

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

ЧАСТЬ 1

*Методические указания к лабораторным работам
для студентов направления подготовки 21.03.02*

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2022**

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
Санкт-Петербургский горный университет

Кафедра инженерной геодезии

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

ЧАСТЬ 1

*Методические указания к лабораторным работам
для студентов направления подготовки 21.03.02*

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2022

УДК 332.2

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО. ЧАСТЬ 1: Методические указания к лабораторным работам / Санкт-Петербургский горный университет. Сост.: *Е.Н. Быкова*. СПб, 2022. 67 с.

В данных методических указаниях приведены теоретические основы по темам лабораторных работ, их содержание, программа и порядок выполнения. Написаны в соответствии с утвержденной программой курса «Землеустройство».

Предназначены для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Научный редактор: зав. кафедрой ИГ Горного университета проф. *М.Г. Мустафин*

Рецензент: канд. техн. наук, *Е.В. Ивановская* (ООО «НЕВАГЕО»)

© Санкт-Петербургский
горный университет, 2022 г.

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Основы землеустройства» при подготовке бакалавров по направлению «Землеустройство и кадастры» носит комплексный характер и объединяет ряд важных составляющих землеустроительного цикла: научные основы землеустройства и формирование земельных участков сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения. Занятия включают цикл лабораторных работ.

Данные методические указания описывают последовательность выполнения лабораторных работ по инвентаризации земель сельскохозяйственного предприятия, устранению недостатков землепользования, формированию земельных участков для размещения крестьянского (фермерского) хозяйства, промышленного объекта, установлению границ зон с особыми условиями использования территории и сервитутов.

Методические указания подготовлены на основании и в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «О землеустройстве», Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и другими действующими нормативно-правовыми и нормативно-техническими документами в области землеустройства.

Для выполнения лабораторных работ студенту кафедрой инженерной геодезии предоставляются:

- план территории сельскохозяйственного предприятия (или часть его территории) в масштабе 1:10 000;
- исходные данные, необходимые для выполнения лабораторных работ;
- другие справочно-нормативные материалы.

При выполнении работ студент под руководством преподавателя производит основные расчеты и обосновывает проектные решения, оформляет планово-картографические материалы, составляет отчет по лабораторной работе. Все работы выполняются с использованием выбранной студентом картографической или геоинформационной системы.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 1. ОЦЕНКА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Агропромышленным комплексом (АПК) принято называть совокупность отраслей народного хозяйства, связанных с развитием сельского хозяйства, обслуживанием его производства и доведением продукции сельских товаропроизводителей до конечного потребителя. То есть в состав АПК помимо собственно сельского хозяйства входят отрасли, обеспечивающие производственный процесс основными средствами, материально-производственными запасами, энергетическими ресурсами, а также отрасли, обеспечивающие транспортировку, хранение, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции [2].

Сельское хозяйство не может быть сосредоточено в ограниченных пунктах, поскольку оно требует большой территории, обширной площади земель, обладающих почвенным плодородием. Поэтому для решения производственных задач сельскохозяйственному предприятию предоставляется земельный участок.

До вступления в силу 1 марта 2008 г. Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» сельскохозяйственным предприятиям предоставлялись и подлежали кадастровому учету составные земельные участки (единые землепользования). Ранее учтенные единые землепользования продолжают свое существование.

Единое землепользование - это составной земельный участок, каждый из контуров которого считается земельным участком и числится в Едином государственном реестре недвижимости под своим кадастровым номером. При этом такие участки не являются самостоятельными объектами гражданских отношений, т.е. не могут быть предметами сделки по отдельности друг от друга. Само единое землепользование имеет свой кадастровый номер и является самостоятельным объектом гражданских отношений.

Согласно Письму Министерства экономического развития РФ от 20 августа 2019 г. № ОГ-Д23-7648 "О способах образования многоконтурных земельных участков" образуемым при разделе ра-

нее учтенного единого землепользования земельным участкам в случае многоконтурности их границ наименование "единое землепользование" при осуществлении государственного кадастрового учета уже не присваивается.

При предоставлении сведений ЕГРН о ранее учтенных единых землепользованиях приводится наименование ранее учтенного земельного участка ("единое землепользование") и его состав (количество, кадастровые номера входящих в состав ранее учтенного единого землепользования земельных участков, а также их наименования ("условные" или "обособленные" земельные участки).

В настоящее время в технологии государственного кадастрового учета используется понятие «многоконтурный земельный участок», т.е. участок, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров. Указанное понятие регламентируется Письмом Министерства экономического развития РФ от 22 декабря 2009 г. № 22409-ИМ/Д23 "Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках". Каждый контур границы многоконтурного земельного участка отделяется от других контуров его границы иными земельными участками или землями (т.е. контуры границы многоконтурного земельного участка не имеют общих характерных точек границ) [5].

Основное отличие многоконтурных участков от единых землепользований в том, что контура многоконтурных участков не рассматриваются как самостоятельные земельные участки. Поэтому объектом кадастрового учета является только сам многоконтурный земельный участок, тогда как ранее объектом кадастрового учета было как само единое землепользование, так и его составные части.

Минэкономразвития разъяснило, что земельные участки, в т.ч. многоконтурные, не могут быть образованы в результате объединения участков, не имеющих общих границ (частей границ). Однако поставленный на кадастровый учет многоконтурный земельный участок либо участок, которому ранее было присвоено наиме-

нование "единое землепользование", может быть источником образования новых участков.

В данном случае многоконтурный участок либо единое землепользование, могут быть объединены с другим земельным участком, в т. ч. многоконтурным, если такие участки по одному или более контуров их границ являются смежными. В результате может быть образован новый многоконтурный земельный участок либо обычный участок, а существование исходных участков прекращено с даты государственной регистрации прав на образуемые земли.

Как единое землепользование, так и многоконтурный земельный участок сельскохозяйственного предприятия характеризуется общей площадью земель, конфигурацией, особенностями рельефа, качеством почв, особенностями гидрографической сети, количеством населенных пунктов и производственных центров, их расположением относительно сельскохозяйственных угодий. Эти факторы в совокупности составляют пространственные условия земельного участка.

2. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

В процессе подготовительных работ изучаются все материалы по единому землепользованию или многоконтурному земельному участку сельскохозяйственного предприятия, в том числе состав земель, границы, наличие посторонних участков.

Прежде чем инвентаризировать земли сельскохозяйственного предприятия необходимо определить фактические границы всех населенных пунктов (таблица 1), а также выявить земельные участки иных правообладателей, заполнив таблицу 2.

Населённые пункты России делятся на городские и сельские. Городскими населёнными пунктами считаются населённые пункты, утверждённые законодательными актами в качестве городов и поселков городского типа (рабочие, курортные и дачные посёлки, как правило, посёлки закрытых административно-территориальных образований). Иногда поселки городского типа (ПГТ) относят к сельским населённым пунктам, так, например, в Республике Крым все посёлки городского типа законодательно отнесены к сельским населённым пунктам при сохранении у них категории ПГТ, а Росстат их население учитывает как сельское, в Чувашии и Тюменской области

аналогичная ситуации. В ряде субъектов РФ закрытые административно-территориальные образования образуют посёлки как сельские населённые пункты, например, п. Комаровский Оренбургской области, население которого Росстат также считает сельским.

Главным критерием отличия сельского населённого пункта от городского является то, что большинство экономически активного населения сельского населённого пункта занято в сельском хозяйстве, поэтому некоторые сёла и посёлки могут быть больше городов. К сельским населённым пунктам относятся поселки, деревни, сёла, хутора, аулы, станицы и так далее.

Таблица 1

№ п/п	Название населенного пункта	Площадь, га Характеристика населенных пунктов
1	с. Иваново	
2	д. Гарболова	
...	...	
Итого земель категории земли населенных пунктов		

В Российской Федерации согласно Конституции РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Земельный кодекс РФ предусматривает следующие виды прав на землю: право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, право пожизненного наследуемого владения земельными участками, право аренды земельных участков, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), право безвозмездного пользования земельными участками [1].

Завершаются подготовительные работы составлением экспликации земель сельскохозяйственного предприятия по угодьям. Результаты вычисления заносятся в таблицу 3.

Таблица 2

Характеристика посторонних земельных участков

№ п/п	Наименование право-обладателя	Форма собственности	Вид прав	Площадь, м ²
Итого земель иных правообладателей				

Таблица 3

Экспликация земель сельскохозяйственного предприятия по угодьям

Номер контура	Общая площадь, га	Площадь сельскохозяйственных угодий, га					Площадь несельскохозяйственных угодий, га					
		Пашни	Многолетние насаждения	Сенокосы	Пастбища	Залежь	Всего	Леса	Болота	Под водой	Под дорогами и постройками	Прочие земли
Всего												

3. ОЦЕНКА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ЕДИНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ / МНОГОКОНТУРНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Пространственные условия землепользования оказывают существенное влияние на использование земли во всех отраслях, особенно в сельском хозяйстве. При этом отдельно взятые свойства земли не могут объективно и достаточно полно определять народнохозяйственную ценность земельного массива, его место в процессах воспроизводства. Сочетание же производительных свойств придает землепользованию стабильный характер, так как любое использование участка, по условиям производства не соответствующее этому сочетанию, может привести к необратимой утрате ценнейших свойств земли. Благоприятное сочетание агроклиматических и пространственных условий на практике обеспечивает приоритет сельского хозяйства. Например, интенсивное развитие горной промышленности определяется как наличием полезных ископаемых, так и иными природными условиями; становление курортного хозяйства, функционирование заповедников и других подобных объектов диктуется рядом природных факторов.

Влияние пространственных условий землепользования на результаты хозяйственной деятельности сельскохозяйственного предприятия может быть прямым или косвенным.

Прямое влияние оказывают местоположение, размеры и рельеф. Это влияние выражается через относительные затраты трудовых и материальных ресурсов на преодоление расстояний и других естественных препятствий, обеспечение доступности территории для людей и транспортных средств.

Зависимостью производительных свойств от местоположения, размеров и рельефа участков определяется косвенное влияние пространственных условий на результаты производства. В сельском хозяйстве это влияние наиболее многогранно и проявляется через складывающиеся соответствующим образом агроклиматические и социально-экономические условия возделывания сельскохозяйственных культур.

Оценка пространственных условий осуществляется по показателям, характеризующим размеры, компактность, изрезанность естественными и искусственными преградами, развитость транспортной сети, сельскохозяйственная освоенность территории и др.

В рамках лабораторной работы выполняется расчет ряда показателей пространственных условий, состав которых не является исчерпывающим, но основным. Каждый из них в отдельности не может служить критерием оценки, но в совокупности они дают достаточно объективную характеристику пространственных условий.

Конфигурация единого землепользования / многоконтурного земельного участка на практике не всегда имеет квадратный или прямоугольный вид, что зачастую вызывает неудобства в его использовании. Конфигурация единого землепользования / многоконтурного земельного участка характеризуется отношением фактического периметра землепользования / участка (протяженности его границ) к периметру квадрата той же площади:

$$k_{\text{ком}} = \frac{P}{4\sqrt{P}}, \quad (1)$$

где P – периметр землепользования / участка, км; P – площадь землепользования / участка, км².

Коэффициент компактности дает самое общее представление о конфигурации землепользования / участка. Чем ближе его значение к единице, тем более очертание землепользования / участка по-

добно квадрату и тем менее проявляется изломанность его внешних границ.

Фактическое расстояние перевозок характеризуется коэффициентом компактности только в тех случаях, когда землепользование /участок однородны по составу угодий и не расчленены препятствиями для перевозов. В связи с этим наряду с коэффициентом компактности определяют коэффициент протяженности или дальности земель.

Коэффициент дальности земель (протяженности) землепользования / участка определяется как отношение фактического расстояния между наиболее удаленными участками к длине диагонали квадрата той же площади:

$$k_{\text{даль}} = \frac{S}{1,7 \cdot \sqrt{P}}, \quad (2)$$

где S - протяженность землепользования / участка, т.е. расстояние между наиболее удаленными его участками по дорогам, км.

Коэффициенты дальности земель, как правило, имеют значения больше 1. Они значительно возрастают, если землепользование / участок разделяются такими препятствиями, как реки, протяженные овраги и балки, железнодорожные магистрали и т.п. Но коэффициент дальности земель не учитывает то, что сельскохозяйственные перевозки осуществляются не только между землепользованиями / земельными участками, а в основном, между контурами угодий, полями, рабочими участками и хозяйственными центрами (усадьбами, животноводческими фермами и т.д.). Поэтому следует учитывать не только протяженность самого землепользования / участка, но и взаимное расположение угодий и хозяйственных центров.

Таким показателем может служить коэффициент округлости, который представляет собой отношение удвоенного максимального расстояния от хозяйственного центра до границ фактического землепользования / участка к аналогичному показателю эталонного такой же площади. За эталонное принимается квадрат с расположением хозяйственного центра на пересечении его диагоналей. Формула расчета выглядит следующим образом:

$$k_{окр} = \frac{2 \cdot d}{\sqrt{2 \cdot P}}, \quad (3)$$

где d – максимальное расстояние от хозяйственного центра до границы землепользования / участка.

Как правило, коэффициент округлости больше 1.

Важнейшей характеристикой пространственных условий землепользования / участка является среднее расстояние перевозок. Оно зависит от площади, конфигурации, положения усадебных центров, состояния дорожной сети и других условий.

Средневзвешенное расстояние от усадьбы до сельскохозяйственных угодий:

$$R = \frac{r_1 \cdot P_1 + r_2 \cdot P_2 + \dots + r_n \cdot P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n} = \frac{\sum_1^n r \cdot P}{\sum_n P}, \quad (4)$$

где r_1, r_2, \dots, r_n - расстояния от усадьбы до центров земельных угодий, км; P_1, P_2, \dots, P_n - площадь выделенных угодий, га.

Результаты расчетов вносятся в таблицу 4. Таблица 4 заполняется только для пашен, сенокосов, приусадебных участков, огородов и многолетних насаждений.

Таблица 4

Определение средневзвешенного расстояния от усадьбы до сельскохозяйственных угодий землепользования / участка

Номер участка	$P, га$	$r, км$	$r \cdot P$
Итого			

Распаханность территории сельскохозяйственного предприятия характеризуется коэффициентом распаханности, который показывает удельный вес пашни в общей площади землепользования / участка:

$$k_p = \frac{P_n \cdot 100}{P}, \quad (5)$$

где P_n - площадь пашни.

Коэффициент освоенности территории показывает удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей площади сельскохозяйственного предприятия:

$$k_o = \frac{P_{c/x} \cdot 100}{P}, \quad (6)$$

где $P_{c/x}$ - площадь сельскохозяйственных угодий.

Все необходимые измерения на плане выполняются курвиметром, палеткой или с использованием картографической программы или ГИС.

В результате произведенных расчетов студенту необходимо дать полную характеристику землепользования / участка сельскохозяйственного предприятия.

4. ГРАФИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ

Одновременно с изучением земельно-учетных данных уточняются границы землепользования / участка. Внешние границы землепользования / участка окрашиваются полосой шириной 2 мм произвольными цветами (по смежествам). Границы посторонних участков оттеняются с внутренней стороны коричневой линией шириной 0,1 – 0,3 мм. Контурам угодий присваиваются порядковые номера, которые проставляются в кружке диаметром 5 – 6 мм.

Сельскохозяйственные угодья на плане землепользования / участка окрашиваются цветами, предусмотренными условными обозначениями, принятыми в землеустройстве.

Картографический материал оформляется по правилам, принятым в землеустройстве и должен содержать чертежную рамку, название, розу ветров, условные обозначения, смежников.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 2. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Крестьянское (фермерское) хозяйство (К(Ф)Х) может быть создано одним гражданином. Оно может осуществлять предпринимательскую деятельность:

- без образования юридического лица на основе соглашения о создании К(Ф)Х;
- создать юридическое лицо – К(Ф)Х.

Согласно ст. 86.1 Гражданского кодекса РФ К(Ф)Х, создаваемым в качестве юридического лица, признается добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности в области сельского хозяйства, основанной на их личном участии и объединении членами К(Ф)Х имущественных вкладов. Гражданин может быть членом только одного К(Ф)Х, созданного в качестве юридического лица.

К предпринимательской деятельности фермерского хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов РФ или существа правовых отношений.

Земельные участки для осуществления деятельности К(Ф)Х могут как предоставляться, так и приобретаться из земель сельскохозяйственного назначения. При этом если участки, необходимы для строительства зданий, строений и сооружений, то они могут предос-

тавляться и приобретаться как из земель сельскохозяйственного назначения, так и из земель иных категорий.

Минимальные размеры земельных участков для К(Ф)Х не устанавливаются, если его основной деятельностью является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов РФ.

Гражданин, являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, имеет право требовать выдела ему земельного участка в счет земельной доли, возникшей при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для осуществления К(Ф)Х его деятельности, расширения такой деятельности.

Приобретение земельного участка для ведения К(Ф)Х может быть осуществлено путем осуществления сделки купли-продажи, аренды или выдела в счет имеющейся земельной доли или долей. В последнем случае земельный участок образуется одним из следующих способов:

- выдела в счет земельной доли или долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности;
- выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4-6 ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

1 способ

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены:

- проект межевания земельных участков;
- перечень собственников образуемых земельных участков;

- размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

2 способ

Если решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или долей для выдела заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или долей.

Размер земельного участка в таком случае определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или доли. При этом площадь выделяемого земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в удостоверяющих документах, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или долей участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого участка и земельного участка, из которого он образуется.

Порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта РФ. Отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или долей.

Размер и местоположение границ такого земельного участка должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, который установлен ст. 13.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Порядок согласования размера и местоположения границ земельного участка кадастровым инженером:

1. Подготовка проекта межевания земельного участка или земельных участков;

2. Утверждение проекта межевания может быть двумя способами:

2.1. утверждается решением общего собрания участников долевой собственности;

2.2. утверждается решением собственника земельной доли или земельных долей.

3. Извещение может быть:

3.1. о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков;

3.2. о необходимости согласования проекта межевания земельного участка;

4. Кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или долей земельного участка.

Подготовка проекта межевания земельного участка или земельных участков

Проектом межевания определяются размеры и местоположение границ образуемых земельных участков. Проект межевания, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, которые находятся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

Требования к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

Утверждение проекта межевания решением общего собрания участников долевой собственности

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает:

- правообладателям земельного участка или участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или долей (исходный земельный участок или исходные земельные участки),

- органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и,

- если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или участков, заказчику кадастровых работ

возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке.

Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем 30 дней до дня его утверждения.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

Утверждение проекта межевания решением собственника земельной доли или земельных долей

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого земельного участка.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

Если в течение 30 дней со дня надлежащего извещения от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Далее кадастровый инженер обязан составить заключение

об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка.

Возражения должны содержать:

- фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения;

- реквизиты документа, удостоверяющего его личность;

- обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или долей земельного участка;

- кадастровый номер исходного земельного участка.

К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

Возражения направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган регистрации прав по месту расположения такого земельного участка. Споры о размере и местоположении границ выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

Кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или долей земельного участка

Кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого земельного участка может отличаться от площади этого участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ в точном соответствии с таким проектом, но не более чем на 10 %.

Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности (аналогично вышеописанным).

2. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Крестьянское (фермерское) хозяйство является самостоятельным типом товарного аграрного предприятия, обладающим ос-

новными средством производства (включая землю), собственными трудовыми ресурсами, финансами и другими материально-техническими средствами ведения хозяйства. Рациональное и взаимосогласованное сочетание этих факторов обеспечивает любому сельскохозяйственному предприятию наименьшие затраты на производство продукции, т.е. 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.

К(Ф)Х основывается на труде членов семьи или граждан, не состоящих в родстве, хотя законодательно допускается наем рабочей силы. Поэтому членами К(Ф)Х могут быть:

1) супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трех семей. Дети, внуки, братья и сестры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста шестнадцати лет;

2) граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства. Максимальное количество таких граждан не может превышать 5 человек.

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 крестьянское хозяйство должно быть рациональным по числу трудоспособных.

Экономическая эффективность производственной деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства во многом зависит от выбранной специализации. Каждое крестьянское хозяйство, основанное на праве владения или собственности на земельный участок и другие средства производства, может самостоятельно определять направление своей деятельности, структуру и объем производства исходя из собственных интересов. На принятие решения о специа-

лизации крестьянского (фермерского) хозяйства наибольшее влияние могут оказывать следующие факторы:

- личный интерес членов крестьянского хозяйства;
- имеющийся практический опыт работы в той или другой отрасли и 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 прямому 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 и т.п.

При определении специализации хозяйства необходимо, в первую очередь, исходить из наличия рынков сбыта и пунктов переработки продукции, удаленности их.

Задача проектировщиков состоит в том, чтобы на основе интересов, пожеланий членов крестьянского (фермерского) хозяйства разработать и обосновать такую модель организации производства, которая бы обеспечивала оптимальное сочетание всех производственных факторов с учетом почвенных и климатических условий зоны расположения хозяйства, удаленности его от пунктов переработки и реализации продукции, степени развития производственной инфраструктуры и рыночной конъюнктуры.

Подготовительные работы при составлении проекта формирования земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства включают:

- изучение планово-картографических и обследовательских материалов;
- изучение природных и экономических условий территории сельскохозяйственного предприятия;

- выявление наличия дорог и водных источников в местах предполагаемого размещения земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства;

- установление мест реализации и переработки продукции и других объектов, с которыми крестьянское (фермерское) хозяйство будет связано производственными и другими отношениями.

Завершаются подготовительные работы разработкой задания на проектирование.

ЗАДАНИЕ

на составление проекта формирования земельного участка крестьянского хозяйства

1. Объект проектирования – земельный участок крестьянского хозяйства _____ на территории _____ области.

2. Задача проектирования – образование земельного участка крестьянского хозяйства за счет земель _____ области.

3. Состав крестьянской семьи: всего ___ человек, в том числе: трудоспособных - ___ чел., пенсионеров - ___ чел.

4. Специализация хозяйства: _____.

Экономические показатели производственной деятельности

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значение показателя
1	Объемы производства продукции дополнительных отраслей:		
	зерно	ц	1000
	картофель	ц	1000
	молоко	ц	70
2	Затраты труда на производство 1 ц продукции:		
	зерно	чел/час	1,2
	картофель	чл/час	2,5
	молоко	чел/час	8,0
	свинина	чел/час	20,0
	мясо КРС	чел/час	24,0
3	Урожайность с.-х. культур:		
	зерновые	ц/га	25
	картофель	ц/га	200
4	Продуктивность животноводства: надой молока на 1 корову в год		

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значение показателя
	привес на 1 голову молодняка КРС (8-9 мес.)	ц	35
	привес свиней на откорм на 1 голову	ц	2,8
		ц	1,0
5	Затраты корм. на производство 1 ц продукции животноводства:		
	молока	ц.к.е.	1,11
	мясо КРС	ц.к.е.	10,0
	мясо свиней	ц.к.е.	6,0
6	Годовой фонд рабочего времени членов крестьянского хозяйства:		
	трудоспособного	чел. – час.	2400
	пенсионера	чел. – час.	1200
	в целом по хозяйству	чел. – час.	
7	Средняя продуктивность 1 га с.-х. угодий	ц.к.е.	20
8	Среднерайонная норма бесплатной передачи с.-х. угодий в собственность граждан (Письмо от 10 января 1992 года № 3-15/51)	га	
9	Средний показатель качества с.-х. угодий: по району по хозяйству	Балл Балл	46

Задание выдал доцент кафедры ИГ

Е.Н.Быкова

Задание получил студент группы

И.И.Иванов

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФАКТИЧЕСКИ УСТАНОВЛЕННОГО СРЕДНЕГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ

Земельный участок, выделяемый для организации К(Ф)Х, выделяется ему в собственность, бесплатно или в долгосрочную (краткосрочную) аренду с правом последующего выкупа или без него.

Бесплатной передаче для организации К(Ф)Х подлежит земельный участок с площадью сельскохозяйственных угодий в пределах среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность граждан, продифференцированной в зависимости от среднего качества земли сельскохозяйственного предприятия, из земель которого происходит выделение земельного участка, умноженной на

число членов крестьянского хозяйства, имеющих права на получение земельной доли.

Размер среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность граждан определяется согласно Письму Государственного Комитета РСФСР по земельной реформе и поддержке крестьянских (фермерских) хозяйств «О среднерайонной норме бесплатной передачи земли в собственность граждан» от 10 января 1992 года № 3-15/51 (III Шкала – в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий).

Для этого производится расчет дифференцированного среднего размера земельной доли с учетом среднего качества сельскохозяйственных угодий хозяйства (таблица 5).

Земельная доля (или земельный пай) представляет собой рассчитанное в гектарах или балло-гектарах количество земельной площади, приходящееся на одного члена (участника) сельскохозяйственной организации (предприятия). Земельные доли на местности не отграничиваются и существуют, так сказать, в документальном выражении до тех пор, пока в установленных законом случаях и порядке не будет произведено выделение в натуре земельного участка, равного по размеру установленной земельной доле.

После этого определяется средний расчетный и фактический размер земельной доли (таблица б).

Таблица 5

Расчет дифференцированного, с учетом сельскохозяйственных угодий, среднего размера земельной доли в хозяйстве

№ п.п.	Показатели	Единицы измерения	Значение показателей
1	Среднерайонная норма бесплатной передачи с. х. угодий в собственность граждан	га	
2	Средний показатель оценки качества с.-х. угодий по району	балл	
3	Количество балло-гектаров в среднерайонной норме	балло-га	
4	Средний показатель качества с.-х. угодий в хозяйстве	балл	
5	Дифференцированный, с учетом качества с.-х. угодий, средний размер земельной доли в хозяйстве	га	

Средний расчетный размер земельной доли в хозяйстве устанавливается путем деления площади сельскохозяйственных угодий хозяйства на численность лиц, имеющих право на его получение.

Перечень лиц, имеющих право на получение земельной доли, определялся решением общего собрания участников долевой собственности. В настоящее время Указ Президента Российской Федерации от 27.12.1991 N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" утратил силу. При этом в списки лиц, имеющих право на получение земельной доли в собственность бесплатно, на основании Указа Президента Российской Федерации от 02.03.1992 N 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан" включались:

- 1) работники хозяйства;
- 2) временно отсутствующие работники (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства и т.п.), лица, имеющие право вернуться на прежнее место работы (в случае их возвращения);

Таблица 6

Определение среднего расчетного размера земельной доли и установление ее фактического размера в хозяйстве

№ п.п.	Показатели	Единица измерений	Значение показателей
1	Сельскохозяйственные угодья на год перераспределения земель	га	
2	Сельскохозяйственные угодья, ранее отобранные и включенные в специальный земельный фонд	га	
3	Сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение сельской администрации	га	
4	Сельскохозяйственные угодья, используемые в качестве сортоиспытательных участков	га	
5	Арендуемые сельскохозяйственные угодья	га	
6	Сельскохозяйственные угодья, подлежащие распределению на паи	га	
7	Количество граждан в хозяйстве, имеющих право на получение земельной доли	чел	
8	Средний расчетный размер доли в хозяйстве	га	
9	Дифференцированный, с учетом качества с.-х. угодий, средний размер земельной доли в хозяйстве	га	

№ п.п.	Показатели	Единица измерений	Значение показателей
10	Фактически установленный средний размер земельной доли в хозяйстве	га	

3) работники предприятий и организаций народного образования, здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли и общественного питания, расположенных на территории хозяйства;

4) пенсионеры, проживающие на его территории;

5) лица, уволенные с этого предприятия по сокращению численности работников после 1 января 1992 г.

Разделу на земельные пай подлежат все угодья хозяйства, за исключением земельных участков:

- ранее отобранных и по решению соответствующий местных органов включенных в специальный фонд земель для последующего перераспределения;

- переданных в ведение местной сельской администрации;

- используемых хозяйством на условиях аренды;

- используемых в качестве сортоучастков для испытания новых сортов сельскохозяйственных культур.

Полученный средний расчетный размер земельной доли не должен превышать среднерайонную норму, продифференцированную по хозяйству в зависимости от оценки его сельскохозяйственных угодий по продуктивности. В случаях, когда средний расчетный размер земельной доли в хозяйстве превышает средне дифференцированный, то фактический его размер в хозяйстве принимается на уровне среднего дифференцированного, а если ниже среднего дифференцированного, то фактический размер земельной доли принимается на уровне среднего расчетного в данном хозяйстве.

4. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Площадь земельного участка К(Ф)Х зависит от специализации хозяйства (состава и размера отраслей), качества земель, числа трудоспособных и пенсионеров, наличия основных фондов, удаленности от мест реализации сельскохозяйственной продукции, рыночной конъюнктуры и возможности получения земель в собственность и аренду. Таким образом, земельный участок формируется исходя из

потенциальной возможности полно, рационально и эффективно использовать все предоставленные в распоряжение хозяйства земли.

Земельный участок, выделяемый для организации К(Ф)Х, передается ему местной администрацией в собственность, бесплатно или в аренду с правом последующего выкупа или без него.

Каждое К(Ф)Х представляет собой систему, в которой количественно и качественно соединяется труд, земля и материально-денежные ресурсы. Наиболее целесообразное сочетание этих факторов обеспечивает наименьшую себестоимость сельскохозяйственной продукции, а, следовательно, наибольший доход.

При расчете площади земельного участка К(Ф)Х следует исходить из того, что ни один из названных факторов не является фиксированным, поскольку:

- К(Ф)Х имеет право использовать наемный труд;
- К(Ф)Х кроме площади земельного участка в счет земельных долей может получить дополнительную площадь в аренду;
- материально-денежные ресурсы, кроме собственных средств, могут включать долю стоимости производственных фондов, банковские кредиты или помощь спонсоров.

Расчет площади земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства должен производиться исходя из потребностей всех заявленных отраслей:

$$P_{K(\Phi)X} = P_{KPC} + P_{ОВЦ} + P_{ОВОЦ} + P_{КАРТ} + \dots + P_{П}, \quad (7)$$

где P_{KPC} и $P_{ОВЦ}$ - площадь для обеспечения кормами крупного рогатого скота и овец соответственно; $P_{ОВОЦ}$ и $P_{КАРТ}$ - площадь для посадки овощей и картофеля соответственно; $P_{П}$ - площадь, потребная для развития других отраслей хозяйства, размещения усадьбы и других целей.

В лабораторной работе в качестве фиксированного фактора производства принят годовой фонд рабочего времени членов К(Ф)Х (трудоспособных и пенсионеров). Поэтому в данном случае при заданной специализации требуется установить такие размеры земельного участка К(Ф)Х, которые бы обеспечивали полное использова-

ние имеющейся у него рабочей силы без привлечения наемных рабочих.

Расчет объемов производства сельскохозяйственной продукции, затрат труда и площади земельного участка К(Ф)Х производится в таблице 7.

Необходимый состав площадей угодий пашни, сенокосов и пастбищ для функционирования К(Ф)Х определяются согласно таблице 8.

Таблица 7

Установление объемов производства сельскохозяйственной продукции и площади земельного участка К(Ф)Х

Виды сельскохозяйственной продукции	Объемы производства с.-х. продукции, ц	Урожайность с.-х. культур, ц/га	Нормативы затрат кормов на производство 1 ц продукции животноводства, ц.к.е.	Общие затраты кормов на производство продукции животноводства, ц.к.е.	Средняя продуктивность 1 га с.-х. угодий, ц.к.е.	Расчетные площади с.-х. угодий, га	Нормативы затрат труда на производство 1 ц с.-х. продукции, чел.-час	Общие затраты труда на производство с.-х. продукции чел.-час.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Растениеводство								
Зерно			X	X	X			
Картофель			X	X	X			
Итого:	X	X	X	X	X		X	
Животноводство								
Молоко (Дополнительная отрасль)		X						
Откорм свиней (Основная отрасль)		X						
Итого:	X	X	X	X	X		X	
Всего по К(Ф)Х	X	X	X	X	X		X	

Примечание: Из общей расчетной площади _____ га с.-х. угодий _____ га получено в собственность (исходя из фактически установленного размера земельной доли), _____ га намечается получить в аренду.

Таблица 8

Доли площади угодий по животноводческим отраслям

Продуктивность, кг	Доля общей площади, %		
	пашня	сенокос	пастбище
Коровы дойные			
3500	57	16	27
3800	60	15	25
4000	60	15	25
4500	63	14	23
5000	66	13	21
Коровы дойные			
6000	70	12	18
Нетели			
24-28 мес.	53	20	27
8-9 мес.	50	21	29
Лошади			
рабочие	30	42	28
Овцы			
овцематки со шлейфом	62	20	18

5. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ УСАДЬБЫ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Усадьба К(Ф)Х в зависимости от конкретных условий может быть размещена в крупном существующем населенном пункте (по месту жительства); на территории земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства; в новом населенном пункте или в местах бывших населенных пунктов. Размещение усадьбы производится одновременно с размещением и формированием его земельного участка.

Создание нового населенного пункта очень редкая ситуация. Оно предусматривается только в крайнем случае, если земельные участки крестьянских (фермерских) хозяйств размещаются группой на едином массиве, где можно организовать более 10 хозяйств, и он удален более на 4 - 5 км от существующего населенного пункта. При этом решающую роль будет иметь возможность инженерного оборудования населенного пункта. Для размещения таких населенных пунктов необходимо использовать в первую очередь опустевшие

деревни, места бывших населенных пунктов и как исключение выбирать новые площадки.

При размещении усадьбы в существующих населенных пунктах наиболее распространенным может быть вариант использования имеющегося фонда жилых и производственных зданий, реже вариант нового строительства усадьбы при наличии свободного приусадебного фонда. В таком случае необходимо иметь ввиду следующие условия:

1. Исключается строительство животноводческих ферм внутри существующей застройки;

2. Не допускается большая концентрация скота внутри черты населенного пункта;

3. Должны быть обеспечены санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями усадьбы.

Размещение усадьбы непосредственно на территории земельного участка К(Ф)Х целесообразно в случаях, если земельный массив будет находиться в пешеходной доступности от усадьбы и есть возможность обеспечить ее инженерными сетями.

Прежде чем размещать усадьбу необходимо определить ее площадь. Расчет площади усадьбы К(Ф)Х производится в таблице 9.

Таблица 9

Расчет площади усадьбы крестьянского (фермерского) хозяйства

Расчетная единица	Производственная зона			Жилая зона		Общая площадь усадьбы, га
	Количество расчетных единиц	Норма площади на расчетную единицу	Общая площадь зоны, га	Коэффициент, К	Общая площадь зоны, га	
1 свинья 1 корова 1 голова КРС						
Всего:	X	X		X		

Примечание: Нормы площади производственной зоны в расчете на 1 голову скота (по данным типовых и индивидуальных проектов):

Фермы по откорму молодняка КРС: на 25 гол. – 200 м²; на 50 гол. – 180 м²; на 100 гол. – 120 м².

Фермы молочного и молочного или мясного направления: на 15 коров — 330 – 370 м²; на 25 коров — 290 – 300 м²; на 50 коров – 180 – 200 м².

Свинофермы откормочные: На 150 – 200 гол. – 20 м²; на 500 гол. – 15 м².

Площадь жилой зоны: составляет 0, 2 – 0,4 площади производственной зоны (коэффициент К в основном этот коэффициент зависит от площади плодово-ягодных насаждений и огородов).

6. РАЗМЕЩЕНИЕ И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И УСАДЬБЫ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Размещение и формирование земельного участка К(Ф)Х подразумевает нахождение целесообразного местоположения земельного участка, придание ему правильной конфигурации и ориентирование его границ.

На размещение земельного участка влияют разные факторы: качество земель и состав угодий на участке; специализация хозяйства; удаленность от населенных пунктов; удаленность от пунктов реализации и переработки продукции и других пунктов, с которыми будет связано хозяйство; обеспеченность дорогами и связь с дорогами общего пользования; обеспеченность водой; обеспеченность производственными постройками; экологическое состояние земель и близость к источникам загрязнения.

При размещении и формировании земельного участка, с одной стороны, должны быть созданы оптимальные условия для ведения производства крестьянским (фермерским) хозяйством, а с другой, должен соблюдаться принцип сохранения равных условий хозяйствования на земле всех других смежнорасположенных земельных участков.

При размещении земельных участков К(Ф)Х необходимо соблюдать следующие требования:

1) Каждый земельный участок К(Ф)Х необходимо проектировать в едином компактном земельном массиве правильной конфигурации и наименьшей протяженности, не расчлененном естественными и искусственными препятствиями (реками, оврагами и т.п.);

2) В состав земельного участка К(Ф)Х необходимо включать не только сельскохозяйственные угодья, но и расположенных среди них, а также примыкающих и тяготеющих к ним другие земельные угодья (болота, кустарники, водоемы, леса и др.), создавая предпо-

сылки для нормальных условий жизни и отдыха людей, существования животного и растительного мира;

3) Конкретные площади сельскохозяйственных угодий, выделяемых для организации К(Ф)Х, должны определяться с учетом качества земли отдельных контуров или хозяйственных участков. Причем общая сумма балло-гектаров должна соответствовать расчетной отдельно для земель, передаваемых в собственность и предоставляемых ему в аренду. При этом соотношение площадей сельскохозяйственных угодий, выделяемых каждому крестьянскому хозяйству в собственность, по видам и качественной характеристике, должно быть примерно равным и соответствовать фактическому их соотношению в земельном фонде хозяйства;

4) Земельный участок каждого К(Ф)Х нужно размещать так, чтобы к нему был обеспечен независимый подъезд, чтобы на нем был водный источник или доступ к нему. В случаях, если земельный участок вынужденно формируется из нескольких участков, их взаимная удаленность должна быть минимальной, а связь удобной;

5) При включении в границы земельного участка обособленных массивов пастбищ важно обеспечить допустимые радиусы перегона скота на них с ферм (до 2 км для коров, не более 4 км для молодняка крупного рогатого скота, овец);

6) Не следует дробить между отдельными хозяйствами водосборные площади. В условиях поверхностного орошения каждому земельному участку К(Ф)Х следует обеспечить обособленное водопользование, размещая его на отдельном поле или хотя бы поливном участке. При орошении дождеванием для К(Ф)Х целесообразно отводить площадь, кратную производительности дождевальной машины. Первичным элементом, который можно выделить К(Ф)Х на осушенных землях, следует считать площадь, опирающуюся на один закрытый или открытый коллектор или собиратель;

7) К(Ф)Х желательно размещать вблизи от места проживания его членов или приурочивать к существующим или бывшим населенным пунктам, заброшенным деревням, пунктам переработки продукции, существующей дорожной сети. Средневзвешенное расстояние от места жительства до земельных массивов не должно пре-

вышать 4 км для хозяйства с интенсивным животноводством и 6 км для хозяйств растениеводческого направления;

8) Земельные участки К(Ф)Х следует размещать группами с учетом создания возможности объединиться в кооперативы по производству, переработке и сбыту продукции, материально-техническому снабжению, строительству, техническому, агрохимическому и другим видам обслуживания, а также с другими целями сотрудничества.

9) Размещение земельных участков К(Ф)Х должно производиться с учетом требований последующей рациональной организации его территории. В то же время, размещение их не должно ухудшать условия рационального использования земель, остающихся в пользовании сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ и других смежнорасположенных сельскохозяйственных землепользователей, а также территории фонда перераспределения земель (не дробить поля, севооборотные массивы, не нарушать целостность территории, не создавать чересполосицу, дальнотемелье и т.п.).

При размещении усадьбы необходимо учитывать требования организации производства и территории К(Ф)Х:

1) Размещение усадьбы на территории хозяйства оказывает большое влияние на расстояние перевозок и переездов, поэтому она по возможности должна размещаться в центре земельного участка;

2) Усадьба должна быть спроектирована вблизи водного источника;

3) Размещение усадьбы К(Ф)Х должно быть произведено удобно относительно отдельных его частей, наиболее трудоемких угодий, а также внешних экономических центров, путей сообщения с ними;

4) При правильном размещении усадьбы средние расстояния перевозок и переездов внутри хозяйства и вне должны быть минимальны.

5) Нецелесообразно занимать под усадьбу пашню и другие ценные угодья. Площадка, выбираемая под усадьбу, должна отвечать строительно-планировочным и санитарно-гигиеническим требованиям.

Границы земельного участка и усадьбы К(Ф)Х должны проектироваться так, чтобы создавались хорошие условия для последующей внутрихозяйственной организации территории, правильного использования и охраны земли:

1) в открытой местности суходольные границы, особенно на пашне, размещаются прямолинейно, без изломов, с углами поворотов, близкими к 90°;

2) границы совмещаются с естественными рубежами – «живыми урочищами» (реками, ручьями, оврагами, опушками леса и т.п.) и искусственными преградами (каналами, дорогами и т. п.), при этом не допускаются неоправданные дробления угодий, особенно пашни;

3) размещение границ согласовывается с рельефом; с целью исключения возможности возникновения и развития эрозионных процессов их приурочивают к водоразделам, тальвегам, элементам гидрографической сети, на склонах - к линиям стока;

4) внутри (в границах) земель сельскохозяйственного предприятия границы хозяйства совмещаются с границами полей севооборотов, рабочих участков, подразделений, угодий, с лесными полосами, полевыми дорогами и т. п.;

5) в зонах орошения границ следует совмещать с оросительными и сбросными каналами, границами зон их командирования, создавая условия для обособленного водопользования каждому крестьянскому хозяйству.

Исходя из вышеизложенных требований, решается вопрос размещения земельного участка и усадьбы К(Ф)Х (таблица 10).

Таблица 10

Установление видов и площадей угодий в составе земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства

№ п.п	Вид угодий	Всего угодий в составе землепользования крестьянского хозяйства			В том числе						
		Площади угодий, га	Качественная оценка, балл	Всего балло-гектаров	Полученных в собственность			Арендуемых			
					Площади угодий, га	Качественная оценка, балл	Всего балло-гектаров	Площади угодий, га	Качественная оценка, балл	Всего балло-гектаров	
Расчетные показатели											
1	Пашня										
Итого:											
2	Сенокосы										
Итого:											
3	Пастбища										
Итого:											
Итого с.-х. угодий											
4	Закаменелые участки										
5	Леса и кустарники										
6	Под водой										
7	Под дорогами										
Всего земель											

Характеристика и анализ правильности размещения и формирования земельного участка К(Ф)Х производится путем расчета показателей по форме таблицы 11.

Таблица 11

**Характеристика и анализ размещения земельного участка крестьянского
(фермерского) хозяйства**

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Значение показателей
1	Общая площадь земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства: в том числе: с.-х. угодий пашни	га га га	
2	Количество участков	ед.	
3	Площадь участков: основного второго	га га	
4	Средний балл оценки с.-х. угодий: основной участок второй участок	балл балл	
5	Коэффициент компактности: основного участка второго участка	X X	
6	Удаленность второго участка от основного	км	
7	Удаленность земельного участка от: населенных пунктов: с. д. п. дороги общего пользования ремонтных и др. сервисных предприятий пунктов переработки и мест сбыта продукции:	км км км км км км	

Характеристика и оценка территории, выбранной для размещения усадьбы К(Ф)Х, по организационно-хозяйственным, санитарно-гигиеническим, строительно-планировочным и другим условиям, приводятся в таблице 12.

Таблица 12

**Характеристика и оценка территории, выбранной для размещения усадьбы
крестьянского (фермерского) хозяйства**

Факторы оценки	Характеристика оцениваемых показателей	Натуральные показатели	
		Благоприятные	Фактические
1. Инженерно-геологические	Расчетное сопротивление Глубина залегания грунтовых вод Вероятность затопления высокими водами Уклоны поверхности	не менее 2 кг/см ³ не менее 3-х м менее 1 % 0,5 – 8 %	
1. Инженерно-геологические	Закарстованность Оползни Линейная эрозия	карст. отсутст. оползни отсутст. отсутствует	
2. Почвенно-растительные	Пригодность почв для озеленения	Без нанесения плодородного слоя	
3. Гидрологические и гидрогеологические условия	Поверхностные воды Подземные воды	Близкое расположение и пригодность для питьевых и хозяйственных нужд	
4. Растительные ресурсы	Изъятие лесов под застройку	Террит. лесов I, II групп при лесистости 50 %	
5. Сельскохозяйственные угодья	Изъятие сельскохозяйственных угодий под застройку	Балл оценки менее 30	
6. Транспорт	Вид дорожного покрытия	Твердое или улучшенное	
7. Энергетика	Дальность электроснабжения	До 3 км	
8. Стройбаза	Дальность перевозки строительных материалов	До 10 км	
9. Санитарно-гигиенические	Качество воды и состояние воздушного бассейна	Соответствие стандарту	
10. Архитектурно-планировочные	Наличие трех основных факторов: воды, леса, живописного ландшафта	3 или 2 фактора	

7. УСТАНОВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМОГО СОСТАВА И ПЛОЩАДЕЙ УГОДИЙ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Земли, включаемые в состав проектируемого земельного участка К(Ф)Х, по видам, площади и качеству угодий, должны соответствовать потребностям К(Ф)Х, его специализации, развитию намечаемых отраслей.

При размещении и формировании земельного участка К(Ф)Х в его состав включаются виды и площади угодий, имеющиеся на год землеустройства. Этот состав и площади угодий могут не полностью соответствовать потребностям создаваемого К(Ф)Х. Установление рационального состава и площадей угодий в К(Ф)Х с учетом природных особенностей территории осуществляется путем их трансформации. Если эту задачу трансформацией угодий решить невозможно, то необходимо внести изменения в формирование и размещение земельного участка, либо в состав и размеры отраслей хозяйства. В составе К(Ф)Х не должно быть таких угодий, рациональное и эффективное использование которых невозможно.

Трансформация земельных угодий – это перевод одних видов угодий в другие для повышения продуктивности, улучшения условий организации хозяйства, защиты почв от эрозии. Например, перевод сенокосов в пастбище, залежи в пашню, заболоченного массива в культурное угодье и т.д. Трансформация угодий имеет многоцелевое назначение: приведение их состава в соответствие со специализацией хозяйства, повышение уровня интенсивности использования угодий, укрупнение массивов одноименных угодий, придание им более правильной конфигурации, охрана природных ландшафтов.

По смыслу и общему предназначению трансформация угодий может быть разделена на следующие группы:

1. Перевод угодий из менее интенсивных в более интенсивные с целью увеличения общей площади сельскохозяйственных земель, их видов и подвидов.

2. Перевод угодий из одного вида в другой с целью улучшения пространственных условий земельного участка.

3. Трансформация угодий в связи с размещением объектов и сооружений, имеющих почвозащитное и природоохранное назначение.

4. Трансформация угодий в связи с размещением объектов жилого, производственного, дорожного, мелиоративного и других видов строительства.

Основу *перевода угодий из менее интенсивных в более интенсивные* составляет отбор участков для сельскохозяйственного освоения и коренного улучшения.

Поскольку освоение новых земель и коренное улучшение сельскохозяйственных угодий направлены на увеличение продукции, то основным критерием экономической эффективности соответствующей трансформации должна явиться окупаемость капиталовложений, а методической основой - перевод угодий из менее интенсивных в более интенсивные.

Особенно важно добиться расширения самого ценного угодья – пашни, поэтому необходимо не только изыскивать резервы для дополнительной распашки залесенных, закустаренных и переувлажненных участков сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий, но исходить из требования минимального выделения пашни для различных целей.

Зачастую освоение и коренное улучшение связаны со спрямлением границ, ликвидацией мелкоконтурности и других территориальных недостатков.

При *переводе угодий из одного вида в другой с целью улучшения пространственных условий* земельного участка или единого землепользования часто невозможно подобрать легкоосваиваемые участки, так как выбор определяется не столько их мелиоративным состоянием, сколько местоположением контуров в середине массивов сельскохозяйственных угодий.

Для освоения в пашню и кормовые угодья с целью ликвидации мелкоконтурности в первую очередь отбираются *вклинивающиеся, вкрапленные участки; трансформируются межкики¹, дороги,*

¹ **Межкики** – пропаханная линия, обозначающая границу землевладений, землепользований, административно-территориальных образований (между).

канавы, утратившие свое значение; убираются лесополосы, каменные гряды. Следовательно, изменяется целевое назначение трансформации и ее содержание. При ликвидации мелкоконтурности и других территориальных недостатков невозможно обойтись без частичного перевода более интенсивных видов угодий в менее интенсивные (например, пашни в культурные пастбища или сенокосы). Кроме того, капитальные вложения на мелиорацию отдельных участков могут оказаться чрезмерно велики по сравнению с ожидаемым непосредственным (локальным) эффектом.

Укрупнение земельных массивов и улучшение их конфигурации способствует увеличению длины рабочего гона, а, следовательно, сокращению непроизводительных потерь рабочего времени, повышению производительности труда и сокращению сроков проведения полевых работ.

Более непосредственна экономическая эффективность трансформации угодий в связи с размещением объектов охраны окружающей среды в целом, а также земельных, водных и других природных ресурсов. К этой группе объектов относятся:

- санитарные, рекреационные, водоохранные и другие природоохранные и защитные лесные зоны, в которых устанавливаются особые режимы использования сельскохозяйственных угодий, понижающие уровень интенсивности;

- элементы противоэрозионной организации территории: защитные лесонасаждения, гидротехнические и другие сооружения;

- элементы водохозяйственного обустройства территории, выполняющие природоохранные функции: пруды, водоемы, оросительные и другие системы;

- другие элементы организации территорий по защите земель от негативных естественных и социально-экономических процессов.

Размещение природоохранных и защитных элементов организации территории нередко вызывает перевод значительной площади продуктивных земель в категорию несельскохозяйственных угодий или же в менее интенсивные виды угодий.

Так, защитные лесополосы, как правило, проектируются за счет пашни и занимают в районах развитой ветровой и водной эрозии до 5-7% пахотных земель. Выделение водоохранных зон вдоль

рек и озер влечет за собой залужение участков пашни, введение особого режима обработки, ограничение внесения удобрений. В ряде случаев неблагоприятная экологическая обстановка заставляет проектировщиков исключить из интенсивного сельскохозяйственного использования участки пашни, сенокосов и пастбищ. Эффективность трансформации угодий в подобных случаях не определяется возможной прибавкой урожая или снижением издержек производства. На передний план здесь выдвигается не локальная, а народнохозяйственная эффективность природопользования, а результативность проектируемых мероприятий оценивается по их природному назначению.

Трансформация угодий в связи с размещением объектов внутрихозяйственного строительства и размещением средств производства, неразрывно связанных с землей, также имеет огромное значение для сельскохозяйственного производства.

К таким объектам относятся: автодороги общего пользования; мелиоративные осушительные и оросительные системы; животноводческие и другие производственные постройки; объекты водохозяйственного строительства и другие элементы инженерного оборудования территорий.

Размещение автодороги общего пользования может ухудшать пространственные условия обработки земельных участков (поскольку оно связано с изъятием части угодий и ухудшением конфигурации угодий хозяйственных участков) и одновременно улучшать их, способствуя интенсивности земледелия в целом.

Мелиоративные осушительные и оросительные каналы способствуют установлению благоприятного водно-воздушного режима и повышению плодородия почв, но усугубляют раздробленность полей, являются препятствием для их обработки и транспортировки грузов.

Поэтому экономическая эффективность трансформации угодий в связи с размещением объектов жилого, производственного и других видов строительства определяется по совокупности показателей, включающих как потери, так и дополнительные преимущества сельскохозяйственного производства.

Прежде чем приступить к трансформации угодий К(Ф)Х следует уточнить площади угодий, необходимые для эффективного ведения деятельности исходя из ранее проведенных расчетов. Для этого следует заполнить таблицу 13.

Таблица 13

Планируемые площади угодий земельного участка К(Ф)Х

Вид угодий	Расчетная площадь согласно таблицам 8 и 9, га	Процент площади угодий от общей площади, %	Площадь, рассчитанная исходя из общей площади К(Ф)Х по размещению, га	Площадь по размещению согласно таблице 11
пашня				
сенокос				
пастбище				
Всего		100		

При решении вопросов трансформации в К(Ф)Х следует иметь в виду, что часть площади пашни и других сельскохозяйственных угодий будет занята полевыми дорогами, лесными полосами, усадьбой хозяйства. Площадь дорог можно принять около 0,3 % от площади пашни, а площадь усадьбы - исходя из расчетов в таблице 9. Результаты трансформации угодий отражаются в таблице 14 и на проектном плане.

Таким образом, в организационно-хозяйственном отношении трансформация угодий представляет собой многогранный процесс, осуществляемый на компромиссной основе, учитывающий не только положительные, но и отрицательные последствия.

Таблица 14

Трансформация угодий землепользования крестьянского хозяйства

Виды угодий	Площади угодий на год организации хозяйства	Площади угодий по проекту, га							
		пашня	сенокосы	пастбища	Итого с.-х. угодий	Под усадьбой	Леса и кустарники/ в т.ч. лесополосы	Под водой	Под дорогами
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Пашня									
Сенокосы									
Пастбища									
Итого с.-х. угодий:						X	X	X	X
Закаменелые земли									
Земли под лесами									
Земли под дорогами									
Закустаренные земли									
Участок под застройку									
Земли под водой									
Всего:									

8. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОДОСТОВЕРЯЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЛЮ

После завершения проектных работ по образованию земельного участка К(Ф)Х производится оформление документов на право собственности и пользования землей: выписки из ЕГРН и договора аренды земель сельскохозяйственного назначения.

Регистрация права собственности на земельный участок осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистри-

стрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Проведенная государственная регистрация возникновения права собственности на земельный участок удостоверяется выпиской из ЕГРН, которая оформляется согласно Приказу Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 (ред. от 21.10.2019) "Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде".

Студенту следует согласно приложению 1 указанного приказа оформить выписку из ЕГРН на земельный участок, сформированный для К(Ф)Х в счет земельной доли (оформленный на праве собственности).

В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в отношении такого земельного участка могут быть подписаны лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от 3 до 49 лет, за исключением случаев, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до 3-х лет.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

Ниже приводится образец заполнения договора аренды земель сельскохозяйственного назначения (рис. 1), план земель, передаваемых в аренду (рис. 2), экспликация земель предоставляемых в аренду (рис. 3) и список земельных участков с особым режимом использования, предоставленных в аренду (рис. 4).

**Договор
аренды земель сельскохозяйственного назначения**

" ____ " _____ 20__ г.

Арендодатель _____
(наименование местной администрации,

юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина

-собственника земли; его местонахождения или адрес местожительства)

в лице _____
(фамилия, имя, отчество, должность представителя Арендодателя)

с одной стороны и Арендатор _____
(наименование юридического лица или фамилия, имя

отчество гражданина, его местонахождение или адрес местожительства)

в лице _____
(фамилия, имя, отчество, должность представителя Арендатора)

с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду _____

(с правом или без права последующего выкупа)

земельные участки общей площадью __ гектаров, согласно прилагаемой экспликации земель, для _____.
(указать вид использования земельных участков, причину сдачи земель в аренду)

Рис. 1. Договор аренды (начало)

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на __ лет и вступает в силу с момента его регистрации в _____

(наименование местной администрации)

2. Арендная плата

2.1. Общая сумма ежегодной платы за арендованные земельные участки составляет _____ рублей.

2.2. Размер арендной платы установлен на срок _____ лет.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором равными долями в бюджет _____

(наименование местной администрации)

(сроки внесения платы)

путем перечисления указанной в пункте 2.1 суммы на счет N _____ в _____ банке.

2.4. Арендатор освобождается от платы за переданные в аренду для сельскохозяйственных целей нарушенные земли (требующие рекультивации) на первые 10 лет.

2.5. При выполнении за счет средств Арендатора работ по улучшению сельскохозяйственных угодий арендная плата не увеличивается.

2.6. Другие льготы, предоставляемые Арендатору: _____.

3. Права и обязанности арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления; собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;

использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды;

возводить с соблюдением правил застройки: _____

(перечень жилых,

производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений)

в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями

использования земельных участков;
участвовать в решении вопросов мелиорации земельного участка;
на компенсацию затрат, вложенных на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий при прекращении прав на землю по истечении срока настоящего Договора, если качество сельскохозяйственных угодий за период их использования не ухудшилось вследствие его хозяйственной деятельности;

Рис. 1. Договор аренды (продолжение)

на компенсацию затрат по строительству остающихся на земельном участке жилых, производственных и иных строений и сооружений, разрешенных Договором, в случае его расторжения;

на компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и общественных нужд, а также причиненных ему юридическими, должностными лицами и гражданами в результате нарушения земельного законодательства;

возобновления Договора аренды земли по истечении срока его действия (при согласии Арендодателя).

Другие права Арендатора _____

3.2. Арендатор обязан:

эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;

повышать плодородие почв и не допускать ухудшение экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель _____

(природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и др.)

соблюдать специально установленный режим использования земель;

не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

своевременно вносить арендную плату за землю;

возводить указанные в п. 3.1. настоящего Договора строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами;

возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

Другие обязанности Арендатора _____

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором; досрочно прекращать право аренды при нерациональном использовании или использовании земли не по целевому назначению, а также способами, приводящими к ее порче, при переводе Арендатором ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные, при систематическом

Рис. 1. Договор аренды (продолжение)

невнесении арендной платы и в случаях нарушения других условий настоящего Договора;

на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

изменять по согласованию с Арендатором размер арендной платы в случаях изменения цен на материально-технические ресурсы, продукцию, но не чаще, чем один раз в два года;

участвовать в приемке в эксплуатацию мелиорированных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, сооружаемых на сданных в аренду землях.

Другие права Арендодателя _____

4.2. Арендодатель обязан:

передавать арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям Договора (площади угодий и их краткая качественная характеристика приводятся в приложении N 2);

содействовать по заявкам Арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству;

в случае смерти Арендатора до истечения срока аренды перезаключать договор аренды с одним из его наследников при его согласии стать Арендатором;

в соответствии с условиями договора возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы, понесенные Арендатором на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий;

содействовать Арендатору в возмещении убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и общественных нужд.

Другие обязанности Арендодателя _____

5. Ответственность сторон

Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются в случае несоблюдения требований, определенных пунктами 3 и 4 настоящего Договора по соглашению сторон.

За нарушение условий Договора стороны несут гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Рассмотрение спора

Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим

Рис. 1. Договор аренды (продолжение)

законодательством, судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, из которых первый выдан Арендатору

_____ (наименование предприятия,

_____ учреждения, организации; фамилия, имя, отчество Арендатора)

второй хранится у Арендодателя _____

_____ (наименование местной администрации,

_____ юридического лица или фамилия, имя, отчество, гражданина)

Приложения:

1. План земель, предоставленных в аренду.
2. Экспликация земель, предоставленных в аренду.
3. Список земельных участков с особым режимом использования, предоставленных в аренду.

_____ Арендодатель _____

_____ (наименование местной администрации,

_____ юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина, его паспортные

_____ данные; серия, номер, дата выдачи, кем выдан)

М.П.

_____ (подпись)

_____ (фамилия, имя, отчество Арендодателя либо его представителя)

Арендатор _____

_____ (наименование предприятия, организации,

_____ учреждения или фамилия, имя, отчество гражданина,

_____ его паспортные данные: серия, номер, дата выдачи, кем выдан

М.П.

(подпись)

(фамилия, имя, отчество Арендатора либо
его представителя)

Договор N _____ зарегистрирован _____
(наименование местной администрации)

Рис. 1. Договор аренды (продолжение)

(должность)

М.П.

(Ф.И.О.)

(подпись)

(дата)

Рис. 1. Договор аренды (окончание)

Приложение N 1
к Договору аренды земель

**План
земель, предоставленных в аренду**

(наименование или фамилия, имя, отчество арендатора)



Масштаб 1: _____

М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

Рис. 2. Приложение 1 к Договору аренды земель

Приложение N 2
к Договору аренды земель

**Экспликация
земель, предоставленных в аренду**

(наименование или фамилия, имя отчество арендаторов)

(гектаров)

	Общая площадь	В том числе										
		Сельско- хозяйственных угодий	Из них					Лесов, кустарни- ков	Под водой	Нарушенных зе- мель	Других земель	Оленьих паст- бищ
			пашни	Многолетних насаждений	залежи	сенокосов	пастбищ					
1. Немелированные												
2. Орошаемые												
3. Осушенные												
Всего												

Краткая качественная характеристика земель
(дается по произвольной форме)

М.П. _____
(подпись)

_____ (Ф.И.О.)

Рис. 3. Приложение N 2 к Договору аренды земель

**Список
земельных участков с особым режимом
использования, предоставленных в аренду**

(наименование или фамилия, имя, отчество арендатора)

№ участка на чертеже	Наименование территорий с особым режимом использования (санитарно-защитные зоны, земли природоохранного назначения, водоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения и т.п.)	Общая площадь, га	В том числе сельскохозяйственных угодий	Из них пашни	Установленный режим использования земель

М.П. _____ М.П. _____
(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

Рис. 4. Приложение N 3 к Договору аренды земель

9. ГРАФИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ

Плановой основой для оформления проекта образования земельного участка К(Ф)Х является план территории реформируемого сельскохозяйственного предприятия.

Оформление проекта на плане начинают с вычерчивания прямолинейных границ земельных участков К(Ф)Х (оформляемого в собственность и арендуемого), трансформируемых контуров угодий, границ усадеб. Цветовые решения могут быть выбраны студентом самостоятельно или выдержаны в следующей расцветке:

усадьба К(Ф)Х - коричневый;

граница земельного участка, оформляемого в собственность К(Ф)Х - бардовый;

граница арендуемого К(Ф)Х земельного участка – голубой;

трансформируемые контура угодий – согласно условным обозначениям, принятым в землеустройстве.

В центре земельного участка красным цветом пишется: в числителе - наименование К(Ф)Х, в знаменателе - его площадь в гектарах.

ЛАБОРАТОРНАЯ РАБОТА № 3. УСТАНОВЛЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Требования землеустройства на современном этапе должны быть направлены на создание условий для рационального использования земли, воспроизводства плодородия почв, равноправного развития всех землепользований, многоконтурных и иных земельных участков, устранения существующих недостатков организации производства и территории.

Недостаток землепользования носит условный характер и означает такую организацию территории, при которой создаются неблагоприятные условия, отрицательно влияющие на организацию производства и его результаты.

Согласно ст. 11.9 Земельного кодекса РФ при образовании земельных участков различного целевого назначения следует соблюдать ряд требований, среди которых следующее: «образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другим федеральными законами. Этот же вопрос в отношении возможности устранения недостатков землепользования рассматривается ст. 39.27 и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

Недостатки землепользования подразделяют на четыре группы по характеру воздействия на производство:

1. Недостатки в площади и составе угодий сельскохозяйственного предприятия:

1.1. Несоответствие площади земельного участка размерам производства сельскохозяйственного предприятия (нерациональный размер) (излишки или недостаток земли);

1.2. Несоответствие состава и площадей сельскохозяйственных угодий, их качественного состояния, геоботанических, гидрографических и иных условий специализации и размеру отраслей сельскохозяйственного предприятия.

2. Территориальные недостатки и неудобства в размещении земельных массивов:

2.1. Чересполосица.

2.2. Вкрапливание.

2.3. Мелкоконтурность.

2.4. Разобщенность или раздробленность угодий.

2.5. Дальноземелье.

2.6. Топографическая чересполосица.

3. Недостатки землепользования в расположении границ:

3.1. Изломанность границ и вклинивание.

3.2. Эрозийно-опасное расположение границ.

2. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

В процессе подготовительных работ проводится пространственный анализ территории, устанавливаются визуально по карте недостатки землепользования и их отрицательное влияние на использование земель и результаты хозяйственной деятельности организаций и предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств.

Для этого рассмотрим более подробно каждый из указанных выше недостатков землепользования и способы их устранения.

Недостатки в площади и составе угодий хозяйства создают условия, отрицательно влияющие на производство и экономику хозяйства. Например, излишки земли, кроме всего прочего, ведут к неиспользованию части земель, зарастанию лесом, закустаренности, кочкообразованию и иным негативным последствиям.

В современных рыночных условиях методы устранения недостатков в площади земельного участка зависят от возможностей сельскохозяйственного товаропроизводителя (высокотоварного сельскохозяйственного предприятия или крестьянского (фермерского) хозяйства): продажа, покупка, отказ, получение в счет земельных долей, аренда, сдача в аренду.

При чрезмерно большой площади после раздела участка возможна продажа или отказ от одной из его бывших частей, сдача в аренду сформированной части земельного участка. Продажа или сдача в аренду земель обеспечит вовлечение после сделки в оборот финансовых средств.

Недостаток малой площади участка в случае возможностей правообладателя можно устранить либо путем покупки или аренды земель, либо путем выдела земельного участка в счет имеющейся (ихся) земельной (ых) доли (ей).

Кроме того, для ликвидации излишков или недостатка площади можно предусмотреть в случае наличия государственных или муниципальных земель перераспределение земель сельскохозяйственного предприятия или крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с их реальными возможностями или потребностями по использованию земель. Не исключается в современных условиях и оказание помощи сельскохозяйственным предприятиям со стороны государства, связанной с интенсификацией производства (развитие материально-технической базы, субсидирование, повышение производительной способности почвы и т.д.).

Несоответствие состава и площадей сельскохозяйственных угодий, их качественного состояния, геоботанических, гидрографических и иных условий специализации и размеру отраслей сельскохозяйственного предприятия выражается в отсутствии возможности без дополнительных затрат на сельскохозяйственное освоение и трансформацию угодий обеспечить структуру посевов товарных и кормовых культур, заготовку сена и выпас скота. Несоответствие ведет или к необходимости изменения специализации и развитию отраслей, базирующихся на имеющихся излишках угодий, или же к дополнительным затратам, связанным с указанными выше мероприятиями.

Территориальные недостатки и неудобства в размещении земельных массивов оказывают различное влияние на результаты хозяйственной деятельности в зависимости от специализации предприятия, состава отраслей, уровня механизации, характера межхозяйственных связей и других условий. Так, мелкоконтурность и разобщенность угодий ведет к большим убыткам в условиях высоко-

технологичного, механизированного производства, но не оказывает существенного влияния на результаты ручного труда. Чересполосица, напротив, может быть нейтрализована в крупных хозяйствах при наличии хорошей дорожной связи и использовании современных транспортных средств, но при этом может являться серьезным препятствием для крестьянского или фермерского хозяйства.

Чересполосица – это расчлененность землепользования или многоконтурного земельного участка на несколько обособленных частей, отделенных друг от друга землями иных правообладателей (рис. 5) [6]. В современных условиях модификация понятия чересполосицы представлена в письме Росреестра № 14-13173/18 от 29.11.2018, согласно которому она определяется как часть земной поверхности, представляющей собой земли государственной или муниципальной, неразграниченной государственной собственности, расположенные между образованными земельными участками, из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

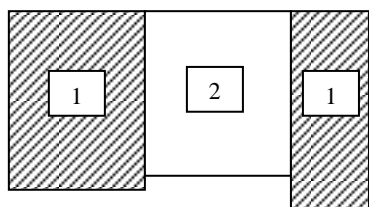


Рис. 5. Условное представление чересполосицы (1 – первый правообладатель; 2 – второй правообладатель)

Но указанное в письме Росреестра № 14-13173/18 определение не соответствует понятию чересполосица, поскольку:

во-первых, указание на часть земной поверхности является отнесение чересполосицы к материальным объектам, в то время как она представляет собой явление, свойство вещи;

во-вторых, чересполосица может возникать не только в отношении земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной государственной собственности.

В судебных актах по спорам (Определение Конституционного Суда РФ от 26.10.2017 N 2389-О; Решение Вейделевского районного суда Белгородской области от 25 ноября 2015 г. по делу № 2-

350/2015), связанных с выделом земельных участков, по предложенному спорящей стороной варианту, под чересполосицей понимается «дробление земельного участка (чередование участков различных собственников)».

Следует обратить внимание, что чересполосица может относиться к пространственным недостаткам объекта в том случае, если она приводит к негативному воздействию на землю и препятствует получению от этой земли максимально возможных результатов. Факт раздробленности не указывает на наличие недостатков, препятствующих рациональному использованию земель, поэтому для отнесения чересполосицы к пространственным недостаткам в каждом конкретном случае должны быть определены и оценены обстоятельства, указывающие на нерациональное использование земель. Например, дробление изменяемого участка при выделе земельных долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения может приводить к невозможности использования участка или к затруднению проезда техники к обособленным конурам, сложностям обработки почв и проведения уборочных работ.

Чересполосица может не быть пространственным недостатком в силу естественных свойств самого объекта или при отсутствии возможности для её устранения, а также, если не приводит к нарушению прав и законных интересов заинтересованных лиц. Например, чересполосица является закономерным свойством многоконтурного земельного участка, используемого для размещения опор линий электропередач и других линейных сооружений. Неустраняемым проявлением чересполосицы является дробление землепользования/многоконтурного земельного участка земельными участками, территориями или землями публичного пользования [6].

При устранении чересполосицы и наличии вариантов обмена участками надо стремиться максимально сократить расстояния от чересполосных участков до соответствующих землепользований /участков с целью сокращения транспортных расходов, а также учитывать качество почв на обмениваемых участках. При желании правообладателя и эффективности этих мероприятий кроме обмена может быть продажа обособленной части участка или выкуп земель, создающих чересполосицу.

Законодатель указывает ещё на один признак (средство устранения) чересполосицы – изменением границ в процессе применения процедуры перераспределения земель.

Вкрапливание – расположение внутри земель и границ одного правообладателя участка земли другого (рис. 6). Этот недостаток схож с чересполосицей, поэтому методы его устранения такие же.

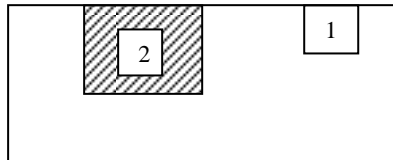


Рис. 6. Условное представление вкрапливания (1 – первый правообладатель; 2 – второй правообладатель)

Мелкоконтурность – наличие малых по площади контуров пашни и кормовых угодий на территории сельскохозяйственных предприятий, обработку, осушение и иные мероприятия на которых нецелесообразно проводить. Данный недостаток препятствует широкой механизации полевых работ, затрудняет введение и освоение севооборотов, производительное использование сельскохозяйственных угодий, особенно пашни, создает организационные трудности.

Мелкоконтурность сельскохозяйственных угодий как недостаток может рассматриваться в условиях крупного механизированного производства зерна, картофеля, сахарной свеклы, поскольку препятствует использованию сложных машино-транспортных агрегатов. В условиях ручного труда или применения малой механизации мелкоконтурность и раздробленность угодий не оказывает большого влияния на результаты производства.

Разобщенность или раздробленность угодий – это расположение обрабатываемых земель по территории землепользования / многоконтурного земельного участка таким образом, что они характеризуются тяжелой доступностью для людей и транспортных средств и не могут быть в единой системе сево-, пастбище- или сенокосооборотов.

Большие площади болот, кустарников, лесов, изрезанность местности водотоками и водоемами обуславливают раздроблен-

ность сельскохозяйственных угодий на мелкие и мельчайшие участки.

Дальноземелье – большая удаленность части земель сельскохозяйственного предприятия от усадьбы. Оно может быть вызвано различными условиями: чересполосицей, вкрапливанием, топографической чересполосицей, а также отсутствием устойчивой дорожной связи по кратчайшему расстоянию, которое нередко присуще даже относительно компактным землепользованиям / участкам.

Различной также может быть степень влияния дальноземелья. В условиях примитивной техники и бездорожья даже 5-километровая удаленность земель может существенно затруднить использование участка, предназначенного, например, для производства картофеля, овощей, корнеплодов и других малотранспортабельных культур.

Топографическая чересполосица – расположение сельскохозяйственных угодий в границах земельного участка за живыми урочищами (оврагом, ручьем, рекой и иными естественными преградами) или искусственными сооружениями (автомагистралями, железными дорогами и др.), то есть часть участка отсечена естественной или искусственной преградой от основного массива земель (рис. 7). Такие участки неудобны для обработки и зачастую не имеют удобных подъездов. Их обработка и иное использование связано с дополнительными затратами на переезды и перегоны скота.

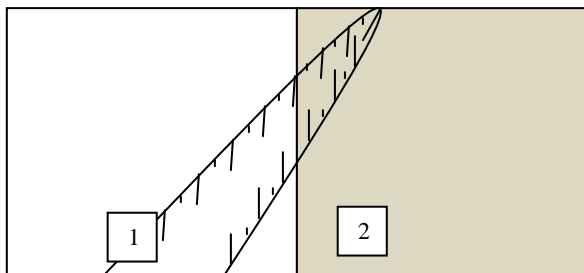


Рис. 7. Условное представление топографической чересполосицы (1 – первый правообладатель; 2 – второй правообладатель)

Изломанность границ и вклинивание – это специфическое месторасположение поворотных точек границ земельного участка, вызванная объективными условиями рельефа и почвы или дейст-

виями кадастрового инженера, препятствующая рациональному использованию и охране земель. Это может оказать влияние на конфигурацию участка, согласование границ со смежниками, удобство обработки земли, строительство, привлекательность при сделке.

Устранение изломанности границ землепользований / участков приводит к улучшению компактности и созданию лучших условий для устройства территории севооборотов.

Эрозионно-опасное расположение границ - это расположение границ не согласованное с рельефом, не обеспечивающее возможность борьбы с эрозией.

3. УСТАНОВЛЕНИЕ И УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

В процессе визуального осмотра территории, а также анализа расположенных на плане территории землепользований/ многоконтурных земельных участков сельскохозяйственных предприятий, земельных участков К(Ф)Х, Лесничеств и иных правообладателей определяется наличие недостатков землепользования. Согласно классификации, представленной в разделе общих положений, определяются наименования недостатков землепользования, а также их отрицательное влияние на использование земель и результаты хозяйственной деятельности (таблица 15). Намечаются способы их устранения и ожидаемые от этого результаты.

Таблица 15

Недостатки землепользования на основе анализа территории

№ п/п	Наименование правообладателя земельного участка	Виды недостатков землепользования (с подробным описанием негативного влияния)	Способ устранения	Ожидаемые результаты

При составлении проекта по упорядочению землепользований необходимо соблюдать следующие требования:

- нарушения существующий организации территории должны быть наименьшими;
- улучшение территориальных условий одного правообладателя не должно вызывать ухудшение для другого;

- при реорганизации землепользований / многоконтурных участков или земельных участков следует передавать из одного хозяйства в другое целые организационно-территориальные (подразделение, севооборотные массивы, поля и т.д.);

- вносимые изменения в сложившееся землепользование не должны нарушать стабильность, поэтому всякое изменение должно давать ощутимый эффект.

Недостатки в площади и составе угодий

В случае продажи части земель или отказа от них в пользу государства следует определить возможность раздела земельного участка, после чего рыночную стоимость продаваемого участка сравнительным подходом к оценке. Также студент должен наметить направления использования полученных от продажи денежных средств.

В случае покупки или аренды земель при их нехватке следует наметить источники дохода для этого и на основе оценки определить рыночную стоимость земельных участков или рыночную стоимость права их аренды, используя открытые данные риэлтерских компаний.

В случае увеличения площади земельного участка путем выдела земельной доли следует дать схему такого процесса на основе нормативных документов, изученных ранее в лабораторной работе по формированию земельного участка К(Ф)Х.

В случае сдачи в аренду части неиспользуемых земель следует определить последовательность формирования части земельного участка и определить размер арендной платы (для государственных земель исходя из кадастровой стоимости, для частных земель посредством определения рыночной стоимости права аренды).

В иных случаях студенту следует предусмотреть весь цикл работ по устранению данной группы недостатков землепользования, в том числе посредством оказания помощи со стороны государства (используя ссылки на программы поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей).

Несоответствие состава и площадей сельскохозяйственных угодий, их качественного состояния, геоботанических, гидрографи-

ческих и иных условий специализации и размеру отраслей сельскохозяйственного предприятия

Используя навыки, полученные в лабораторной работе по формированию земельного участка К(Ф)Х следует предусмотреть трансформацию угодий и составить таблицу трансформации.

Соотношение объемов производства сельскохозяйственного предприятия: производство молока – 40 %; производство говядины – 30 %; производство свинины – 20 %; производство картофеля – 8 %; производство зерна – 2 %.

Чересполосица

При устранении такого недостатка, как чересполосица, методами продажи обособленной части участка или выкупа земель, создающих чересполосицу студенту следует определить рыночную стоимость таких земель, используя сравнительный подход к оценке.

При устранении чересполосицы методом обмена, как было выше указано, следует стремиться максимально сократить расстояния от чересполосных участков до соответствующих земельных участков для сокращения транспортных расходов. При этом при наличии почв разного качества у обмениваемых участков необходимо учитывать этот факт и рассчитывать площадь передаваемого участка взамен обмениваемого по следующей формуле:

$$P_2 = \frac{P_1 \cdot B_1}{B_2}, \quad (8)$$

где P_1, P_2 - площадь обмениваемых земельных участков, га;
 B_1, B_2 - баллы бонитета соответствующих земельных участков, балл.

При разной площади при обмене можно возместить недостающую площадь с учетом рыночной или кадастровой стоимости земельного участка (по договоренности). Результаты расчетов представляются в виде таблицы 16.

Расчет денежной компенсации при обмене неравноценными земельными участками

№ п.п.	Название правообладателя, имеющего недостатки	Площадь обмениваемого земельного участка, га	Балл	Всего баллов-гектаров	Название правообладателя, которому передается земельный участок	Площадь, га	Балл	Всего баллов-гектаров	Площадь, передаваемая от правообладателя	Площадь, подлежащая денежной компенсации	Стоимость 1 га земли, руб	Размер компенсации, руб

Вкрапливание

Методы устранения вкрапливания аналогичны представленным выше для недостатка чересполосицы.

В рамках лабораторной работы также следует рассмотреть вкрапливание одних контуров угодий в другие (контур сенокосов в пашню, закаменелых контуров в пастбище и т.д.). При выявлении таких следует предусмотреть трансформацию угодий и составить таблицу трансформации.

Мелкоконтурность

Ликвидация мелкоконтурности является основным вопросом улучшения использования земли и сельскохозяйственной техники в Нечерноземье. Укрупнение контуров может идти различными способами и средствами. На пашне это требует, как правило, довольно сложных мелиоративных работ - осушения увлажненных участков с помощью закрытого дренажа, раскорчевки мелкоколосья, уборки камней, засыпки ям и траншей, заравнивания мелких понижений.

Крупные пастбищные и сенокосные участки можно создавать путем трансформации в кормовые угодья мелких контуров пашни, раскорчевки мелкоколосья, осушения заболоченных мест. Укрупнение мелких контуров требует больших капитальных затрат, оно должно обосновываться экономически и организационно в каждом конкретном случае и предусматриваться при разработке проектов землеустройства и мелиорации.

При этом к культуртехническим мероприятиям относятся: удаление кустарника, раскорчёвка древесной растительности и пней, удаление кочек на пастбищах, известкование кислых почв, выравнивание поверхности, первичная обработка земель.

Мероприятия, предусмотренные для устранения данного недостатка представляются в виде таблицы 17.

Таблица 17

Рекомендуемые мероприятия для устранения мелкоконтурности

№ на плане	Вид угодий	Площадь, га	Рекомендуемые мероприятия
1	2	3	4
Итого	X		X

Разобщенность или раздробленность угодий

Наиболее трудноустраняемый недостаток, поскольку методы его устранения должны быть экономически обоснованы. К таким методам относятся: мелиоративные и культуртехнические мероприятия; трансформация угодий; комплексное окультуривание.

Окультуривание почвы – процесс изменения важнейших свойств почвы в благоприятную сторону (повышение плодородия) путем применения научно обоснованных приемов воздействия на почву.

Дальноземелье

Методом устранения дальноземелья является строительство развитой дорожной сети, в том числе проселочных дорог в условиях сельскохозяйственного производства, а также использование современных транспортных средств. В таком случае даже значительно большие расстояния перестают восприниматься как дальноземелье.

Топографическая чересполосица

Методами устранения топографической чересполосицы является изменение границ, которые выполнимо в рыночных условиях путем обмена, выкупа или продажи части или всего необходимого участка. Законодатель указывает ещё на одно средство устранения чересполосицы – изменением границ в процессе применения процедуры перераспределения земель.

Изломанность границ и вклинивание

Устранение изломанности границ и вклинивания достигается путем обмена участками, выкупом или продажей части участка.

Эрозионно-опасное расположение границ

При ликвидации эрозионно-опасного расположения границ землепользований / участков границы нужно совмещать с бровкой, тальвегом, водоразделом или проводить их по линии стока, то есть перпендикулярно горизонталям.

Тальвег – линия, соединяющая наиболее низкие точки долины и совпадающая с дном русла реки (рис. 8).

Водораздел – линия, разделяющая противоположно направленные склоны (рис. 8).

Бровка – положительный перегиб, разделяющий однонаправленные склоны или склон с горизонтальной поверхностью (рис. 8).

Линия стока - это путь воды от водораздела по линии наибольшего падения склона (перпендикулярно горизонталям).

Крайне нежелательно размещение любых границ под углом 45° к горизонталям. Это приводит к максимальной концентрации стока и образованию промоин.

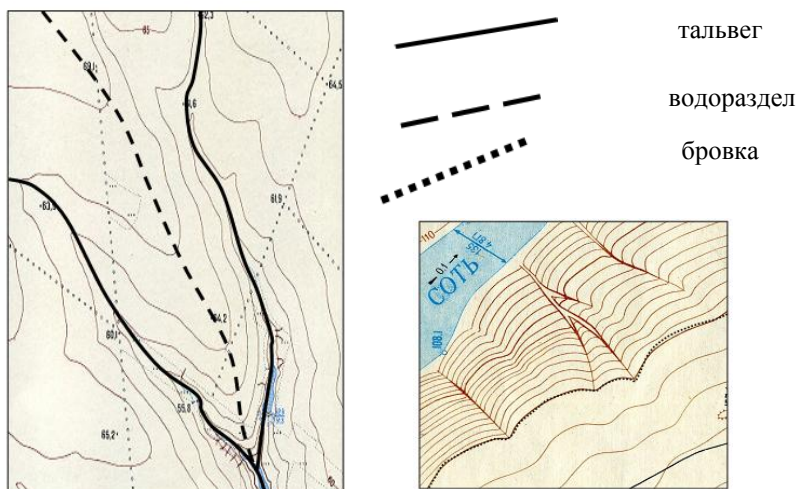


Рис. 8. Отображение тальвега, водораздела и бровки на картографическом материале

4. ГРАФИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ

Оформление проекта на плане подразумевает вычерчивание границ участков или контуров, создающих недостатки землепользования. Передаваемые участки заштриховываются красным цветом, цвет иных подбирается студентом самостоятельно.

Толщина линий - 1-2 мм.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция от 30.04.21).
2. Землеустройство: методические указания к лабораторным работам и курсовому проектированию / Санкт-Петербургский горный ин-т. Сост.: М.А. Сулин, О.Е. Хазов. СПб, 1999. 21с.
3. Землеустроительное проектирование: методические указания к выполнению лабораторных работ, курсовых и дипломных проектов / Государственный университет по землеустройству. Сост.: С.Н. Волков, В.В. Пименов, В.Н. Никонов, А.П. Исаченко, Т.А. Емельянова, И.В. Фомкин, Н.И. Иванов, А.В. Никонов, И.Л. Краева. Москва, ГУЗ, 2007. 170 с.
4. Землеустроительное проектирование / С.Н. Волков, А.И. Гавриленко, С.И. Носов и др. // Москва: ГУЗ. 1998. 632 с.
5. Письмо Министерства экономического развития РФ от 22. 12.2009 № 22409-ИМ/Д23 «Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках»
6. *Самойленко Д.В.* Историко-правовой генезис понятия «чересполосица» / Д.В. Самойленко // Аграрное и земельное право. № 4, 2020. URL: <http://484284.ru/novosti/problemu-cherespolosicy/>
7. Свод правил Министерства регионального развития РФ СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89).
8. Сулин М.А. Землеустройство сельскохозяйственных предприятий. СПб.: Издательство «Лань», 2002. 224с.
9. Сулин М.А. Основы землеустройства: учебное пособие. СПб.: Издательство «Лань», 2002. 128с.
10. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 13.07.2015).
11. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018).
12. Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 29.12.2020).

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Лабораторная работа № 1. Оценка пространственных условий и инвентаризация земель сельскохозяйственного предприятия	4
1. Общие положения	4
2. Подготовительные работы.....	6
3. Оценка пространственных условий единого землепользования / многоконтурного земельного участка	8
4. Графическое оформление	12
Лабораторная работа № 2. Образование земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства	13
1. Общие положения	13
2. Подготовительные работы.....	18
3. Определение фактически установленного среднего размера земельной доли	22
4. Расчет площади земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства	25
5. Расчет площади усадьбы крестьянского (фермерского) хозяйства	28
6. Размещение и проектирование границ земельного участка и усадьбы крестьянского (фермерского) хозяйства	30
7. Установление необходимого состава и площадей угодий в границах земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства	37
8. Оформление правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на землю	42
9. Графическое оформление	51
Лабораторная работа № 3. Установление недостатков землепользования на территории сельскохозяйственного предприятия	52
1. Общие положения	52
2. Подготовительные работы.....	53
3. Установление и устранение недостатков землепользования	59
4. Графическое оформление	65
Библиографический список.....	66

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

ЧАСТЬ 1

*Методические указания к лабораторным работам
для студентов бакалавриата направления 21.03.02*

Сост.: *Е.Н. Быкова*

Печатается с оригинал-макета, подготовленного кафедрой
инженерной геодезии

Ответственный за выпуск *Е.Н. Быкова*

Лицензия ИД № 06517 от 09.01.2002

Подписано к печати 26.05.2022. Формат 60×84/16.
Усл. печ. л. 3,9. Усл.кр.-отт. 3,9. Уч.-изд.л. 3,5. Тираж 50 экз. Заказ 316.

Санкт-Петербургский горный университет
РИЦ Санкт-Петербургского горного университета
Адрес университета и РИЦ: 199106 Санкт-Петербург, 21-я линия, 2