75–100 см), содержание гумуса около 4,5 % и более. Плотность сложения – 1,1–1,2 г/см3. Скважность 50–55 %. Почвы этой зоны высоко структурны и относятся к самым плодородным почвам нашей области, пригодны для возделывания большинства культур. Оценка земель по выходу кормовых единиц 44,5 балла, окупаемость затрат 66,5 балла, дифференцированный доход 30,8 балла (рисунок 1.1).

V. Южная природно-сельскохозяйственная зона занимает южную часть территории Ростовской области. В состав входит шесть административных районов: Егорлыкский, Зерноградский, Кагальницкий, Песчанокопский, Сальский, Целинский. Занимает южную часть

Ростовской области к востоку от Азовского моря. Территория отличается малыми уклонами, поэтому средневзвешенный уклон местности не превышает 1,5°, глубина местного базиса эрозии более 60 м, расчленённость территории овражно-балочной сетью в западной части зоны около 2 км/км2, а средняя около 0,53 км/км2. Водной эрозии подвержено 38,1 % почв, дефляции – 4,5 %. Слой стока талых вод 10 %-ной обеспеченности около 60 мм, дождевого – 7,5 мм. Среднегодовая температура воздуха 8,8 °С, температура января – минус 5,3 °С, июля – плюс 22,9 °С. Сумма активных температур более 10 °С составляет около 3300 °С. Выпадает за год 450–490 мм осадков, в т. ч. За апрель – сентябрь около 300 мм, испаряемость – 850 мм, радиационный баланс – 2685 МДж/м2 в год. Почвы представлены чернозёмами обыкновенными глинистыми и тяжелосуглинистыми, среднемощными, мощными (75–100 см) и сверхмощными (до 140 см), содержание гумуса около 3,7–4,2 % и более. Плотность сложения – 1,1–1,2 г/см3. Скважность 50–55 %. Почвы этой зоны высоко структурны и относятся к самым плодородным почвам нашей области, пригодны для возделывания большинства культур. Оценка земель по выходу кормовых единиц 46,4 балла, окупаемость затрат 68,3 балла, дифференцированный доход 33,1 балла (рисунок 1.1).

VI. В состав Восточной природно-сельскохозяйственной зоны входят пять районов: Орловский, Зимовниковский, Ремонтненский, Дубовский, Заветинский. Климат континентальный, среднемноголетняя температура воздуха 8,2 °С, средняя температура января – минус 6,7–7,4 °С, июля – 23,5–23,6 °С, сумма активной температуры воздуха выше 10 °С – 3200–3400 °С, продолжительность безморозного периода – 175–185 дней. Сумма осадков за год – 320– 340 мм, из них в тёплое время года – 210–230 мм. Испаряемость за год 980 мм, радиационный баланс солнечной энергии 2807 МДж/м2 в год. Почвы зоны – каштановые, тяжелосуглинистые (74 %), среднесуглинистые (17,4 %), среднемощные – 45–60 см, содержание гумуса в пахотном слое : в темно-каштановых 3,5–

4,0 %; каштановых –2,5–3,5 %; светло-каштановых –1,5–2,5 %. Уклон местности – 0,740, глубина местного базиса эрозии около 70 м. Расчленённость территории овражно-балочной сетью – 0,27 км/км2. Водной эрозии подвержено 25,5 % территории, дефлированных почв – 29,1 %. Слой весеннего стока 10 %-ной обеспеченности – 40 мм. Эти почвы постоянно сопровождает солонцовый процесс в разной степени интенсивности. Для таких почв характерна большая плотность (в горизонте В – 1,4–1,6 г/см3), пониженная скважность (менее 45 %), плохая аэрация и водоотдача, низкая водопроницаемость. Оценка земель по выходу кормовых единиц 17,7 балла, окупаемость затрат 42,0 балла, дифференцированный доход 8,9 балла (рисунок 1.1).

1.5 Зонирование территорий.

Зонирование земель — это разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и режимом охраны. Зонирование земель осуществляется в соответствии с планами развития территорий.

Цели градостроительного зонирования определены в ч. 1 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. Создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия.
2. Создание условий для планировки территорий муниципальных образований.
3. Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
4. Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Некоторые виды зонирования:

Градостроительное зонирование. Это разработка требований по функциональному использованию, застройке и созданию ландшафта в планировочных районах и кварталах во всех городских зонах.

Функциональное зонирование. У каждой выделенной зоны своё функциональное назначение. На функциональных участках могут располагаться природные, жилые, производственные и общественные объекты.

Правовое зонирование. В рамках него городское пространство делят на участки с различным режимом использования. Для каждой территории Зонирование территорий осуществляется согласно ряду нормативно-правовых документов, основополагающими среди которых являются.

Территориальное зонирование — деятельность соответствующих органов в сфере планирования градостроительной деятельности по комплексному регулированию создания и использования объектов недвижимости и использования земельных участков путем подразделения **территорий** населенных пунктов на соответствующие зоны. Виды и состав **территориальных** зон по Градостроительному Кодексу.

Зонирование территории города и села всегда проводят **на основании Градостроительного кодекса**. Когда выполняют зонирование, пространство делят на определенные участки. У выделенных зон должно быть единое функциональное назначение, общие параметры и ограничения на возведение в них объектов недвижимости.

Зонирование территории населённых пунктов — это разбивка земельной территории населённых пунктов на определённые части, устанавливающие территориальные зоны по видам градостроительного использования и возможного ограничения использования.

В традиционном виде территории населённых пунктов включают в себя ряд зон, к числу которых можно отнести следующие:

- жилая зона;

- зона производственного назначения;
- зона санитарного назначения;
- зона рекреационного назначения;
- природоохранная зона;
- заповедная зона и так далее.

На размещение любой зоны на территории населённого пункта влияют определённые условия и требования.

Территориальные зоны — это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территориальные зоны выделяются с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых действующим генеральным планом;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Ниже приведена в качестве примера пространственная организация Манычского сельского поселения Зерноградского района Ростовской области.

Правила землепользования и застройки Манычского сельского поселения являются документом градостроительного зонирования сельского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и областными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, Уставом Манычского сельского поселения, генеральным планом Манычского сельского

поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Для Манычского сельского поселения установлены следующие территориальные зоны:

Ж-1. Зона жилой застройки первого типа. Включает в себя территории, застроенные, либо подлежащие к застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социального и культурно-бытового назначения.

ОД. Зона, общественно-делового назначения. Включает в себя территории, застроенные, либо подлежащие застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения.

ОС. Зона размещения объектов социального назначения. Включает в себя территории застроенные, либо подлежащие застройке преимущественно объектами социального назначения (здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта).

КО. Зона размещения культовых объектов. Включает в себя территории,, застроенные, или подлежащие застройке преимущественно культовым объектам.

ПК. Производственно-коммерческая зона. Включает в себя территории, застроенные, либо подлежащие застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно-защитной зоны не более 50м., а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не рекомендуется в иных зонах.

ПЗ. Производственная зона. Включает в себя территории застроенные, либо подлежащие застройке промышленными объектами и

производствами, складскими зданиями и сооружениями с размером санитарно-защитной зоны более 50м.

ИС. Зона инженерной инфраструктуры. Включает в себя территории застроенные, либо подлежащие застройке сооружениями инженерной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.

ИТ. Зона транспортной инфраструктуры. Включает в себя территории застроенные, либо подлежащие застройке сооружениями транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.

СХП. Зона сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования. Включает в себя территории, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, землями, занятыми многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

СХУ. Зона сельскохозяйственных угодий. Включает в себя территории, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, землями, занятыми многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), а также сопутствующими видами использования земельных участков.

СХС. Зона ведения дачного хозяйства и садоводства. Включает в себя территории, предназначенные для ведения дачного хозяйства, садоводства и личного подсобного хозяйства, а также сопутствующих видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

РП. Зона парков. Включает в себя территории, занятые или планируемые к размещению парков.

РФС. Зона физической культуры и спорта. Включает в себя территории, предназначенные для размещения плоскостных сооружений физкультуры м спорта, а также сопутствующих видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

СК. Зона размещения объектов захоронения. Включает в себя территории, занятые кладбищами и сопутствующими объектами капитального строительства, а также предназначенные для планируемого размещения таких объектов.

СОП. Зона размещения отходов производства и потребления. Включает в себя территории, предназначенные для размещения отходов производства и потребления и объектов, обеѳспечиваающих сбор и переработку мусора.

СР. Зона режимных объектов. Включает в себя территории застроенные, либо подлежащие застройке объектами, используемыми для обеспечения обороны и безопасности, а также иные территории, для которых законодательством Российской Федерации установлен особый порядок хозяйственного использования и режим ограниченного доступа.

СН. Зона зелёных насаждений специального назначения. Включает в себя территории занятые или планируемые к размещению зелёных насаждений защитного назначения, санитарно-защитных зон, прибрежных защитных полос водоёмов.

ПЛ. Зона природных ландшафтов и неудобий. Выделяется на территориях природных ландшафтов, неудобий и лесных насаждений.

МНП. Зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населенных пунктов. Выделяется на территориях расположенных за пределами границ населенных пунктов для использования в соответствии с видом разрешенного использования, устанавливаемым для соответствующей категории земель.

Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Для территории Манычского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;

зоны, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Манычского сельского поселения представлены на рисунках 1.2-1.6.

Из рисунка 1.2 видно, что подавляющую часть территории поселка Сорговый занимает зона жилой застройки первого типа.

Хутор Булочкин расположен в 12 км на восток от поселка Сорговый. Большую часть территории х. Булочкин занимают зоны жилой застройки первого типа и зоны сельскохозяйственных угодий (рисунок 1.3).

Поселок Малый лог находится в 10км на северо-востоке от поселка Сорговый . В поселке Малый Лог выделены две зоны: занимают зоны жилой застройки первого типа и зоны общественно-делового назначения (рисунок 1.4).

Поселок Междупольный находится в 10км северо-западнее поселка Сорговый. Подавляющую часть территории поселка Междупольный занимает зона жилой застройки первого типа (рисунок 1.5).

Поселок Новые Постройки находится в 3 км западнее поселка Сорговый. В поселке Новые Постройки основной является зона жилой застройки первого типа (рисунок 1.6).

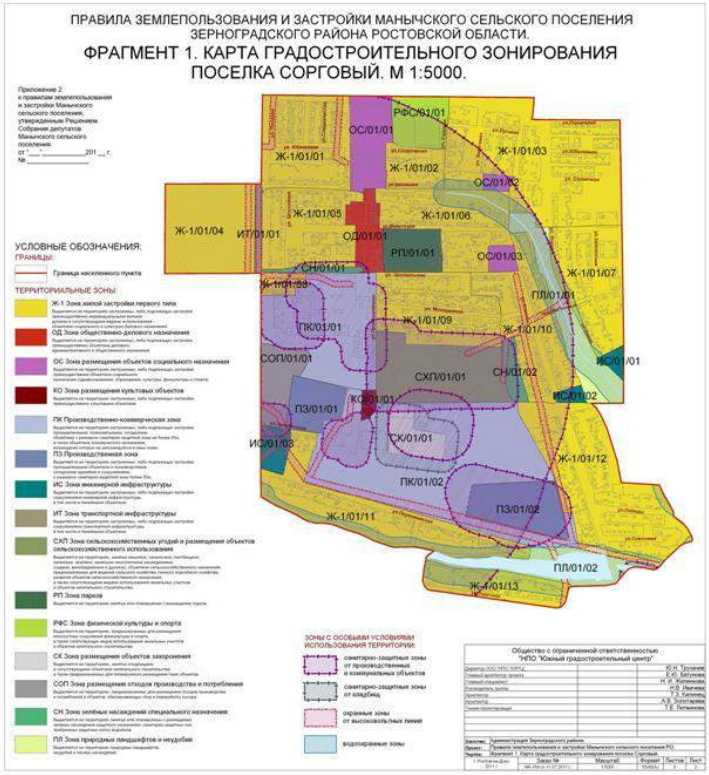


Рисунок 1.2-Карта градостроительного зонирования п. Сорговый



Рисунок 1.3-Карта градостроительного зонирования х. Булочкин



Рисунок 1.4-Карта градостроительного зонирования поселка Малый Лог



Рисунок 1.5-Карта градостроительного зонирования поселка Междупольный

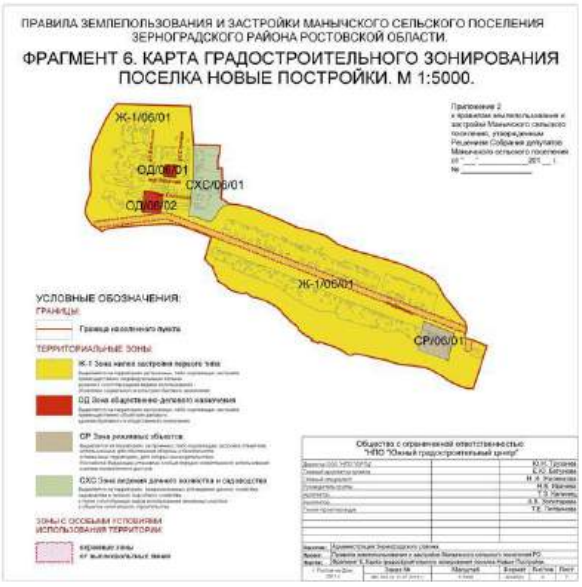


Рисунок 1.6-Карта градостроительного зонирования поселка Новые Постройки

1.6 Порядок разработки и содержание схемы землеустройства муниципального района.

Разработка схемы землеустройства муниципального района включает следующие этапы:

I. Природно-экономическая характеристика района.

1.1 Местоположение.

1.2 Природно-климатические условия.

1.3 Природные ресурсы

1.4 Социально-экономическая и территориальная характеристика.

II. Анализ современного использования земельного фонда муниципального образования и освоение новых земель.

2.1 Использование земельного фонда

2.2 Анализ использования земель сельскохозяйственного назначения

2.3 Использование земель общего пользования.

III. Прогнозирование развития материальных и нематериальных ресурсов района

IV. Прогноз обеспеченности человеческими ресурсами и прогнозирование уровня и структуры питания

V. Прогнозирование развития муниципального района.

5.1 Прогнозирование отводов для селитебной застройки в муниципальном районе

5.2 Прогнозирование развития промышленных и транспортных объектов

VI. Прогнозирование природоохранных мероприятий в районе.

VII. Прогнозирование межотраслевого баланса земель района и технико- экономических показателей.

Комплексное развитие территории имеет неразрывную связь с планированием использования земель.

Что является целью комплексного развития территории?

Целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;(в ред. Федерального закона от 13.06.2023 N 240-ФЗ)

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур; в ред. Федерального закона от 13.06.2023 N 240-ФЗ)

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда; (в ред. Федерального закона от 13.06.2023 N 240-ФЗ)

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Какие виды комплексного развития территории существуют?

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 настоящей статьи (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные

участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

В отношений каких территорий осуществляется комплексное развитие территории?

Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации.

Кем принимается решение о комплексном развитии территории?

1) Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта Российской Федерации с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией.

Таким образом, проекты комплексного развития территории (КРТ) можно классифицировать:

1. В зависимости от наличия или отсутствия на территории объектов капитального строительства: по этому признаку можно выделить два основных вида КРТ:

   1) КРТ на застроенных территориях;

   2) КРТ на незастроенных территориях.

2. В зависимости от принадлежности объектов капитального строительства:

   1) комплексное развитие территорий, на которых расположены объекты, находящиеся в государственной собственности;

   2) комплексное развитие территорий, на которых расположены объекты, находящиеся в муниципальной собственности;

   3) комплексное развитие территорий, на которых расположены объекты, находящиеся в частной собственности;

   4) комплексное развитие территорий, на которых расположены объекты, находящиеся как в публичной, так и в частной собственности.

3. В зависимости от того, кто является инициатором реализации проекта КРТ:

   1) Правительство РФ;

   2) высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ;

   3) глава местной администрации;

   4) правообладатели земельных участков и/или объектов капитального строительства, расположенных в границах КРТ.

4. В зависимости от привлечения третьих лиц:

   1) публичный инициатор проекта может самостоятельно реализовывать проект КРТ;

2) публичный инициатор проекта может привлекать для реализации проектов третьих лиц (привлечение третьих лиц возможно как при условии проведения торгов, так и без проведения торгов).

5. Классификация проектов КРТ в зависимости от уровня органа, принимающего решение о КРТ:

1) КРТ по решению Правительства РФ;

2) КРТ по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ;

3) КРТ по решению главы местной администрации.

В случае принятия Правительством РФ или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ решений о реализации проектов КРТ жилой застройки эти проекты могут реализовывать без торгов юридические лица, определенные Российской Федерацией или, соответственно, субъектом РФ, а при реализации муниципального проекта КРТ такой возможности законом не предусмотрено (п. 5. ч. 6 ст. 66 Градостроительного кодекса РФ).

Среди вышеуказанных классификаций можно выделить основные и вспомогательные. В качестве основных можно назвать классификации проектов КРТ в зависимости:

1) от наличия или отсутствия на территории объектов капитального строительства;

2) от того, кто является инициатором реализации проекта КРТ;

3) от возможности аренды земельных участков без торгов.

Классификации КРТ по другим признакам являются вспомогательными.

Институт КРТ заменил действовавшие с момента вступления в силу в 2004 году Градостроительного кодекса РФ и неоднократно подвергавшиеся изменениям нормы о договорах развития застроенной территории, комплексного освоения территорий.

Принципиальным отличием правового регулирования КРТ от ранее действовавших норм, регламентировавших развитие застроенной территории и комплексное освоение территорий, является возможность внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (часть 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ) одновременно с подготовкой и утверждением документации по планировке территории. При этом утверждение документации по планировке территории допускается до утверждения соответствующих изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки·

Природно-экономическая характеристика района включает:

**местоположение* (общая характеристика района и прилегающей к ней территории);

**природно-климатические условия* (ландшафт, инженерно-геологические условия);

**климатические условия* (температура, осадки и т.д.);

**природные ресурсы* (природные средства, запасы, источники удовлетворения каких-либо потребностей, минерально-сырьевые ресурсы, поверхностные воды, грунтовые и подземные воды, биоресурсы – пашни, пастбища, леса);

* *Социально-экономическая и территориальная характеристика* (культурно-бытовое и коммунальное обслуживание, дошкольные воспитательные учреждения, образование и здравоохранение, система финансирования – коммерческая, внебюджетная и т.д.).

Контрольные вопросы:

1. *Назовите цель и основные задачи изучения дисциплины;*
2. *Что такое планирование земель сельскохозяйственного назначения?*
3. *Дайте характеристику землеустройства Ростовской области.*
4. *Что понимается под зонированием территории?*
5. *Каковы цели градостроительного зонирования?*
6. *Что такое функциональное зонирование?*
7. *Что такое правовое зонирование?*

8. *Что такое территориальное зонирование?*
9. *Какие этапы включает схема землеустройства муниципального района?*
10. *Что является целью комплексного развития территории?*
11. *Какие виды комплексного развития территории существуют?*
12. *В отношении каких территорий осуществляется комплексное развитие территории?*
13. *Кем принимается решение о комплексном развитии территории?*

Лекция № 2. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство

2.1 Понятие и содержание межхозяйственного (территориального) землеустройства.

2.2 Процесс и этапы проведения межхозяйственного землеустройства.

2.3 Образование землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий (организаций).

2.4 Образование землевладений и землепользований граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством.

2.1 Понятие и содержание межхозяйственного (территориального) землеустройства.

Понятие межхозяйственного, или территориального землеустройства развивается в отечественной теории с развитием и трансформацией земельных отношений.

Традиционно межхозяйственное землеустройство воспринимается как система социально-экономических мероприятий, осуществляемых при помощи правовых и технических действий. Его сущность заключается в организации, то есть образовании, упорядочении, изменении землепользований, обеспечении их экономически эффективных структур и размещении землепользований в целом и их границ.

С реформированием после 1991 года земельных отношений в стране появилось следующее определение межхозяйственного землеустройства: это процесс и система мероприятий по организации использования и

охраны земли в народном хозяйстве, его отраслях, регулированию землевладения и землепользования путем образования новых, упорядочения и изменения земельных участков хозяйств, фондов земель, отводов их в натуре, по установлению границ административно-территориальных образований и особо охраняемых территорий.

В теории произошло разделение понятий «землевладение» и «землепользование».

Землевладение – это земельный участок, находящийся в собственности, пожизненном наследуемом владении, используемый для конкретных целей, имеющий фиксированную площадь, местоположение, правовой статус и точные границы, установленные на местности.

Землепользование – это земельный участок, предоставленный в постоянное (бессрочное) или временное (долгосрочное, краткосрочное) пользование, включая аренду, для конкретных целей, имеющий фиксированную площадь, местоположение, правовой статус и точные границы, установленные на местности .

Система землепользований (землевладений) – это совокупность земельных массивов предприятий, организаций, учреждений, имеющих взаимные экономические, социальные, экологические и другие связи, образующая определенное территориальное единство.

В результате межхозяйственного землеустройства возникают или изменяются права на определенные участки земли, происходит организация землепользования (землевладения) в целом с определенным составом угодий, размещение его на территории, установление общей площади, границ. Завершается оно техническими действиями по установлению и изменению границ землевладений и землепользований, оформлением и выдачей правовых документов.

Экономическая сущность межхозяйственного землеустройства заключается в соответствии всех создаваемых форм и элементов организации территории потребностям землеустраиваемого объекта,

организации производства, экономической эффективности его развития и использования земли. Организуемое землевладение должно соответствовать параметрам предприятия, его производства, при котором оно функционирует наиболее успешно.

Сегодня под межхозяйственным землеустройством понимается комплекс мероприятий по образованию новых, упорядочению и изменению существующих землевладений и землепользований, специальных фондов земель, установлению границ и режима использования земель административно-территориальных и других особых формирований (природоохранных, рекреационных, заповедных, историко-культурных), а также отводу земель на местности.

Посредством межхозяйственного землеустройства формируется, перераспределяется и улучшается земельная собственность; устанавливаются, восстанавливаются и закрепляются на местности границы земельной собственности; определяются порядок, режим и условия землевладения и землепользования. Межхозяйственное, или территориальное землеустройство проводится во всех случаях предоставления и изъятия земель, в процессе оборота земельных участков.

Территориальное землеустройство связано с понятиями образования, реорганизации, упорядочения, организации землевладений и землепользований; предоставления, изъятия, отвода, межевания земель.

Образование землевладения (землепользования) – создание соответствующего земельного участка нового хозяйства, предприятия, организации, учреждения или физического лица на любых землях.

Упорядочение землевладений (землепользований) – целенаправленное улучшение параметров земельных участков: размещения, площади, границ.

Организация землевладения (землепользования) – система землеустроительных действий, относящихся к землеустраиваемому объекту в целом и включающих образование, реорганизацию,

упорядочение (совершенствование) землевладений и землепользований и отвод земель в натуре.

Предоставление земель – передача земельного участка в собственность, владение, пользование, аренду физическому или юридическому лицу.

Изъятие земель – прекращение в установленном порядке права использования (собственности, владения, пользования, аренды) конкретного земельного участка [16, 20].

Отвод земель – землеустроительные действия по установлению в натуре границ земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование, аренду.

Межевание земель – комплекс землеустроительных работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его месторасположения и площади, а также юридическому оформлению полученных результатов [16, 21].

Базовые нормы права, регулирующие порядок действий при межхозяйственном землеустройстве, изложены в законодательных документах федерального уровня.

Межхозяйственное землеустройство проводится на землях всех категорий земельного фонда страны. Эти земли имеют разный характер целевого назначения, уникальный режим фактического и разрешенного использования, охраны. Несмотря на значительные различия в условиях проектирования, любой проект межхозяйственного землеустройства имеет единое, унифицированное содержание.

Содержание проекта межхозяйственного землеустройства сводится к решению следующих основных вопросов:

− определение площади земельного участка, выделяемого под конкретный объект (сельскохозяйственный, промышленный, социальный, рекреационный, водохозяйственный, транспортный, лесохозяйственный и т. д.);

− установление состава земельных угодий, включаемых в выделяемый участок;

− размещение выделяемого участка на территории, то есть установление его местоположения;

− придание выделяемому земельному участку целесообразной конфигурации;

− установление границ выделяемого земельного участка и отдельных его функциональных частей;

− определение режима и условий пользования землей на выделенном земельном участке, включая установленные законом ограничения в использовании участка.

Межхозяйственное землеустройство служит основой формирования рационального землевладения и землепользования, наделения землей граждан и юридических лиц, передачи земли в аренду, продажи земельного имущества, функционирования рынка недвижимости.

Землеустроительное проектирование, в свою очередь, является основой межхозяйственного землеустройства, так как только в процессе его осуществления создаются новые формы и перспективные модели землевладений и землепользований в различных отраслях экономики страны и проектируются мероприятия по организации рационального использования земель и их охраны.

В современной структуре межхозяйственного землеустройства выделяется пять разновидностей с соответствующими им формами. Ниже приводятся разновидности и формы межхозяйственного землеустройства.

1. *Образование и упорядочение землевладений и землепользований сельскохозяйственного назначения*. Данной разновидности соответствуют следующие формы межхозяйственного землеустройства:

1.1. Образование новых землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и организаций с правом и без права юридического лица; коммерческих и некоммерческих организаций, для

предпринимательской сельскохозяйственной деятельности граждан; хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, муниципальных и государственных унитарных предприятий, акционерных обществ и других организационно-правовых форм.

1.2. Упорядочение существующих землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и организаций с устранением неудобств в расположении земель (чересполосица, вклинивания, вкрапливания, дальноземелье, изломанность границ).

1.3. Перераспределение земель сельскохозяйственных предприятий при их реорганизации или реформировании.

2. *Образование землепользований несельскохозяйственного назначения:*

2.1 За счет земель сельскохозяйственного назначения.

2.2 За счет земель населенных пунктов.

2.3 За счет земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

2.4 За счет земель особо охраняемых территорий и объектов.

2.5 За счет земель лесного фонда.

2.6 За счет земель водного фонда.

2.7 За счет земель запаса.

3. *Образование земельных фондов различного целевого назначения:*

3.1 Фонда перераспределения земель.

3.2 Для обеспечения земельными участками при расселении беженцев, вынужденных переселенцев и военнослужащих, уволенных в запас.

3.3 Для предоставления земель казачьим обществам, включенным в реестр казачьих обществ Российской Федерации.

3.4 Для предоставления земель в целях сельскохозяйственной деятельности (коллективного садоводства, огородничества,

животноводства, сенокошения, выпаса скота, организации крестьянских и личных подсобных хозяйств, индивидуальной аграрной деятельности).

3.5 Для продажи на конкурсах и аукционах.

3.6 Прочих земельных фондов.

4. *Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом:*

4.1 Особо охраняемых природных территорий.

4.2 Территорий традиционного природопользования в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

4.3 Земель, включаемых в состав охранных, защитных, санитарных, запретных зон особо охраняемых территорий, объектов промышленности, транспорта, энергоснабжения, связи, источников водоснабжения, инженерной инфраструктуры и коммуникаций.

4.4 Других территориальных зон, имеющих ограничения, обременения или особый режим использования земельных ресурсов.

5. *Установление и упорядочение границ административно-территориальных и иных образований:*

5.1 Муниципальных образований и сельских муниципальных округов.

5.2 Административных районов, субъектов Российской Федерации, федеральных округов Российской Федерации, включая работы по делимитации и демаркации границ Российской Федерации.

5.3 Закрытых административно-территориальных образований.

5.4 Населенных пунктов.

В основу данной классификации положены принципиальные различия в целевом назначении категорий земельного фонда страны, в той роли, которую играет земля в разных отраслях экономики.

Первая разновидность имеет отношение к сельскому хозяйству, где земля служит основным средством производства. В процессе

межхозяйственного землеустройства здесь организуется использование земель, обладающих почвенным плодородием.

Вторая разновидность создает условия для нормального функционирования несельскохозяйственных отраслей экономики. При этом межхозяйственным землеустройством решается задача максимального сохранения плодородных земель для их аграрного использования.

Третья разновидность предусматривает формирование земельных массивов фондов специального назначения. Эти фонды служат резервом формирования крестьянских хозяйств и других форм хозяйствования, вовлечения земельных участков в рыночный оборот.

Четвертая разновидность необходима для размещения и установления границ территорий с особыми условиями использования и охраны земельных и других природных ресурсов. В результате межхозяйственного землеустройства устанавливается особый правовой режим, позволяющий решать важные природоохранные, социальные и экономические задачи.

Пятая разновидность имеет дело с границами административно-территориальных образований. Она создает условия для разграничения земельной собственности на федеральную, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических и юридических лиц.

Надо заметить, что дальнейшее развитие земельных и имущественных отношений в стране может вызвать появление других разновидностей межхозяйственного землеустройства, уточнение и развитие теории землеустроительного проектирования.

В каждой из разновидностей выделяют формы межхозяйственного землеустройства, которые определяют особенности решения отдельных проектных задач. Формам межхозяйственного землеустройства соответствуют типы землеустроительной проектной документации. Разные

типы землеустроительных проектов преследуют решение основных задач межхозяйственного землеустройства с учетом его принципов и факторов.

2.2 Процессы и этапы проведения межхозяйственного землеустройства

Объектом межхозяйственного землеустройства является территория, перераспределяемая между собственниками земли, землевладельцами, землепользователями.

В основе такого перераспределения земель лежат различные имущественные интересы (общественные, коллективные, личные) правообладателей земельных участков. Общественные интересы отражаются в планах и программах социального и экономического развития территорий и реализуются в схемах землеустройства, которые также учитывают перспективы развития отдельных отраслей экономики, регулируют процессы формирования и развития частной собственности на землю, состояние рынка земель.

Ввиду этого межхозяйственное землеустройство, затрагивающее одновременно группу землевладений и землепользований, проводится в одной технологической и информационной связи со схемами землеустройства. При этом разработка схемы землеустройства должна предшествовать разработке проекта межхозяйственного землеустройства.

Общая логическая схема процесса межхозяйственного землеустройства такова: предпроектные разработки, проектные разработки, практическое осуществление проектных разработок.

Проект межхозяйственного землеустройства состоит из графической и текстовой частей.

Графическая часть проекта содержит: проектный план, рабочие чертежи, схемы, иллюстрации, графики. Основным графическим документом служит проектный план, на котором отражаются:

месторасположение, границы и площади землевладений и землепользований; земельные массивы структурных единиц землевладений и землепользований; массивы сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий; дороги и другие инженерные объекты; населенные пункты; гидрографические объекты. Проектный план оформляется по требованиям оформления землеустроительных чертежей и отражает основные проектные разработки. К нему прилагаются другие чертежи в зависимости от особенностей объекта проектирования. Для перенесения проекта в натуру составляется рабочий чертеж.

Текстовая часть проекта межхозяйственного землеустройства содержит: расчетно-пояснительную записку, агроэкономическое обоснование, финансовые расчеты, технические и экономические показатели.

Производственный процесс при разработке проекта межхозяйственного землеустройства состоит из следующих этапов:

1. Подготовительные работы, которые состоят из камеральных подготовительных работ и полевого землеустроительного обследования.

2. Разработка и обоснование проекта межхозяйственного землеустройства.

3. Рассмотрение, согласование и утверждение проектной документации в установленном законом порядке.

4. Перенесение проекта межхозяйственного землеустройства в натуру, установление и закрепление проектных границ.

5. Оформление и выдача землеустроительных материалов и документов.

6. Осуществление проекта, авторский надзор за реализацией проекта межхозяйственного землеустройства.

Целью подготовительных работ при межхозяйственном землеустройстве является обеспечение необходимых условий для создания научно обоснованной землеустроительной проектной продукции.

Проекты межхозяйственного землеустройства разрабатываются и обосновываются специалистами землеустроительных организаций на основе специальных инструкций и ведомственных указаний.

Каждый проект межхозяйственного землеустройства должен соответствовать экологическим требованиям, правовым нормам и быть экономически обоснованным.

Рассматривают и утверждают проект в установленном законом порядке. Готовый проект согласовывается с территориальными органами исполнительной власти, осуществляющими различные виды контроля и функции управления в зависимости от вида решаемых землеустроительных задач. Проекты межхозяйственного землеустройства проходят обязательную государственного экспертизу

Проект межхозяйственного землеустройства переносится в натуру в соответствии с техническими требованиями, указаниями и инструкциями по выполнению геодезических работ, действующими в системе органов исполнительной власти по управлению земельными ресурсами. Под перенесением проекта в натуру понимается комплекс технических действий по прокладыванию и закреплению на местности проектных границ землевладений и землепользований.

Установление границ объектов межхозяйственного землеустройства производится инструментально-прикладными геодезическими методами.

Таким образом, межхозяйственное землеустройство является базовым видом землеустройства с определенным содержанием. В зависимости от масштаба решаемых организационно-территориальных задач в его составе выделяются разновидности и типы. Процесс межхозяйственного землеустройства имеет строгую последовательность, соответствует базовым принципам и завершается формированием или упорядочением землевладений и землепользований.

2.3 Образование землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий (организаций).

Землевладения и землепользования сельскохозяйственных предприятий (организаций) находятся в постоянном движении. Изменяются их границы, число, площади, местоположение, формы собственности и хозяйствования. Предприятия образуются вновь или реорганизуются, в результате земельного оборота их размеры увеличиваются или уменьшаются.

Любые изменения, связанные с образованием новых или упорядочением существующих землевладений и землепользовании сельскохозяйственных предприятий, проводят на основе проектов межхозяйственного землеустройства.

Значение таких проектов особенно возросло в период земельного реформирования после 1991 г., когда реорганизации подверглись практически все сельскохозяйственные предприятия России.

При межхозяйственном землеустройстве образовывают и упорядочивают землевладения и землепользования сельскохозяйственных предприятий и крестьянских хозяйств, а также землевладения и землепользования граждан.

Новые землевладения (землепользования) сельскохозяйственных предприятий и хозяйств на используемых и вновь осваиваемых землях создают при организации новых хозяйств, объединении хозяйств, разделении хозяйств, реорганизации группы землевладений и землепользования, освоении массивов новых земель и в других случаях.

К земельным массивам, на которых организуют землевладения и землепользования новых хозяйств (особенно при освоении земель), предъявляют следующие требования:

- они должны быть хорошо изученными и обследованными;
- не вызывать споров при изъятии и предоставлении;

- должны быть достаточно крупными по площади, правильной конфигурации, с необходимым составом земельных угодий;
- пригодными для производства сельскохозяйственной продукции и размещения населенных пунктов, усадеб, проживания крестьянских семей (по строительно-планировочным, санитарно-гигиеническим требованиям, условиям водоснабжения, транспортной доступности);
- удобными по месторасположению иметь хорошую и удобную связь с населенными пунктами, усадьбами, дорогами общего пользования и, будучи вовлеченными в оборот, иметь наименьшие затраты на создание инфраструктуры (дорог, линий электропередачи, связи и др.).

Каждое землевладение и землепользование сельскохозяйственного назначения характеризуется следующими показателями (параметрами):

- общей площадью;
- месторасположением (размещением на определенной территории);
- составом, площадью и качеством земельных угодий различных видов;
- режимом и условиями пользования землей;
- конфигурацией и степенью компактности, расчлененностью и разобщенностью земельных массивов, входящих в состав хозяйства;
- расположением относительно населенных пунктов, производственных центров, водоисточников, дорог;
- размещением границ.

При составлении проекта руководствуются следующими основными принципами (исходящими положениями).

Общая площадь - рациональная, соответствующая специализации, размерам производства, природным условиям.

Размещение - в соответствии с экономическими и социальными интересами сельскохозяйственного производства и конкретного хозяйства,

а также интересами других землевладельцев и землепользователей, расположенных на данной (проектной) территории, и другими требованиями.

Состав, площади и качество угодий - в соответствии со специализацией хозяйства и задачами рационального и эффективного использования земли.

Режим и условия пользования землей - на основании ограничений, предъявляемых к использованию земель в соответствии с природоохранными и другими требованиями.

Конфигурация и компактность - в соответствии с потребностями организации производства и территории с учетом природных условий и размещения объектов инфраструктуры (дорог, каналов и др.).

Хозяйственные центры - удобно расположены и связаны с угодьями, между собой и с внешними экономическими объектами.

Границы - удобные для последующего внутрихозяйственного землеустройства и создающие удобства для правильного использования и охраны земли.

Выполняя указанные требования, можно создать устойчивое землевладение (землепользование), отвечающее условиям нормального развития хозяйства, рационального использования и охраны земли в нем, а также учесть интересы развития сельского хозяйства на данной территории.

Образование новых и упорядочение существующих землепользований сельскохозяйственных предприятий осуществляется на базе схемы землеустройства муниципального образования, административного района или области. В схемах землеустройства должны быть решены узловые вопросы размещения и организации сельскохозяйственного производства; принципиально обоснованы использование земельного фонда на перспективу, основные направления

развития аграрного комплекса и размещения его структурных подразделений; разработаны предложения по совершенствованию системы землевладений и землепользований, организации угодий и системы ведения крестьянского хозяйства, а также разработаны и обоснованы важнейшие природоохранные мероприятия. Вместе с тем, запроектированные в схеме землеустройства действия не могут быть непосредственно реализованы по ряду причин.

Во-первых, схема землеустройства, являясь перспективным программным документом, не может служить законным основанием для осуществления запроектированных мероприятий по изменению границ.

Во-вторых, разработанные в схеме мероприятия по детальности расчетов и точности границ не соответствуют требованиям технического проекта.

В-третьих, схема землеустройства разрабатывается на перспективу 15—20 лет, в течение которых обычно происходят существенные изменения социально-экономической ситуации, и возникает необходимость внесения корректив в запроектированные мероприятия.

Поэтому схема землеустройства и другие перспективные (программные) документы служат лишь основой для принятия конкретных проектных решений и технико-экономическим обоснованием целесообразности их осуществления. По каждому факту образования, упорядочения и совершенствования землепользований сельскохозяйственных предприятий оформляется землеустроительное дело в соответствии с установленным землеустроительным процессом.

Производственный процесс включает следующие этапы:

1) подготовительные работы;

2) составление и обоснование проекта;

3) рассмотрение и утверждение проектной документации;

4) перенесение проекта в натуру;

5) оформление и выдача документов;

6) осуществление проекта и авторский надзор.

Состав, содержание и объемы работы по отдельным этапам могут быть различными. Это зависит от целей, задач и характера изменений землепользований, а также круга участников землеустроительного процесса, заинтересованных в его конечных результатах.

Подготовительные работы включают сбор необходимых данных, материалов и документов, которые определяют программу, конкретные условия и задачи по формированию, совершенствованию или упорядочению землепользований сельскохозяйственных предприятий. Они подразделяются на камеральные работы и полевые обследования.

Проекты образования, упорядочения и совершенствования землепользований сельскохозяйственных предприятий существенно разделяются по составу и содержанию. Образование землепользования характерно для вновь создаваемых или реорганизуемых хозяйств.

Упорядочение или совершенствование — это целенаправленное улучшение определенных параметров землепользования, устранение его недостатков. Поэтому, рассматривая программы и методы составления проектов, исходят из самых общих задач и требований формирования рационального землепользования.

Проект организации землепользования сельскохозяйственного предприятия включает следующие составные части:

- обоснование структуры и размеров земельной площади;
- размещение и формирование землепользования;
- установление состава и площадей угодий;
- размещение границ землепользования;
- составление схемы внутрихозяйственной организации территории.

Составные части проекта разрабатываются последовательно, но в органической взаимосвязи друг с другом. В целом они составляют единую проектировочную задачу. Так, состав и соотношение угодий не могут быть установлены до того, как землепользование размещено на территории и

запроектированы его границы. Вместе с тем, проектируя границы землепользования, необходимо знать, что такое размещение гарантирует хозяйству определенные площади продуктивных угодий, соответствующие его производственным задачам.

Также необходимо уже на первых стадиях проектирования быть уверенным в том, что размещение землепользования позволит рационально организовать его территорию. Для этого важно, чтобы хозяйство было монолитным, имело устойчивую дорожную связь, единые, не раздробленные границами массивы пашни и других угодий.

При размещении землепользований - определении местоположения и границ земельных участков, необходимо выполнять следующие требования:

 учитывать расположение и экономическое значение существующих населенных пунктов и хозяйственных центров, возможное использование их в качестве опорных, базовых для организации жилого и производственного строительства землеустраиваемого хозяйства;

 учитывать размещение общегосударственных и внутрихозяйственных дорог, а также других элементов инфраструктуры, которые могут быть использованы в системе хозяйствования;

 учитывать сложившуюся систему землепользования и организацию территории в целом; не создавать необоснованного усложнения экономической, экологической и социальной ситуации в районе;

 не допускать ухудшения использования земель и условий хозяйственной деятельности в смежных сельскохозяйственных предприятиях;

 экономно и рационально использовать произведенные ранее капиталовложения в повышение плодородия почв, освоение сельскохозяйственных угодий, мелиорацию, производственное и дорожное строительство;

 создавать условия для последующей кооперации и интеграции сельскохозяйственных предприятий;

 обеспечить условия для разработки и последующего внедрения межхозяйственных и внутрихозяйственных комплексов природоохранных мероприятий.

В итоге можно сформулировать следующие принципы формирования землепользований сельскохозяйственных предприятий:

 формирование рационального землепользования на основе многоукладности и различных форм собственности на землю.

 создание условий для решения хозяйством производственных и социальных задач;

 обеспечение охраны земель и других природных ресурсов;

 создание условий для последующей правильной организации территории и межхозяйственной кооперации.

Проектная землеустроительная документация включает графическую и текстовую части.

Порядок рассмотрения и утверждения проекта устанавливается законодательством и зависит от ряда условий: типа хозяйства, видов и форм собственности на земельные участки, из которых формируется землепользование, зоны размещения и конкретных природных условий.

Проектное решение согласуется со всеми заинтересованными землевладельцами и землепользователями, государственными органами, учреждениями организациями, осуществляющими надзор за использованием ресурсов, а также другими официальными участниками землеустроительного процесса. Утвержденный проект переносится в натуру.

Запроектированные и утвержденные землеустроительные мероприятия являются обязательными и подлежат выполнению всеми юридическими и частными лицами независимо от видов и форм собственности на землю.

Осуществление проекта контролируется земельными и другими органами, а также проектными организациями в порядке авторского надзора.

2.4 Образование землевладений и землепользований граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством.

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Исходя из положений статьи 13.1 Закона N 101-ФЗ, а также Требований к проекту межевания земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 3 августа 2011 г. №388 (далее - Требования), проект межевания земельных участков, утверждаемый собственником земельной доли, предусматривает:

- определение размера и местоположения границ земельного участка, который может быть выделен в счет земельной доли (земельных долей);

- подготовка проекта межевания и проведение его согласования с участниками долевой собственности;

- составление заключения об отсутствии или о снятии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка;

- окончательное оформление проекта межевания и его утверждение собственником земельной доли.

Согласно пункту 12 Требований проект межевания земельных участков должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера. Подпись и оттиск печати кадастрового инженера проставляются на титульном листе проекта межевания земельных участков, на проектном плане и на обороте последнего листа проекта межевания земельных участков.

Согласование проекта межевания проводится с участниками долевой собственности в порядке, предусмотренном статьей 13.1 Закона об обороте.

Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (пункт 9 статьи 13.1 Закона N 101-ФЗ).

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или опубликовывается в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации (пункт 10 статьи 13.1 Закона N 101-ФЗ).

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным (пункт 12 статьи 13.1 Закона N 101-ФЗ).

При отсутствии возражений кадастровый инженер составляет заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или

земельных долей земельного участка (пункт 12 статьи 13.1 Закона N 101-ФЗ).

Подготовленное заключение, заверенное кадастровым инженером, а также документы, подтверждающие оповещение собственников земельных долей о месте и порядке согласования проекта межевания, включаются в соответствующие приложения проекта межевания (пункт 18 Требований).

Собственник земельной доли, в счет которой образовывается земельный участок, утверждает проект межевания путем проставления своей подписи на титульном листе проекта межевания с указанием даты подписи (пункт 23 Требований).

Многоукладность сельского хозяйства – сочетание сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности и методов хозяйствования в пределах административно и хозяйственно ограниченной территории.

Уклад – система производственных отношений, различных типов хозяйств, основанная на многообразии форм собственности на землю и методов хозяйствования на ней.

Можно выделить три уклада.

Крупные высокотоварные сельскохозяйственные предприятия имеют общественный характер производства. Основаны как на государственной, так и на кооперативной формах собственности на землю и другие средства производства. Широко используют наёмный труд акционеров и посторонних лиц.

Мелкотоварное крестьянско-фермерское хозяйство. Часто основано на семейной кооперации. Может использовать как собственные, так и арендованные земельные угодья.

Подсобные хозяйства населения: приусадебные хозяйства сельских жителей, садоводческие и огороднические товарищества горожан.

Соотношение указанных укладов не может быть однозначно определено государством. Формирование многоукладной экономики – это

динамичный процесс, который зависит от конкретных социально-экономических и природно-территориальных условий конкретного региона.

В настоящее время аграрная экономика нашей страны представлена государственным, коллективным, кооперативным, акционерным, фермерским и мелкотоварными секторами

Государственный сектор включает государственные предприятия различной специализации (госхозы), базовые хозяйства научно-исследовательских учреждений, учебно-опытные хозяйства учебных заведений, подсобные хозяйства государственных предприятий и организаций, а также другие предприятия, функционирующие на базе федеральной и региональной собственности. Земельные угодья этих предприятий находятся в государственной собственности и передаются хозяйствам в бессрочное (постоянное) или временное пользование. Сфера деятельности этих предприятий: производство товарной продукции, семеноводство и племенное животноводство, внедрение передовых технологий, проведение научных исследований, подготовка кадров и т.д.

Коллективный сектор представляют предприятия, земля, средства производства и произведённая продукция которых, находятся в общей совместной собственности. Распределение имущества и дохода по паям осуществляется в соответствии с принятым уставом. Наиболее типичным предприятием такого типа в настоящее время является сельскохозяйственная артель (колхоз).

Кооперативный сектор включает предприятия, созданные путём добровольного объединения сельскохозяйственных товаропроизводителей на основе членства. Членами кооператива могут быть граждане и юридические лица, независимо от форм собственности и хозяйствования. Формирование общего имущества осуществляется по договорённости участников и обеспечивает их хозяйственные потребности. Примером

таких предприятий могут служить ассоциация крестьянских хозяйств, товарищество по обработке земли.

Акционерный сектор представляют предприятия, созданные на основе объединения вкладов участников с целью осуществления производственной деятельности и извлечения прибыли. Акционерами могут быть граждане и юридические лица. Виды возможных предприятий: акционерное общество открытого типа (АООТ), акционерное общество закрытого типа (АОЗТ), общество с ограниченной ответственностью (ООО), товарищество с ограниченной ответственностью (ТОО), а также другие предприятия, созданные посредством реорганизации совхозов и колхозов и приватизации их земель и имущества.

Фермерский сектор включает крестьянские и фермерские хозяйства. Между ними чёткая грань отсутствует. Крестьянские хозяйства представляют по преимуществу узкосемейную кооперацию и имеют в основном потребительский, натуральный характер. Фермерские хозяйства в большей степени используют наёмный труд, отличаются более высокой специализацией и товарностью. Этот сектор создаётся на основе безвозмездной передачи крестьянам и фермерам земли и имущества. Земля может быть передана во владение, собственность, постоянное или временное пользование. Крестьяне и фермеры имеют право на аренду земли, находящейся в государственной, муниципальной или частной собственности. В соответствии с законодательством этому сектору оказывается всесторонняя государственная поддержка,
но вмешательство в хозяйственную деятельность запрещено.

Мелкотоварный сектор включает индивидуальное сельскохозяйственное производство, имущество и произведённая продукция которого
принадлежит гражданам на правах собственности. Виды таких хозяйств: индивидуальные семейные предприятия, личные подсобные хозяйства,

садоводческие и огороднические участки и т.д. В основном, они решают проблему самообеспечения; рыночная составляющая выражена слабо.

Формирование землепользования крестьянского хозяйства (Рис. 2.1)



Рисунок 2.1- Образование земельного участка с.-х. назначения

Землепользование крестьянского хозяйства (равно как и других сельскохозяйственных предприятий) может быть неоднородно по количеству и

качеству земельных участков, а также по видам и формам собственности на землю. Основой землепользования обычно служит земельный участок, переданный крестьянину в частную собственность или во владение.

Зачастую это земельный пай, доля крестьянской семьи в приватизированном фонде бывшего колхоза или совхоза. Если крестьянская семья активно участвовала в общественном сельскохозяйственном производстве, то эта доля по площади

может быть значительной (3-4 пая) и составит 10-20 и более га. При любой

площади земельного пая крестьянское хозяйство не лишается права на приобретение дополнительной земли в частную собственность, пользование или аренду.

Законодательство не предусматривает каких-либо ограничений площади землепользования крестьянских хозяйств. Вместе с тем, государство заинтересовано в эффективном использовании земли, оно регулирует земельные отношения, устанавливая посредством землеустройства рациональные размеры землепользования.

Формирование землепользования крестьянских хозяйств производится с учетом имеющихся у него ресурсов, гарантирующих достаточно полнее, рациональное и эффективное использование земли.

Следовательно, основой для расчетов является технико-экономическое обоснование (ТЭО), которое может быть типовым или индивидуальным. В технико-экономическом обосновании должны быть учтены:

- производственное направление хозяйства, его специализация, соотношение отраслей и другие общие условия организации производства;
- трудовые ресурсы крестьянского хозяйства (количество трудоспособных членов семьи и мера их возможного участия в сельскохозяйственных работах, а также реальные условия использования наемного труда);
- материально-технические ресурсы крестьянского хозяйства, которые определяют предполагаемый уровень механизации производственных процессов и производительность труда;
- качество (производительная способность) земельных ресурсов, которые могут быть предоставлены крестьянскому хозяйству при различных вариантах формирования землепользования.

Производственное направление хозяйства, его специализация и возможное сочетание отраслей определяются самим крестьянином. Закон запрещает административное вмешательство со стороны государственных

и хозяйственных органов в деятельность индивидуальных хозяйств; меры государства должны носить экономический характер. Мощным рычагом в этом отношении могут являться условия контрактации, материально-технического снабжения, оплаты земельного налога, кредитования и т. д.

Трудовые ресурсы крестьянского хозяйства определяются, исходя из посильного участия членов семьи в сельскохозяйственных работах посредством коэффициентов трудового участия: участие мужа (главы семьи, взрослого мужчины) - 1,0; жены (взрослой женщины) — 0,8; детей от7 до 14 лет — 0,2; детей от 14 до 18 лет — 0,3; взрослого сына — 1,0; взрослой дочери — 0,8; пожилых членов семьи (пенсионеров) — 0,5.

Трудовые ресурсы типичной крестьянской семьи обычно составляют 3—4 среднегодовые единицы.

Рациональные объемы сельскохозяйственного производства могут быть рассчитаны, исходя из различного фонда рабочего времени. Если принять в среднем рабочий день семичасовым, то общий фонд рабочего времени составит 2555 (365 х 7), но так как помимо сельскохозяйственных в крестьянском хозяйстве будут и другие работы, то годовой фонд рабочего времени на сельское хозяйство составит 2100 часов. Нормы обслуживания скота или выработки на других сельскохозяйственных работах могут быть откорректированы с учетом уровня механизации производственных процессов.

Используя нормы выработки и исходя из общего фонда рабочего времени, можно с достаточной точностью рассчитать возможные объемы производства при установленной крестьянином структуре сельскохозяйственного производства (форм. 7).

$$H1 = \Sigma \Phi i / ti$$

где H — объемы производства по отраслям и видам продукции;

Ф — годовой трудовой ресурс (фонд рабочего времени) крестьянского хозяйства;

t — нормативные затраты труда по содержанию скота, производству, переработке и реализации сельскохозяйственной продукции определенного вида.

Установление границ землепользования крестьянских хозяйств должно проводиться с учетом общих требований, обеспечивающих нормальные условия внутрихозяйственной организации территории.

Контрольные вопросы:

1. *Чем отличаются понятия «землевладение» и «землепользование»?*
2. *Что такое система землевладения (землепользования)?*
3. *Что понимается под межхозяйственным землеустройством?*
4. *Что предусматривает образование землевладения (землепользования)?*
5. *Что понимается под изъятием земель?*
6. *Что входит в содержание межхозяйственного землеустройства?*
7. *За счет каких земель происходит образование землепользования несельскохозяйственного назначения?*
8. *Что является объектом межхозяйственного землеустройства?*
9. *Какие требования предъявляются к земельным массивам, на которых организуются землевладения и землепользования новых хозяйств?*
10. *Какими показателями характеризуется качество землевладения и землепользования?*
11. *Из каких частей состоит проект организации землепользования сельскохозяйственных предприятий?*

Лекция №3. Местоположение и установление на местности границ объектов землеустройства

3.1 Составление карты (плана) объекта землеустройства.

3.2 Правила установления на местности границ объектов землеустройства.

3.3 Виды межевания земель

3.1 Составление карты (плана) объекта землеустройства.

При составлении карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства рекомендуется принимать во внимание, что:

1. Карта (план) объекта землеустройства составляется, если это предусмотрено заданием на выполнение работ, в противном случае составляется карта (план) границ объекта землеустройства в виде карты (плана) границ земельного участка или карты (плана) границ муниципального образования или другого административно-территориального образования.

2. Карта (план) границ земельного участка составляется в масштабе, удобном для его размещения на одном листе формата А4 или А3.

3. Карта (план) границ муниципального образования или другого административно-территориального образования может составляться на листе большего формата. В случае, если карта (план) границ муниципального образования или другого административно-территориального образования не умещается на одном листе, то допускается размещать ее на нескольких листах. В этом случае на каждом листе указываются его номер и схема размещения листов.

На карте (плане) границ объекта землеустройства показываются:

1) кадастровый номер земельного участка или название муниципального образования или другого административно-территориального образования;

2) границы объекта землеустройства и номера межевых знаков;

3) размеры объекта землеустройства в виде площади, дирекционных углов и горизонтальных проложений;

4) описание границ смежных объектов землеустройства (описание смежеств);

5) выходы координатной сетки;

6) направление "Юг - Север";

7) численный масштаб.

Дирекционные углы и горизонтальные проложения линий представляются в табличной форме . Дирекционные углы записываются в формате градусы и минуты с округлением до 0,1 минуты. Горизонтальные проложения записываются с округлением до 0,01 м.

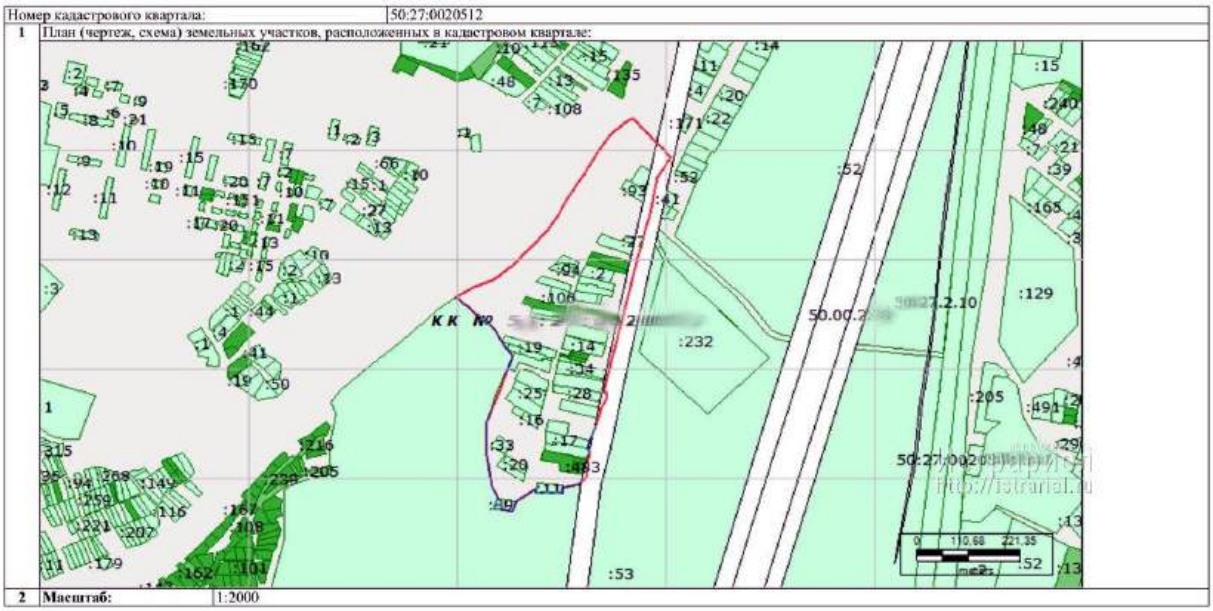


Рисунок 3.1 – Карта (план) местности

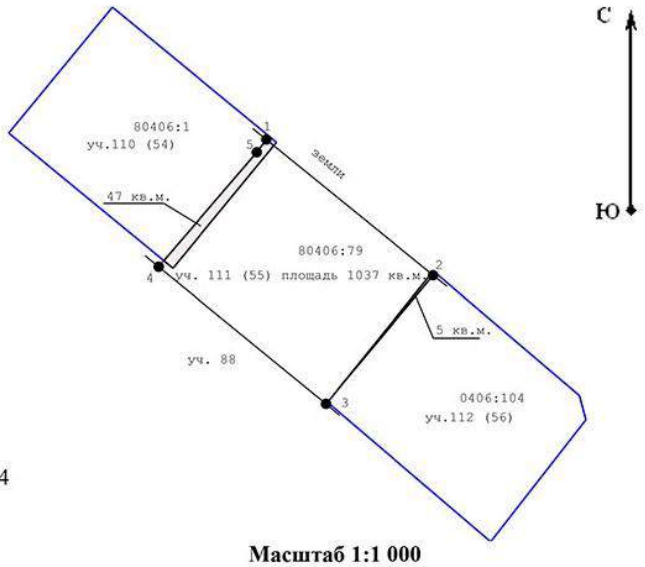
КАРТА-ПЛАН

земельного участка площадью 1037 кв. м., расположенного по адресу:Московская область, Одинцовский район, д. И , уч.111(55)

Геоданные

Имя точки	X, м	Y, м	S, м
80406:79			
1	0 36	3 105,04	
2	0 34	3 133,39	36,54
3	0 31	3 115,16	28,43
4	0 34	3 086,71	36,74
5	0 36	3 103,40	25,62
1	0 36	3 105,04	2,72

1. Московская область
2. Одинцовский район
3. д.
4. , уч. 111 (55)
5. площадь земельного участка 1037 кв.м.
6. земли сельскохозяйственного назначения
7. для садоводства
8. не обременён



Описание границ

от 1 до 2 - земли
от 2 до 3 - 80406:104
от 3 до 4 - уч. 88
от 4 до 1 - 80406:1

Масштаб 1:1 000

Рисунок 3.2 – Карта (план) участка

Допускается размещение описания смежеств и таблицы геодезических данных на одном или нескольких листах.

3.2 Правила установления на местности границ объектов землеустройства.

При проведении межевания муниципального образования или административно-территориального образования не по всему периметру, а только его части карта (план) составляется только на этот участок границ. В этом случае площадь объекта землеустройства не вычисляется и на карте (плане) не показывается.

Карта (план) объекта землеустройства дополнительно к сведениям, которые показываются на карте (плане) границ объекта землеустройства, содержит сведения:

- о границах частей объекта землеустройства, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами;

- о границах частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимого имущества.

Сведения о границах частей объекта землеустройства, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, отражаются на карте (плане) объекта землеустройства на основе имеющихся документов и обозначаются на местности только по желанию заинтересованного лица - (лиц) и с согласия правообладателя земельного участка.

Сведения о границах частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимого имущества, отображаются на карте (плане) объекта землеустройства, если это предусмотрено заданием на выполнение работ. В противном случае сведения о частях земельных участков, занятых объектами недвижимого имущества, отражаются в пояснительной записке в объеме, который удовлетворяет требованиям нормативных правовых актов по ведению государственного земельного кадастра.

Площади частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, вычисляются с точностью не ниже графической точности карты (плана) объекта землеустройства.

Подчистки, приписки, зачеркнутые слова, иные исправления на карте (плане) объекта землеустройства (карте (плане) границ объекта землеустройства) не допускаются. Карта (план) границ объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) не может быть исполнена карандашом.

Карта (план)границ объекта землеустройства осуществляется с целью внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ объекта землеустройства в виде текстового и графического описания границ объекта землеустройства на местности в соответствии с законодательством РФ.

Карта-план границ землеустройства – это документ, отображающий в графической и текстовой форме месторасположение объекта, его размеры, границы и прочие характеристики.

Карта-план нужен при комплексном освоении территории, при строительстве жилых объектов и размещении линейных объектов.

Подготовка карты-плана требуется в целях:

- внесения / изменения в ЕГРН сведений о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований и населенных пунктов;
- установления / изменения границ территориальных зон в границах муниципальных образований;
- установления / изменения границ зон с особыми условиями использования территории.

Подготавливается карта-план в случаях:

- проведения комплексных работ;
- постановки на государственный кадастровый учет линейного сооружения / учете изменений границ линейного сооружения;

- изменения границ объектов, в отношении которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий;

- внесения изменений в градостроительную документацию в отношении границ территориальных зон.

Карта-план территории подготавливается на бумажном и электронном носителе в одном экземпляре.

3.3 Виды межевания земель

Межевание — это комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, а также определение его местоположения и площади (Рис. 3.3).

Существует несколько основных видов межевания:

1. **Уточнение границ земельного участка**

- Определение точных координат границ
- Корректировка существующих данных
- Установление фактической площади участка

2. **Уточнение площади участка**

- Измерение и фиксация реальной площади
- Внесение изменений в документы

3. **Образование нового земельного участка**
   Включает несколько подвидов:

- **Перераспределение участков** — изменение границ между соседними участками
- **Объединение участков** — создание одного большого участка из нескольких меньших
- **Раздел участка** — деление одного участка на несколько меньших
- **Выдел доли** — выделение части участка в качестве самостоятельного объекта

4. **Приватизация земельных участков**

- Оформление в собственность государственных или муниципальных земель

5. **Исправление реестровых ошибок**

- Устранение неточностей в кадастровых документах
- Корректировка ошибочных данных

6. **Согласование границ**

- Урегулирование споров с соседями
- Утверждение местоположения границ



Рисунок 3.3 – Этапы межевания земельного участка

Каждый вид межевания требует определенного набора документов и процедур. Например, для уточнения границ необходим правоустанавливающий документ на участок, а для образования нового участка потребуется схема расположения на кадастровом плане территории.

Важно отметить, что с 1 марта 2025 года межевание становится обязательным для всех сделок с земельными участками, включая продажу, дарение и наследование. Без установленного межевания регистрация таких сделок будет невозможна.

Контрольные вопросы:

1. *Что такое карта (план) объекта землеустройства?*
2. *Что показывается на карте (плане) границ объекта землеустройства?*
3. *С какой целью производится карта (план)границ объекта землеустройства?*
4. *Что такое межевание объекта?*
5. *Назовите основные виды межевания.*

Лекция 4. Внутрихозяйственное землеустройство

4.1 Задачи внутрихозяйственного землеустройства.

4.2 Содержание проекта.

4.3 Обустройство размещения хозяйственных и производственных центров.

4.4 Оформление и выдача землеустроительных документов.

4.1 Задачи внутрихозяйственного землеустройства.

Внутрихозяйственное землеустройство проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

В соответствии со ст. 69 Земельного кодекса **землеустройство** проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

Эффективность внутрихозяйственного землеустройства рассматривается в увязке с организацией производства на конкретных

предприятиях. Она заключается в такой организации территории и использования земли, которая обеспечивает оптимальные темпы расширенного воспроизводства, рациональное построение и ведение хозяйства с целью полного использования внутренних резервов и повышения эффективности производства.

В более узком смысле **эффективность – это соизмерение полученных результатов за счет землеустройства с обусловившими их затратами.**

Соответственно в эффективности землеустройства выделяют три стороны – экономическую, социальную и экологическую, при этом экологическая сторона должна быть определяющей, все варианты проекта должны жестко соответствовать экологическим, природоохранным нормам. Социальная сторона показывает, как повлияли результаты проекта на жизнь и деятельность человека.

Экологическая эффективность связана с необходимостью охраны природы, воспроизводства и рационального использования природных ресурсов; проявляется она, прежде всего, через влияние землеустроительных мероприятий на окружающую природную среду и характер использования земли. Здесь первоочередное значение имеют рекультивация земель, их защита от эрозии, осуществление природоохранных мер.

Экономическая эффективность обусловлена влиянием организации территории на организацию производства и наоборот. Землеустроительные решения должны способствовать созданию оптимальных пропорций производства, улучшению условий хозяйствования, что прямо сказывается на результативных показателях деятельности предприятий.

Социальная эффективность землеустройства характеризуется укреплением земельных отношений, стабильностью прав землепользования и землевладения. Она обусловлена значением земли как

объекта социально-экономических отношений и направлена на улучшение социальных условий общественного воспроизводства.

Функционирование любых, в первую очередь сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств связано с необходимостью территориальной организации и размещения производства, организации рационального использования и охраны земель, создания устойчивых агроландшафтов и системы природоохранных, противоэрозионных мероприятий. Поэтому при землеустройстве система ведения хозяйства, система земледелия, технологии возделывания культур увязываются с особенностями территории, качеством и местоположением земель. Организация производства, труда и управления согласовывается с земельно-хозяйственным устройством предприятия, объемами мелиорации и освоения новых земель.

4.2 Содержание проекта.

Разработка и внедрение проектов внутрихозяйственного землеустройства влияет на повышение эффективности сельскохозяйственного производства, способствует организации рационального использования и охране земель и связанных с ней средств производства в конкретной сельскохозяйственной организации.

Состав и содержание проекта внутрихозяйственного землеустройства определяются природными и социально-экономическими условиями, степенью устроенности территории и освоением ранее разработанных проектных решений.

Разработка проекта внутрихозяйственного землеустройства в целом представляет собой единую комплексную задачу и проводится путем постепенного перехода от общего к частному с последующим уточнением предыдущих проектных решений.

Размер землепользования сельскохозяйственной организации зависит от многих условий и факторов:

– производственное направление сельскохозяйственной организации, состав и сочетание его отраслей;

– природные условия, характеризующие плодородие почвы, рельеф местности, условия увлажнения, мелиоративное и культуротехническое состояние земельных угодий, их контурность, расчлененность, удаленность от хозяйственных центров, и другие показатели.

– возможность приобретения в собственность и аренду пригодных для сельскохозяйственного освоения и использования земельных угодий;

– обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами, условия привлечения рабочей силы со стороны в напряженный период года;

– наличие в достаточном объеме основных фондов и оборотных средств;

– возможность привлечения и использования банковских кредитов, аренды земель, развития материально-технической базы;

– наличие и состояние дорожной сети, удаленность от пунктов хранения, первичной переработки и сбыта сельскохозяйственной продукции;

– возможность обеспечения организации трудовыми ресурсами**.**

Проект внутрихозяйственного землеустройства должен обеспечить организационно-экономические условия для обеспечения конкурентоспособности сельскохозяйственной организации и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Основные показатели конкурентоспособности сельскохозяйственной организации могут определяться по показателям производства продукции:

– качество продукции;

– цена продукции;

– производственные затраты на производство продукции (себестоимость, т. е. затраты на производство единицы продукции).

Можно сделать вывод, что землеустройство в условиях рыночной экономики и экологизации землепользования представляет собой сложный комплекс социально-экономических, правовых, организационно-

территориальных, экологических, агротехнологических, инженерных и других мероприятий, направленных на повышение эффективности и конкурентоспособности сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, рационального земле- и природопользования.

Система показателей эффективности проектов внутрихозяйственного землеустройства включает в себя оценку составных частей проекта внутрихозяйственного землеустройства и производится по следующим группам показателей: технико-экономическим, агроэкономическим, социально-экономическим, экономическим и экологическим.

Рассчитываются технико-экономические, агроэкономические, социально-экономические, экономические и экологические показатели при выполнении проектных работ в соответствии с составными частями проекта:

– размещении населенных пунктов, производственных центров, массивов производственных подразделений;

– организации угодий и севооборотов;

– устройстве территории севооборотов;

– устройстве территории сенокосов и пастбищ;

– устройстве территории многолетних насаждений.

Технико-экономические показатели обоснования проектов внутрихозяйственного землеустройства необходимы для оценки созданных проектом пространственных условий организации территории и характеристики технологических свойств земли – рельефа местности, механического состава почв, наличия препятствий, культуртехнического состояния, размеров контуров и т. д.

В процессе землеустроительного проектирования **технико-экономическое обоснование** сводится к применению научно обоснованных нормативов:

– по допустимым уклонам в рабочем направлении движения агрегатов,

– предельной ширине межполосных участков,

– рекомендуемым размерам земельных массивов, закрепляемых за производственными подразделениями,

– оптимальным площадям севооборотов, полей, рабочих участков и т.д.

Агроэкономическое обоснование необходимо, чтобы обеспечить соответствие намеченной организации территории требованиям эффективного производства. Соответствующие показатели представляют собой систему различного рода балансов:

– рабочей силы;

– кормов;

– удобрений;

– сельскохозяйственной продукции;

– годового оборота стада.

Цель социально-экономического обоснования – выявить наилучший вариант организации территории, рассчитать эффективность намечаемых проектных решений, привести сводные стоимостные показатели, характеризующие эффективность проекта.

Экономический эффект внутрихозяйственного землеустройства состоит в:

– снижении ежегодных издержек производства;

– уменьшении потерь сельскохозяйственных угодий под застройку;

– повышении эффективности капитальных вложений;

– увеличении чистого дохода.

Намечаемые проектом внутрихозяйственного землеустройства мероприятия влияют на социальные условия, но не имеют количественного выражения

При внутрихозяйственном землеустройстве территория землепользования рассматривается как земли, на которых предстоит

выполнить проектирование по дальнейшей организации земель в народном хозяйстве.

При внутрихозяйственном землеустройстве объектом является территория организации производства сельскохозяйственной отрасли. Основной задачей внутрихозяйственного землеустройства является создание таких форм организации территории, которые обеспечивают полное рациональное эффективное использование каждого участка земли и создают благоприятные условия для новых технологий.

Углубление содержания внутрихозяйственного землеустройства, совершенствование его методики должно обеспечить организационно-территориальную основу для внедрения прогрессивной системы ведения сельскохозяйственного производства на земле и оперативного управления им, осуществления всего комплекса природоохранных, прежде всего, противоэрозионных мероприятий.

При этом решаются следующие *задачи*:

- сохранение плодородия почвы;
- ликвидация последствий эрозии;
- предотвращение эрозии;
- внедрение обоснованной системы ведения хозяйства;
- улучшение условий труда и быта работающих.

Проект внутрихозяйственного землеустройства включает в себя:

1. Размещение производственных подразделений и хозцентров, установление состава количества и размеров производственных подразделений. Размещение хозцентров, земельных массивов, производственных подразделений.
2. Размещение дорог, инженерных сооружений, общественных объектов, инженерного оборудования.

3. Организацию угодий, трансформацию, улучшение и размещение угодий, установление состава и соотношения (структуры) сельскохозяйственных угодий, их размещение.
4. Организацию севооборотов, установление типов, видов, содержания, количества и площадей севооборотов. Размещение севооборотных массивов и закрепление их за бригадами.
5. Устройство территории плодово-ягодных насаждений: размещение пород и сортов кварталов и бригадных участков, дорог, лесных защитных насаждений, водных источников, оросительной и осушительной сети, устройство территории ягодников.
6. Устройство территории кормовых угодий: закрепление пастбищ за фермами и группами скота, размещение гуртовых участков, летних лагерей, загонов, скотопрогонов, водопойных пунктов, водных источников, организация сенокосооборотов и устройство их территорий (полей, дорог). Каждое из перечисленных призвано решать комплекс вопросов, от которых зависит эффективность и рентабельность предприятия.

Внутрихозяйственный проект как итоговый документ при внутрихозяйственном землеустройстве состоит из двух частей: *графической и текстовой*.

Графическая часть включает в себя: картографический материал, проект границ, разные обследовательские карты, всевозможные графики, диаграммы.

Текстовая часть проекта включает в себя: пояснительную записку, последовательное (по всем частям проекта) изложение проектирования, а также таблицы и расчеты по геодезическим материалам, агроэкономическому обоснованию и технико-экономическим показателям.

Исходными материалами для составления проекта являются: проект межхозяйственного землеустройства, топографическая карта или план, материалы обследования, землекадастровые данные, задание на

проектирование, анализ экономического состояния хозяйства на момент проектирования, отчеты о производственной деятельности за последние 3–5 лет.

Все перечисленные материалы подбирают и выполняют в результате проведения подготовительных работ. На основе анализа собранных материалов, характеризующих природные, экологические, социальные условия, качество почв, рельефа, размера, конфигурации полей, растительности, выбирается структура производства хозяйства, специализация, объем производства и принимаются решения по количеству подразделений (цехов, бригад).

Затем на основе фактической структуры угодий разрабатывают планы трансформации и улучшения угодий, уточняются границы севооборота, после чего для каждого подразделения проектируется количество полей в каждом из них.

Как правило, предлагается несколько вариантов проектируемых решений, которые обсуждаются на техническом совете в проектной организации и согласовываются с заказчиком, т.е. с руководством сельхозяйственного предприятия, в которое входят главные: директор, агроном, зоотехник, механик, экономист и др.

Все проектные решения сводятся к установлению точного графического изображения на плане, экономически обоснованных площадей, местоположения и границ тех или иных хозяйственных участков, составляющих территориальную организацию сельскохозяйственного производства.

Содержание 1-й части: образование новой организационно-хозяйственной структуры, уточнение или заново установление специализации, границ и площадей, за производственными подразделениями, местоположение хозяйственных центров, ферм, комплексов. Составление проекта начинается с этой составной части.

Содержание 2-й части: размещение дорог между хозяйственными центрами и подъездами к ним. За проектированием дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений определяют в дальнейшем размещение угодий и их устройство. Центральная часть – организация угодий.

Улучшение и использование всех земельных угодий – максимальное вовлечение их в сельскохозяйственный оборот, расширение сельскохозяйственных угодий намеченными мелиоративными и культурно-техническими мероприятиями.

Повышение интенсивности использования сельскохозяйственных угодий – направлено на расширение площадей пашни, участков интенсивного кормопроизводства путем улучшения структуры и размещения самих сельскохозяйственных угодий на основе менее сложных мелиоративных культур технических и агротехнический мероприятий.

Пашня, пастбища, сенокосы, установленные при организации угодий, подлежат внутреннему устройству.

Большое внимание уделяется организации системы севооборотов (установление их типов, видов, количества, площадей, размещение полей севооборотов, рабочих участков, полей дорожной сети, полевых станов).

Плодово-ягодные насаждения для специализированных хозяйств занимают большие массивы, самые ценные плантации.

Коренное улучшение сенокосов и пастбищных угодий состоит в том, значительные их площади расположены на солонцеватых почвах, требующих мелиорации.

Разработка столь многочисленных вопросов определяет сложность производственного процесса. При этом нужно обеспечивать точность технических расчетов.

Исходные материалы: схема землеустройства, рекомендации по системе ведения сельскохозяйственного производства для данной зоны,

план экономического и социального развития, материалы обследований и изысканий по данному хозяйству (топографических, почвенных), земельные кадастровые материалы, задание на проектирование.

Первичными материалами для проектирования, так же как для прогнозирования и перспективного планирования, служат материалы обследований и изысканий, полученные в результате подготовительных работ.

Методика проведения специальных обследований и изысканий. Предмет изучения соответствующих научных дисциплин. Особую ценность представляют земельно-кадастровые материалы, они становится объективной научно-обоснованной системой планирования. Важным вопросом считается расчетный период (период ротации севооборотов, срок освоения мелиоративных земель, период создания травостоя).

На основе анализа собранных материалов, характеризующих природные, экономические и социальные условия хозяйства, качество почв, рельеф, размер и конфигурацию, растительность. Вначале, после установления структуры, специализации, объема производства, принимается решение по количеству и размещению подразделений (цехов, бригад) хозяйственных центров, дорог.

Затем на основе фактической структуры угодий, мелиорации, схем землеустройства разрабатывают планы трансформации улучшения угодий, уточняются границы угодий, прежде всего сельскохозяйственных, подлежащих в дальнейшем внутреннему устройству. После этого в каждом подразделении на пашне проектируются севообороты, на пастбищах и сенокосах, сенокосопастбищные севообороты. Первоначальный вариант составляется на откорректированном планов о картографическом материале и анализируется. Замеченные недостатки требуют тщательного анализа по различным технико-экономическим показателям.

При конкретном варианте применения анализов по приведенным затратам, приросту или потерям чистого дохода весьма важно учитывать: абсолютную величину экономии или потерь, социальные и экологические факторы, условия управления трудовым коллективом и руководства технологическим процессом производства.

Исходными материалами для составления проекта являются:

- проект межхозяйственного землеустройства;
- топографическая карта или план;
- материалы обследования;
- землекадастровые данные;
- задание на проектирование;
- анализ экономического состояния хозяйства на момент проектирования.

Проект внутрихозяйственного землеустройства – совокупность документов (планов, расчетов, пояснений) по организации рационального использования и охране земель в конкретном сельскохозяйственном предприятии.

Углубление содержания внутрихозяйственного землеустройства, совершенствование его методики должно обеспечить организационно-территориальную основу для внедрения прогрессивной системы ведения сельскохозяйственного производства на земле и оперативного управления им, осуществления всего комплекса природоохранных, прежде всего противоэрозионных мероприятий.

Важным вопросом, подлежащим решению в самом начале проектирования, является расчетный (проектный) период. Таким периодом для комплексного проекта внутри хозяйственного землеустройства может считаться тот, на который рассчитан план экономического и социального развития (до 10 лет). Для рабочих проектов по отдельным составным частями и элементам этот период определяется возможным сроком осуществления намеченных мероприятий.

Так, при проектировании системы севооборотов расчетным служит период ротации севооборотов: для проекта мелиорации солонцов – срок освоения мероприятий по гипсованию, механической обработке по специальной технологии самих севооборотов: для проекта создания и устройства культурных пастбищ и сенокосов – период создания полноценного искусственного травостоя многолетних трав и оборудования территории этих угодий.

При конкретном применении анализа вариантов по приведенным затратам, приросту или потерям чистого дохода весьма важно учитывать:

- абсолютную величину экономии или потерь;
- социальные и экологические факторы;
- условия управления трудовым коллективом и руководства технологическим процессом производства.

4.3 Обустройство размещения хозяйственных и производственных центров.

В силу специфики сельского хозяйства организация производства в сельском хозяйстве тесно связана с организацией территории и невозможна без учета производственных и территориальных свойств земли. Кроме того, она может зависеть во многом от системы расселения, количества, размеров, размещения населенных пунктов, сложившихся социальных связей. Поэтому основная цель данной части заключается в увязке, вопросах организации территории, производство и расселение, создание, размещение, при которых все ресурсы хозяйства используются наиболее эффективно.

В проекте должна быть обоснована внутрихозяйственная специализация производственных подразделений с учетом качества и местоположения закрепленной за ними земли, а также размещение центров хозяйства и его подразделений, животноводческих ферм и комплексов, пунктов переработки и хранения сельскохозяйственной продукции.

При выделении земель под производственные подразделения учитываются пожелания трудовых коллективов и их численность, размеры долей, находящихся в коллективно-долевой собственности, аренде, специализацию, наличие основных и оборотных фондов, выделяемых в счет имущественных появлений, качество земель, размещение по территории хозяйства населенных пунктов и характер их развития. При этом необходимо:

1. Предотвратить обезличку в использовании земель, закрепив ее за конкретным подразделением и обеспечив полное использование;

2. Создать подразделение, способное функционировать длительно время на постоянно отведенных земельных массивах;

3. Добиться оптимальных размеров подразделений.

Таким образом, в данной части проекта решаются следующие задачи:

1. Определяют организационно-производственную структуру хозяйства;

2. Устанавливают численность и размеры производственных подразделений;

3. Обосновывают внутрихозяйственную специализацию, состав, структуру и размеры отрасли подразделении;

4. Уточняют хозяйственное назначение каждого хозяйственного центра, размещают производственные центры, животноводческие фермы и корректируется их площадь, при необходимости выбирают площади для строительства;

5. Устанавливают состав земельных угодий;

6. Размещают земельные массивы производственных подразделений и устанавливают их границы.

Рассматриваемая часть проекта состоит из следующих основных элементов:

1. Установление организационно-производственной структуры хозяйства, состава, количества и размеров производственных подразделений;

2. Размещение хозяйственных центров, размещение земельных массивов, производственных подразделений (Таблица 4.1)

Таблица 4.1– Характеристика производственных центров хозяйства

№ производств. подразделения	Название хозяйственного центра	Производственный центр		Поголовье		
		№ п/п	Вид	Виды	Количество голов	Условных голов
1	с. Юловское	1	мтф	Коровы	240	240
2		2	Откормочный комплекс	Молодняк	160	160

Организационно-производственная структура хозяйства – это сочетание внутрихозяйственных производственных подразделений и аппарата управления, которое обеспечивает определенную организацию и управление производством, закрепление и использование земли, других средств производства и трудовых ресурсов. В настоящее время чаще всего встречается отраслевая, территориальная и комбинированная структура.

Отраслевая структура сочетает централизованное управление предприятием с функционированием специальных подразделений (цехов, бригад, звеньев, ферм и т.д.), ее целесообразно применять в хозяйствах, имеющих небольшие по площади компактные землевладения, один основной населенный пункт, хорошую связь со всеми земельными массивами, высокий уровень специализации и концентрации производства. Она характерна для многих овощемолочных, плодово-ягодных, свиноводческих, молочных хозяйств.

Территориальная структура хозяйства предполагает сочетание центрального аппарата и комплекса производственных подразделений (отделений, производственных участков, комплексных бригад). Как правило, они бывают 2-х или 3-х ступенчатыми: предприятие – комплексное подразделение – специализированная бригада. Аппарат управления предприятием базируется на центральной усадьбе комплекса производственных подразделений – на усадьбах производственных участков, специализированных бригад – на фермах, полевых станах и в других производственных центрах.

Комбинированная структура сочетает в себе принципы территориальной и отраслевой структур. Она предусматривает прямое подчинение центральному аппарату управления, как комплексу производственных подразделений, так и специализированных бригад. Ее рекомендуется проводить на предприятиях, развивающихся быстрыми темпами, которые в целях концентрации и улучшения технологий выделяют в самостоятельные подразделения или осуществляют производство на нескольких разнообразных массивах, при этом специализированные отрасли остаются под контролем специализированного аппарата.

При определении внутрихозяйственного землеустройства необходимо установить, какие производственные подразделения и на каких принципах должны получать землю, на какой срок они за ними закреплены, определяют площади, местоположение и границы земель (Таблица 4.2).

Таблица 4.2 – Характеристика проектируемого распределения угодий по производственным подразделениям хозяйства

№ производственного подразделения	Название хозяйственного центра	Закреплено земель, га	
		всего	В том числе

			Сельхоз угодий	пашни	сеноко сов	пастби щ	Много летних трав
1	Колос	2085.2	1994.7	1623.0	66.3	305.4	-

Общественно-производственный центр включает в себя: машинно-тракторный двор, ремонтные мастерские, гараж, склады, бригадный рабочий двор.

Бригадные рабочие дворы – центры производственных подразделений. Это гаражи, открытые площадки, ремонт техники, места отдыха механизаторов.

Полевые станы размещают при наличии одного населенного пункта или на удаленных от хозяйственного центра участках.

Для каждого производственного центра создается один полевой стан.

При проектировании ферм учитывают зоотехнические, ветеринарные и другие условия. Крупные фермы определяют специализацию хозяйства. Акционерное общество «Красный Октябрь» имеет одну крупную мясо-молочную ферму.

Характеристика проектируемого размещения производственных центров приведена в таблице 4.3.Фермы и комплексы размещают на определенном расстоянии от жилой зоны, выдерживая санитарно-защитные разрывы.

Таблица 4.3 – Расчет площади под производственный центр

№ производственных подразделений	Наименование населенного пункта	Виды производственных центров	Расчетная единица	Кол-во расчетных единиц	Площадь на 1 расчетную единицу
	С. Ракитное	Складские сооружения	1 га пашни	1623	2.1
		Машино-	1 трактор	19	1.2

		тракторный двор			
		Гараж	1 автомобиль	7	0,06
		МТФ	1 корова	240	90
		ОТФ	1 голова	160	40

По конфигурации и местонахождению земельные массивы должны быть компактными, правильной конфигурации с прямолинейными границами.

К размещению земельных массивов и установлению их границ приступают после обоснования производственной структуры, учитывают намечаемое размещение центральной усадьбы и других хозяйственных центров, животноводческих ферм.

Характеристика проектируемого распределения земельных угодий по производственным подразделениям хозяйства приводятся в таблице 4.4.

Среднее расстояние определяется от центра тяжести массива угодий по дорогам до производственного центра.

Таблица 4.4 – Характеристика размещения земельных массивов производственных подразделений

Вид угодий	Подразделение №2			
	Площадь, га	Кол-во обособленных участков	Средневзвешенное расстояние от хозяйственного центра	Протяженность массива
с/х угодья	1994.7			
Пашня	1623		50-100	669
Пастбище	305.4	1	50-100	211
Сенокос	66.3	2	50-100	210

4.4 Оформление и выдача землеустроительных документов.

Землеустроительная документация – материалы, подготовленные в процессе землеустройства на основе выполненных геодезических и картографических работ.

Виды землеустроительной документации (статья 19 ФЗ № 78-ФЗ):

1. генеральная схема землеустройства территории РФ
2. схема землеустройства территорий субъектов РФ
3. схема землеустройства муниципальных образований
4. схемы использования и охраны земель
5. карты (планы) объектов землеустройства отображают в графической и текстовой формах характеристики объекта землеустройства:
   - местоположение
   - размер
   - границы
   - иные характеристики.

0 составляется с использованием:

- сведений государственного кадастра недвижимости (ГКН)
- картографического материала
- материалов дистанционного зондирования
- данных, полученных в ходе измерений на местности

о форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению устанавливаются Правительством РФ

6.проекты внутрихозяйственного землеустройства

7. проекты улучшения с/х угодий
8. проекты освоения новых земель
9. проекты рекультивации нарушенных земель
10. проекты защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий
11. материалы:

o почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий

o оценки качества земель

o инвентаризации земель

12. тематические карты и атласы состояния и использования земель

13. другие виды землеустроительной документации, установленные:

o федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ

o законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ

Состав, содержание и правила оформления каждого вида землеустроительной документации регламентируются соответствующими техническими условиями и требованиями к проведению землеустройства

Особенности документации по землеустройству:

Материалы землеустройстве имеют открытый характер (пункт 3 статьи 69 ЗК РФ). Есть ограничения – из открытого доступа исключены сведения:

· - составляющие государственную тайну

-относящиеся к личности: собственников земельных участков (ЗУ); землепользователей; землевладельцев, арендаторов ЗУ.

Ниже приведен порядок согласования и утверждения землеустроительной документации.

Зарегистрировано
в Министерстве юстиции
Российской Федерации
21 марта 2023 года,
регистрационный N 72656

Приложение N 1
к приказу Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
от 14 февраля 2023 года N П/0036

Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации

1. Направление на согласование землеустроительной документации осуществляется в целях соблюдения прав неограниченного круга лиц и обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, использованным при подготовке землеустроительной документации (далее - исходные данные), и требованиям проведения землеустройства, установленным в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве", органами государственной власти субъекта Российской Федерации, территория которого является объектом землеустройства и в отношении которой подготавливается землеустроительная документация (далее - заказчик землеустроительной документации), юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, проводившими работы по землеустройству (далее - разработчик землеустроительной документации).

_____

Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 26, ст.2582.

2. Разработчик землеустроительной документации совместно с заказчиком землеустроительной документации направляет на согласование землеустроительную документацию, подготовленную в отношении границы между субъектами Российской Федерации, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, имеющего общую границу (участок границы) с субъектом Российской Федерации (далее - орган, осуществляющий согласование землеустроительной документации), в отношении которого подготавливается землеустроительная документация.

3. Для рассмотрения вопроса о согласовании землеустроительной документации разработчик землеустроительной документации совместно с заказчиком землеустроительной документации направляет в орган, осуществляющий согласование землеустроительной документации, следующие документы:

подготовленную землеустроительную документацию;

исходные данные (в случае, если исходные данные не включены в состав землеустроительной документации);

документы, являющиеся основаниями для выполнения работ по землеустройству, в результате выполнения которых подготовлена соответствующая землеустроительная документация (копии государственных, муниципальных контрактов, договоров на выполнение землеустроительных работ).

Направление землеустроительной документации на согласование осуществляется на бумажном или цифровом носителе посредством почтового отправления или в электронном виде по адресу электронной почты органа, осуществляющего согласование землеустроительной документации.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании землеустроительной документации принимается органом, осуществляющим согласование землеустроительной документации, в течение 30 дней со дня представления землеустроительной документации на согласование.

Разработчик землеустроительной документации совместно с заказчиком землеустроительной документации уведомляется о принятом решении на бумажном носителе посредством почтового отправления или в форме электронного документа посредством электронной почты в срок, не превышающий 3 рабочих дней с даты его принятия, в том числе в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, посредством заполнения соответствующих реквизитов титульного листа карты (плана) объекта землеустройства [2].

[2] Пункт 14 требований к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 г. N 621 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 32, ст.4038).

5. Основаниями для отказа в согласовании землеустроительной документации являются несоответствие землеустроительной документации исходным данным, требованиям законодательства Российской Федерации, утвержденным документам территориального планирования либо заключенным соглашениям между субъектами Российской Федерации об установлении или изменении границ между субъектами Российской Федерации.

В случае получения отказа в согласовании землеустроительной документации разработчиком землеустроительной документации совместно с заказчиком землеустроительной документации обеспечивается ее повторное направление на согласование в соответствии с пунктами 2 и 3 настоящего порядка.

6. Землеустроительная документация утверждается заказчиком землеустроительной документации после завершения выполнения землеустроительных работ и получения положительного решения органа,

осуществляющего согласование землеустроительной документации, в течение 14 дней со дня получения такого согласования, за исключением случая, указанного в пункте 7 настоящего порядка.

7. До утверждения землеустроительной документации по решению заказчика землеустроительной документации землеустроительная документация может быть направлена на государственную экспертизу[3].

[3] Статья 6 Федерального закона от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 26, ст.2582; 2008, N 30, ст.3616).

В указанном случае землеустроительная документация утверждается заказчиком землеустроительной документации в течение 14 дней со дня получения положительного заключения экспертной комиссии по осуществлению государственной экспертизы землеустроительной документации (далее - экспертная комиссия).

В случае получения отрицательного заключения экспертной комиссии разработчик землеустроительной документации совместно с заказчиком землеустроительной документации дорабатывает землеустроительную документацию с учетом замечаний и предложений экспертной комиссии, обеспечивает ее повторное согласование в соответствии с пунктами 2 и 3 настоящего порядка и представление на государственную экспертизу.

При наличии вывода о невозможности проведения землеустройства в отрицательном заключении экспертной комиссии землеустроительная документация не может быть утверждена заказчиком землеустроительной документации.

Контрольные вопросы:

1. В чем заключается социальная эффективность проекта внутрихозяйственного землеустройства?

2. В чем заключается социальная направленность организации угодий и севооборотов?

3.Назовите факторы, влияющие на размеры землепользования?

4.Что вы понимаете под проектом в землеустройстве?

5.С какой целью проводится внутрихозяйственное землеустройство?

6.Назовите основные показатели конкурентоспособности сельскохозяйственного предприятия.

7.Что включает в себя проект внутрихозяйственного землеустройства?

8.Из чего состоит графическая часть проекта?

9.Что включает в себя текстовая часть проекта?

10.Что является исходным материалом для составления проекта внутрихозяйственного землеустройства?

11. В течение какого времени принимается решение о согласовании или об отказе в согласовании землеустроительной документации органом, осуществляющим согласование землеустроительной документации.

12.Что является основаниями для отказа в согласовании землеустроительной документации?

Рекомендуемая литература

1. Волков С. Н. Землеустройство В 9 т. Т. 8. Землеустройство в ходе земельной реформы (1991–2005 гг.) / С. Н. Волков. – М.: КолосС, 2007. – 399 с.

2. Волков С. Н. Землеустройство в условиях земельной реформы. (Экономика, экология, право): учеб. пособие. – М.: Былина, 1998. – 527с.

3. Волков С. Н. Землеустройство. В 9 т. Т. 2. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство / С. Н. Волков. – М.: Колос, 2002. – 384 с.

4. Землеустроительное проектирование : учеб. пособие. Ч. 1 / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский, А. В. Хлевная, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2016. Ч. 1. – 185 с.

5. Липски С. А. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения: учеб. пособие / С. А. Липски, М. Н. Гаврилюк. – Москва : ГУЗ, 2019. – 56 с.

6Липски С. А. Совершенствование земельного законодательства как ключевой компонент аграрной политики государства и важный фактор обеспечения продовольственной безопасности / С. А. Липски // Агропродовольственная политика России. – 2017. – № 11 (71). – С. 51–

7.Хлыстун В. Н. О стратегии дальнейшего развития земельных отношений в современной России / В. Н. Хлыстун // Тенденции и проблемы развития земельного законодательства: материалы к Парламентским слушаниям. – Москва, 2018. – С. 11–14.

8.Хлыстун В. Н. О доктрине земельной политики в Российской Федерации / В. Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – № 6 (185). – С. 5–10.

9. Барсукова Г. Н. Экономика землеустройства : учеб. пособие / Г. Н. Барсукова, Д. К. Деревенец. – 2-е изд., исправ. и доп. – Краснодар : КубГАУ, 2021. – 240 с

10.Чиркунова Е.К. Организация исследовательской деятельности: метод. указания / сост. Е.К. Чиркунова. – Самара: Изд-во Самарского университета, 2018. – 24 с

11. Брыжко И.В. Землеустроительное проектирование [электронный ресурс] : учебное пособие / И. В. Брыжко ; Пермский государственный национальный исследовательский университет. – Электронные данные. – Пермь, 2025. –121 с

12.Кудрявцева Т.Л. Планирование использования земель: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры ФГБОУ ВО Приморская ГСХА / ФГБОУ ВО Приморская ГСХА; сост.Т.Л. Кудрявцева. – Уссурийск, 2015. - 90 с.

13. Глушаков С.Н. Образование землепользований сельскохозяйственного назначения: учебное пособие. – Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2022. – 67с.

Бондаренко Анатолий Михайлович
доктор технических наук, профессор

ОБУСТРОЙСТВО И ПЛАНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Курс лекций

Учебное пособие

Издается в авторской редакции

Объем ЭИ: 11 Мб
Формат ЭИ: Portable Document Format (PDF)
На титульную страницу