

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Кафедра геоинформатики и кадастра

**МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ
(ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ) ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО**
Часть первая

Методические указания
по выполнению самостоятельной практической работы
по дисциплине «Основы землеустройства»
для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Нижний Новгород
ННГАСУ
2014

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Кафедра геоинформатики и кадастра

**МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ
(ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ) ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО**
Часть первая

Методические указания
по выполнению самостоятельной практической работы
по дисциплине «Основы землеустройства»
для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Нижний Новгород
ННГАСУ
2014

УДК 332.3

Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. Часть первая [Текст]: методические указания по выполнению самостоятельной практической работы по дисциплине «Основы землеустройства» для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / В.П. Сухомлин, Л.Г. Липина: Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т.: Н. Новгород, ННГАСУ, 2014 - 54 с.

Методические указания составлены в соответствии с программой дисциплины «Основы землеустройства» и раскрывают содержание, порядок выполнения самостоятельной практической работы для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (бакалавриат) по вопросам межхозяйственного (территориального) землеустройства и проблемам, наиболее актуальным в настоящее время.

Составители: канд. экон. наук, доцент Сухомлин В.П., доцент Липина Л.Г.

© Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2014 г.

*Авторские права защищены системой интеллектуальной собственности
государственного высшего учебного заведения Российской Федерации*

Содержание

Введение.....	4
1 Состав самостоятельной практической работы.....	8
2 Требования к содержанию составных частей работы.....	9
2.1 Титульный лист.....	9
2.2 Задание.....	9
2.3 Содержание (оглавление).....	9
2.4 Введение.....	9
2.5 Заключение.....	9
3 Порядок выполнения самостоятельной практической работы.....	10
3.1 Задание 1. Формирование землепользования сельскохозяйствен- ного предприятия, как объекта землеустроительной деятельности	10
3.1.1 Теоретические аспекты.....	10
3.1.2 Содержание задания.....	14
3.2 Задание 2. Образование сельскохозяйственного предприятия: «Проектное предложение по формированию фермерского хозяйства».....	19
3.2.1 Теоретические аспекты.....	19
3.2.2 Содержание задания.....	26
3.3 Задание 3. Образование несельскохозяйственного предприятия: «Проектное предложение по размещению участка под промышленное предприятие и подъездной дороги к нему».....	29
3.3.1 Теоретические аспекты.....	29
3.3.2 Содержание задания.....	33
Приложения.....	39
Рекомендуемая литература.....	53

Введение

Методические указания, дополненные и переработанные, определяют содержание и общий порядок проведения межхозяйственного (территориального) землеустройства по вопросам земельных отношений, наиболее актуальных в настоящее время.

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

Посредством землеустроительных действий, проводимых при межхозяйственном землеустройстве:

- формируют (образовывают) земельную собственность (земельные участки, принадлежащие различным землевладельцам и землепользователям);
- перераспределяют земельную собственность;
- улучшают земельную собственность;
- устанавливают, восстанавливают и закрепляют на местности границы земельной собственности или описывают их местоположение;
- определяют целевое назначение, виды разрешенного использования, режим и условия использования земельных участков, ограничения и обременения.

Межхозяйственное землеустройство необходимо во всех случаях, когда требуются предоставление и изъятие земельных участков и осуществляется земельный оборот.

Межхозяйственное землеустройство связано со следующими понятиями:

Земельная политика – это деятельность по регулированию земельных отношений между классами, социальными группами, отдельными землевладельцами и землепользователями по поводу присвоения, владения, пользования и распоряжения землей.

Земельная политика всегда проводится в интересах господствующих групп общества лицами, стоящими у власти. При этом используются различные меры: правовые (административные), экономические, организационные.

Земельные отношения – это общественные отношения, связанные с присвоением земельных участков, владением, пользованием и распоряжением ими. Возникают они между гражданами, предприятиями, государственными органами и другими субъектами хозяйственной и иной деятельности. Урегулированные законом они приобретают форму земельных правоотношений, непосредственным объектом которых являются земельные участки разной площади, местоположения, качества и назначения.

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

Реорганизация землевладений и землепользований – значительные изменения местоположения, границ, площадей, размещения, конфигурации и числа земельных участков, находящихся у предприятий, организаций, учреждений и граждан.

Упорядочение землевладений и землепользований – целенаправленное улучшение параметров земельных участков (размещения, площади, границ) с устранением недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания), дальнотемелья, изломанности и неудобств в использовании.

Организация землевладений и землепользований – это система землеустроительных действий, относящихся к объекту землеустройства в целом и включающих образование, реорганизацию, упорядочение (совершенствование) землевладений и землепользований и отвод земель в натуре.

Предоставление земельного участка – это передача земельного участка в собственность, владение, пользование, аренду гражданину (физическому лицу) или предприятию, организации, учреждению (юридическому лицу).

Изъятие земельного участка – это прекращение в установленном порядке права использования конкретного земельного участка, находящегося в собственности, владении, пользовании, аренде.

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

Межевание земель – это комплекс землеустроительных работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных результатов.

Всякое предоставление и изъятие земель затрагивают не единичное землевладение и землепользование, а их группу (систему). Например, чтобы проложить автомобильную дорогу или железнодорожную магистраль, сначала необходимо изъять земли у различных землевладельцев и землепользователей, расположенных вдоль трассы этих дорог (у сельскохозяйственных организаций, лесхозов и др.), затем предоставить ее транспортным органам и только после этого начать строительство.

Для того чтобы организовать новую сельскохозяйственную организацию, крестьянское хозяйство, садоводческое товарищество или иное землевладение и землепользование сельскохозяйственного назначения, нужно перераспределить земли, реорганизовать старые хозяйства, уточнить

специализацию, структуру производства, определить режим использования земель, состав угодий, устранить имеющиеся недостатки в использовании земель.

Перечисленные выше мероприятия можно осуществить только в процессе землеустройства, имеющего определенный порядок, методы и содержание. Учитывая то, что данный вид землеустройства всегда охватывает группу землевладений и землепользований, поэтому его и называют межхозяйственным.

Межхозяйственное землеустройство всегда затрагивает экономические интересы землевладельцев и землепользователей, так как с местоположением земельных участков, качеством предоставляемых земель, расположением границ напрямую связана экономическая эффективность производства. В связи с этим межхозяйственное землеустройство имеет не только техническое и юридическое, но и в первую очередь экономическое содержание.

Межхозяйственное землеустройство также служит основным инструментом претворения в жизнь земельной политики государства, утверждения новых земельных отношений за счет перераспределения земель. В этой связи оно содержит социально-экономический, а в ряде случаев – политический характер.

В связи с различным содержанием межхозяйственного землеустройства и его межотраслевым значением в экономике страны всегда выделяли две разновидности межхозяйственного землеустройства:

- образование и упорядочение землевладений и землепользований сельскохозяйственных организаций;
- образование и изменение (совершенствование) землепользований несельскохозяйственного назначения.

Целью самостоятельной практической работы является углубление и закрепление знаний студентов по вопросам земельных отношений и раз-

витие у них практических навыков при решении поставленных задач по межхозяйственному землеустройству.

Самостоятельная практическая работа выполняется с использованием материалов:

- плана части территории административного района масштаба 1:10000;
- земельно-учетных данных территории.

Перед началом работы студентам рекомендуется изучить разделы по межхозяйственному землеустройству одного из учебников:

1. Волков, С. Н. Землеустроительное проектирование. - М.: Колос, 1997. - 608 с. - (Учеб.и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений).

2. Волков, С. Н. Землеустроительное проектирование - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Колос, 1998. - 632 с. : ил. - (Учеб.и учеб. пособия для студентов вузов).

3. Волков, С.Н. Землеустройство [Текст]: Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. В 6 т. Т. 3 / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2002. – 384 с.

1 Состав самостоятельной практической работы

Составными частями самостоятельной практической работы являются:

- титульный лист;
- задание;
- содержание.

2 Требования к содержанию составных частей самостоятельной практической работы

2.1 Титульный лист

Самостоятельная практическая работа должна иметь титульный лист. Пример титульного листа представлен в приложении А.

2.2 Задание

Задание на выполнение самостоятельной практической работы выдается студенту преподавателем. Пример задания приведен в приложении Б.

2.3 Содержание (оглавление)

Содержание работы включает:

- введение;
- наименование разделов и подразделов;
- заключение;
- список использованных источников;
- приложения, без перечисления их названий.

Пример содержания приведен в приложении В.

2.4 Введение

Во введении отражается цель и задачи самостоятельной практической работы, теоретические аспекты межхозяйственного землеустройства.

2.5 Заключение

Заключение должно содержать краткие выводы по результатам выполненных заданий работы, оценку полноты решения поставленных задач, собственные рекомендации студента по совершенствованию содержания и методики выполнения самостоятельной практической работы.

3 Порядок выполнения самостоятельной практической работы

В ходе выполнения самостоятельной практической работы по межхозяйственному землеустройству необходимо выполнить следующие задания:

Задание 1. Формирование землепользования сельскохозяйственного предприятия как объекта землеустроительной деятельности

Задание 2. Образование сельскохозяйственного предприятия: «Проектное предложение по формированию фермерского хозяйства»

Задание 3. Образование несельскохозяйственного предприятия: «Проектное предложение по размещению участка под промышленное предприятие и подъездной дороги к нему»

3.1 Задание 1. Формирование землепользования сельскохозяйственного предприятия как объекта землеустроительной деятельности

3.1.1 Теоретические аспекты

В ходе земельных преобразований 1991-2013 гг. на первый план при образовании землевладений и землепользований сельскохозяйственного назначения стали выходить отношения собственности на землю и различные формы хозяйствования сельскохозяйственных предприятий (организаций), ориентированные на новые экономические рыночные условия.

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

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

В связи с этим в экономическом смысле под землепользованием понимают процесс использования земли как объекта хозяйствования и связанные с этим общественные отношения. В юридическом смысле землепользование – это порядок, условия, формы, сроки и виды пользования землей.

Землепользование может быть общественным, индивидуальным, сельскохозяйственным и несельскохозяйственным, первичным и вторичным, бессрочным и временным. Таким образом, землепользование, с правовой точки зрения, – это территория, предоставляемая в пользование или собственность юридическому или физическому лицу для конкретных целей, имеющая определенную площадь, фиксированное местоположение и точные границы, образованная в процессе межхозяйственного землеустройства.

Новые землепользования сельскохозяйственных предприятий создаются при организации новых землепользований, при разделении, реорганизации землепользований, а также в других случаях.

К земельным массивам, на которых организуются землепользования новых хозяйств, 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

(строительно-планировочным, санитарно-гигиеническим требованиям, условиям водоснабжения, транспортной доступности);

– удобными по местоположению, 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 вновь созданное землепользование сельскохозяйственного назначения характеризуется следующими показателями (параметрами):

- общей площадью;
- местоположением (размещением на определенной территории);
- составом, площадью и качеством земельных угодий различных видов;
- целевым назначением и разрешенным использованием земельных участков;
- конфигурацией и степенью компактности, расчлененностью и разобоченностью земельных массивов, входящих в состав хозяйства;
- расположением относительно населенных пунктов, производственных центров, водоисточников, дорог;
- размещением границ.

При составлении проекта образования вновь созданного сельскохозяйственного землепользования руководствуются следующими основными принципами (исходными положениями).

Общая площадь – рациональная, соответствующая специализации, структуре и планируемым объемам производства, природным условиям, а также размерам (минимальным, максимальным, предельным), установленным федеральным и региональным законодательством, местными нормативными правовыми актами.

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 и ее охраны.

Целевое назначение и разрешенное использование – на основании правового режима, видов разрешенного использования (регламентов), предъявляемых к использованию земельных участков в соответствии с природоохранными, социально-экономическими 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 территориальные условия для правильного использования и охраны земли.

Выполняя указанные требования, необходимо создать устойчивое землепользование, отвечающее условиям нормального развития хозяйства, рационального использования и охраны земли в нем, а также способствовать формированию и развитию сельскохозяйственных товаропроизводителей на данной территории.

Образование землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий (организаций) – это землеустроительные действия, включающие составление, рассмотрение, согласование и утверждение

проекта, в результате которых создаются новые землепользования, где после оформляют на них документы и ведут хозяйственную деятельность.

В процессе образования нового сельскохозяйственного землепользования, главная задача в современных рыночных условиях это сформировать перспективную модель организации территории и определить размер землепользования.

Размер землепользования сельскохозяйственного предприятия зависит от многих условий и факторов, основные из которых:

– природные условия, характеризующие плодородие почв, рельеф местности, условия увлажнения, мелиоративное и культуртехническое состояние угодий, их контурность, расчленённость, удаленность от хозяйственных центров, основных дорог и т.д.

– формы собственности на земельные участки, наличие земельных долей, в том числе невостребованных, возможность оформления в собственность и аренду свободных продуктивных угодий;

– обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами, состав и уровень квалификации административно-управленческого аппарата, наличие кадров механизаторов и других работников, возможность привлечения рабочей силы со стороны (особенно в напряженные периоды работы).

3.1.2 Содержание задания

При выполнении задания требуется сформировать землепользование сельскохозяйственного предприятия и провести анализ территории как объекта землеустроительной деятельности. Результат анализа оформить в пояснительной записке и отразить на картографическом материале.

Выполнение задания и формирование пояснительной записки

Используя план части территории административного района и земельно-учетные данные:

1) Сформировать границы сельскохозяйственного землепользова-

ния.

2) Присвоить название и дать природно-экономическую характеристику землепользования.

3) Используя имеющиеся земельно-учетные данные сформировать сведения о землях посторонних землепользований, отразить их на плане, а полученные результаты оформить в виде таблицы 1.

Таблица 1 – Сведения о землях постороннего пользования

Номер землепользования на плане	Наименование землепользования	Общая площадь, га
1	Перевозский мехлесхоз	131,82
2	Перевозский дорожный фонд	15,83
	Итого	147,65

4) Составить поконтурную ведомость сельскохозяйственных угодий сформированного землепользования в виде таблицы 2.

Таблица 2 – Поконтурная ведомость сельскохозяйственных угодий СПК «Луч» Перевозского района Нижегородской области

№ контура	Площадь,га	№ контура	Площадь,га
пашня		пастбище	
1	6,4	пастбище суходольное чистое	
3	10,6	49	0,5
5	11,6	50	0,1
7	5,5	Итого	0,6
9	1,3	пастбище суходольное закустаренное	
23	2,2	55	0,6
25	1,0	Всего пастбищ	1,2
Итого по пашне	38,6	Итого с/х угодий	39,8

5) Используя общий классификатор угодий, составить экспликацию земель землепользования в виде таблицы 3, при этом определить и учесть правовые характеристики земель.

Таблица 3– Экспликация земель ОАО "Луч" Перевозского района Нижегородской области

№ п/п	Наименование	Общая площадь	Пашни			Сенокосов					Всего с/х угодий	Лесных площадей	Прочих
			Всего	В т.ч.		Всего	В т.ч.						
				суходольных	заливных		заливных	из них чистых	заболоченных	из них чистых			
1	ОАО «Луч» Всего												
	В т.ч. на праве: общедолев. собственности												
	пост.бессроч. пользования												
2	Кроме того, земли постороннего пользования		х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
3	Всего в границе сельскохозяйст- венного земле- пользования		х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х

б) Важную роль для эффективной деятельности сельскохозяйственного землепользования играет его правильное формирование по конфигурации, компактности, а также правильное соотношение угодий. Поэтому необходимо дать оценку конфигурации и компактности землепользования.

Рассчитывают такие показатели как

- коэффициент компактности,
- коэффициент протяженности землепользования,
- удаленность отдельных земельных участков землепользования от хозяйственных центров.

Коэффициент компактности – это частное от деления периметра данного землевладения и землепользования на периметр квадрата той же площади как фигуры, имеющей наименьший периметр.

Если площадь квадрата равна P , то длина его одной стороны – \sqrt{P} , а периметр – $4\sqrt{P}$. Коэффициент компактности:

$$K = \frac{\Pi}{4\sqrt{P}},$$

где Π – периметр данного землевладения.

Так, периметр земельного массива площадью 100 га, имеющего форму прямоугольника с соотношением сторон 1:4, то есть $500 \cdot 2 + 2000 \cdot 2$, составит 5000 м, а периметр квадрата той же площади – 4000 м ($4\sqrt{500 \cdot 2000} = 4000$). Тогда:

$$K = \frac{5000}{4000} = 1,25.$$

Чем ближе коэффициент компактности в единице, тем лучше конфигурация землепользования.

Протяженность землевладения и землепользования – это расстояние между его наиболее удаленными частями (крайними точками), измеряемое по дорогам. Частное от деления фактической протяженности землепользования на среднюю протяженность квадратной фигуры той же площади называют *коэффициентом протяженности*, который при соотношении сторон прямоугольника 1:2 равен 1,08; при 1:3 – 1,21; при 1:4 – 1,34. Пространственные условия лучше, когда коэффициент протяженности землепользования приближается к единице.

Удаленность земель зависит от размеров, конфигурации землевладения и землепользования, степени пересеченности местности, наличия и размещения дорог, расположения хозяйственного центра. При составлении проекта ее оценивают по средневзвешенному расстоянию от обрабатываемых угодий до хозяйственного (производственного) центра (R).

$$R = \frac{R_1P_1 + R_2P_2 + \dots + R_nP_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n} = \frac{\sum R_iP_i}{\sum P_i},$$

где R_1, R_2, \dots, R_n – соответственно расстояния до отдельных частей землевладения (землепользования) от хозяйственного центра по дорогам, км.

P_1, P_2, \dots, P_n – площади отдельных частей землевладения (землепользования).

При расположении хозяйственного центра (населенного пункта) в центре обслуживаемой территории удаленность земель будет наименьшей.

7) Сформировать текст пояснительной записки, где приводится экономическая характеристика землепользования по местоположению, числу населенных пунктов, удаленности от административного центра, пунктов сдачи продукции, обеспеченности дорожной сетью, приводятся краткие климатические сведения о зоне расположения землепользования. Кроме того, приводится характеристика состава земель землепользования, площадь посторонних пользователей (таблицы 1, 2, 3), показатели компактности, протяженности, удаленности.

Оформление картографического материала

На полученном картографическом материале (копии):

1) Сформировать границы сельскохозяйственного землепользования.

2) Коричневой тушью отграничить участки постороннего пользования: дорожный фонд, земли сельской администрации, земли государственного лесного фонда и земли других землепользователей, проставить их номера и площади;

3) Перечень посторонних землепользований отразить на чертеже в виде таблицы «Сведения о землях постороннего пользования» (см. таблицу 1);

4) Произвести внешнее описание границ землепользования (приложение Г) отразив их разными цветами;

5) Отграничить сельскохозяйственные угодья от других видов угодий и произвести их окраску:

- массивы пашни отграничивается от других видов угодий красной тушью и окрашиваются оранжевым цветом;
- массивы сенокосов отграничивается от других видов угодий коричневой тушью и окрашиваются светло-зеленым цветом;
- массивы пастбищ отграничивается от других видов угодий синей тушью и окрашиваются голубым цветом.

б) Оформить штамп в соответствии с действующим стандартом кафедры «Основные требования к оформлению квалификационной работы», в котором указать название графического документа: «План землепользования сельскохозяйственного предприятия» и масштаб – 1:10000;

3.2 Задание 2. Образование сельскохозяйственного предприятия: «Проектное предложение по формированию фермерского хозяйства»

3.2.1 Теоретические аспекты

Одна из главных задач реформирования земельных отношений в Российской Федерации – это предоставление гражданам земельных участков для создания крестьянского (фермерского) хозяйства.

В данном задании самостоятельной практической работы будет рассматриваться частный случай образования сельскохозяйственного предприятия – образование фермерского хозяйства.

В соответствии с Федеральным законом от 11.06.2003 №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» *крестьянское (фермерское) хозяйство* – это объединение граждан, связанных с родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную или хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Граждане, изъявившие желание создать крестьянское (фермерское) хозяйство заключают между собой соглашение. В случае создания хозяйства одним гражданином такого соглашения не требуется.

Крестьянское (фермерское) хозяйство считается созданным со дня его государственной регистрации.

Для создания крестьянского (фермерского) хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Для строительства зданий и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться участки как из земель сельскохозяйственного назначения, так и из земель других категорий.

Крестьянское (фермерское) хозяйство является самостоятельным типом предприятия, обладающим основными средствами производства (включая землю), собственными трудовыми ресурсами, финансами и другими материально-техническими средствами ведения хозяйства. Наиболее рациональное и взаимосогласованное сочетание этих факторов обеспечивает любому сельскохозяйственному предприятию наименьшие затраты на производство продукции, то есть наибольший доход. Любое нарушение этого сочетания приводит к снижению производительности, увеличению затрат труда и других материально-технических ресурсов и, в конечном итоге, к снижению нормы прибыли, доходности хозяйства.

Особенностью сельскохозяйственного производства является необходимость одновременного выполнения различных видов работ в хозяйстве в определенный период. Кроме того, производительное использование имеющихся средств производства требует одновременного участия в выполнении производственных процессов нескольких работников. Поэтому фермерское хозяйство должно быть рациональным по числу трудоспособных.

Экономическая эффективность производственной деятельности крестьянского хозяйства во многом зависит от выбранной специализации.

Каждое фермерское хозяйство в соответствии с принятыми законами, может самостоятельно определять размер и площадь, состав угодий, а также направление своей деятельности, объем производства исходя из собственных интересов. На принятие решения о специализации фермерского хозяйства наибольшее влияние могут оказывать следующие факторы:

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

Фермерское хозяйство может быть организовано:

- 1) По заявительскому принципу.

Если земельный участок предоставляется из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной и муниципальной собственности, то применяется следующий порядок (ст. 12, №74-ФЗ от 11.06.2003).

Заинтересованные граждане подают заявление в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления непосредственно (или через многофункциональный центр предоставленных государственных или муниципальных услуг).

В заявлении должны быть указаны следующие сведения:

- цель использования земельных участков (создание, осуществление деятельности хозяйства, его расширение);
- испрашиваемое право на предоставляемые земельные участки (в собственность или аренду);
- условия предоставления земельных участков в собственность (за плату или бесплатно);
- срок аренды земельных участков;
- обоснование размеров предоставляемых земельных участков (число членов фермерского хозяйства, виды его деятельности);
- предполагаемое местоположение земельных участков.

К заявлению должен быть приложен бизнес-план развития фермерского хозяйства.

2) По долевому участию.

Земельный участок может быть выделен крестьянскому (фермерскому) хозяйству в счет земельной доли или земельных долей. В случае, если выдел земельного участка будет производиться в счет земельной доли, возникшей в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, то есть до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», то гражданин, являющийся участником общей долевой собственности, имеет право требовать выдела земельного участка в счет земельной доли для создания или расширения крестьянского (фермерского) хозяйства.

3) Земельный участок фермера-дольщика 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.

Размер и размещение фермерского хозяйства должны отвечать интересам производства, позволять вести хозяйство на надлежащем техническом уровне и быть рентабельными. Они зависят от:

- направления и специализации;
- размещения участка на местности;
- определения площади;
- установления состава угодий и местоположения границ земельного участка.

Важное значение при образовании фермерских хозяйств имеют размеры, специализация и вид деятельности.

Рекомендуются следующие минимальные размеры крестьянских хозяйств, при которых они могут быть рентабельными:

- молочного направления: 30 дойных коров со шлейфом, часть молодняка в возрасте 112 дней передается на откорм в другие хозяйства, площадь сельскохозяйственных угодий 100 га, из них пашни – 100 га;
- по откорму бычков: постановочных мест 80, сельскохозяйственных угодий 170 га, из них пашни – 170 га;
- по производству поросят: 60 свиноматок, сельскохозяйственных угодий 90 га, из них пашни – 90 га;
- по откорму поросят: постановочных мест 300, 2,5 цикла откорма в год, 20 бычков на откорме, сельскохозяйственных угодий 90 га, из них пашни – 90 га;
- овощеводческое: пашни орошаемой 12-16 га или не орошаемой 30-50 га;

– растениеводческое (без орошения) по производству зерна, крупяных, масличных культур: площадь сельскохозяйственных угодий 160 га (пашня), 300 голов свиней или 80 бычков на откорме;

– пчеловодческое: 200 пчелосемей, до 10 га пашни.

Размеры фермерских хозяйств приведены, исходя из следующих условий, когда крестьянское хозяйство имеет не менее 2,5 среднегодового работника; не менее 2 человек могут работать круглый год (по 2320 ч); работники имеют общеобразовательную и сельскохозяйственную подготовку; возможен наем рабочей силы в напряженные периоды и в иных случаях; качество земель – среднее в районе.

При определении типа хозяйства следует исходить из интересов данного района, наличия и удаленности рынков сбыта.

После выбора направления, вида деятельности и специализации, следующая главная задача при образовании фермерского хозяйства – это размещение земельного участка на местности, где необходимо соблюдать различные требования и условия.

Так, в целях создания условий для последующего кооперирования крестьянских хозяйств, организации совместных пунктов по первичной переработке сельскохозяйственной продукции и ее хранению, а также других элементов межхозяйственной инфраструктуры крестьянские хозяйства однотипной специализации, а также технологически взаимосвязанные между собой необходимо размещать в одном массиве или на небольшом расстоянии друг от друга.

Во избежание возникновения чересполосицы, вклиниваний, вкрапливаний и других недостатков землевладения и землепользования, а также внесения неудобств в организацию производства и территории сельскохозяйственных предприятий (организаций) за счет мозаичного расположения крестьянских хозяйств, последние следует размещать по возможности компактно, в одном земельном массиве.

Кроме того, должно быть обеспечено удобное расположение производственного земельного массива крестьянского хозяйства к различным инженерным сетям, для его нормального функционирования (линиям электропередачи, газо- и водоснабжения, водоотведения, теплосетям).

При формировании землевладений и землепользований крестьянских хозяйств на основе аренды должна быть предотвращена обезличка в использовании земли, поэтому землю им предоставляют на длительный срок и в постоянных границах. Причем крестьянам предоставляют преимущественное право повторной аренды бывшего в их использовании земельного участка, а также получения участка в собственность на основе выкупа.

Небольшие сроки аренды не стимулируют крестьянское хозяйство проводить капитальное улучшение земель и организовать их рациональное использование.

В тех случаях, когда крестьянские (фермерские) хозяйства дополнительно к имеющемуся земельному массиву, находящемуся в собственности (владении), арендуют участок земли, последний должен примыкать к основному массиву в целях его возможного в последующем присоединения к крестьянскому землевладению.

При размещении землевладений крестьянских (фермерских) хозяйств на землях фонда перераспределения их следует размещать компактно, занимая целиком земельные массивы (контуры пашни), не дробя их. Если крестьянские хозяйства размещают на землях реформированных сельскохозяйственных организаций по отдельности, то им выделяют земли по возможности целыми контурами, обеспечивая удобную дорожную связь с хозяйственными центрами. Если в самостоятельное хозяйство одновременно объединяются несколько физических лиц, то этим землевладельцам стараются выделить земельные участки в одном массиве, с тем чтобы не

нарушать сельскохозяйственное производство на землях, остающихся в общей собственности сельскохозяйственной организации.

При формировании границ вновь созданного фермерского хозяйства необходимо учитывать следующие правила проектирования:

- границы совмещают с живыми или искусственными преградами, во избежание чересполосицы;

- в случае, когда граница проходит по открытой местности и напахотных угодьях, их размещают прямолинейно, без изломов, с углами поворота близкими к 90° (для удобства использования сельскохозяйственной техники, сокращения площадей недопашек, клиньев и поворотных полей);

- границы проектируют по водоразделам, тальвегам, совмещая с элементами гидрографической сети, а на склонах проектируют по линиям стока, чтобы предотвратить эрозию почвы.

3.2.2 Содержание задания

На данном этапе выполнения самостоятельной практической работы необходимо рассмотреть вопросы предоставления земельного участка для фермерского хозяйства (стадия первого этапа: выбор и согласование земельного участка). Так как предоставление земельного участка для фермерского хозяйства по долевому участию связано только с решением общего собрания сельскохозяйственного предприятия, то предлагается рассмотреть заявительный принцип образования фермерского хозяйства с выделением земельной доли в собственность и дополнительных площадей на праве аренды из других землепользователей. Результаты задания оформить в пояснительной записке и выразить картографически.

Выполнение задания и формирование пояснительной записки

- 1) Для формирования фермерского хозяйства необходимо определить его специализацию – направление развития хозяйства. В зависимости от нее принимается площадь согласно нормативным документам.

2) Фермерское хозяйство выделяется по заявительскому принципу, поэтому необходимо составить заявление на имя главы администрации. В заявлении должно быть указано следующее: просьба о выделении земельного участка, цель выделения и возможное технико-экономическое обоснование, которое прикладывается как приложение к заявлению. Пример составления заявления приведен в приложении Д.

3) После рассмотрения заявления производится выбор земельного участка, ведется согласование места выбора, а затем от лица администрации делается заключение в виде характеристики предоставления земельного участка для развития фермерского хозяйства. Поэтому студенту предлагается на имеющемся плане землепользования подобрать участок, в соответствии выбранной специализации и рассчитанной площади и составить его характеристику. В ней указывается местоположение участка (район, какие населенные пункты находятся вблизи, на территории какого сельскохозяйственного предприятия будет находиться), обеспеченность дорожной сетью, правовые характеристики (площадь участка, на каком праве выделяется), обоснование данного участка по выбранной специализации наличие гидрографической сети, вид угодий, прилегающих к участку. При размещении участка на плане необходимо учитывать его компактность, однородность угодий, при этом необходимо избегать дробления контуров угодий.

Пример характеристики предоставления земельного участка приведен в приложении Е.

4) Сформировать экспликацию в виде таблицы 4.

5) Результаты задания оформить в пояснительной записке, которая состоит из заявления о выделении земельного участка, краткого содержания технико-экономического обоснования и заключения администрации в виде характеристики земельного участка.

Таблица 4 – Экспликация земель, передаваемых из СПК «Луч» в фермерское хозяйство

№ п/п	Наименование	Общая площадь, га	Пашня	Пастбищ, га			Всего с/х угодий, га	Дороги	Прочие угодья
				Всего	В том числе				
					суходольных	чистых			
1	Изымается из СПК «Луч»								
	В т.ч. из земель: общедолевой собственности								
	постоян. бессрочн. пользования								
2	Передается в фермерское хозяйство (всего)								
	В т.ч. на праве : собственности								
	аренды								
	постоян. бессрочн. пользования								

Оформление картографического материала

Картографический материал должен отображать место выбора земельного участка под фермерское хозяйство. Графический документ создается на листе формата А3, где отражается:

- топографическая ситуация привязанная к основным элементам местности черной тушью относительно места, где будет размещаться фермерское хозяйство;

- экспликация (таблица 4)

- перечень лиц, с которыми производилось согласование границ данного земельного участка;

- условные обозначения;

– штамп оформленный в соответствии с действующим стандартом кафедры «Основные требования к оформлению квалификационной работы».

Пример оформления графического документа приведен в приложении 3

Граница проектируемого фермерского хозяйства и надписи, характеризующие его, оформляются красной тушью.

Название графического документа указывается в штампе – «Проектное предложение по формированию фермерского хозяйства», масштаб – 1:10000.

3.3 Задание 3. Образование землепользования несельскохозяйственного значения: «Проектное предложение по размещению участка под промышленное предприятие и подъездной дороги к нему»

3.3.1 Теоретические аспекты

Проект межхозяйственного землеустройства, на основании которого предоставляют и отводят земельный участок для образования несельскохозяйственного землепользования, разрабатывают в определенном порядке и последовательности. В проекте рассматривают также вопросы, предусмотренные земельным законодательством, отвечающие закономерностям и целям использования земли, позволяющие решить эту задачу в интересах землевладельцев, землепользователей, отраслей и экономики страны в целом.

Процедура образования несельскохозяйственного землепользования существенно различается в зависимости от того, будет ли предоставлен земельный участок новому несельскохозяйственному землепользователю с

учетом предварительного согласования места размещения объекта или без такого согласования.

Предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с законодательством не требуется при:

- размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий);

- предоставлении земельных участков из состава земель лесного фонда;

- предоставлении гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

Однако в больше части случаев предоставлению земельных участков для несельскохозяйственных целей должно предшествовать предварительное согласование места размещения объекта.

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

1. Юридическое лицо (или гражданин), заинтересованное в предоставлении земельного участка для несельскохозяйственных целей, обращается в уполномоченные исполнительные органы государственной власти или местного самоуправления с заявлением (ходатайством) о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

2. Ходатайство о предоставлении земельного участка для строительства различных несельскохозяйственных объектов оформляется на основании заявления, согласия собственника земельного участка и решения комитета органов местного самоуправления.

Распространенными несельскохозяйственными объектами являются автомобильные дороги, строительные площадки и карьеры. Так при размещении автомобильной дороги и строительных площадок (карьер) в состав её земель включают полосы и участки, отводимые в постоянное (бессрочное) пользование и полосы и участки для временного краткосрочного использования.

Ширина полос и размеры участков земли, охранные зоны карьеров, предоставляемых в бессрочное пользование, зависят от категории дороги, числа полос движения, высоты насыпей или глубины выемок, принятых в проекте дороги, заложений откосов насыпей и выемок, и других условий (достаточно подробно это регламентируется, например, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»). Кроме того, площади строительных площадок и карьеров зависят от общего объема залежей щебня и ежегодной добычи. Кроме того, в состав предоставляемых земель включают участки земли для размещения транспортных развязок и площадок для складирования щебня.

Ширину полос земель и площади участков, предоставляемых во временное пользование на период строительства дороги, определяют проектом строительства дороги.

Полосы земель для автомобильных дорог предоставляют не сразу по всей протяженности дороги, которая может составлять несколько сотен километров, а участками в соответствии с очередностью строительства.

Площади элементов автомобильных дорог рассчитывают на основании норм отвода земель для автомобильных дорог.

При размещении участков для строительных площадок (карьер) и автомобильных дорог необходимо проявлять особую осторожность, так как размещение их без тщательного учета существующей организации территории и интересов сельского хозяйства может привести к снижению эф-

фективности производства и ухудшению использования земли на территории сельскохозяйственного предприятия и может произойти изъятие земель, значительно превышающих предоставляемую площадь по распоряжению (решению) органов власти.

Процесс образования землепользований несельскохозяйственных объектов включает три стадии:

1. Предварительное (до начала проектирования объекта) согласование места размещения объекта (земельного участка);
2. Предоставление земельного участка;
3. Отвод земельного участка в натуре и выдача документов, удостоверяющих право на землю.

Составление землеустроительного проекта в полном составе выполняется (на основании решения органов местной администрации по месту нахождения испрашиваемых земель) на стадии предварительного согласования места размещения объекта и включает:

- подготовительные работы;
- составление проекта;
- согласование и утверждение проекта.

Содержание проекта:

1. Подготовительные работы.
2. Расчет и обоснование площади земельного участка землепользования
3. Размещение несельскохозяйственного землепользования на территории с установлением его границ.
4. Определение состава площадей и ценности угодий в границах несельскохозяйственного землепользования
5. Составление акта выбора участка
6. Разработка предложений по сокращению отрицательных последствий изъятия земель

7. Рекультивация нарушенных земель
8. Определение убытков землепользований
9. Разработка предложений по установлению сервитутов
10. Оценка вариантов проекта образования несельскохозяйственного землепользования по технико-экономическим показателям
11. Оформление проекта

При предоставлении земель для несельскохозяйственных целей должны соблюдаться принципы: строгого соблюдения требований законодательства; приоритета сельскохозяйственного землепользования и требований по охране воспроизводству плодородия и ценности земель; соблюдения социально-экономических требований и комплексности развития территории.

Изъятие особо ценных земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд не допускается.

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

Нарушенными называются земли всех категорий, которые в результате хозяйственной деятельности (в данном случае, разработки песка) утратили свою хозяйственную ценность или стали источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с изменением почвенного и растительного покрова, гидрологического режима, образованием техногенного рельефа.

3.3.2 Содержание задания

На данном этапе выполнения самостоятельной практической работы необходимо рассмотреть вопросы предоставления земельного

участка под промышленное предприятие и подъездную дорогу к нему. Результаты задания оформить в пояснительной записке и выразить картографически.

Выполнение задания и формирование пояснительной записки

1) Рассчитать площадь несельскохозяйственного землепользования. Площадь промышленного предприятия устанавливается в зависимости от объема имеющихся залежей местных полезных ископаемых и рассчитывается в зависимости от вида сырья:

- песок, гравий – 3-5 га.;
- торфоразработки – 10 га (для торфяников выбираются участки в пойме реки достаточно широкой площади).

Срок аренды участка определяется объемом выработки в год и объемом залежей. На время разработок участок передается в долгосрочную аренду.

Площадь отвода земель под подъездную дорогу рассчитывается с учетом норм отвода земель для автомобильных дорог СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (рекомендуется выбрать дорогу V категории с однополосным движением; полоса отвода 18 метров, проезжая часть – 10 м).

Земли в полосе отвода (18 метров) передаются в постоянное (бессрочное) пользование. Для строительства дороги (складирования плодородного слоя; складирования, хранения строительного материала; проезда машин при строительстве) с каждой стороны дороги выделяются полосы отвода шириной 4 м, передаваемые в краткосрочную аренду.

2) Сформировать на территории землепользования промышленное предприятие по разработке местных полезных ископаемых и подъездную дорогу к нему

Промышленное предприятие должно быть значительно удалено от населенного пункта. Подъездная дорога должна быть привязана к существующей улучшенной дороге.

3) Вычислить площади контуров угодий, затрагиваемых проектируемым объектом с точностью 0,1 га. Вычисления затрагиваемых площадей привести в таблице 5.

Таблица 5 – Ведомость вычисления площадей угодий, затрагиваемых проектируемым объектом

№ контура	Наименование угодий	Способ измерения	Площадь

4) По результатам вычисления составить экспликацию земель, передаваемых под промышленное предприятие и подъездную дорогу к нему в виде таблицы 6 – Приложение К

5) Составить акт выбора земельного участка. Пример составления акта приведен в приложении И.

б) Определить убытки, включая упущенную выгоду в связи с изъятием земель.

Расчет упущенной выгоды производится с учётом сроков пользования на землях, передаваемых под промышленное предприятие и подъездную дорогу к нему на праве долгосрочной, краткосрочной аренды и постоянного бессрочного пользования. Убытки собственников и землепользователей земли определяются в соответствии с « Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утверждённым постановлением Правительства РФ от 27.11.1995 г. № 1176.

Для расчёта упущенной выгоды производится перевод площадей с/х угодий в уловные единицы пашни с коэффициентом перевода для пастбищ 0,3, сенокосов - 0,2.

$$S_{усл} = S_n + (S_{паст} \times 0,3) + (S_{сен} \times 0,2),$$

где $S_{усл}$ – общая площадь, выраженная в условных единицах;

S_n – площадь пашни, га;

$S_{паст} \times 0,3$ – площадь пастбищ, выраженная в условных единицах, га.;

$S_{сен} \times 0,2$ – площадь сенокосов, выраженная в условных единицах, га.

Определяется объем продукции на условную единицу пашни с изымаемых земель по формуле:

$$V = S_{усл} \times U,$$

где V – объем продукции на условную единицу пашни с изымаемых земель, ц;

U – урожайность по зерновым (21 ц/га).

Определяется стоимость продукции с изымаемых площадей:

$$C = V \times c,$$

где c – стоимость 1 центнера зерновых (в среднем 200 руб./ц).

Определяются общие убытки:

$$C_{общ} = C_{пбп} + C_{да} + (C_{ка} \times n),$$

где $C_{общ}$ – общие убытки;

$C_{пбп}$ – стоимость продукции с изымаемых площадей переданных на право постоянного бессрочного пользования;

$C_{да}$ – стоимость продукции с изымаемых площадей переданных на право долгосрочной аренды;

$C_{ка}$ – стоимость продукции с изымаемых площадей переданных на право краткосрочной аренды;

n – количество лет краткосрочной аренды.

Результаты вычислений сводятся в таблицу 7.

Таблица 7 – Определение убытков, включая упущенную выгоду

Право пользования	Вид угодий и их площадь, га	Коеф. перевода	Перевод в усл.ед.пашни, га	Урожайность, ц/га	Объём продукции, ц	Стоимость 1 ц. зерновых, руб	Стоимость продукции, руб.	Срок аренды, лет	Всего убытков, включая упущенную выгоду
Постоянное бессрочное пользование									
Долгосрочная аренда								1	
Краткосрочная аренда								5	
Итого									

7) Рассчитать объём снятия плодородного слоя с земель сельскохозяйственных угодий, предоставленных в долгосрочную аренду, постоянное (бессрочное) пользование.

На участках, где будут размещены промышленное предприятие и подъездная дорога к нему (постоянная полоса отвода), предусматривается снятие плодородного слоя с сельскохозяйственных угодий. Плодородный слой почвы должен быть снят, сохранён и использован для улучшения других угодий. Расчет производится по формуле:

$$V = h \times S,$$

где V – объём снимаемого плодородного слоя;

h – величина горизонта, $h = 25$ см;

S – площадь.

8) Вынести предложения по рекультивации земель.

Для дальнейшего использования земель и ликвидации их вредного влияния на окружающую среду предполагается проведение рекультивации через 5 лет на землях, предоставленных в краткосрочную аренду на время строительства подъездной дороги; и по окончании срока долгосрочной

аренды на землях предоставленных для размещения промышленного предприятия.

Необходимо предложить соответствующие виды рекультивации с указанием их площадей, определить за счет каких средств данные мероприятия будут проводиться.

9) Составить пояснительную записку, состоящую из характеристики и параметров предприятия и подъездной дороги, акта выбора земельного участка, описания и расчетов, рассмотренные в пунктах 1, 3, 6, 7, 8.

Оформление картографического материала

Картографический материал должен отображать место выбора земельного участка под промышленное предприятие и подъездной дороги к нему. Графический документ создается на листе формата А3, где отражаются:

- топографическая ситуация, привязанная к основным элементам местности, черной тушью относительно места, где будет размещаться промышленное предприятие и подъездная дорога к нему;

- экспликация (таблица б);

- перечень лиц, с которыми производилось согласование границ данного земельного участка;

- условные обозначения;

- штамп, оформленный в соответствии с действующим стандартом кафедры «Основные требования к оформлению квалификационной работы».

Граница проектируемого промышленного предприятия, подъездной дороги к нему и надписи характеризующие его, оформляются красной тушью. Название графического документа указывается в штампе – «Проектное предложение по размещению участка под промышленное предприятие и подъездную дорогу к нему», масштаб – 1:10000. Пример оформления графического документа приведен в приложении К.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Кафедра геоинформатики и кадастра

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА

по дисциплине: «Основы землеустройства» на тему:

«Межхозяйственное (территориальное) землеустройство»

Выполнил ст. гр. К-20

Преподаватель

Иванова И.И.

Липина Л.Г.

Н.Новгород – 2014

Пример оформления задания на выполнение самостоятельной практической работы

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Кафедра геоинформатики и кадастра

ЗАДАНИЕ

на выполнение самостоятельной практической работы

студенту _____

1. Тема: *«Межхозяйственное (территориальное) землеустройство сельскохозяйственного землепользования СПК «Луч» Перевозского района Нижегородской области.*

2. Срок сдачи на кафедру самостоятельной практической работы «25» декабря 2014 года.

3. Исходные данные для выполнения самостоятельной практической работы:

3.1 План землепользования СПК «Луч» масштаба 1:10000.

3.2 Почвенные материалы на земли СПК «Луч».

3.3 Земельно-учетные данные СПК «Луч».

4. Список использованных источников:

4.1 **Волков, С. Н.** Землеустроительное проектирование. - М.: Колос, 1997. - 608 с. - (Учеб.и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений).

4.2 **Волков, С.Н.** Землеустройство [Текст]: Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. В 6 т. Т. 3 / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2002. – 384 с.

4.3 **СТО ННГАСУ 02-06** Требования к содержанию, объему, структуре, оформлению, рецензированию и защите выпускной квалификационной работы по специальностям 120302 – «Земельный кадастр», 120303 – «Городской кадастр» направления 120300 «Землеустройство и кадастры» [Текст]. – Н. Новгород: Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т, 2006. – 46 с.

4.4 **Российская Федерация. Законы.** О землеустройстве [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 18.06.2001 № 78-ФЗ: [ред. от 23.07.2008]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

5 Дата выдачи задания *«20» сентября 2014 года.*

Руководитель _____
(должность, фамилия и инициалы)

(подпись)

Задание принял к исполнению

Студент _____
(фамилия и инициалы)

(подпись)

Содержание

Введение

Задание 1. Формирование землепользования сельскохозяйственного предприятия как объекта землеустроительной деятельности

Задание 2. Образование сельскохозяйственного предприятия: «Проектное предложение по формированию фермерского хозяйства»

Задание 3. Образование несельскохозяйственного предприятия: «Проектное предложение по размещению участка под промышленное предприятие и подъездной дороги к нему»

Заключение

Библиографический список

Приложения

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Пример оформления заявления о предоставлении земельного участка

Главе администрации
Перевозского района
Нижегородской области
от гражданки Ивановой И.И.,
проживающей по адресу: 603035,
г. Н.Новгород, пл. Свободы, 1-22
Паспортные данные: 2203 256853
УВД Советского района
гор. Нижнего Новгорода, 26.08.2000г.

Заявление

Прошу выделить мне, Ивановой И.И., земельный участок площадью 90 га для ведения фермерского хозяйства, специализированного на развитии животноводческой отрасли. Предполагается содержать 50 дойных коров со шлейфом, а часть молодняка в возрасте 112 дней будет передаваться на откорм в другие хозяйства.

Прошу учесть то, что сама имею сельскохозяйственное образование, обладаю навыками работы в сельскохозяйственном производстве.

Составлено технико-экономическое обоснование, которое представлено в виде приложения к заявлению.

16.10.2014

Иванова И.И.

Технико-экономическое обоснование испрашиваемого участка

Деятельность организуемого фермерского хозяйства будет направлена на выращивание сельскохозяйственных культур для обеспечения кормовой базой планируемого объема производства, и основными культурами будут кормовые.

В сельскохозяйственном производстве занято постоянно трое рабочих, кроме того, будут дополнительно привлекаться другие рабочие на полевой период. Для проведения сельскохозяйственных работ имеется два рабочих трактора. Проживание рабочих и размещение всех рабочих построек предусматривается на территории участка, предоставленного для фермерского хозяйства.

16.10.2014

Иванова И.И.

Характеристика предоставляемого земельного участка для развития фермерского хозяйства Ивановой И.И.

При рассмотрении Вашего заявления, решено выделить Вам, земельный участок площадью 109 га, из которых 96,8 га составляет пашня, 9,3 га – пастбища а 2,9 га – иные угодья. Именно такое соотношение площадей, согласно нормативным документам, необходимо для развития предложенной Вами животноводческой отрасли.

Местоположение участка: участок расположен в Перевозском районе Нижегородской области северо-восточнее населенного пункта центральная усадьба. На северо-востоке участок имеет доступ к автомобильной дороге. По границе участка протекает ручей, который в дальнейшем разрешено использовать в качестве водопоя.

Участок передается в фермерское хозяйство:

- из общедолевой собственности СПК «Луч» путем выдела земельной доли общей площадью 38,5 га в собственность и на праве аренды 67,6 га сельскохозяйственных угодий;
- из земель постоянного (бессрочного) пользования 2,9 га прочих угодий.

Природные характеристики: земельный участок, как и район в целом, расположен в IV агроклиматическом поясе области, в умеренно влажном подрайоне.

Климатические характеристики:

- средне годовая температура воздуха +34°C;
- абсолютный минимум температур -43°C;
- абсолютный максимум температур +36°C;
- продолжительность вегетационного периода 175 дней;

- безморозный период 140 дней;
- среднегодовое количество осадков 450-500 мм;
- максимальная глубина промерзания 149 см;
- минимальная глубина промерзания 31 см;
- средняя скорость ветра 4,3 м/с.

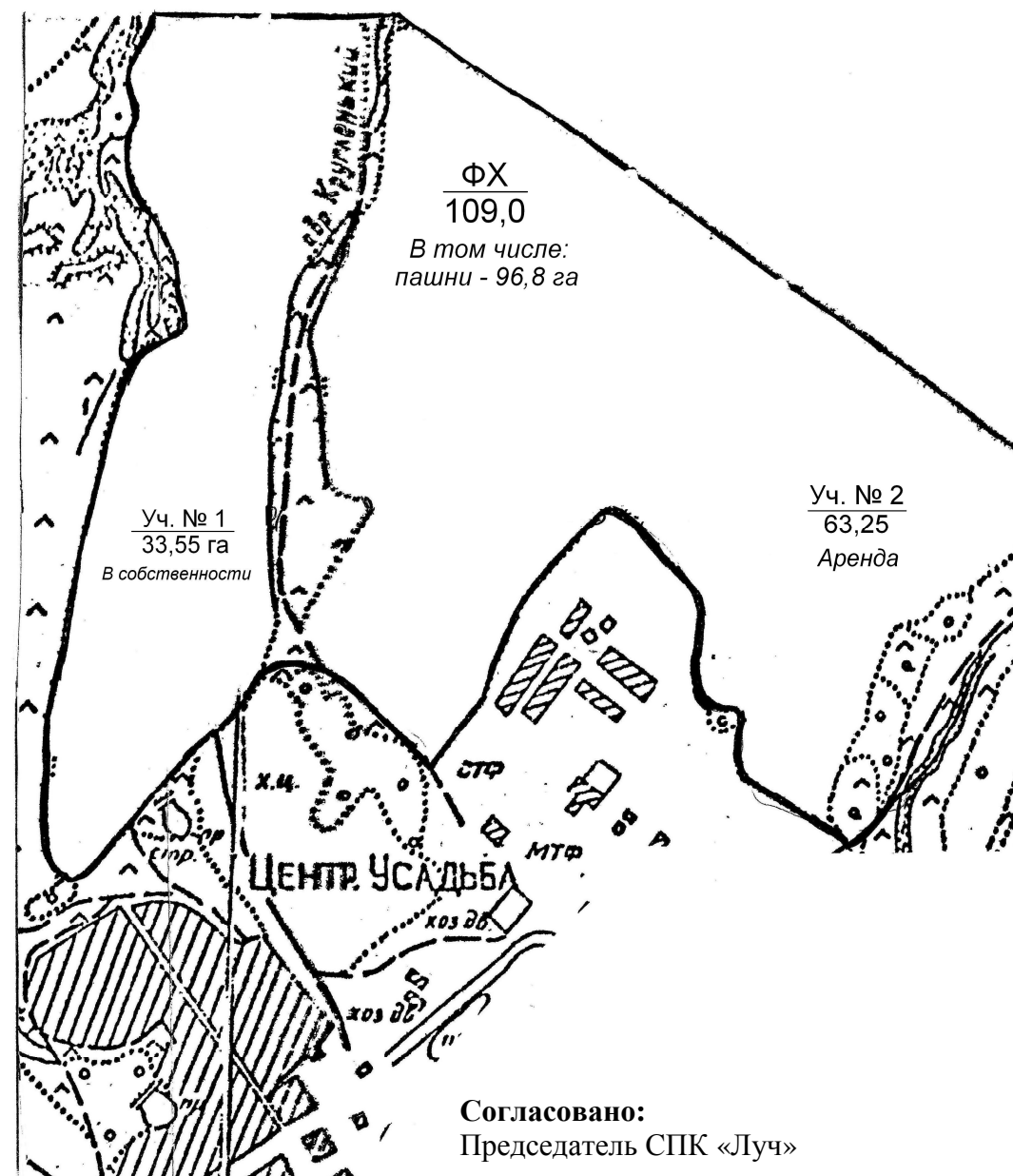
Таким образом, климатические условия хозяйства благоприятно сказываются на развитии животноводческой отрасли.

Земли, принадлежащие данному хозяйству, расположены в лесостепной растительной зоне. Выделенный участок под фермерское хозяйство граничит с землепользованиями: с севера – Перевозским мехлесхозом, с северо-востока – с Перевозским дорожным фондом, с юга и с запада – с СПК «Луч».

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Земель, передаваемых из СПК «Луч» в фермерское хозяйство

№ п/п	Наименование собственников, землевладельцев, землепользователей (арендаторов)	Общая площадь	Пашни		Пастбищ			Под водой		Древесно-кустар. насажд., не входящих в ГЛФ		Под дорогами, прогонами и просеками	В т.ч. под грунтовыми	
			Всего	Всего	В том числе			Всего	Под реками и ручьями	Всего	В т.ч.			
					Суходольных	из них								Древесно-куст. растительности на землях с/х назначения
						Чистых	Заросших редколесьем							
1	Изымается из СПК «Луч»	109,0	96,8	9,3	9,3	8,0	1,3	0,1	0,1	1,2	1,2	1,6	1,0	
1.1	В т.ч. из земель: общедолевой собственности	106,1	96,8	9,3	9,3	8,0	1,3							
1.2	пост. бессрочного пользования	2,9						0,1	0,1	1,2	1,2	1,6	1,0	
2	Передается в фермерское хозяйство (всего)	109,0	96,8	9,3	9,3	8,0	1,3	0,1	0,1	1,2	1,2	1,6	1,0	
2.1	В т.ч. на праве: общедолевой собственности	38,5	33,55	4,95	4,95	4,95								
2.2	пост. бессрочного пользования	2,9						0,1	0,1	1,2	1,2	1,6	1,0	
2.3	аренды	67,6	63,25	4,35	3,05	3,05	1,3							



Согласовано:
Председатель СПК «Луч»

Глава фермерского хозяйства

Начальник территориального
отдела Перевозского района
управления «Росреестра» по Нижегород-
ской области

Смирнов С.С.

Петров П.П.

Сидоров А.А.

Условные обозначения

- граница фермерского хозяйства
- Уч. № 1
33,55 га - земельный участок передается фермерскому хозяйству на правах общедолевой собственности
- Уч. № 2
63,25 га - земельный участок передается фермерскому хозяйству на правах аренды

						ННГАСУ – 21.03.02 – 2014 – 3У			
						Нижегородская область Перевозский район			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Землепользование СПК «Луч»	Стадия	Лист	Листов
Зав. кафедрой	Никольский Е.К.						СПР	1	2
Руководитель	Литина Л.Г.								
Разработчик	Петров И.И.								
Нормоконтр.						Проектное предложение по формированию фермерского хозяйства М 1:10 000	Кафедра геоинформатики и кадастра К-32.10		

АКТ

выбора земельного участка

для размещения промышленного предприятия и подъездной дороги к нему
на территории Перевозского района Нижегородской области
от 30.10.2014 г.

На основании распоряжения администрации Перевозского района
Нижегородской области от 20.09.2014 г. №15 Комиссия в составе:

Представитель Главы администрации Кучер А. С.;

Инспектор по использованию и охране земель Полев П. И.;

Главный архитектор Перевозского района Сомов Ю. Н.;

Главный государственный санитарный врач Верен П. И.;

Инспектор пожарной охраны Попов А. И.;

Инспектор комитета по охране окружающей среды Перевозского
района Иванова И. И.;

Руководитель комитета по экологии Петров Ю.С.;

Руководитель землепользования Шишкин М. И.;

Представитель заказчика строительства объекта Цой А. А.;

Руководитель дорожного фонда Перевозского района Лук И. И.;

Представитель проектной организации Старикова Н. Б.;

Руководитель Перевозского мехлесхоза Репин М.И.

произвела выбор участка для разработки промышленного предпри-
ятия по разработке песка и создания подъездной дороги к нему на терри-
тории сельскохозяйственного предприятия СПК «Луч» Перевозского рай-
она Нижегородской области.

Участок расположен в южной части сельскохозяйственного предприятия СПК «Луч» на расстоянии 2,5 км в западном направлении от населённого пункта Центральная Усадьба. Под промышленное предприятие выделена территория, примыкающая к существующему песчаному карьере.

Рельеф: земли, принадлежащие СПК «Луч», расположены на Волжско-холмистой равнине местами расчленённой оврагами. Микро-рельеф развит слабо: отдельные бугорки, эрозионные ложбины.

Грунт: устойчивый, пригодный для использования без проведения дополнительных работ.

Основными источниками воды служат ручьи, протекающие по днищам балок, которые и формируют гидрологический режим на данной территории.

Условия предоставления земельного участка: срок аренды участка определяется объемом выработки в год и объемом залежей. На время разработок – 25 лет – участок передаётся в долгосрочную аренду. Земли под подъездную дорогу к промышленному предприятию передаются Перевозского дорожному фонду в постоянное (бессрочное) пользование; полосы отвода с каждой стороны дороги шириной 4 м, предоставленные на время строительства дороги, передаются в краткосрочную аренду. Земли для размещения промышленного предприятия и подъездной дороги к нему изымаются из земель сельскохозяйственного предприятия СПК «Луч» из обще-долевой собственности общей площадью 5,4 га пашни. Размещение на территории сельскохозяйственного предприятия СПК «Луч» промышленного предприятия по разработке песка особых неблагоприятных экологических последствий на данную территорию не повлечёт. Существующая организация территории нарушается не значительно.

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ И

С учётом характера размещения нового землепользования разработаны вопросы, включающие установление размера потерь сельского и лесного хозяйств, определение видов и размеров убытков, включая упущенную выгоду, подготовку технических условий снятия плодородного слоя почвы с земель учета и планирование проведения рекультивации нарушенных земель.

Для учета потерь сельскохозяйственного производства и лесных массивов при строительстве промышленного предприятия и подъездной дороги к нему необходимо произвести соответствующие расчёты. Расчёт и описание технических условий приведены в приложениях.

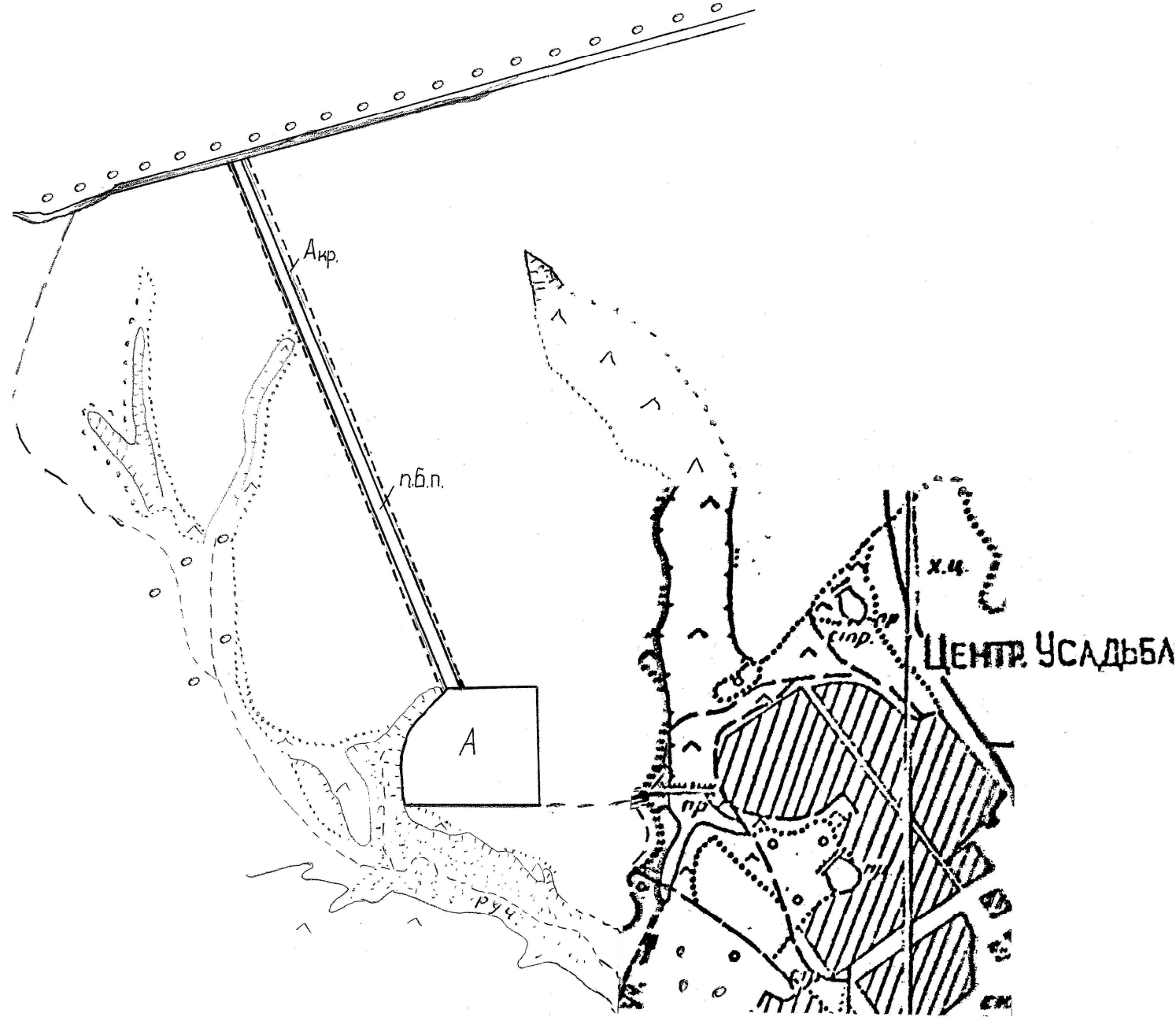
Представитель Глав администрации _____ Кучер А. С.
Инспектор по использованию и охране земель _____ Полев П. И.
Главный архитектор Перевозского района _____ Сомов Ю. Н.
Главный государственный санитарный врач _____ Верен П. И.
Инспектор пожарной охраны _____ Попов А. И.
Инспектор комитета по охране окружающей среды
Перевозского района _____ Иванова И. И.
Руководитель комитета по экологии _____ Петров Ю.С.
Руководитель землепользования _____ Шишкин М. И.
Представитель заказчика строительства объекта _____ Цой А. А.
Руководитель дорожного фонда Перевозского района _____ Лук И. И.
Представитель проектной организации _____ Старикова Н. Б.
Руководитель Перевозского мехлесхоза _____ Репин М.И.

Согласовано:

Глава администрации
 Инспектор по использованию и охране земель
 Главный архитектор Перевозского района
 Главный государственный санитарный врач
 Инспектор пожарной охраны
 Инспектор комитета по охране окружающей среды Перевозского района
 Руководитель комитета по экологии
 Руководитель землепользования
 Председатель заказчика строительства объекта
 Руководитель дорожного фонда Перевозского района
 Представитель проектной организации
 Руководитель Перевозского межлесхоза

Кучер А.С.
 Петров П.И.
 Сомов Ю.Н.
 Верен П.И.
 Попов А.И.

Сидорова И.И.
 Смирнов Ю.С.
 Шишкин В.Н.
 Ремизов В.В.
 Скворцов И.М.
 Данилова С.В.
 Репин М.И.



ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, передаваемых из СПК «Луч» под промышленное предприятие и дорогу к нему

№ п/п	Наименование собственников, земле- владельцев, землепользователей (арендаторов)	Общая площадь	Пашни		Пастбищ			Под водой		Под дорогами, прогонами и просеками	Прочих земель	
			Всего	Всего	В том числе		Всего	в т.ч.	Всего		в т.ч.	
					Суходольных	из них						Под реками и ручьями
1	Передается под промышленное пред- приятие из земель СПК «Луч» В аренду всего в т.ч.: из общедолевой собств. из пост. (бессрочн.) польз.	3,0	3,0	-	-	-	-	-	-	-	-	
		3,0	3,0	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	В постоянное бессрочное пользование всего в т.ч.: из общедолевой собств. из пост. (бессрочн.) польз.	1,7	1,7	-	-	-	-	-	-	-	-	
		1,7	1,7	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	В краткосрочную аренду всего в т.ч.: из общедолевой собств. из пост. (бессрочн.) польз.	0,7	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-	
		0,7	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Итого передается из земель СПК «Луч» в т.ч.: из общедолевой собств. из пост. (бессрочн.) польз.	5,4	5,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
		5,4	5,4	-	-	-	-	-	-	-	-	

Условные обозначения

- - проектируемая граница предприятия
- граница полосы временного отвода земель
- граница полосы постоянного отвода земель

Вид пользования

- А** - долгосрочная аренда
- п.б.п.** - постоянное (бессрочное) пользование
- А_{кр}** - краткосрочная аренда

						ННГАСУ – 21.03.02 – 2014 – 3У		
						Нижегородская область Перевозский район		
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Зав. кафедрой				Никольский Е.К.		Землепользование СПК «Луч»		
Руководитель				Литина Л.Г.				
Разработчик				Петров И.И.				
Нормоконтр.						Проектное предложение по размещению участка под промышленное предприятие и подъездную дорогу к нему М 1:10 000		
						Стадия	Лист	Листов
						СПР	2	2
						Кафедра геоинформатики и кадастра К-32.10		

Рекомендуемая литература

1. **Волков, С. Н.** Землеустроительное проектирование. – М.: Колос, 1997. – 608 с. – (Учеб.и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений).
2. **Волков, С. Н.** Землеустроительное проектирование – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Колос, 1998. – 632 с. : ил. – (Учеб.и учеб. пособия для студентов вузов).
3. **Волков, С. Н.** Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право); Гос. ун-т по землеустройству. – М.: Былина, 1998. – 526 с. : ил.
4. **Волков, С.Н.** Землеустройство [Текст]: Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. В 6 т. Т. 3 / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2002. – 384 с.
5. **Волков, С. Н.** Землеустройство; Гос. ун-т по землеустройству. - М.: Альтаир, 2013. – 992 с. : ил.
6. **Сулин, М. А.** Землеустройство сельскохозяйственных предприятий : учеб.пособие /М. А. Сулин. – СПб: Лань, 2002. – 221 с: ил.
7. **Раклов, В. П.** Инженерная графика; учебник / В. П. Раклов, М. В. Федорченко, Т.Я. Яковлева. – М.: КолосС, 2003. – 304с.: ил.
8. Стандарт кафедры «Основные требования к оформлению квалификационной работы». – Н.Новгород: Кафедра ГК ННГАСУ, 2000. – 29с.
9. Нормативно-правовые акты, регламентирующие земельные отношения и определяющие земельную политику государства.

МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ
(ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ) ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Часть первая

Сухомлин Владимир Прокофьевич

Липина Лидия Григорьевна

Подписано в печать _____ Формат 60x90 1/16 Бумага газетная. Печать трафаретная.

Уч. изд. л. 3,5 Усл. печ. л. 3,25 Тираж 100 экз. Заказ № _____

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
профессионального образования

«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

603950, Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65.

Полиграфический центр ННГАСУ, 603950, Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65.