



Основные требования по составлению проектов землеустройства и иной землеустроительной документации

Этапы составления проектов:

- подготовительные работы;
- разработка проектных предложений;
- рассмотрение, согласование и утверждение проекта;
- изготовление и выдача проектной документации.

**Содержание и опыт разработки
проектов землеустройства
по перераспределению земель,
используемых
сельскохозяйственными
организациями на различном
праве**



Данные проекты подразделяются на:

- проекты перераспределения земель при реформировании сельскохозяйственных предприятий (организаций);
- проекты перераспределения земель, используемых сельскохозяйственными организациями на различном праве;
- проекты образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства при реорганизации или ликвидации сельскохозяйственных предприятий (организаций) в случаях их несостоятельности (банкротства);
- проекты консолидации земельных участков, принадлежащих владельцам земельных долей, не востребованных земельных долей или земельных долей, по которым не были реализованы права по их распоряжению;
- проекты предоставления (отвода) гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также в случае совершения сделок с земельными участками;
- проекты установления (уточнения) границ территорий (земельных участков, территориальных зон) с особым правовым режимом использования земель;
- проекты землеустройства в случае установления, изменения и восстановления границ сельскохозяйственных организаций, подсобных сельских хозяйств, крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств при их образовании, объединении, разделении и других преобразованиях, а также при устранении недостатков в их расположении (чересполосицы, вклиниваний, вкрапливаний, дальнотемелья и др.).

Схема землеустройства территории муниципального образования (схема использования и охраны земель с.-х. назначения)



Проекты межхозяйственного землеустройства (перераспределения земель)



Проекты внутрихозяйственного землеустройства с.-х. организации и хозяйств граждан



Рабочие проекты на осуществление отдельных землеустроительных мероприятий

Составные части и элементы проекта землеустройства (перераспределения земель)

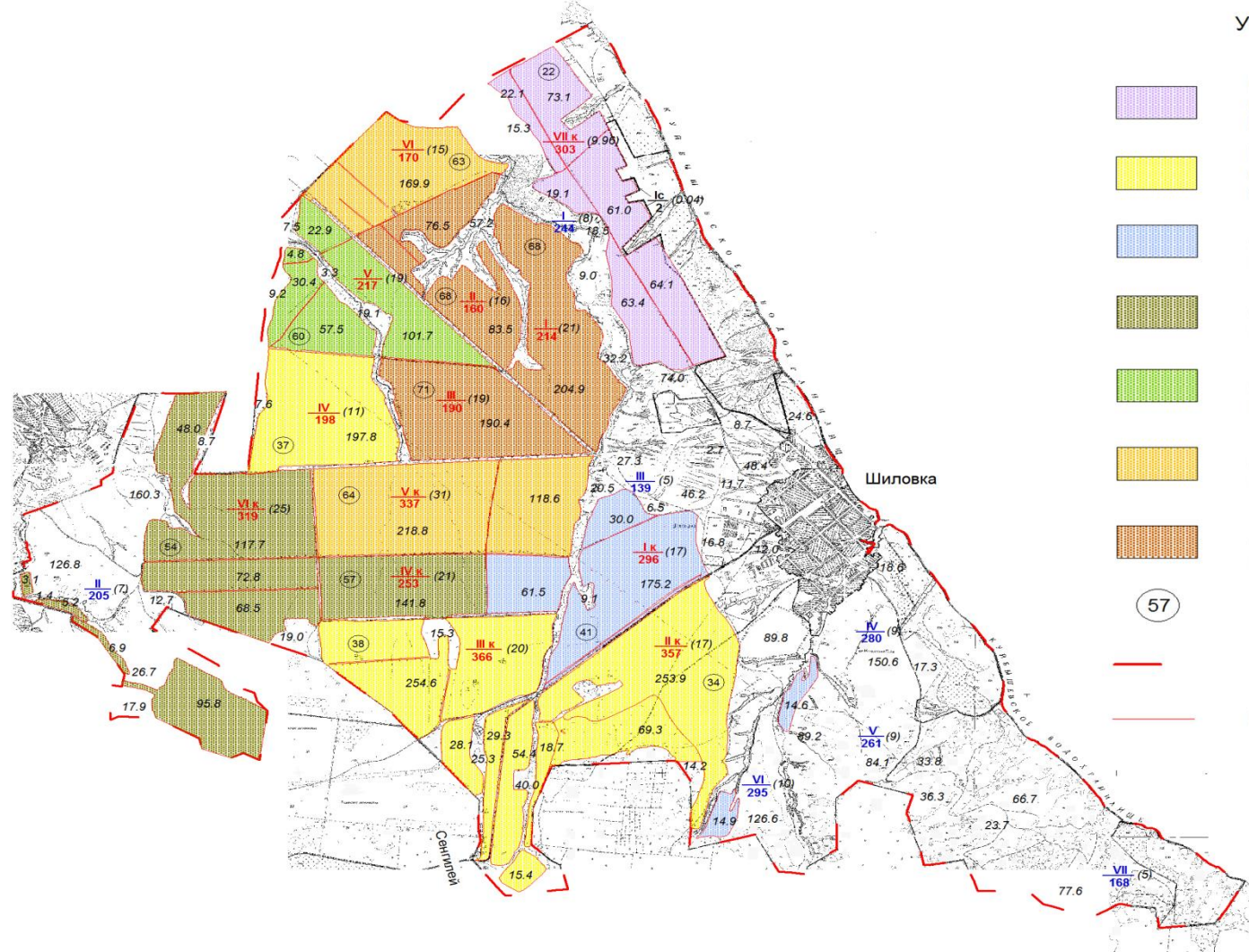
1.	Определение границ земельных участков, используемых сельскохозяйственной организацией на различном праве.
2.	Формирование массивов земель, подлежащих последующему разделению на земельные доли.
3.	Установление ограничений (обременений) и видов разрешенного использования земельных участков.
4.	Размещение на плане (схеме) земельных участков, выделенных в счет земельных долей.
5.	Подготовка документов для постановки земельных участков (массивов) на кадастровый учет и регистрации права землевладения (землепользования).

1.	<p>Определение границ земельных участков, используемых сельскохозяйственной организацией на различном праве.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установление площадей, границ и местоположения земель, находящихся в собственности сельскохозяйственной организации (совместной, долевой), аренде (срочном и бессрочном пользовании), владении. 2. Определение местоположения массивов земель в праве общей собственности, предназначенных для разделения на земельные доли, их границ, координат поворотных точек, общей площади и площади различных угодий, входящих в них (с использованием картометрического метода расчета). 3. Определение площадей, границ и местоположения земельных участков фонда перераспределения. 4. Составление экспликации земель, используемых сельскохозяйственной организацией на различном праве. 5. Составление экспликации земель хозяйства по угодьям.
2.	<p>Формирование массивов земель, подлежащих последующему разделению на земельные доли.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Корректировка списка земельных дольщиков, включая владельцев не востребуемых и выморочных земельных долей. 2. Внесение уточнений в размеры земельных долей при изменении площади сельскохозяйственных угодий. 3. Установление границ массивов земель, выделяемых в счет не востребуемых и выморочных земельных долей. 4. Установление площадей, границ и местоположения земель, передаваемых сельскохозяйственной организации в аренды в счет земельных долей, государственной муниципальной собственности. 5. Определение площадей для передачи в собственность (пользование) сельскохозяйственной организации и граждан несельскохозяйственных угодий, расположенных между участками продуктивных земель, а также под объектами недвижимости в сельской местности. 6. Формирование массивов первоочередного разделения на земельные доли в сельской местности.

3.	<p>Установление ограничений (обременений) и видов разрешенного использования земельных участков.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Зонирование (классификация) земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве. 2. Уточнение размещения зон и объектов с особым режимом использования территорий (санитарно-защитных, водоохраных и др.). 3. Разработка предложений по установлению видов разрешенного использования земель, ограничений и обременений в границах выделенных территориальных зон (классов). 4. Разработка предложений по упорядочению границ существующих земельных участков, размещению полевых дорог, скотопрогонов, защитных лесополос и т.п. 5. Разработка предложений по предотвращению деградации и других негативных явлений на сельскохозяйственных угодьях (водной эрозии, дефляции, засоления, избыточного переувлажнения, зарастания кустарником и мелколесьем и др.).
4.	<p>Размещение на плане (схеме) земельных участков, выделенных в счет земельных долей.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Формирование общей схемы размещения земельных участков. 2. Проектирование дорог, скотопрогонов и других линейных элементов организации территории.
5.	<p>Подготовка документов для постановки земельных участков (массивов) на кадастровый учет и регистрации права землевладения (землепользования).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подготовка информации для постановки земельных участков (массивов) на кадастровый учет, договоров аренды земель. 2. Оформление проектных документов.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

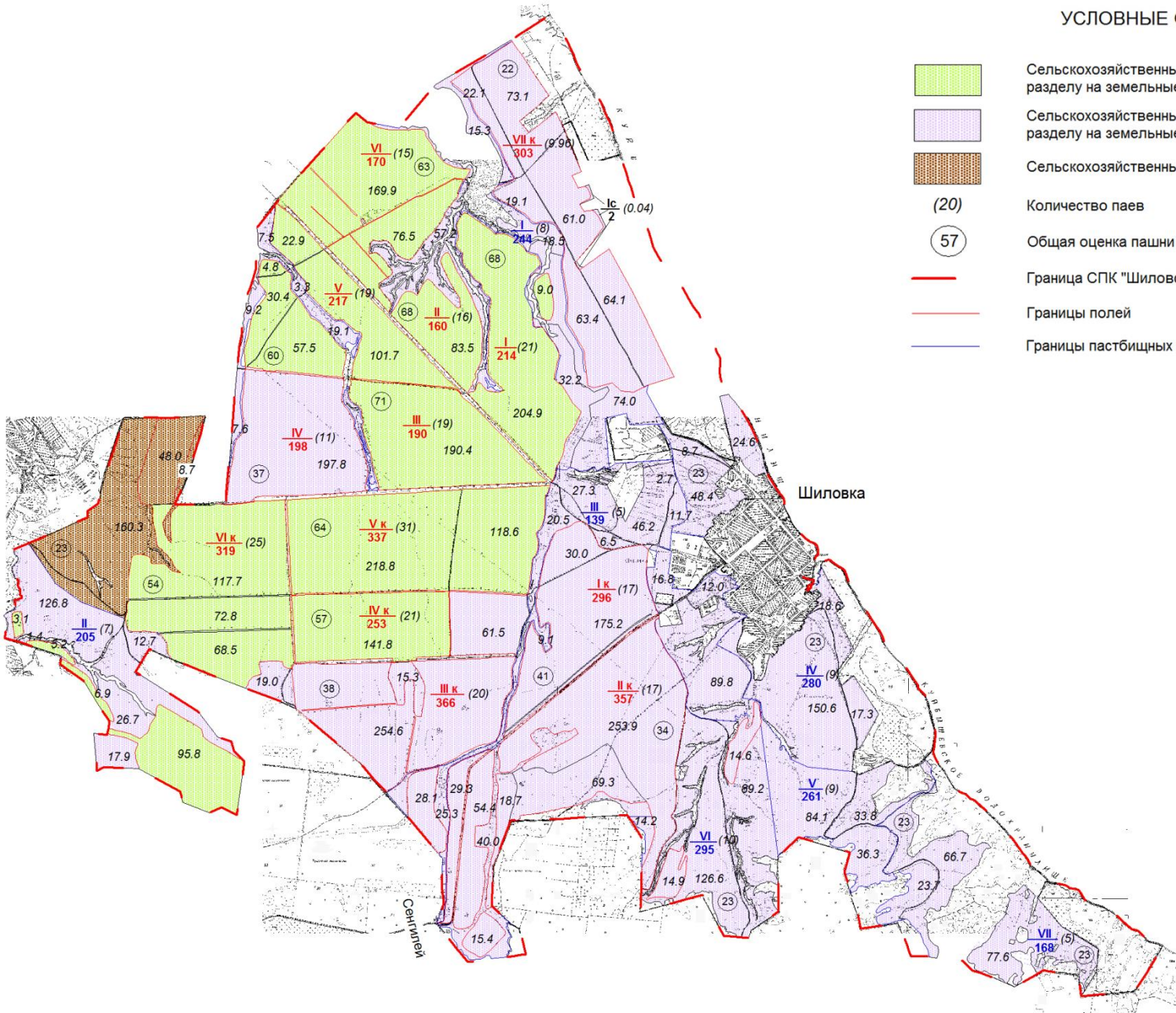
-  Почвы, пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья, класс 5, оценочный ряд 17, среднее значение бонитета - 21 балл
-  Почвы, пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья, класс 4, оценочный ряд 14, среднее значение бонитета - 35 баллов
-  Почвы, пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья, класс 4, оценочный ряд 13, среднее значение бонитета - 40 баллов
-  Почвы, пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья, класс 3, оценочный ряд 10, среднее значение бонитета - 54 балла
-  Почвы, пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья, класс 3, оценочный ряд 9, среднее значение бонитета - 59 баллов
-  Почвы, пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья, класс 2, оценочный ряд 8, среднее значение бонитета - 64 балла
-  Почвы, пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья, класс 2, оценочный ряд 7, среднее значение бонитета - 69 баллов
-  57
Общая оценка пашни поля в баллах бонитета
-  Граница СПК "Шиловский"
-  Граница поля



Классификация земель по пригодности использования в сельском хозяйстве СПК «Шиловский» Сенгилеевского района Ульяновской области

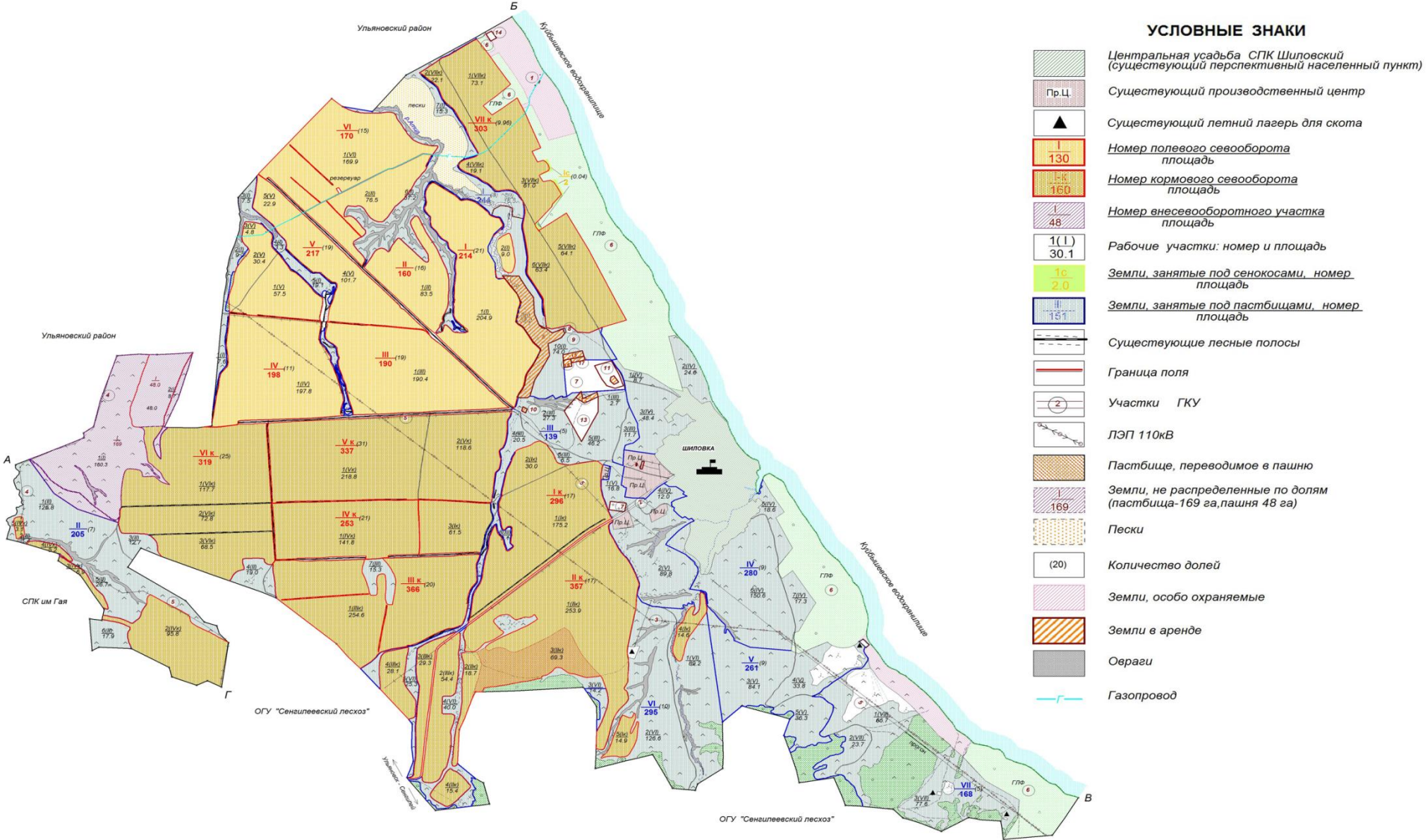
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Сельскохозяйственные угодья, подлежащие первоочередному разделу на земельные участки в счет земельных долей
- Сельскохозяйственные угодья, подлежащие последующему разделу на земельные участки в счет земельных долей
- Сельскохозяйственные угодья, не распределенные по паям
- (20) Количество паев
- (57) Общая оценка пашни поля в баллах бонитета
- Граница СПК "Шиловский"
- Границы полей
- Границы пастбищных участков



№ поля	Площадь, га	Бонитет, балл
Кормовой севооборот		
I	296	41
II	357	34
III	366	38
IV	253	57
V	337	64
VI	319	54
VII	303	22
Полевой севооборот		
I	214	68
II	160	68
III	190	71
IV	198	37
V	217	60
VI	170	63
Сенокос		
I	2	14
Пастбища		
I	244	23
II	205	23
III	139	23
IV	280	23
V	261	23
VI	295	23
VII	168	23

Размещение массивов земель по очередности раздела на земельные участки в сет земельных долей СПК «Шиловский» Сенгилеевского района Ульяновской области



Проект (схема) внутрихозяйственного землеустройства СПК «Шиловский» Сенгилеевского района Ульяновской области

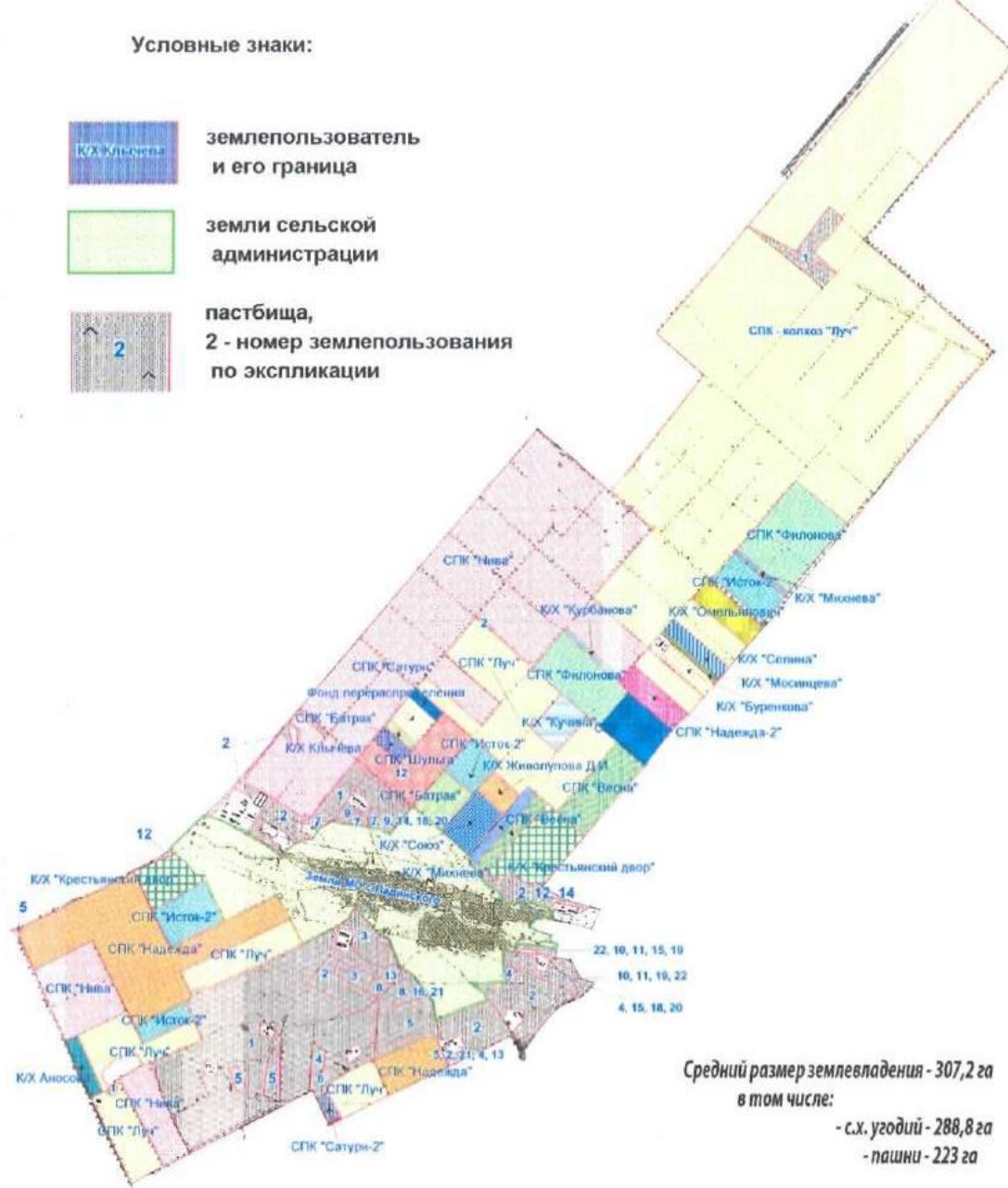
Составление проектов перераспределения земель при реформировании сельскохозяйственных организаций.

При разработке проекта даются предложения по:

- уточнению размера земельных долей и их правового статуса;
- формированию и размещению массивов земель, являющихся собственностью юридических лиц;
- размещению земельных участков, арендуемых сельскохозяйственной организацией или используемых ей на других основаниях (земельные доли граждан, не востребованные земельные доли и т. п.);
- размещению земельных участков сельскохозяйственных угодий, находящихся в собственности граждан;
- размещению земельных участков, выделенных (выделяемых) в счет земельных долей;
- передаче в собственность земельных участков, занятых несельскохозяйственными угодьями, расположенными между участками продуктивных земель или внутри них;
- передаче в собственность земельных участков, занятых объектами недвижимости, полученными юридическими и физическими лицами в счет имущественных паев или приобретенными на иных правомерных основаниях.

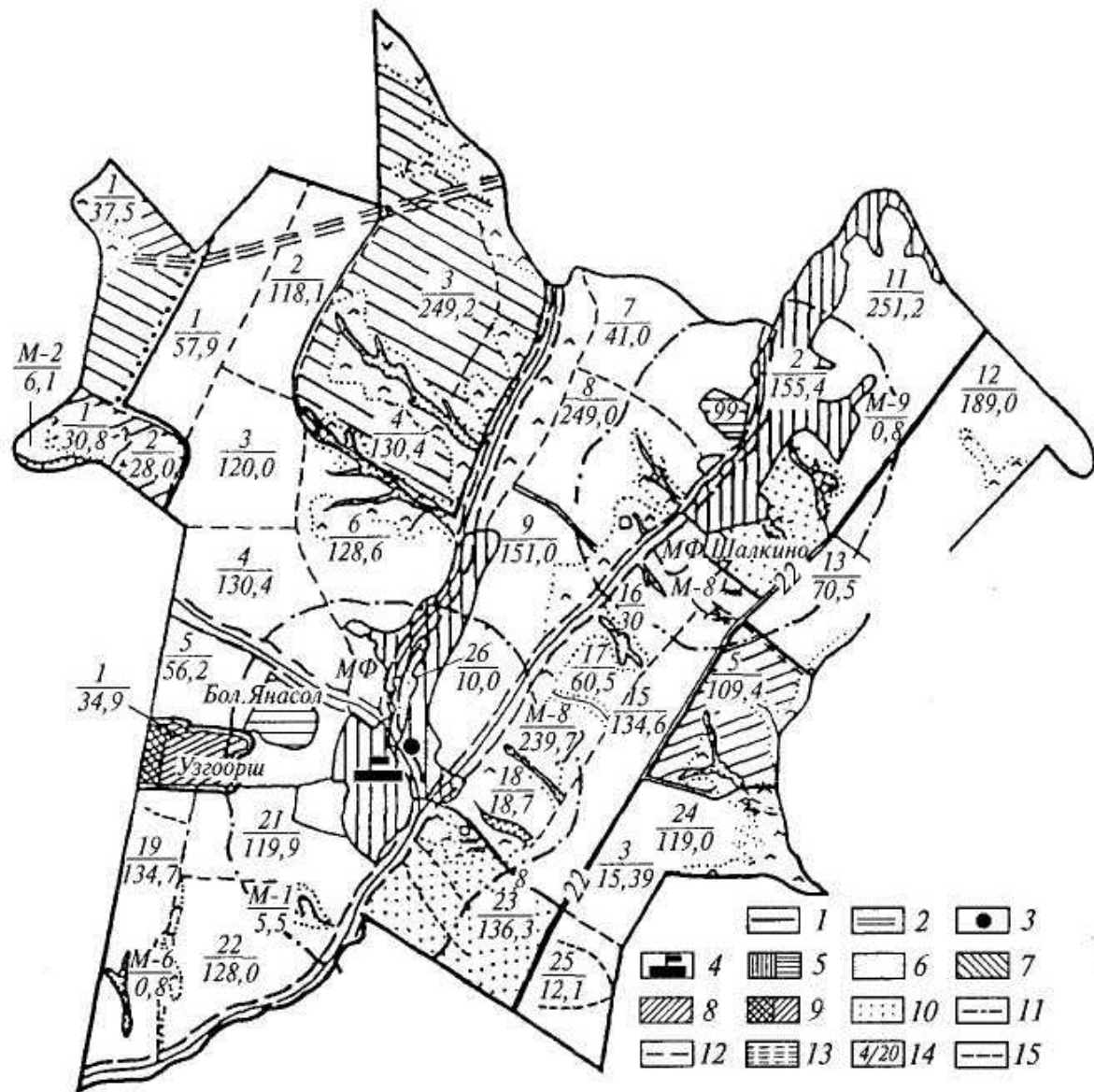
Условные знаки:

-  землепользователь и его граница
-  земли сельской администрации
-  пастбища, 2 - номер землепользования по экспликации



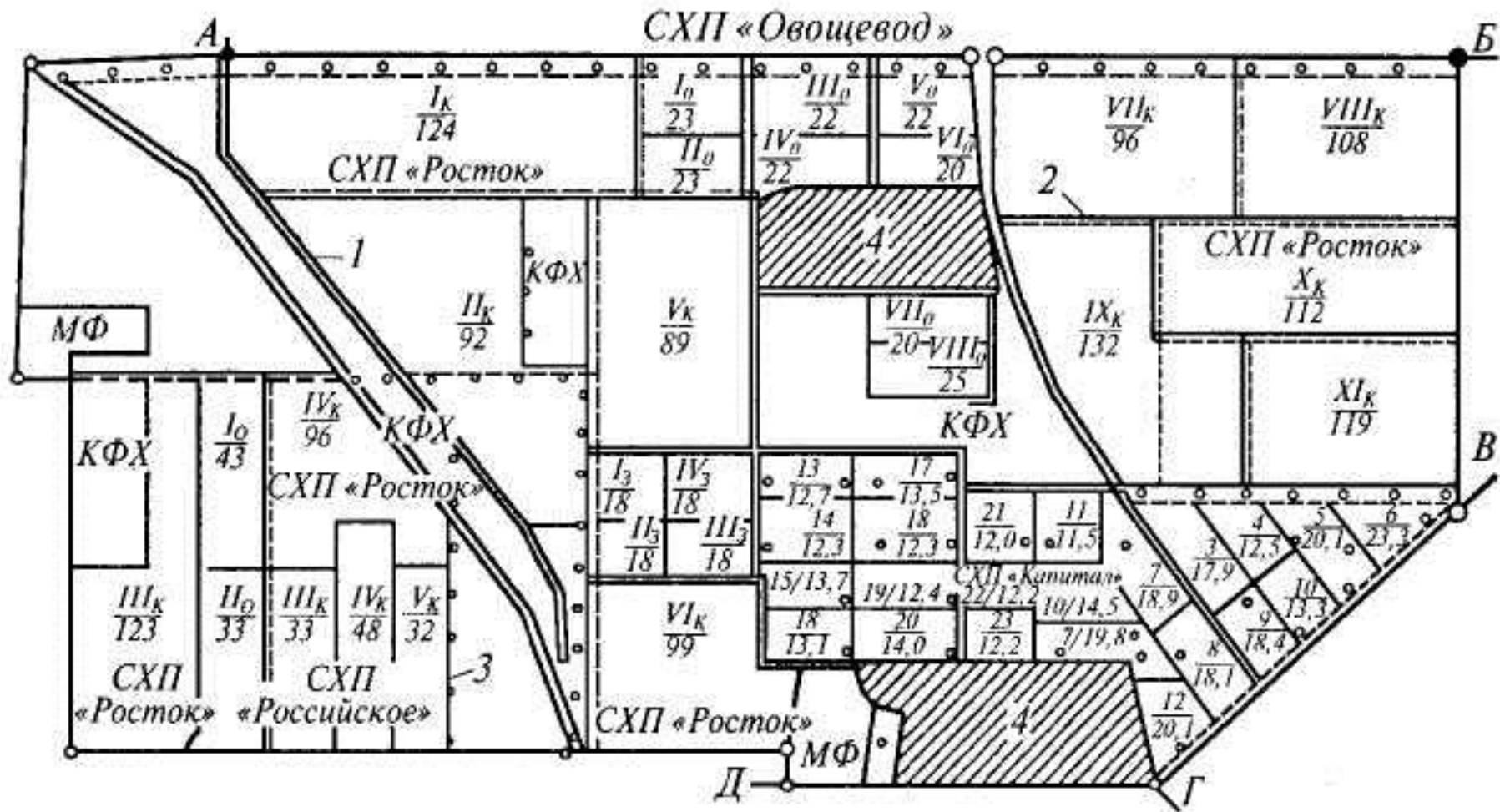
Средний размер землевладения - 307,2 га
 в том числе:
 - с.х. угодий - 288,8 га
 - пашни - 223 га

Схема размещения земельных участков на момент реорганизации «Заря» (9-СХП, 13-КФХ, земли МО, фонд перераспределения, земли бессрочного пользования).



Проект перераспределения земель колхоза:

1 – границы хозяйств существующие; 2 – границы хозяйств проектируемые; 3 – месторасположение сельской администрации; 4 – усадьба хозяйства; 5 – земли населённых пунктов, переданные в ведение сельской администрации (ранее переданные, резерв); 6 – земли, передаваемые в собственность бесплатно; 7 – фонд перераспределения; 8 – специальный фонд, созданный в 1991 г.; 9 – существующие крестьянские хозяйства (собственность, аренда с правом выкупа); 10 – фонд первоочередного выделения долей; 11 - санитарные зоны; 12 – границы водоохранных зон; 13 – охранные зоны вдоль линии электропередачи; 14 – номер контура (числитель) и его площадь, га (знаменатель); 15 – дороги.



Землеустройство на территории реформируемого плодовоовощеводческого совхоза «Калининский», г. Краснодар:

1 – граница сельскохозяйственной организации; 2 – граница поля; 3 – лесополосы; 4 – земля поселковой администрации; К(Ф)Х – крестьянские (фермерские) хозяйства; МФ – молочная ферма; к – индекс кормового севооборота; о – индекс овощного севооборота.

Составление проектов реорганизации или ликвидации сельскохозяйственных организаций в случаях их несостоятельности (банкротства).

При разработке проекта даются предложения по:

- установлению количества и местоположения новых земельных участков и землепользований на территории реорганизуемой сельскохозяйственной организации и их правового статуса;
- установлению основных направлений производственной деятельности новых предприятий (организаций) и других хозяйствующих субъектов, составлению бизнес-планов их развития;
- установлению границ и площадей земельных участков, передаваемых в пользование новым предприятиям на условиях аренды;
- установлению границ и площадей земельных участков, невостребованных для дальнейшего использования, включая мелиоративно-неустроенные угодья и т. д.;
- определению земельных участков с особым режимом использования, обремененных правами других лиц (сервитуты) и ограниченных в обороте;
- включению земель в фонд перераспределения или передаче невостребованных земель в категорию земель запаса.

СХЕМА
размещения земельных участков
СПК ОПХ "Луч"

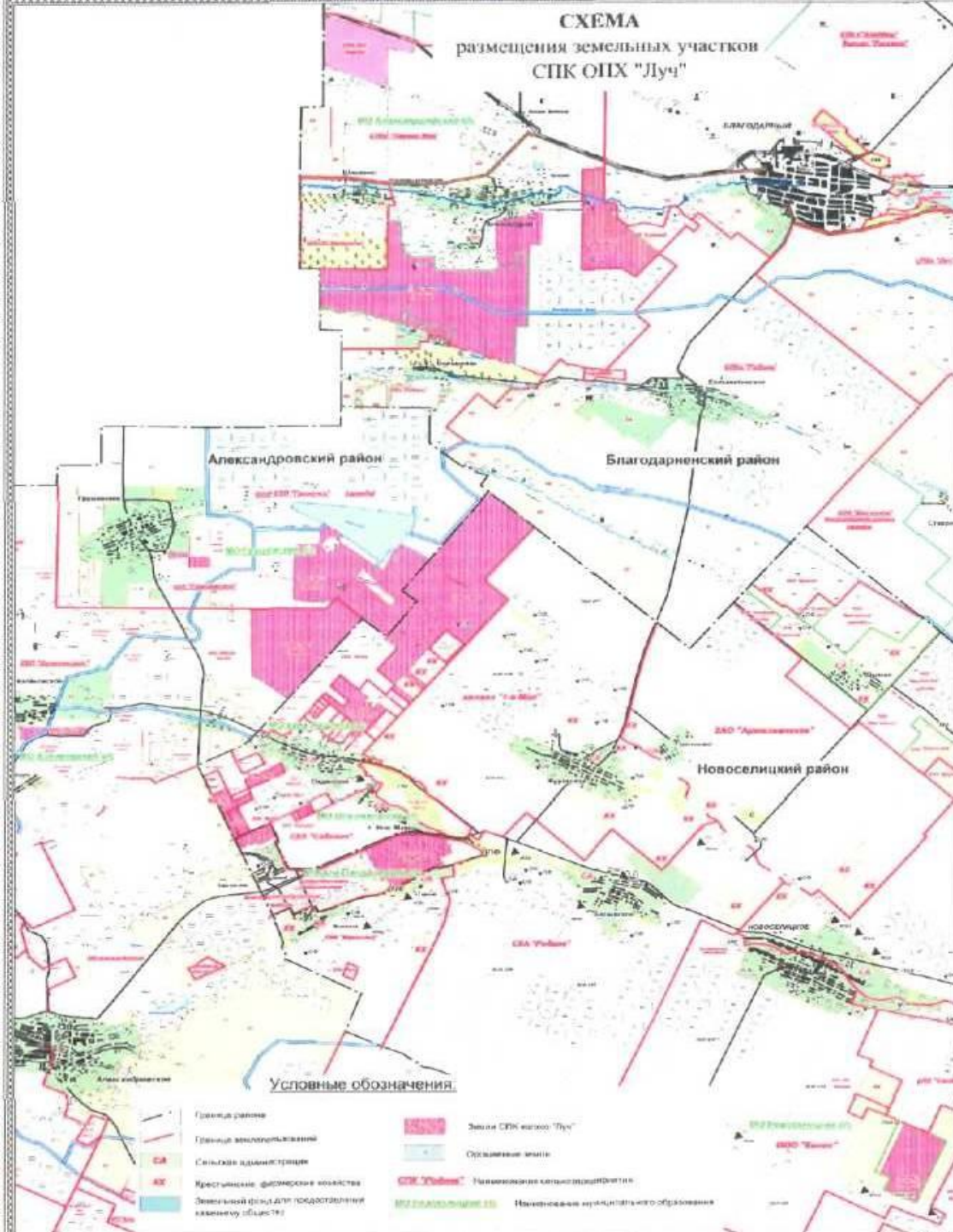
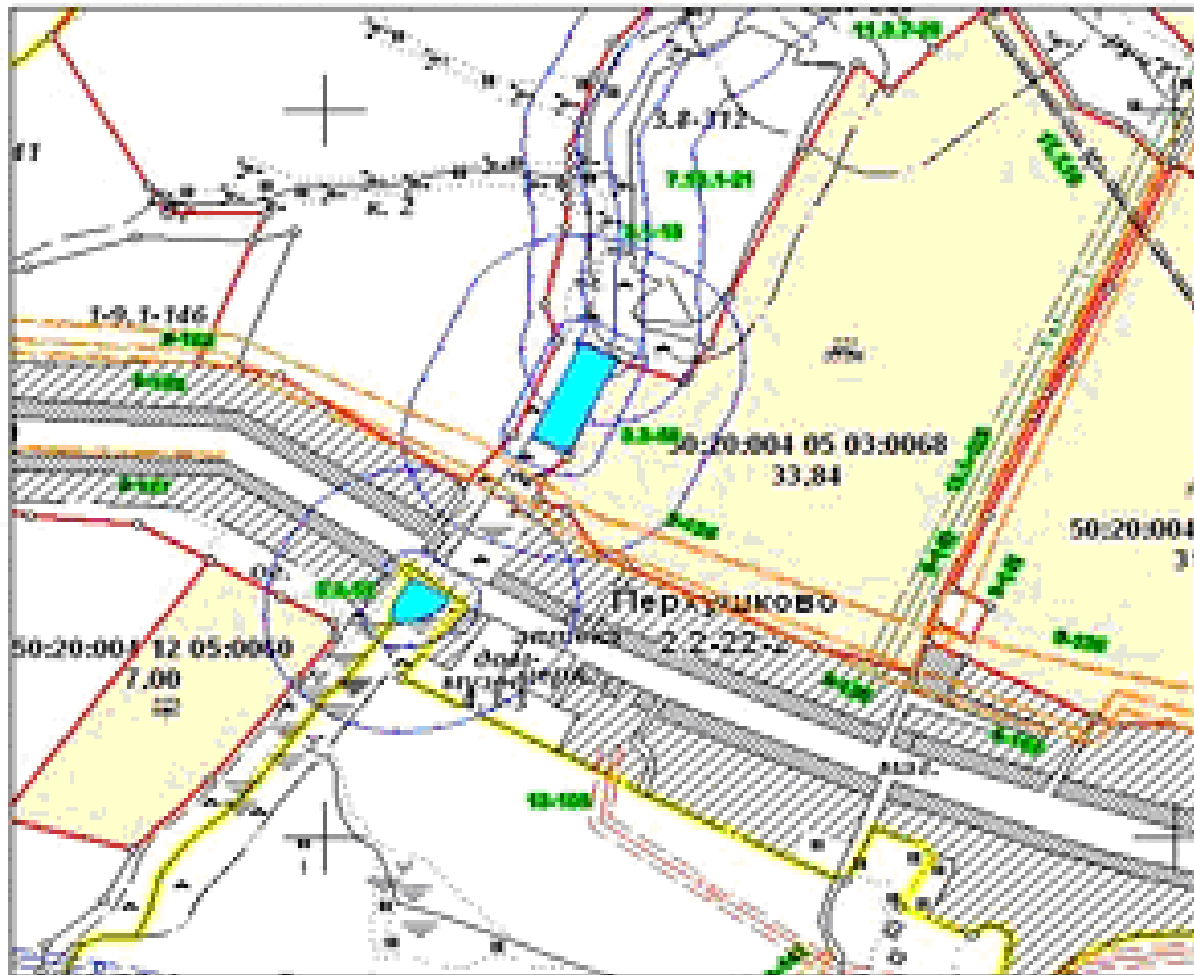


Схема
размещения
земельных
участков СПК ОПХ
«Луч»
(3 муниципальных
района,
7 сельских
администраций,
1817 долей,
15457 га)

Составление проектов установления (уточнения) границ территорий (земельных участков, территориальных зон) с особым правовым режимом использования земель.

При разработке проекта даются предложения по:

- выделению земельных участков, обремененных правами других лиц (частными или публичными сервитутами);
- выделению земельных участков, права по использованию которых ограничены;
- выделению земельных участков, оборот которых ограничен;
- выделению земельных участков, на которых расположены особо ценные продуктивные угодья;
- подготовке документов по регистрации земельных участков, имеющих ограничения и обременения в использовании.



Размещение
 границ
 водоохранной
 зоны и
 прибрежной
 защитной
 полосы

Условные обозначения



Граница водоохранной зоны



Граница прибрежной защитной полосы



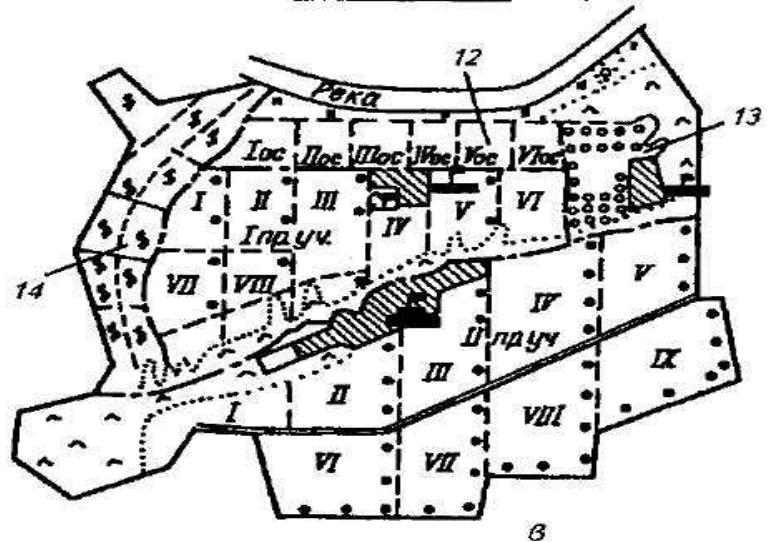
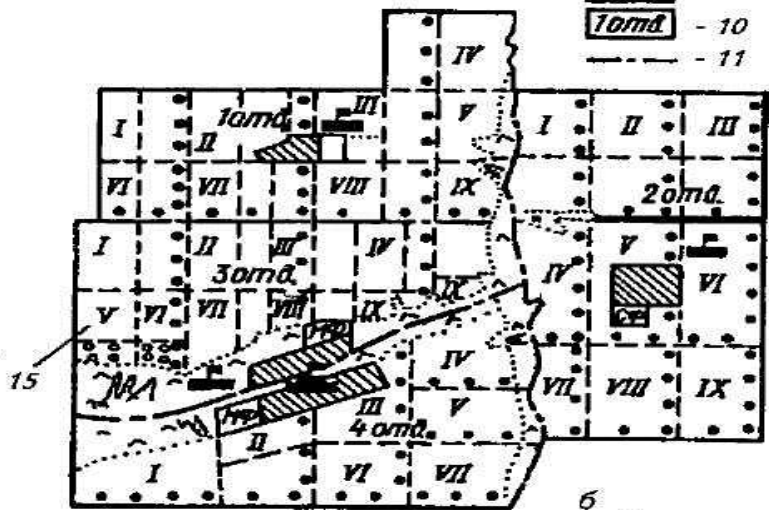
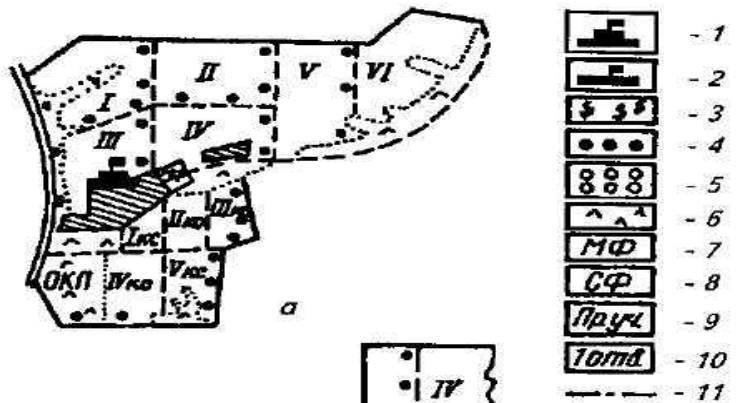
Учетный номер объекта зоны с особыми условиями использования территории

Составление проектов внутрихозяйственного землеустройства (в том числе на эколого-ландшафтной основе)

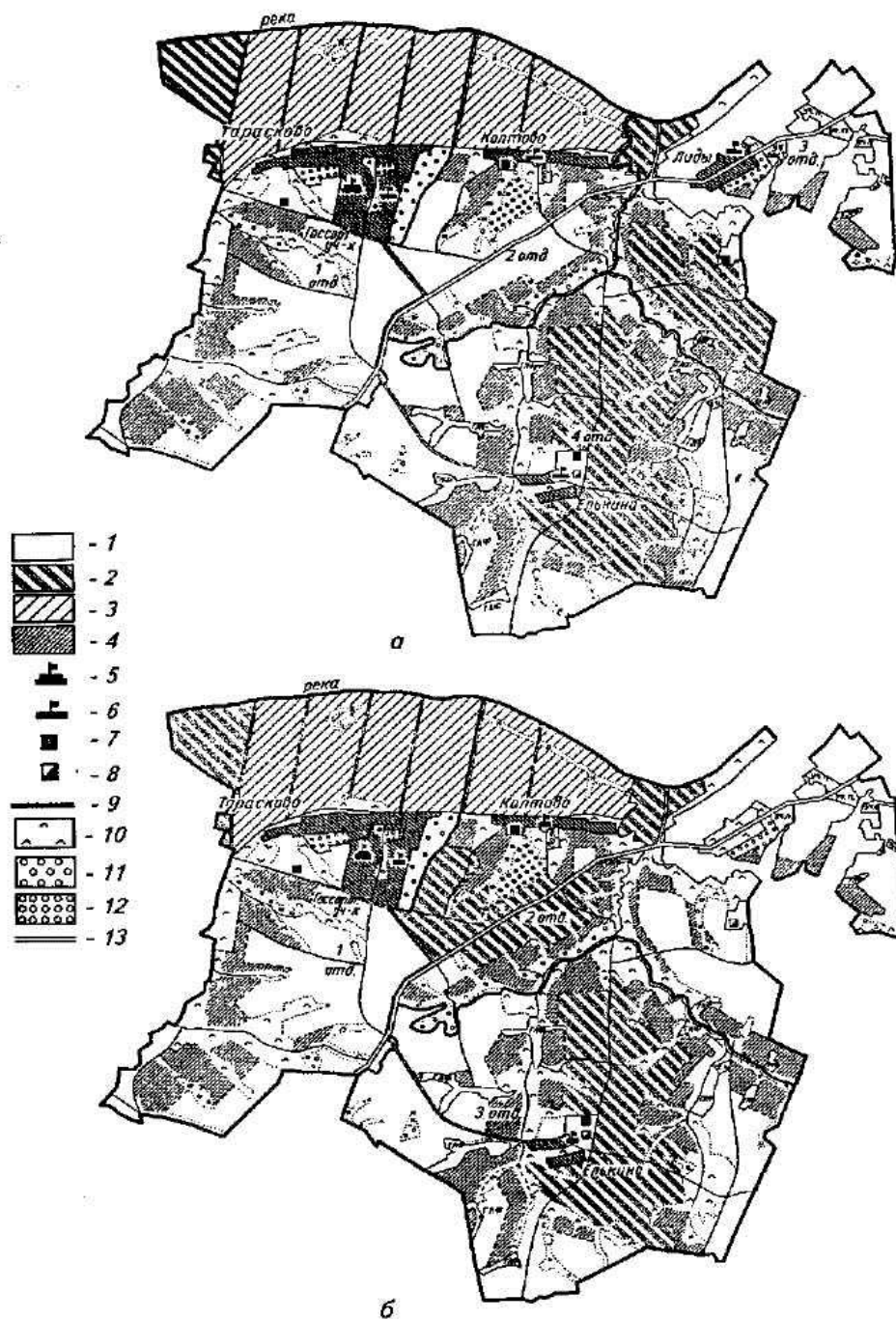
При составлении проекта решают следующие вопросы:

- установление площадей и размещения земельных массивов, используемых сельскохозяйственным предприятием (организацией) на различном праве;
- определение ограничений и обременений прав на использование земель хозяйства;
- установление организационно-производственной структуры хозяйства; размещение внутрихозяйственных подразделений и производственных центров;
- размещение внутрихозяйственных дорог, инженерное обустройство территории;
- организация угодий и севооборотов;
- устройство территории севооборотов;
- устройство территории сенокосов и пастбищ;
- устройство территории многолетних насаждений (садов, виноградников, ягодников);
- проектирование мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны;
- оценка эффективности проекта внутрихозяйственного землеустройства;
- разработка плана осуществления проекта.

Размещение производственных подразделений И хозяйственных центров.



- а - отраслевая;
- б - территориальная;
- в - комбинированная;



Размещение производственных подразделений и хозяйственных центров в акционерном обществе:

а – первый вариант; б – второй вариант;

1, 2, 3, 4 – севообороты соответственно полевой, кормовой, овощной и почвозащитный;

5 – центральная усадьба;

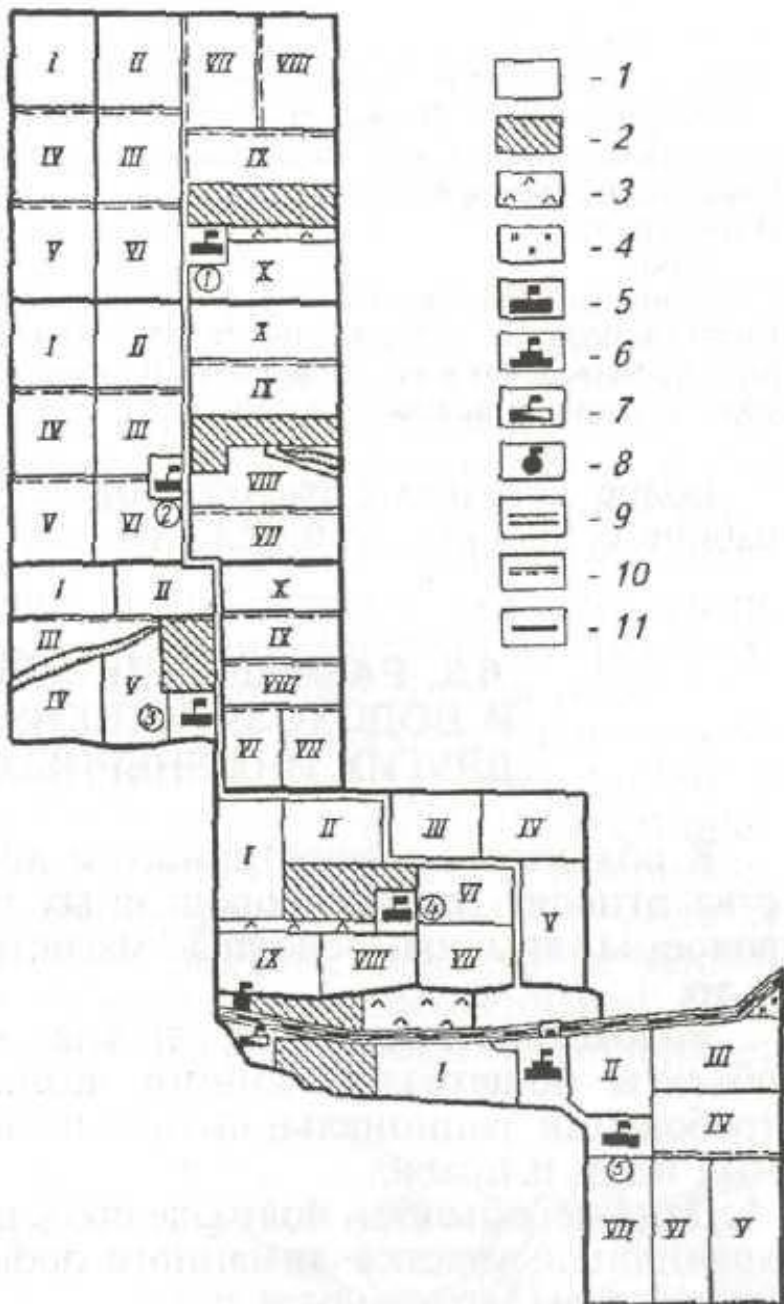
6 – усадьба отделения; 7 – молочная ферма;

8 – ферма крупного скота; 9 – граница отделений; 10 – пастбища;

11 – лес;

12 – сад;

13 – дороги



- Схема размещения магистральных дорог в акционерном обществе, специализирующемся на производстве зерна:**
- 1 – полевой севооборот;
 - 2 – кормовой севооборот;
 - 3 – пастбище;
 - 4 – сенокос;
 - 5 – усадьба производственного подразделения;
 - 6 – центральная усадьба;
 - 7 – молочная ферма;
 - 8 – свиноводческая ферма;
 - 9 – магистральные дороги;
 - 10 – полевые дороги;
 - 11 – граница производственных подразделений;
 - 1...5 – производственные подразделения
 - I...X – номера полей севооборотов

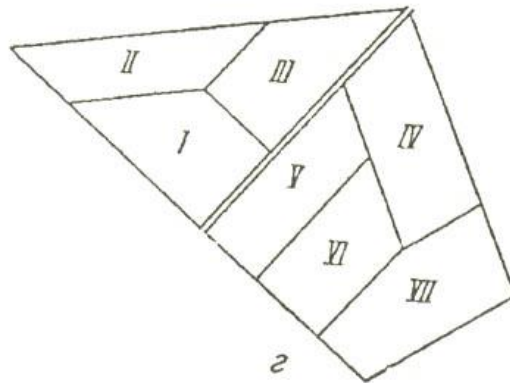
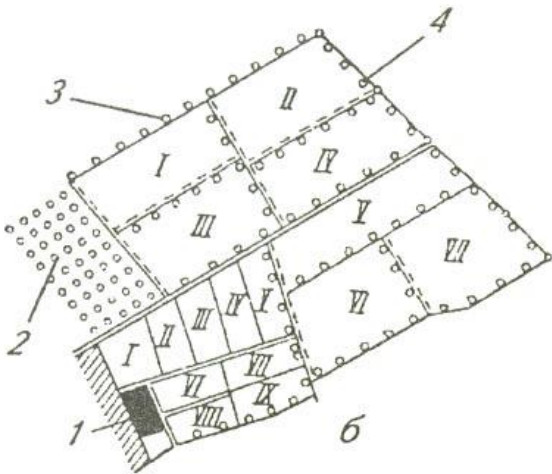
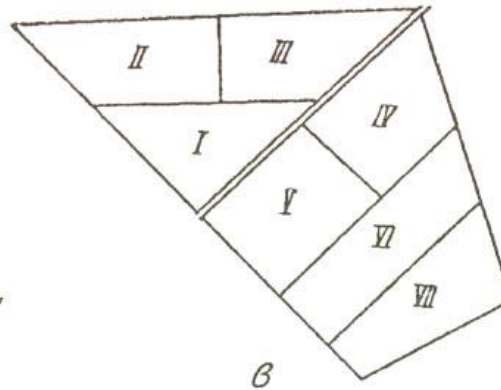
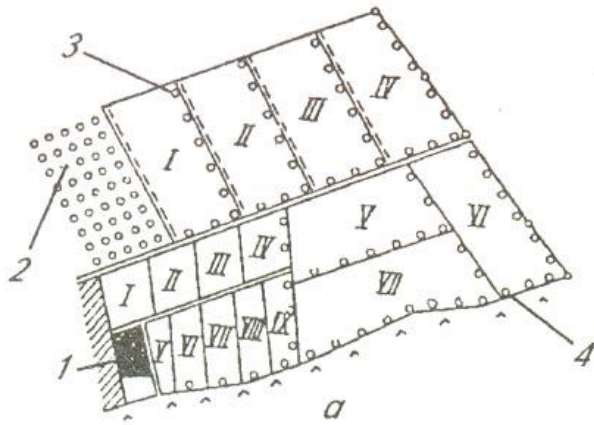
Организация угодий и севооборотов



Пример организации севооборотов при вытянутом землепользовании:

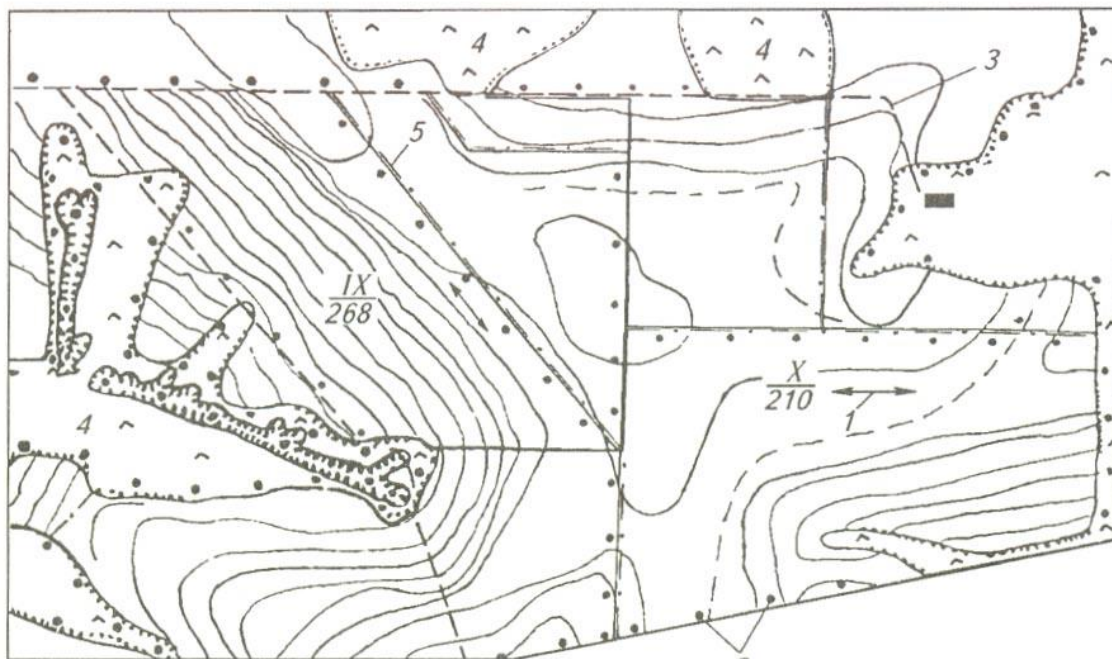
1 – полевой севооборот № 1;
2 – полевой севооборот № 2; 3 - прифермский севооборот.

Устройство территории севооборотов



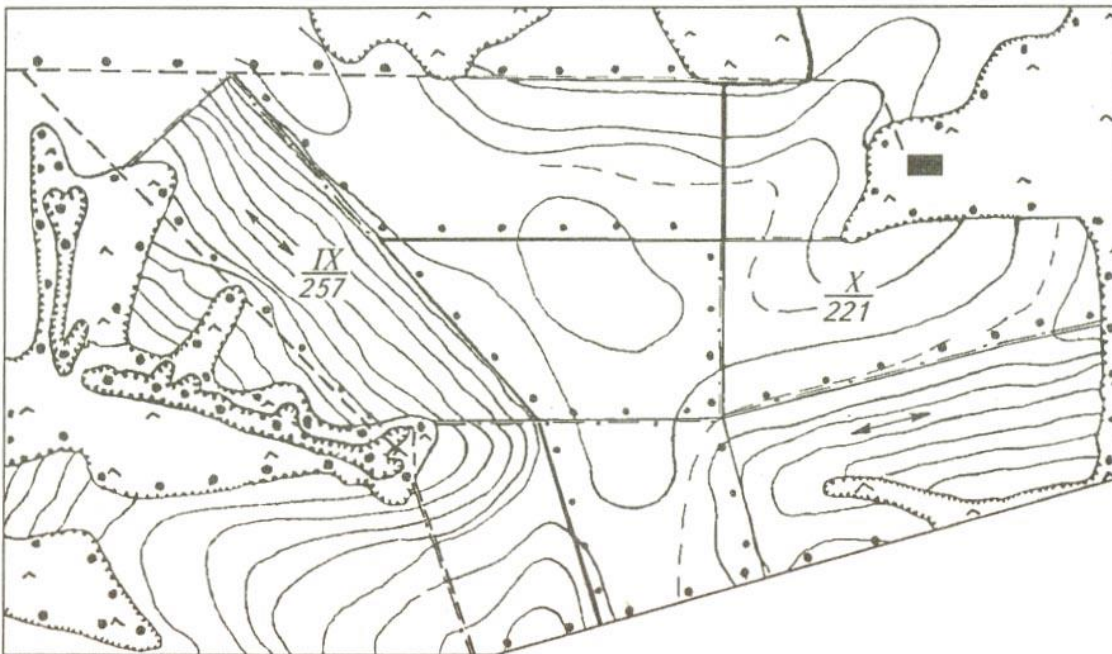
Примеры проектирования полей:

а и в – недостаточно удобные по форме;
б и г – более удобные в виде прямоугольных трапеций;
1 – хозяйственный центр;
2 – сад;
3 – лесополоса;
4 – дорога;
I...IX – номера полей севооборотов.



а

2



б

**Варианты (а, б)
устройства
территории
севооборотов в
условиях сложного
рельефа:**

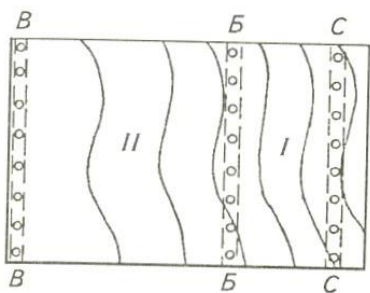
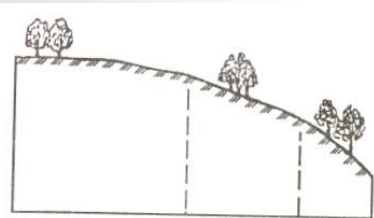
1 – направление
обработки;

2- лесополоса;

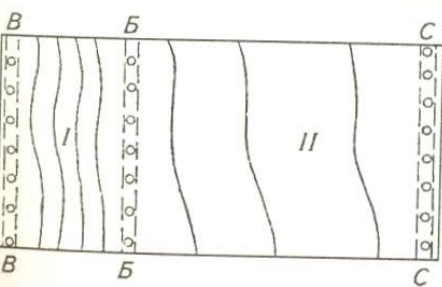
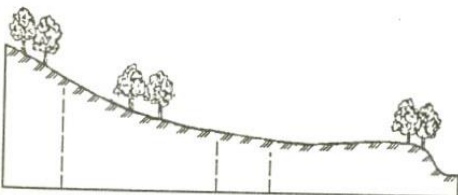
3 – дорога;

4 – пастбище;

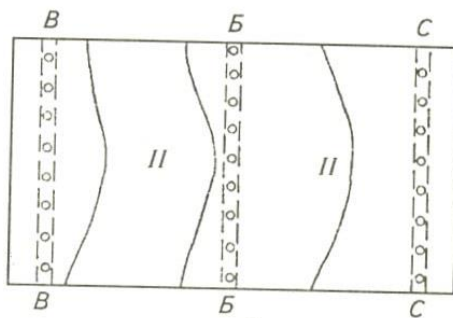
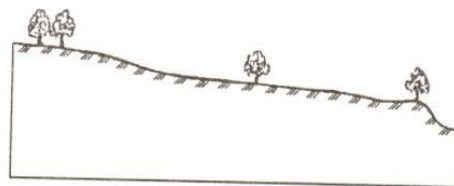
5 – граница
рабочего участка;
номер и площадь
поля, га.



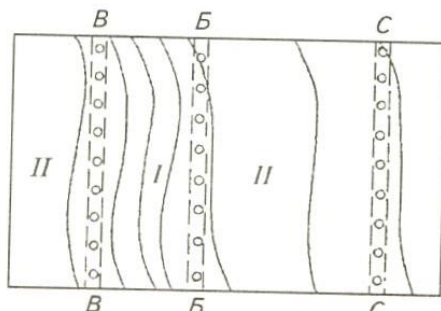
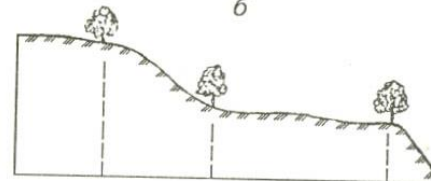
a



б



в



г

Схема размещения севооборотов и защитных лесонасаждений на различных типах профиля водосбора:

- а – выпуклый;
- б – прямой;
- в – вогнутый;
- г – сложный;
- I – почвозащитный севооборот;
- II – полевой севооборот;
- В, Б, С – лесополосы.

Устройство территории многолетних насаждений

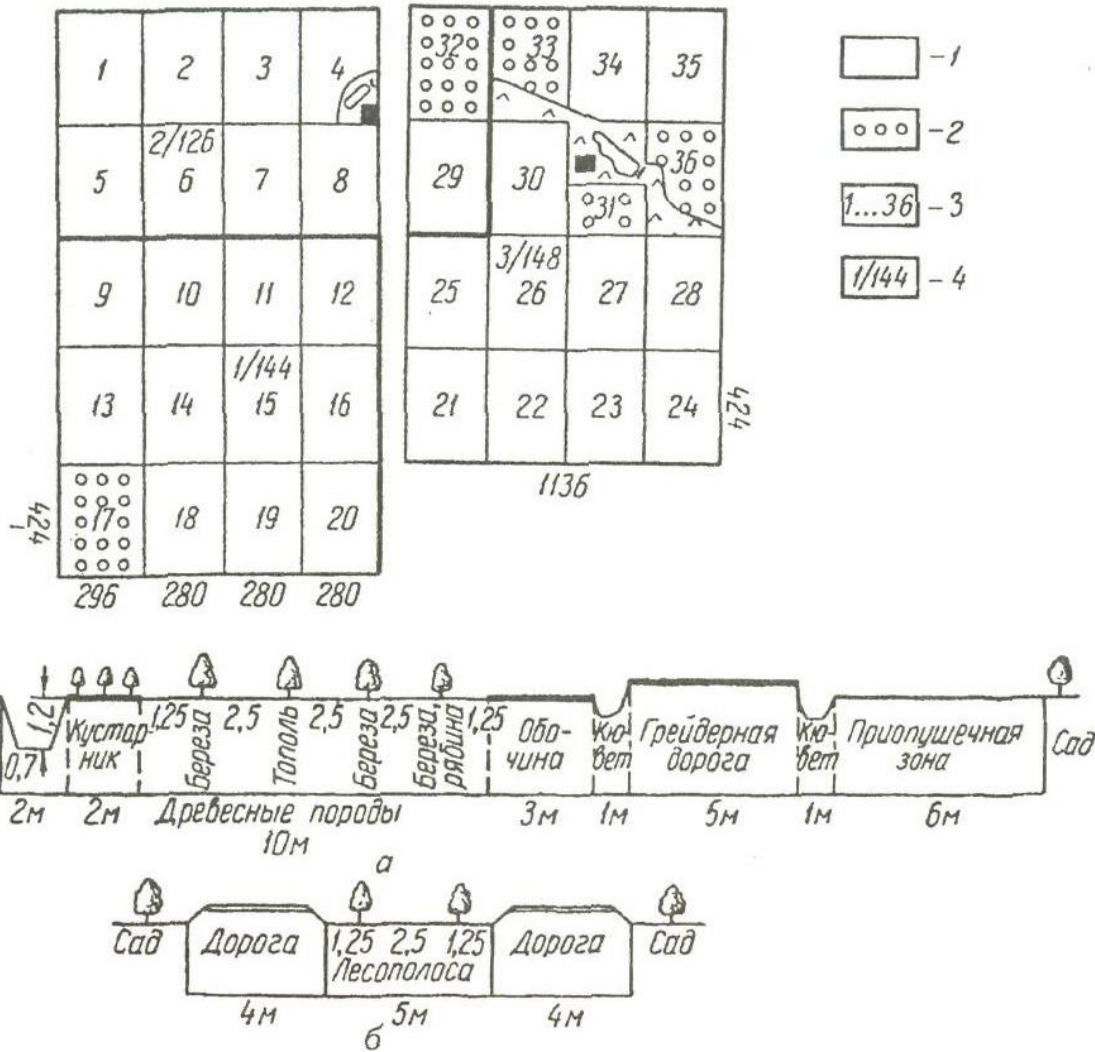


Схема организации территории садов:

а – схема приопушечной зоны по внешним границам;

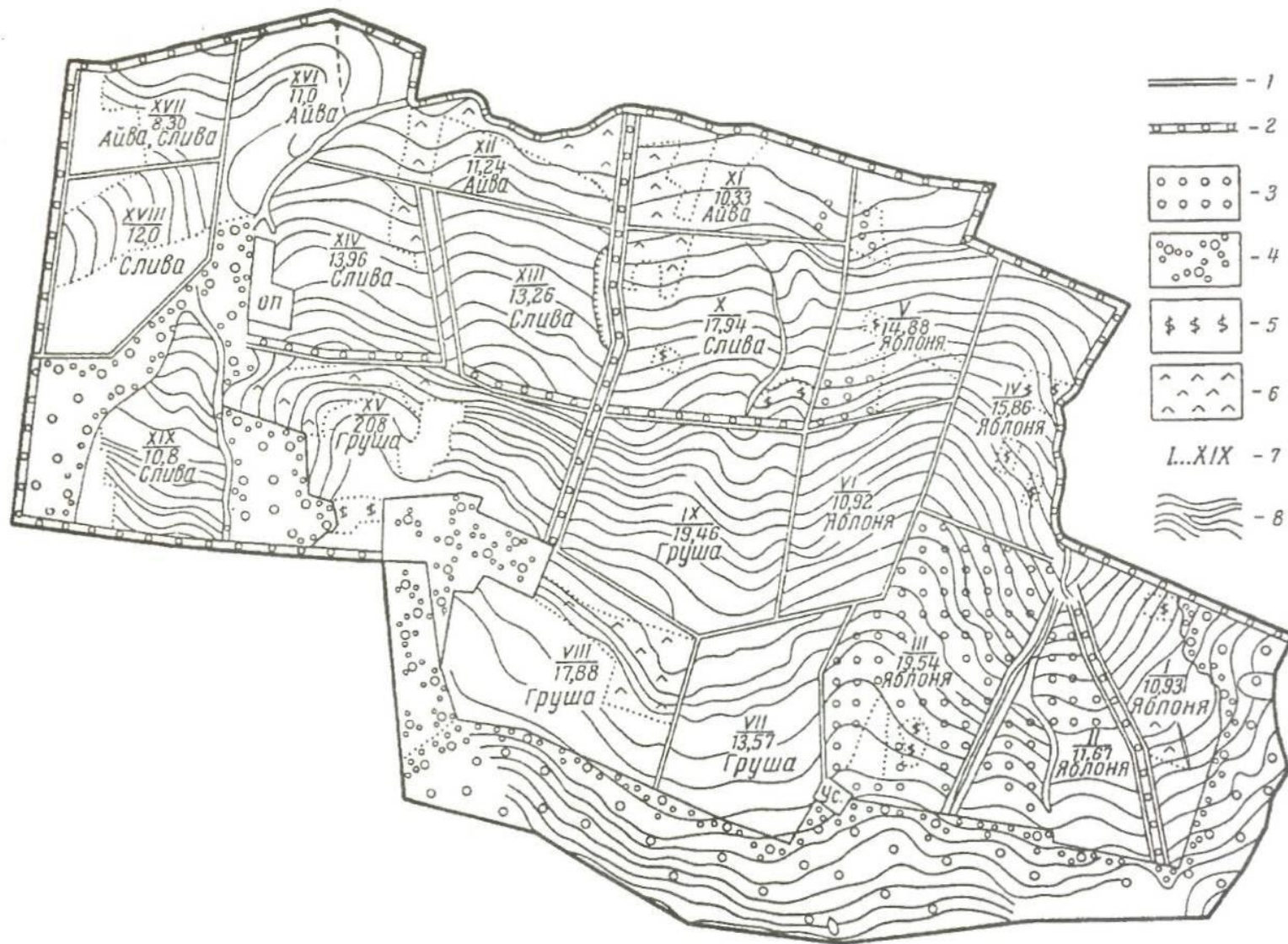
б – схема размещения лесных полос и дорог по границам кварталов;

1 – сады семечковые;

2 – сады косточковые;

3 – номер квартала;

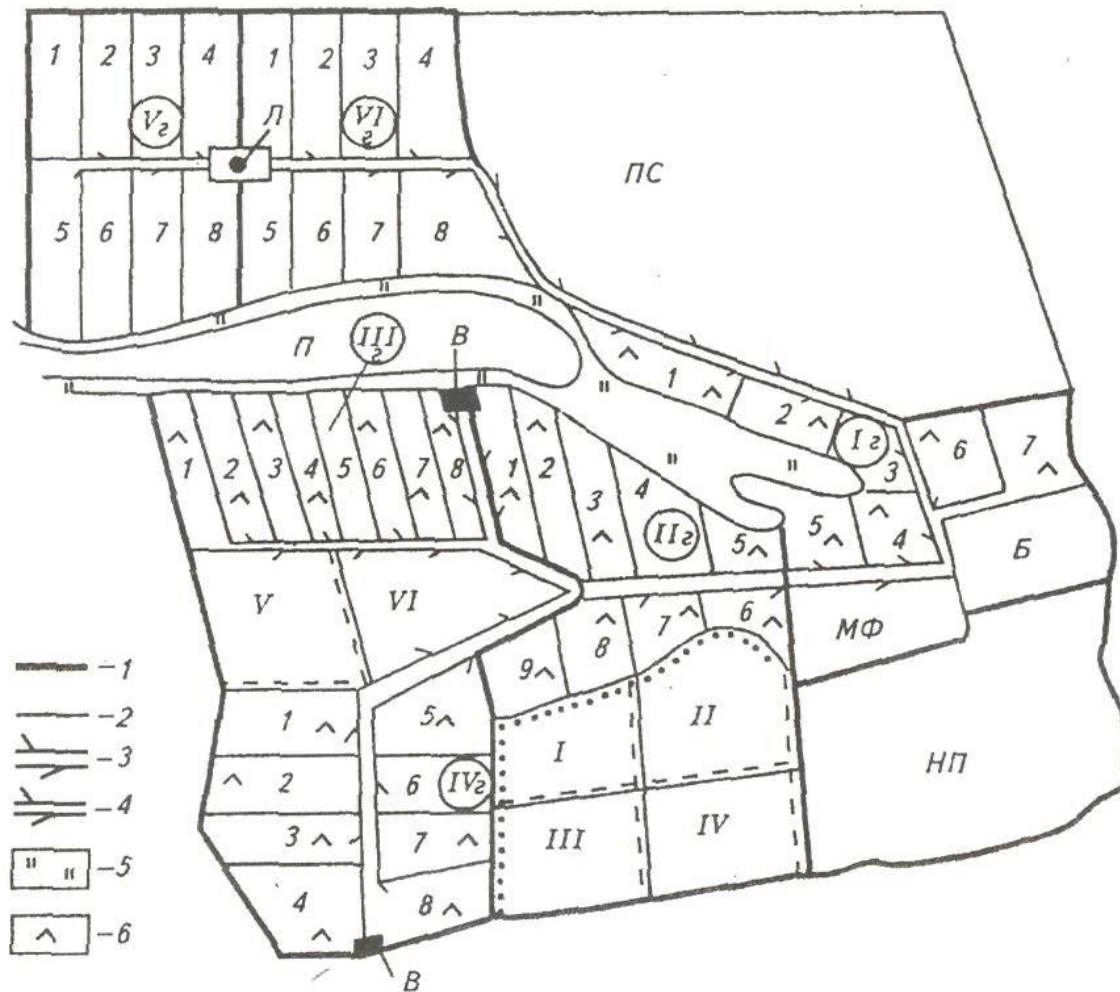
4 – номер и площадь бригадных участков



Проект устройства территории сада:

- 1 – дороги; 2 – лесополосы; 3 – сады существующие ; 4 – лесонасаждения; 5 – виноградники существующие; 7 – номера кварталов; 8 - горизонтали

Устройство территории пастбищ



Устройство территории участка пастбищ:

IIг

Iг

1 – граница гуртового участка; 2

– граница загона;

3 и 4 – скотопрогоны (основной и внутripастбищный);

5 – сенокосы;

6 – пастбища;

I...VI – номера полей кормового севооборота;

V и VI – номера полей полевого севооборота;

– рабочие лошади; – телята до одного года;

III г - коровы;

IV г - телята одного-двух лет; V г - нетели;

ПС – полевой севооборот;

НП – населённый пункт;

Б – бригадный двор;

МФ – молочная ферма;

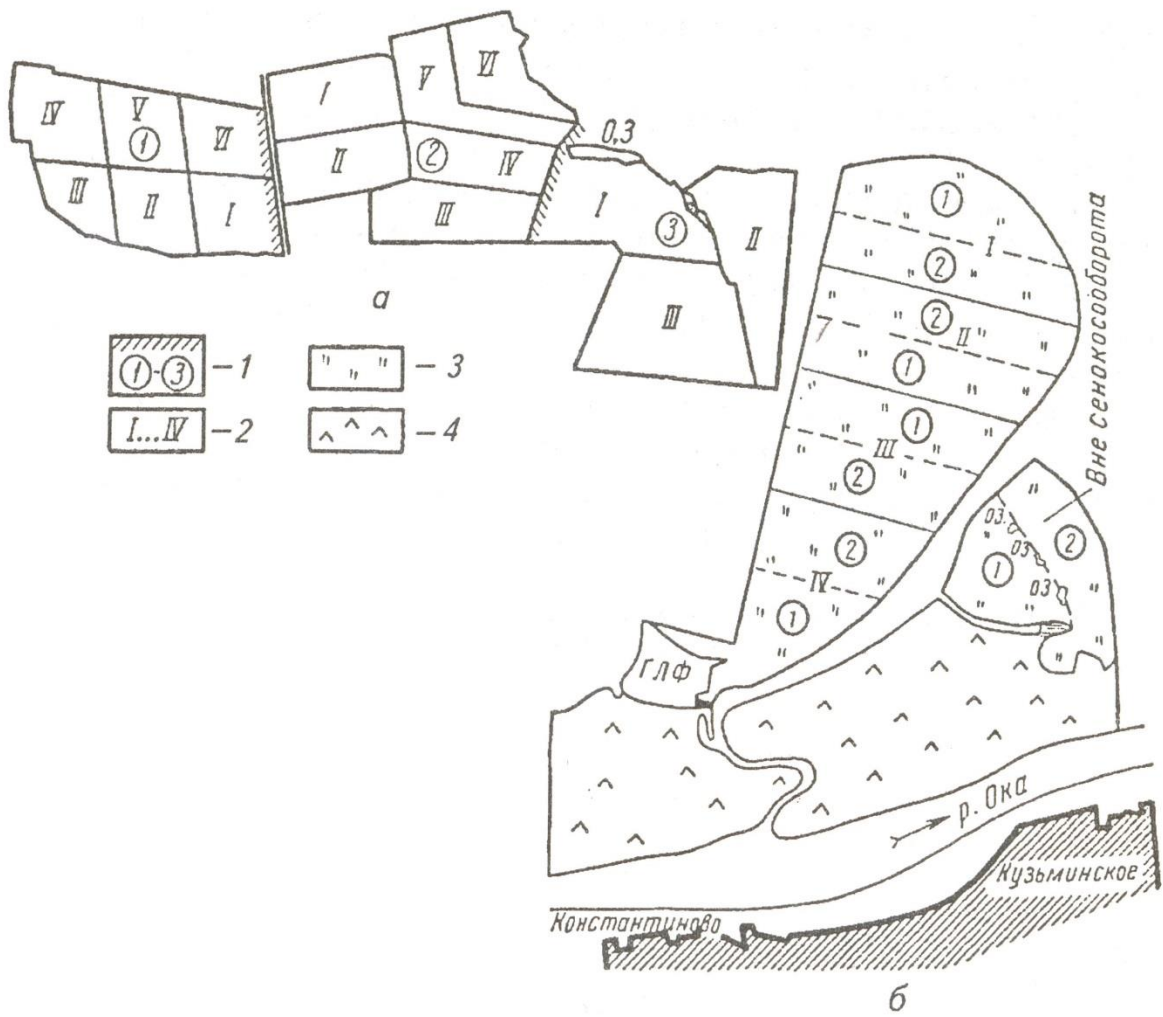
В – водопойная площадка;

Л – летний лагерь;

П – пруд;

1...8 – номера загонов.

Устройство территории сенокосов



Примеры размещения сенокосооборотных (а) и бригадных (б) участков:

- 1 — граница и номер бригадных участков;
- 2 — граница и номер сенокосооборотных участков;
- 3 — сенокос;
- 4 — пастбище

Составление рабочих проектов.

Виды рабочих проектов:

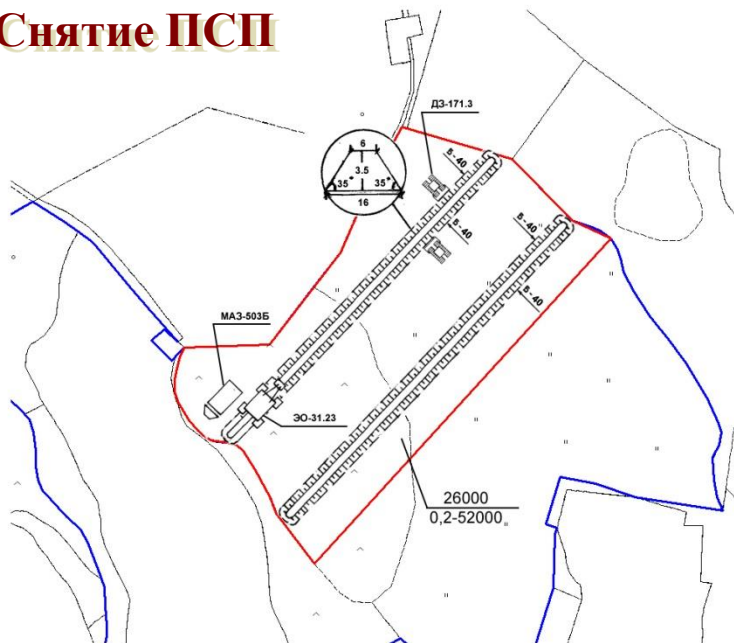
- улучшению сельскохозяйственных угодий;
- освоению новых земель;
- консервации деградированных и загрязненных земель;
- организации и застройки территорий коллективных садов;
- консолидации земельных участков;
- сохранению и повышению плодородия почв;
- рекультивации нарушенных земель;
- защите земель от водной и ветровой эрозии, опустынивания;
- защите земель от селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения и уплотнения;
- созданию и реконструкции многолетних насаждений;
- строительству и использованию культурных пастбищ;
- землеванию малопродуктивных угодий;
- орошению и мелиоративному улучшению переувлажненных земель;
- реабилитации земель, загрязненных отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, а также по ликвидации заражения и других негативных воздействий;
- строительству и(или) реконструкции внутрихозяйственных дорог.

Порядок разработки рабочих проектов по использованию и охране земель



Схемы производства работ по снятию и нанесению плодородного слоя почвы

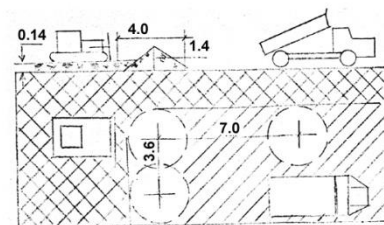
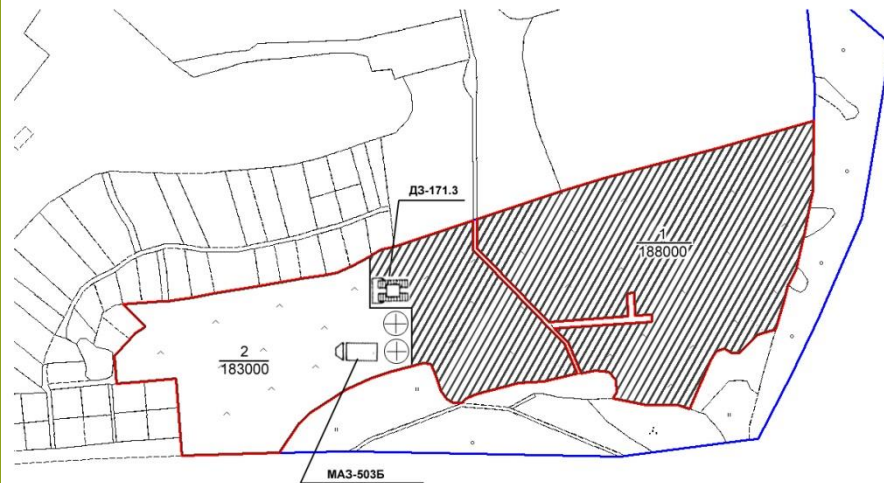
Снятие ПСП



Условные обозначения

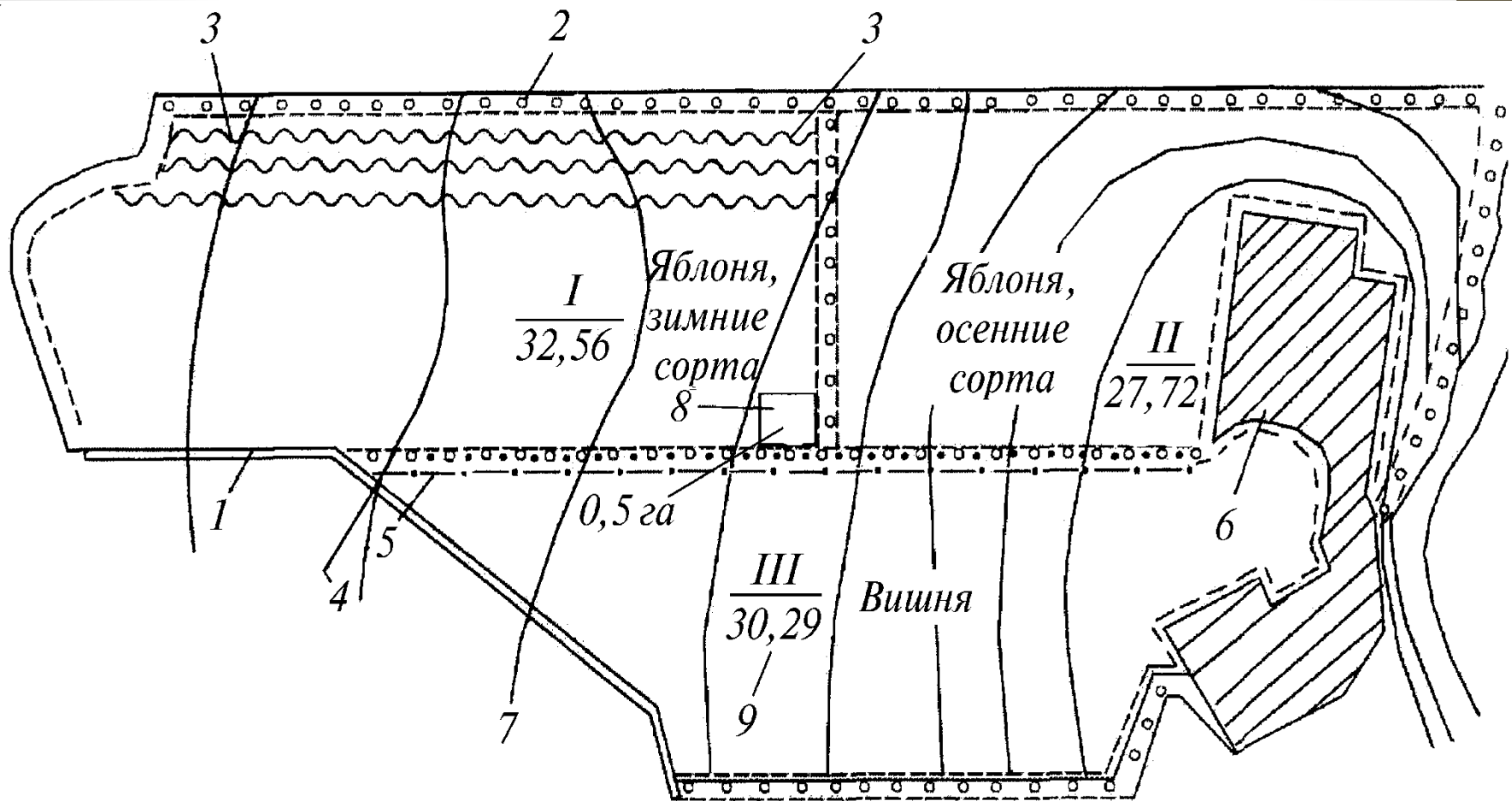
- граница рабочего участка снятия ПСП
- навал ПСП
- направление перемещения ПСП, среднее расстояние перемещения, м, тип механизма (Б - бульдозер)
- $\frac{26000}{0,2-52000}$ площадь рабочего участка, м², мощность снятия ПСП, м, объем снятия, м³

Нанесение ПСП



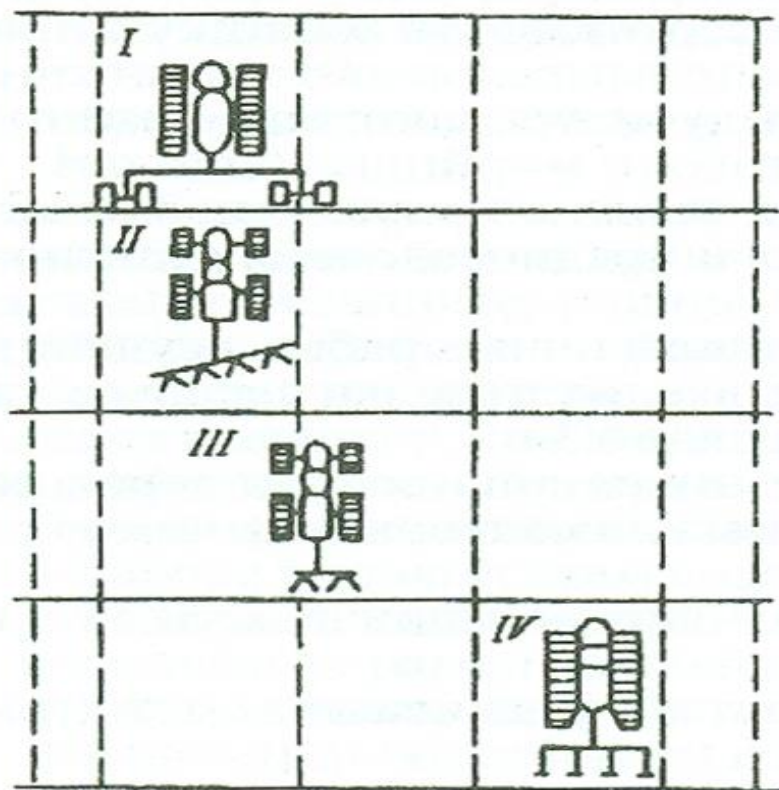
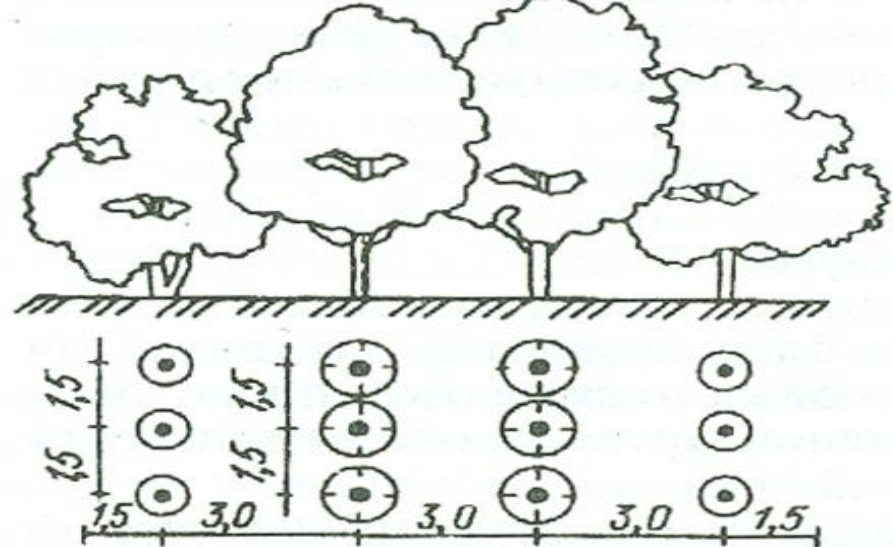
Условные обозначения

- граница рабочего участка нанесения ПСП
- поверхность участка с нанесенным ПСП
- $\frac{2}{183000}$ номер рабочего участка, площадь, м³



Рабочий проект создания и устройства территории садов (на примере бригады):

1 – граница бригады; 2 – приопушечная лесная полоса; 3 – ряды насаждений; 4 и 5 - межквартальные лесные полосы и дорога; 6 – населённый пункт; 7 – горизонтали (сечение рельефа через 1 м); 8 – бригадный стан площадью 0,5 га; 9 – номер квартала и его площадь (га).



Технологическая
схема создания
четырёхрядной
полезащитной
полосы
(размеры в м):
I..IV – ряды
полезащитной
полосы.