



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 4. Землеустройство

Тема 4.2. Землеустроительное проектирование (межхозяйственное землеустройство)

План

1. Понятие, принципы и задачи межхозяйственного землеустройства .
2. Проект образования землевладений (землепользований) сельскохозяйственных организаций.
3. Понятие и виды недостатков землевладения (землепользования).
4. Проект образования землепользования несельскохозяйственного назначения.
5. Нарушенные земли, их рекультивация и землевание.
6. Установление и размещение зон с особыми условиями использования территорий.



1. Понятие, принципы и задачи межхозяйственного землеустройства

Межхозяйственное землеустройство – это комплекс мероприятий по образованию новых, упорядочению и изменению существующих землевладений и землепользований (земельных участков), специальных фондов земель, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, а также отводу земельных участков в натуру (на местности).



Принципы межхозяйственного землеустройства:

- обеспечение охраны земли и других природных ресурсов;
- точное соблюдение земельного законодательства, укрепление землевладения (землепользования) и его устойчивости, определение границ с учётом интересов всех участников землеустройства;
- обеспечение рационального и эффективного использования земель, приоритета сельского хозяйства в их использовании;
- создание территориальных условий для успешного выполнения землевладельцами и землепользователями их задач, повышения эффективности производства, уровня социального развития;
- создание условий для последующей правильной организации территории сельскохозяйственных предприятий и планировки несельскохозяйственных территорий.



Задачи межхозяйственного землеустройства:

- создание равных организационно-территориальных условий для развития всех форм хозяйствования на земле;
- формирование и совершенствование рациональной и устойчивой системы землевладений и землепользований;
- обоснованность установления, точность и бесспорность обозначения на местности границ, установленных при землеустройстве;
- создание территориальных условий для рациональной организации сельскохозяйственного производства;
- разработка предложений по установлению целевого назначения, видов разрешённого использования, обременений, сервитутов земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование, аренду;
- подготовка данных для установления земельного налога и арендной платы, возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- разработка мероприятий, направленных на улучшение и восстановление земель, повышение их плодородия, защиту от эрозии, рекультивацию нарушенных земель, а также на консервацию земель, плодородие которых невозможно восстановить;
- сохранение и совершенствование систем расселения, национальных и исторических связей, сложившихся элементов организации территории.



2. Проект образования землевладений (землепользований) сельскохозяйственных организаций

1. Определение площади землевладения (землепользования)

Размер землевладения (землепользования) сельскохозяйственного предприятия зависит от ряда факторов:

- производственное направление (специализация) хозяйства, состав и сочетание его отраслей;
- природные условия, характеризующие плодородие почв, рельеф местности, условия увлажнения, мелиоративное и культуртехническое состояние угодий, их контурность, расчленённость, удалённость от хозяйственных центров, дорог и т.д.;
- формы собственности на земельные участки, наличие земельных долей, возможность оформления в собственность и аренду свободных продуктивных угодий;
- обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами, состав и уровень квалификации административно-управленческого аппарата, наличие работников, возможность привлечения рабочей силы со стороны;
- наличие в хозяйствах основных и оборотных производственных фондов, денежно-материальных средств и возможность привлечения и использования кредитов, инвестиций для покупки земельных участков, аренды земель и развития материально-технической базы;
- другие условия: наличие и состояние дорожной сети, транспортных средств, средств связи, условия расселения, естественно-исторические условия.



2. Размещение и формирование земельного массива хозяйства:

- определение местоположения хозяйства и его землевладения (землепользования);
- придание землевладению (землепользованию) лучшей конфигурации;
- включение в состав земельного массива хозяйства участков, принадлежащих ранее другим землевладельцам и землепользователям, а также различных видов сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий.



Требования

- учёт существующего устройства и состояния территории (размещение существующих землевладений (землепользований), фондов перераспределения земель, дорог, населённых пунктов, ООПТ, водных источников и др.);
- учёт затраченных ранее капиталовложений на производственные, культурно-бытовые и другие постройки, сооружения, оросительные и осушительные системы, лесополосы, многолетние насаждения, каналы, дороги;
- учёт размещения и хозяйственного назначения существующих населённых пунктов, возможное размещение и расширение усадеб хозяйств;
- формирование землевладения (землепользования) в виде единого компактного участка удобной конфигурации, не расчленённого естественными и искусственными преградами;
- обеспечение наименьшей протяжённости границ и самого землевладения (землепользования);



Требования

- обеспечение при формировании землевладения (землепользования) из нескольких обособленных участков минимальной удалённости их друг от друга и удобной дорожной связью между ними;
- не дробить границами хозяйств участки пахотных земель, водосборные площади, орошаемые и осушаемые земли, не нарушать функционирование мелиоративных сетей, противоэрозионных систем и др.;
- создание при размещении землевладения (землепользования) и установлении границ благоприятных условий для последующей внутрихозяйственной организации территории;
- создание территориальных условий для обеспечения хозяйств коммуникациями, дорогами, их водоснабжение с учётом наличия водного источника или доступа к нему ;
- включение сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий, расположенных в одном массиве, в состав землевладения (землепользования) для обеспечения компактности и выполнения технологических условий производства.



3. Размещение усадьбы нового хозяйства:



- определение местоположения усадьбы на территории;
- выбор участка земли для размещения жилых, производственных и культурно-бытовых построек;
- расчёт площади земель, необходимой для строительства населённого пункта и функциональное зонирование его территории.

Площадь под усадьбу рассчитывают, исходя из требований планировки и застройки, числа жителей в ней и назначения усадьбы.



4. Установление видов и площадей угодий в составе землевладения (землепользования):

производят в соответствии с планируемой специализацией хозяйства, объёмом производства продукции с учётом конкретных природных и экономических условий.



5. Установление границ землепользования (землевладения) осуществляют с учётом следующих правил:

- границы размещают прямолинейно, с углами поворотов 90 градусов;
- границы совмещают с естественными рубежами – реками, ручьями, оврагами, опушками леса и т.п., а также с искусственными преградами (каналами, дорогами и др.);
- границы размещают согласованно с рельефом местности, исключая возможность возникновения и развития эрозии;
- исключение неоправданного дробления контуров угодий, создания мелкоконтурности;
- в зонах орошения или осушения земель границы совмещают с постоянными оросительными, осушительными и другими каналами, создают условия для обособленного водопользования каждому хозяйству;
- границы располагают так, чтобы создавались хорошие условия для последующей внутрихозяйственной организации территории.



6. Определение целевого назначения (категории) и видов разрешённого использования земельных участков, ограничений и обременений

Целевое назначение использования земельного участка определяется видом категории земель, к которой он был отнесён; виды разрешённого использования – решениями соответствующих органов власти об утверждении правил землепользования и застройки, сельскохозяйственных регламентов, предельных размеров участков.

Ограничения в использовании земель обусловлены особым правовым режимом территорий (природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, охранных и санитарно-защитных зон и полос, инженерных, транспортных и других сооружений и объектов, деградированных и загрязнённых земель), а также правами ограниченного пользования чужими земельными участками (обременениями, сервитутами).



7. Составление схемы внутрихозяйственной организации территории нового хозяйства предполагает размещение:

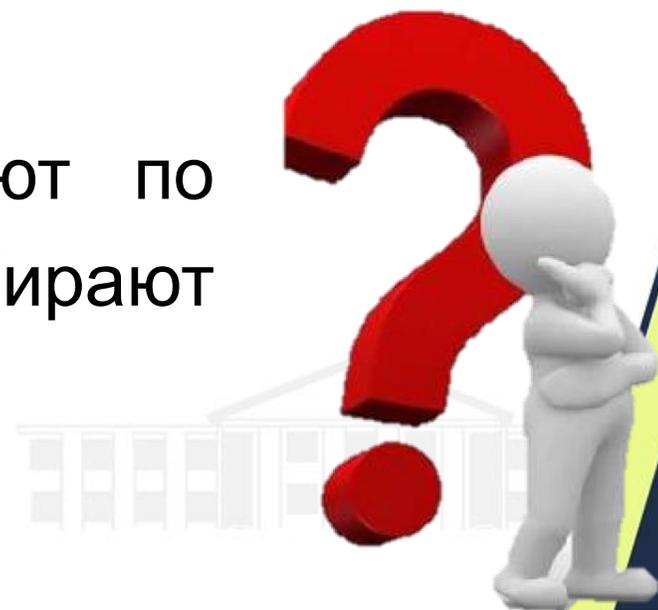
- производственных подразделений и хозяйственных центров;
- магистральных внутрихозяйственных дорог;
- сельскохозяйственных угодий, предусмотренных проектом;
- основных типов севооборотов и др.



8. Определение размеров земельного налога, кадастровой стоимости земельных участков и других экономических показателей

Для определения данных показателей используют материалы проекта, содержащие данные по площадям, местоположению и качеству земельных угодий.

При наличии вариантов их обосновывают по системе экономических показателей и выбирают оптимальный.



3. Понятие и виды недостатков землевладения (землепользования).

Недостатки землевладений и землепользований – это неудобства и отклонения в площади, структуре, размещении и границах земельных массивов или участков, закрепленных за сельскохозяйственными предприятиями и гражданами, отрицательно влияющие на использование и охрану земли, экономику и организацию производства.



Недостатки

- **нерациональный размер землевладения и землепользования** – это несоответствие структуры и состава их угодий специализации хозяйства и природоохранным требованиям;
- **чересполосица** - это расчленённость хозяйства на обособленные участки, разделённые землями других землевладельцев, что увеличивает удалённость земель и приводит к необходимости установления обременений, переездов через земли других хозяйств, ухудшению условий управления производством, росту ежегодных издержек и снижению его эффективности;
- **вкрапливание** – расположение внутри земельного массива и границ данного землепользования участка земли другого, что увеличивает транспортные расходы, требует встречных переездов, а иногда приводит к обезличке в использовании земли;

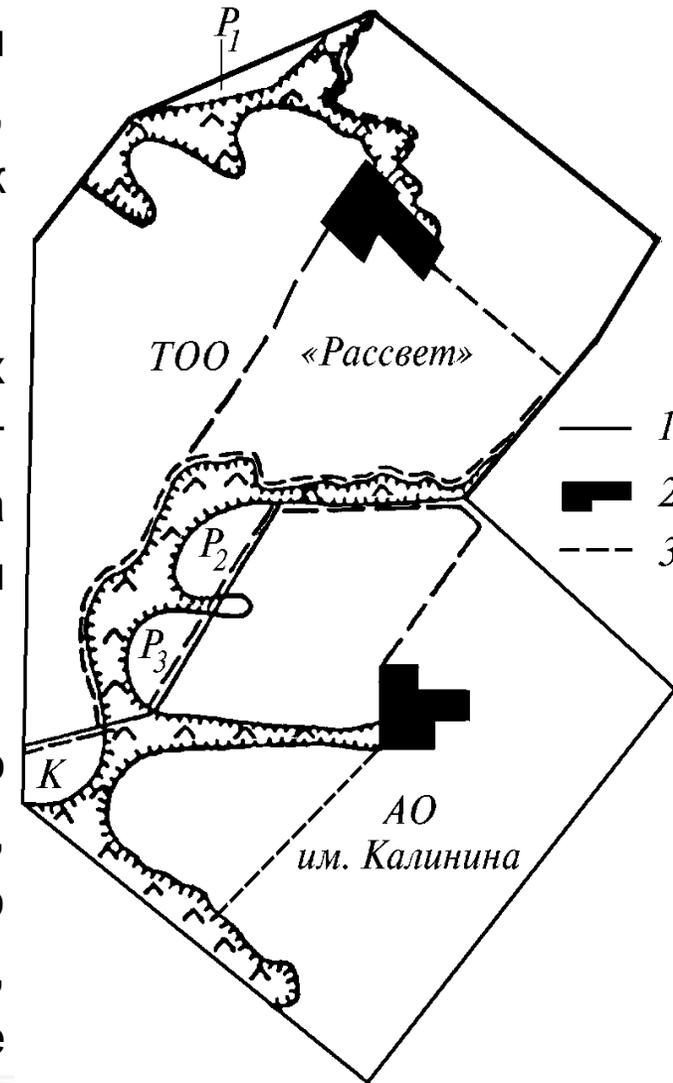


Недостатки

- **изломанность границ и вклинивание** - создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают дробление участков, ухудшают их конфигурацию, что затрудняет использование техники, приводит к недопашкам, недосеву, выводу земель из оборота;

- **дальноземелье** - значительная удалённость земель хозяйства от населённых пунктов, производственных центров, животноводческих ферм, что затрудняет доступ к этим земельным участкам, требует дополнительного строительства дорог, увеличивает транспортные расходы на перевозку продукции, рабочей силы, затрудняет организацию производства;

- **топографическая чересполосица** - размещение в границах данного землепользования участков земель, разделённых преградами (за рекой, болотом, железной дорогой, автомагистралью) и имеющих трудную доступность, а также **эрозионно опасное расположение границ**, несогласованное с рельефом местности, условиями стока воды и приводящее к возникновению эрозии почв.



4. ПРОЕКТ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

1. УСТАНОВЛЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ПЛОЩАДИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО УЧАСТКА ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Способы определения площади участка:

- на основании норм отвода земель для различных целей.
- по показателям минимальной плотности застройки промышленных предприятий.
- использование аналогов, то есть действующих, существующих объектов равной мощности.



2. РАЗМЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ

- размещать землепользования в первую очередь на землях запаса, несельскохозяйственного назначения, не пригодных для сельского хозяйства или на сельскохозяйственных угодьях худшего качества (по кадастровой оценке), а также на землях лесного фонда не покрытых лесом, занятых малоценными насаждениями и кустарником;
- не нарушать существующие землепользования, особенно сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств и их внутрихозяйственную организацию территории или вносить в них наименьшие изменения, вызывающим снижение продуктивности и эффективности использования этих и прилегающих земель;
- предусматривать предотвращение процессов эрозии, заболачивания, подтопления и других видов деградации и нарушения земель;
- не допускать неблагоприятные последствия, ведущие к ухудшению условий деятельности сельскохозяйственных и других организаций, причиняющие им убытки.



3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА И ЦЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЫЯВЛЕНИЯ ОТРИЦАТЕЛЬНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА, УСТАНОВЛЕНИЕ МЕР ПО ИХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ

В границах, установленных в каждом варианте проекта земельных участков вычисляется их общая площадь, определяются состав и площади угодий в нем. Устанавливаются площади земель по формам собственности и срокам использования участков по годам освоения проекта.

Выявляются отрицательные последствия экологического, территориального, экономического и другого характера, вызываемые изъятием сельскохозяйственных земель, размещением несельскохозяйственного объекта и влияния его на окружающую территорию и среду.



4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ И РАЗМЕРА УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ВКЛЮЧАЯ УПУЩЕННУЮ ВЫГОДУ

Возмещению подлежат:

- стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место;
- стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений;
- стоимость незавершённого производства;
- убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землепользования;
- убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли;
- затраты, необходимые на восстановление ухудшенного качества земель;
- затраты на переработку, внесение изменений в ранее разработанную проектно-сметную документацию или разработку новой;
- затраты, связанные с определением убытков, в том числе на почвенные, агрохимические, почвенно-мелиоративные обследования и другие обследования;
- затраты, связанные с переоформлением прав землепользователей;
- упущенная выгода.



В состав убытков незавершённого сельскохозяйственного производства входят:

а) материальные затраты:

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

В состав убытков незавершенного сельскохозяйственного производства входят:

б) фиксированные платежи:

- затраты на погашение кредита и его оплату;
- страховые платежи;
- земельный налог;

в) амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов;

г) прочие расходы:

- оплата наёмного труда;
- оплата посреднических и юридических услуг;
- другие непостоянные затраты.



Упущенная выгода является частью убытков землепользователей, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, ограничением прав землепользователей или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений и организаций, которым предоставлены земельные участки.

Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода землепользователями в силу названных выше причин в расчёте на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

Возмещение упущенной выгоды производится в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.



5. ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ СНЯТИЯ, СОХРАНЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛОДОРОДНОГО СЛОЯ ПОЧВЫ С ИЗЫМАЕМОГО УЧАСТКА

В технических условиях (задания на проектирование) указываются:

- месторасположение и площади участков, с которых снимается плодородный слой;
- толщина снимаемого слоя на каждом участке или почвенной разновидности;
- назначение использования плодородного слоя;
- расположение временных отвалов;
- местоположение и площади участков улучшаемых землеванием;
- толщина наносимого слоя;
- основные требования к освоению земель (сроки освоения, агротехника, культуры и т.п.).



6. ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РЕКУЛЬТИВАЦИИ НАРУШАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ

- месторасположение нарушаемых земель, подлежащих рекультивации;
- направление использования земель после рекультивации;
- площадь участков, с которых снимается плодородный слой и его толщина;
- плодородный состав поверхностного слоя, на который наносится плодородный слой и его толщина;
- основные параметры рельефа после рекультивации (формы, уклоны и др.);
- требования к биологическому этапу рекультивации;
- сроки выполнения рекультивации.



7. ПОДГОТОВКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Мероприятия по:

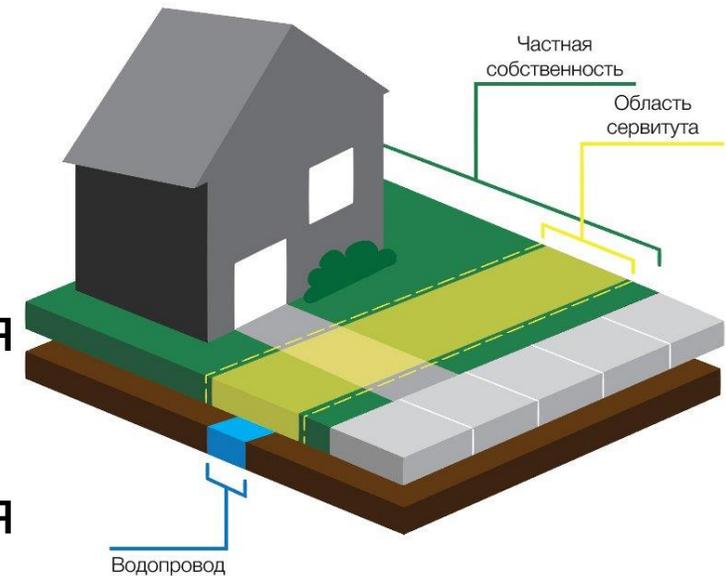
- охране природы и окружающей среды, охране сельскохозяйственных угодий, защите земель от эрозии, заболачивания, загрязнения, засоления, иссушения;
- охране растительности, водных источников, атмосферы;
- охране памятников культуры, истории;
- восстановлению нарушаемого производства;
- восстановлению нарушаемых транспортных связей (дорог, мостов, переездов, переправ и других сооружений);
- ограничению прав землепользователей или собственника, которому предоставляется земельный участок, в интересах других землепользователей или государства (сервитуты, обременения) на основании нормативных актов.



8. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТОВ

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода, и проезда, через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и других потребностей, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.



9. РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РЕОРГАНИЗАЦИИ НАРУШАЕМЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ, ИХ ТЕРРИТОРИИ ПРОИЗВОДСТВА И РАССЕЛЕНИЯ

Предложения разрабатываются в виде схемы (иногда – проекта) реорганизации землепользований на прилегающей территории (или в районе в целом). Одновременно разрабатываются предложения по внутрихозяйственному землеустройству сельскохозяйственных организаций новых границах.



10. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

При проектировании землепользования несельскохозяйственных объектов рассматриваются и оцениваются различные их размещения. Лучший проектный вариант выбирают на основании сравнения технико-экономических показателей, которые рассчитываются при разработке составных частей проекта.

При этом учитываются экономические, социальные, экологические и другие последствия размещения образуемого землепользования и перспективы использования данной территории.

Основным критерием, определяющим выбор лучшего проекта, варианта, следует считать *наименьшие общая площадь представляемых земель, площадь продуктивных угодий, воздействие на территорию и окружающую среду.*



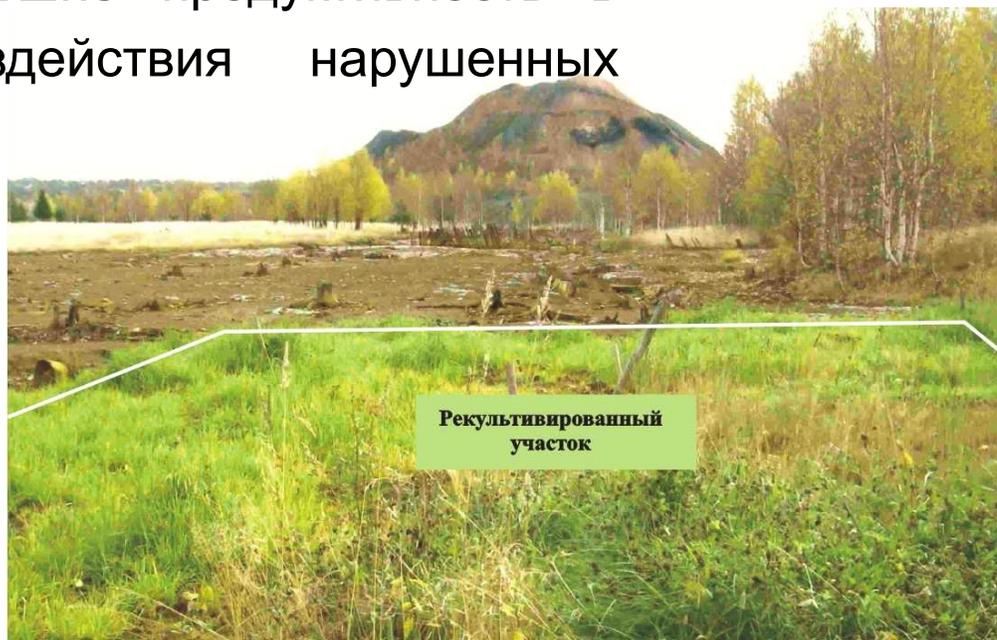
5. Нарушенные земли, их рекультивация и землевание.

Нарушенные земли – земли всех категорий, которые в результате производственной деятельности человека (добычи полезных ископаемых, строительных, геологоразведочных и других работ) утратили свою хозяйственную ценность или стали источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с изменением почвенного и растительного покровов, гидрологического режима и образованием техногенного рельефа.



Рекультивация нарушенных земель – это комплекс инженерно-технических, мелиоративных, агротехнических и других мероприятий, направленных на восстановление биологической продуктивности и экономической ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей природной среды.

Рекультивации подлежат нарушенные земли всех категорий, а также прилегающие земельные участки, полностью или частично утратившие продуктивность в результате отрицательного воздействия нарушенных земель.



Рекультивированный участок



Этапы рекультивации:

Технический

- предусматривает планировку, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство гидротехнических и мелиоративных сооружений, захоронение токсичных вскрышных пород, а также проведение других работ, создающих необходимые условия для дальнейшего использования рекультивированных земель по целевому назначению или для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв (биологический этап).

Биологический

- мероприятия по восстановлению плодородия земель (комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на возобновление флоры и фауны, восстановление хозяйственной продуктивности земель).



Землевание – это комплекс работ по снятию, транспортировке и нанесению плодородного слоя почвы и потенциально плодородных пород на малопродуктивные угодья с целью их улучшения.

Нормы снятия плодородного слоя почвы, потенциально плодородных слоев и пород (лесс, лессовидные и покровные суглинки и др.) устанавливаются при проектировании в зависимости от уровня плодородия нарушаемых почв с учётом заявок и соответствующих гарантий со стороны потребителей на использование потенциально плодородных слоев и пород.

Сплошное землевание проводят на участках с однородными почвами; выборочное - на участках с комплексным почвенным покровом и выраженным микрорельефом.



6. Установление и размещение зон с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.



Режимный объект – объект, на территории которого установлен особый режим землепользования (природопользования). К режимным объектам относятся: особо охраняемые природные территории, объекты исторического и культурного наследия, особо ценные земли сельскохозяйственного назначения, земли, подлежащие консервации, резервные территории.

Режимообразующий объект – объект, вокруг (вдоль) которого установлен особый режим землепользования (природопользования). К режимообразующим объектам относятся: особо охраняемые природные территории, объекты исторического и культурного наследия, водные объекты, гидрометеорологические станции, промышленные предприятия и объекты, коммунально-складские объекты, транспортные коммуникации и сооружения, линии связи и радиотехнические объекты, водопроводные сети и сооружения, электрические сети и сооружения, магистральные трубопроводы, распределительные газовые сети и сооружения на них, населённые пункты.



Землеустроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды и параметры разрешённого использования и охраны земельных участков, предназначенных для ведения сельского хозяйства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и уровни интенсивности использования почвенного плодородия, а также ограничения (обременения), налагаемые на земельный участок.

Установление ЗОУИТ производится в результате межхозяйственного землеустройства и предполагает определение их местоположения, границ и площадей, подготовку сведений для постановки соответствующих объектов недвижимости на государственный кадастровый учёт, а также установлению видов разрешённого использования земель с учётом требований рационального использования земель и их охраны.

