

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования**

**«Казанский государственный аграрный университет»**

**Институт агrobiотехнологий и землепользования**

**Кафедра «Землеустройство и кадастры»**

**КУРСОВОЙ ПРОЕКТ**

По дисциплине «Землеустроительное проектирование»  
(Территориальное землеустройство) на тему «Отвод земель под  
строительство маслодельного завода на территории Земель совхоза  
России Лаишевского муниципального района Республики  
Татарстан»

Выполнил студент 3 курса

Группа Б 101-06

Направление: Землеустройство и кадастры

Ф.И.О. Крутилин Сергей Владимирович

Номер зачетной книжки A2 0491

Проверил - ...

Казань, 2022

# ЗАДАНИЕ НА КУРСОВОЙ ПРОЕКТ

## (Территориальное землеустройство)

1. Тема курсового проекта «Отвод земель под строительство маслодельного завода на территории Земель совхоза России Лаишевского муниципального района Республики Татарстан»

2. Характеристика несельскохозяйственного объекта:

- наименование – маслодельный завод
- объемы производства продукции за год – 10 тыс условных бутылок;
- Численность промышленно-производственного персонала 0,05 тыс. чел;
- размер промышленной площадки 1 га;
- минимальная плотность застройки 37%;
- площадь для размещения временной строительной базы 0,2 га;
- срок временного пользования землей 1 год
- ширина полосы отвода подъездной автодороги 10 м;
- соотношение сторон 1:1

3. Исходные материалы для курсового проекта:

а) Топографический план землепользования сельскохозяйственного предприятия в масштабе 1:25000

б) Методические указания по выполнению курсового проекта

4. Содержание работы (перечень решаемых вопросов)

Разместить объект строительства. Определить площадь застройки, состав и ценность изымаемых угодий и временно занимаемых земель. Определить величину и порядок возмещения убытков земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов. Определить величину потерь с/х производства. Подготовить технические условия снятия, хранения и использования почвенного плодородного слоя (ППС). Определить плату за землю

5. Срок сдачи законченной работы: 7 сентября \_\_\_\_\_ 2022г.

6. Дата выдачи задания: \_\_\_\_\_ 2022г.

Задания выдал \_\_\_\_\_

Задание принял студент Крутилин С.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
<b>Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА</b> .....	
1.1 Цели, задачи и принципы землеустройства .....	
1.2 Территориальное землеустройство .....	
1.3 Методика определения эффективности проекта .....	
<b>Глава 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ И НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЪЕКТА</b> .....	
2.1 Общие сведения о землях совхоза России Лаишевского района Республики Татарстан .....	
2.2 Экономика- географическая характеристика .....	
2.3 Характеристика земельного участка под строительство завода.....	
2.4 Характеристика маслодельного завода .....	
<b>Глава 3. РАЗМЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НУЖД</b>	
3.1. Составление проектного плана отвода земель в масштабе 1:25000...	
<b>Глава 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ, СОСТАВА, ЦЕННОСТИ ИЗЫМАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ И ЗОН НЕГАТИВНОГО ВЛИЯНИЯ ...</b>	
4.1 Определение площади и состава угодий, изымаемых в постоянное пользование под автомобильные дороги.....	
<b>Глава 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРОВ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ</b>	
5.1 Определение размеров убытков в связи с отчуждением посевов ...	
5.2. Определение размеров убытков в связи с упущенной выгодой.....	

## Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА .....

6.1 Определение размера потерь сельскохозяйственного производства для изъятия земель в постоянное пользование для несельскохозяйственных нужд.....

### ВВЕДЕНИЕ

Земля является важнейшим объектом существования человека на земле. Земли сельхозназначение – национальное достояние и важный стратегический ресурс. Наделы располагаются за пределами населенного пункта и предназначаются для агропромышленного производства. Для облегчения возделывания земли с/х назначения на территории можно строить хозяйственные конструкции. В наделах разрешены постройки для разведения животных (коровники, курятники) и здания для корма и оборудования (склады, сараи). Для техники и автомобилей возводят гаражи.

Земля является продуктом природы, а другие средства производства являются результатом труда человека. Лишь плодородие верхнего слоя земли (почвы) отчасти зависит от результатов труда. Земля искусственно невоспроизводима. особенность – незаменимость. Земля не может быть заменена никакими другими средствами производства. В различных отраслях роль земли является одним из ключевых факторов. Но только в сельском хозяйстве земля становится главным средством производства; здесь она функционирует одновременно как предмет труда и как средство труда. Предметами труда называют все то, на что направлен труд человека. Обработывая землю, обеспечивается развитие растений. Земля, обладая определенными механическими, физическими, химическим и биологическими свойствами, воздействует на растения. Таким образом, в первом случае она выступает как предмет, во втором – как средство труда.

#### Виды земель

Участки сельхозназначения – специальная категория земель, которая отличается от остальных наделов. Территорию по способу использования и качеству делят на 6 видов:

- Пашни. Самые плодородные и дорогие разновидности надо ежегодно возделывать, сеять и убирать урожай.
- Пастбище. Места для выпаса животных.
- Сенокосы. Предназначены для выращивания кормовой травы.
- Насаждения многолетние. Наделы используют под сады, виноградники.
- Залежи. Простаивающие в течение нескольких лет участки.

Земли сельхозназначения – специальная категория, использование которых контролирует государство. Территории считаются стратегическим ресурсом и естественным достоянием, поэтому находятся под тщательной охраной. Участки можно эксплуатировать только в аграрных целях, при нарушении виновника преследуют по закону.

У пахотных земель высокая кадастровая стоимость, поэтому их нельзя перевести в другие разделы. На территории не допускают любую деятельность, которая не связана с сельским хозяйством. На участках, находящихся под защитой государства, запрещено строительство любых конструкций.

### **Заключение**

Сельскохозяйственная земля – ценный стратегический ресурс, у которого приоритетное использование и строгий контроль государства. На участках можно развивать аграрное или животноводческое хозяйство. При возведении строений на территории существуют ограничения по типу и размерам зданий.

## **Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА**

### **Цели, задачи и принципы землеустройства**

Землеустройство – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство)

Цель землеустройства - рациональное использование и охрана земель, организация территории и производства в соответствии с существующими земельными отношениями. Из этого вытекает следующее: Во-первых, землеустройство служит главным механизмом образования землевладения (землепользования) любого предприятия, формирование новой земельной собственности. Землеустройство – основное условие организации предприятий. Во-вторых, при землеустройстве происходит приспособление производства и территории или, осуществляется территориальная организация производства. В процессе землеустройства решаются вопросы охраны и повышения плодородия почв. В-третьих, при землеустройстве создаются оптимальные организационно-

территориальные условия землевладения и землепользования. В-четвертых, государство должно контролировать землеустроительную деятельность, осуществлять независимую экспертизу землеустроительных проектов и т.д.

Основными задачами землеустройства являются:

а) реализация политики государства по научно обоснованному перераспределению земель, формированию рациональной системы землевладений и землепользований с устранением недостатков в расположении земель, создание экологически устойчивых ландшафтов и агросистем;

б) информационное обеспечение правового, экономического, экологического и градостроительного механизма регулирования земельных отношений на национальном, региональном, локальном, хозяйственном уровнях путем разработки предложений по установлению особого режима и условий использования земель;

в) установление на местности границ административно-территориальных единиц, территорий с особым природоохранным, рекреационным и заповедным режимами, границ земельных участков собственников и землепользователей;

г) осуществление мероприятий по прогнозированию, планированию, организации рационального использования и охраны земель на национальном, региональном, локальном и хозяйственном уровнях;

г) организация территорий сельскохозяйственных предприятий с созданием пространственных условий, обеспечивающих эколого-экономическую оптимизацию использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, внедрение прогрессивных форм организации управления землепользованием, совершенствование соотношения и размещения земельных угодий, системы севооборотов, сенокосо - и пастбищеоборотов;

д) разработка системы мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодородия почв, рекультивации нарушенных земель и землеванию малопродуктивных угодий, защите земель от эрозии, подтопления, высушенний, сдвигов, вторичного

засоления и заболачивания, уплотнения, загрязнения промышленными отходами и химическими веществами и других видов деградации, по консервации деградированных и малопродуктивных земель, предупреждению других негативных явлений;

е) организация территорий несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений с целью создания условий эффективного землепользования, ограничений и обременений в использовании земель

Землеустройство представляет собой комплекс мероприятий по изучению состояния земель, [планированию](#) и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования [гражданами](#) и [юридическими лицами](#) земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации [территорий](#), используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков;

землеустроительная документация - документы, полученные в результате проведения землеустройства;

карта (план) объекта землеустройства - документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

## **1.2. Территориальное землеустройство**



Территориальное землеустройство — это система или совокупность экономических, социальных, правовых и технических мероприятий по распределению земель между собственниками, отраслями (народного хозяйства) экономики, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами внутри отраслей при помощи юридических и технических действий.

Задачи территориального устройства:

1. создание наилучших условий для организации рационального использования земли во всех отраслях народного хозяйства, создание равных условий для развития всех форм хозяйствования;
2. создание территориальных условий для организации производства;
3. разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, обременений, владения, пользования, аренду на земельные участки.

Содержание территориального землеустройства включает решение следующих вопросов:

1. отграничение или размежевание земель по формам собственности;
2. распределение и перераспределение земель по категориям отраслей экономики;
3. образование и изменение землевладений, землепользований сельскохозяйственных предприятий, организаций, учреждений и граждан;
4. устранение недостатков землевладений и землепользований;
5. отвод и изъятие земель в связи с изменением их целевого назначения и использования;
6. упорядоченное использование земель, переданных в ведение сельских администраций других муниципальных образований;
7. выявление и освоение новых земель;
8. установление черты городов и других населённых пунктов;
9. предоставление земельных участков для строительства крупных предприятий.

Необходимость проведения территориального землеустройства вызывается определёнными причинами\_(факторами):

1. введение в России государственной и частной форм собственности;

2. отнесение земельных участков к различным формам собственности;
3. потребность установления их границ на местности и другие причины юридического характера.

Территориальное землеустройство в реальной ситуации проводится в определённой системе, составляющей её производственный процесс, который состоит из следующих этапов:

1. предпроектные работы;
2. подготовительные работы;
3. составление проекта;
4. рассмотрение и утверждение проекта;
5. перенесение проекта в натуру (на местность);
6. оформление и выдача землеустроительных документов, удостоверяющих право собственности и пользования землёй.

В зависимости от сложности и характера проведения решаемых задач, их содержания указанный процесс может быть различной степени сложности — охватывать небольшие территории и малое количество предприятий либо охватывать большое количество хозяйств, имеющих значительные площади.

### **Объекты управления, их классификация**

Классификация объектов недвижимости по методу дерева признаков:

1. по функциональному назначению:
  - $\frac{3}{4}$  земельные участки, предназначенные для застройки;
  - $\frac{3}{4}$  природные комплексы (для эксплуатации);
  - $\frac{3}{4}$  постройки (комнаты, квартиры, здания и помещения под магазины и офисы, частные жилые дома, дачи, коттеджи в пригороде (с земельным участком), производственные помещения, склады и прочие);
2. по происхождению:
  - $\frac{3}{4}$  земельные массивы;
  - $\frac{3}{4}$  отдельные земельные участки;
  - $\frac{3}{4}$  комплексы зданий и сооружений;
  - $\frac{3}{4}$  жилые многоквартирные дома;

- ¾ жилые многоквартирные дома;
- ¾ подъезд;
- ¾ этаж в подъезде;
- ¾ квартира;
- ¾ комната;
- ¾ летняя дача;
- ¾ комплекс административных зданий;
- ¾ здание;

¾ помещение или часть здания;

3. по готовности к эксплуатации:

- ¾ готовые объекты;
- ¾ объекты, требующие капитального ремонта или реконструкции;
- ¾ объекты, требующие завершения строительства.

Классификация с целью оценки стоимости объекта:

1. неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует постоянный спрос на открытом рынке; она свободно покупается, продаётся, сдаётся в аренду;

2. специализированная недвижимость — объекты, которые по причине специфики их использования редко оказываются в продаже на открытом рынке для дальнейшего их профильного использования.

### **1.3 Методика определения эффективности проекта**

Землеустройство является составной частью существующей экономической системы и представляет собой сложный, многогранный процесс, зависящий от характера производственных отношений, форм собственности на землю и другие средства производства. Из этого вытекают следующие выводы:

- экономическая эффективность землеустройства должна оцениваться, исходя из системы экономических законов, и соответственно требует системы оценочных показателей;

- необходимо учитывать, с одной стороны, коллективные и личные интересы землепользователей и землевладельцев, с другой - общественные интересы, что требует использования как коммерческого, так и народнохозяйственного подходов при определении экономической эффективности;

- поскольку земля является элементом окружающей природной среды (биосферы), следует принимать во внимание условия воспроизводства плодородия почв и экологические характеристики территории;

- при расчёте показателей эффективности важно вычлнить эффект собственно землеустройства, сопоставив его с соответствующими затратами, обеспечив качественную однородность и количественную сравнимость показателей по горизонтали и вертикали (по составным частям и элементам проекта и т.д.);

- необходим учёт эффективности мероприятий, которые осуществляются в период до полного освоения проекта, затрат на формирование (пополнение) основных и оборотных средств, сопряженных расходов, связанных с компенсацией потерь и охраной окружающей среды;

- разрыв во времени между осуществлением капитальных вложений и получением эффекта от них, необходимость соизмерения эффекта и затрат, не совпадающих во времени, требует особого учёта временного аспекта эффективности землеустройства.

С методологической точки зрения необходимо различать фактическую и расчётную эффективность землеустройства. Определение фактической эффективности производится, чтобы проверить отдачу осуществлённых затрат, наладить систематический контроль за освоением проекта в процессе авторского надзора и в случае необходимости корректировать его. Расчётная (проектная) эффективность определяется при составлении и обосновании

землеустроительных схем и проектов, а также осуществления отдельных землеустроительных действий.

При определении фактической эффективности землеустройства производится сопоставление фактической организации территории с намечаемой в ранее составленных проектах, а также сравнение отчётных показателей с проектными и нормативными. Фактическая эффективность землеустройства позволяет определить его реальный результат, степень полезности для развития общественного производства.

Фактическая эффективность достигает своего максимума на момент полного освоения проекта, однако по годам его осуществления, в силу различных условий, может быть неодинаковой.

При осуществлении мероприятий, связанных с дополнительными капитальными вложениями или текущими затратами, фактическая эффективность землеустройства зависит от длительности периодов проектирования этих мероприятий, сроков строительства и времени нормальной эксплуатации объектов.

Фактическая и расчётная эффективность могут не совпадать в силу следующих причин:

1. расчётная эффективность определяется на момент полного освоения проекта землеустройства по планируемым на его основе показателям производства. Фактическая же эффективность зависит от складывающихся природных и экономических факторов;

2. расчётная эффективность опирается на всю систему мероприятий, связанных с капитальными вложениями, которые предполагается осуществить к концу проектного срока, а фактическая складывается только из тех, которые к моменту проведения оценки полностью или частично осуществлены;

3. величина фактической эффективности зависит от реально затраченных средств, сроков ввода в действие различных инженерных сооружений, в то время как расчётная оценивается по укрупненным нормативам;

если расчётная эффективность определяется на основе сопоставимости базисного и расчётного периодов, то фактическая оценивается исходя из реальных условий производства.

## **Глава 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ И НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЪЕКТА**

### **2.1 Общие сведения о землях совхоза России Лаишевского района Республики Татарстан**

Главой Лаишевского муниципальнового района является **Зарипов Ильдус Фатихович.**



Рис.1 Глава Лайшевского муниципального района

Лайшевский райо́н (тат. *Layıŝ rayonı*, Лаéш райо́ны) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лайшево.

Лайшевский район был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лайшево. Район часто неофициально именуется «Державинским краем» — по имени самого известного уроженца, русского поэта Гавриила Державина.

Демографический потенциал

Среднегодовая численность населения, проживающего в районе, составляет 43,65 тыс. человек, в том числе население моложе трудоспособного возраста 8,4 тыс. человек (19%), взрослое население в трудоспособном возрасте 24,4 тыс. человек (55%) и пенсионеры 11,7 тыс. человек (26). Основной группой является население трудоспособного возраста. Положительным явлением является рост численности населения моложе трудоспособного возраста. Национальный состав района представлен русскими (55%), татарами (42%) и представителями других национальностей. Среднегодовая численность постоянного населения ЛМР за 2015-2018 годы увеличилась в среднем на 3,3 % в год. Увеличение численности населения обусловлена естественным приростом населения и миграционными процессами.

В Лаишевском районе хорошо развита промышленность и производство, здесь имеется большое количество комбинатов, заводов и цехов, а также ферм по производству растительного масла, мясной продукции, а также производство мучной продукции и хлеба:

- АО "КАЗАНСКИЙ ЖИРОВОЙ КОМБИНАТ" (Производство рафинированных растительных масел и их фракций)
- ПТИЦЕФАБРИКА «ЯРАТЕЛЬ» ФИЛИАЛ ООО "ПТИЦЕВОДЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС "АК БАРС" (Производство и консервирование мяса птицы)
- АО "НЭФИС-БИОПРОДУКТ" (Производство и консервирование мяса птицы)
- ООО "ПТИЦЕФАБРИКА "ДЕРЖАВИНСКАЯ" (Разведение сельскохозяйственной птицы)
- ООО "ЛАИШЕВСКИЙ ПИЩЕКОМБИНАТ" (Производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения)
- ООО "ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО "РАМАЕВСКОЕ" (Разведение сельскохозяйственной птицы)

Герб Лаишевского района, разработанный на основе исторического герба уездного города Лаишева Казанской губернии, был утверждён решением



представительного органа Лаишевского муниципального района 8 декабря 2005 года. Он выполнен в форме щита с изображениями серебряных волн на лазурном фоне, в центре — золотой крытый струг с вымпелом на мачте и две красные рыбы по бокам от него. Золото — символ урожая и богатства, рыбы означают развитый в районе рыбный промысел, волны — водные просторы Куйбышевского водохранилища. Флаг Лаишевского района сделан на основе герба, прямоугольной формы, с тем же изображением



Рис. 2 Флаг города Лаишево



Рис. 3 Герб города Лаишево

## 2.2 Экономико-географическая характеристика

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км<sup>2</sup>. Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км<sup>2</sup>.

Распределение земель, право распоряжения которыми имеет Республика Татарстан, по категориям на 01.01.2021 тыс.гектаров

Категория земель В собственности Республики Татарстан

Итого земель в административных границах 56,3 тыс.га

- Земли сельскохозяйственного назначения 45,4 тыс.га

- Земли населенных пунктов 1,1 тыс.га

- Земли промышленности и иного специального назначения 7,4 тыс.га

- Земли особо охраняемых территорий 2,4 тыс.га
- Земли лесного фонда 0,0 тыс.га
- Земли водного фонда 0,0 тыс.га
- Земли запаса 0,0 тыс.га

собственности, категориям, угодьям и пользователям в Республике Татарстан по состоянию на 1 января 2021 года» (представлен Управлением Росреестра по Республике Татарстан)

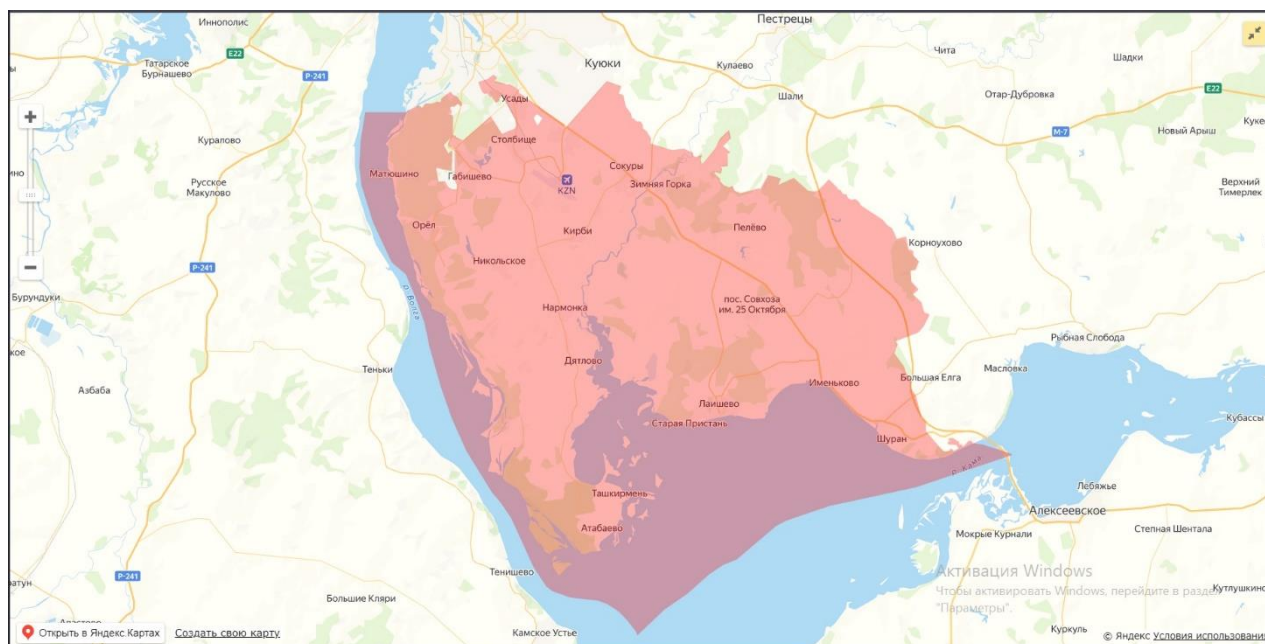


Рис. 4 Границы Лаишевского района Республики Татарстан

Сельское хозяйство Агропромышленный комплекс ЛМР – значительный сектор экономики муниципального образования. Сельскохозяйственное производство играет существенную роль в деятельности района. В настоящее время в сельском хозяйстве района преобладает производство молока и развитое птицеводство. В состав агропромышленного комплекса района входят 22 сельскохозяйственных предприятия, Лаишевагрохимсервис, УЭООС, ветлечебница, ветлаборатория, семенная инспекция. В районе действуют 45 крестьянских фермерских хозяйств. На территории ЛМР насчитывается 15,8 тысяч личных подсобных хозяйств. Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения 82122 га. В общем объеме отгруженной продукции района удельный вес отрасли «сельское хозяйство» - 3%. Наряду с

промышленностью сельское хозяйство также является важнейшим приоритетом. Объем валовой сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств составил в 2018 году 4,7 миллиарда рублей с ростом на 26%. Несмотря на все сложности погодных условий, получен неплохой урожай всех основных сельскохозяйственных культур. Валовой сбор зерна составил 59,5 тысяч тонн. Под урожай 2019 года заложено 5,4 тысяч тонн семян. Производство молока за истекший год составило 18,4 тысячи тонн. Мяса произведено 6 тысяч 800 тонн. Производство яйца за прошедший год составило 836 миллионов штук, \*-\*-

### **Глава 3. РАЗМЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НУЖД**

#### **1.1. Составление проектного плана отвода земель в масштабе 1:25000 или 1:50000**

На основании изучения условий землепользования, объекта землеустройства, размещения объекта строительства и с учетом норм отвода составляется вариант проекта отвода земель. Для этого на план землепользования сельскохозяйственного предприятия наносятся границы земельных участков, предоставленных для строящегося объекта.

Местоположение и размеры изымаемого участка земли устанавливается на основании схемы размещения несельскохозяйственного объекта и его технической характеристики. Ширина полос постоянного и временного отвода при строительстве таких линейных объектов, как автомобильные, железные дороги, трубопроводы, линии связи, линии электропередач устанавливается в зависимости от технической характеристики объекта по установленным нормам.

При больших размерах несельскохозяйственного объекта границы постоянного и временного отводов показывается в масштабе плана красным цветом: границы постоянного отвода – сплошной линией, временного – пунктирной. При невозможности отразить в масштабе плана ширину полосы отвод, расположение объекта показывается соответствующими условными знаками.

На проектном плане отвод земель также обозначаются границы защитных, санитарных, охранных зон и зон негативного влияния,

возникновение которых связано с функционированием и эксплуатацией несельскохозяйственных объектов.

Границы зон негативного влияния (зон снижения продуктивности сельскохозяйственных угодий, зон загрязнения) наносятся на план линией черного цвета, зона окрашивается в серый цвет. Границы зон, создаваемых для предотвращения отрицательных последствий отвода (охранных, санитарных, защитных) вычерчиваются линией зеленого цвета.

## **Глава 4 . ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ, СОСТАВА И ЦЕННОСТИ ИЗЫМАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ И ЗОН НЕГАТИВНОГО ВЛИЯНИЯ**

### **2.1. Определение площади и состава угодий земель, изымаемых в постоянное пользование под автомобильные, железные дороги и мелиоративные каналы**

Для размещения строящихся объектов отводятся земли в постоянное пользование. Для линейных сооружений площадь отвода рассчитывается на основании рекомендуемых норм отвода земель. Площади постоянного отвода, необходимая для размещения линейного объекта, определяется по следующей формуле:

$$P_n = 0,0001 \cdot \sum_{i=1}^n Ш_i \cdot D_i,$$

где:  $P_n$  – площадь земель, изымаемых в постоянное пользование для строительства линейного сооружения, га;

$Ш_i$  – рекомендуемая ширина полосы отвода на  $i$ -том участке земельных угодий, м;

$D_i$  – протяженность  $i$ -того участка отвода, м;

$n$  – число участков по видам угодий.

Число участков, вид угодий и протяженность полосы отвода определяются на проектном плане отвода земель. Ширина полосы отвода дается в задании на проектирование. Расчеты оформляются в виде таблицы 1.

#### 1. Расчет площади и видов угодий при изъятии земель

Наименование з/вл (з/п)	№ зем. участков	Виды изымаемых угодий	Ширин а полосы отвода, м	Протя женно сть участк а, м	Площад ь изымае мых	В т.ч. по видам угодий, га			
						пашн я	сенок ос	пастб ище	проч ие

					земель, га				
<b>Изъятие земель в постоянное пользование</b>									
	1	Пашня	100	100	1				
	2	Пастбище							
	3	Пашня							
	4	Сенокос							
	5	Болото							
<b>Итого</b>									
<b>Изъятие земель во временное пользование</b>									
		Пашня	10	10	0,2				
		Пастбище							
		Пашня							
		Сенокос							
		Болото							
<b>Итого</b>									

Следует обратить внимание, что ширина полосы отвода варьируется в зависимости от технической характеристики линейного объекта и вида угодий.

## **2.2. Определение площади земель, предоставляемых во временное пользование**

На период строительства или реконструкции несельскохозяйственных объектов предоставляются земельные участки во временное пользование. Временное пользование ограничивается тремя годами.

При строительстве автомобильных и железных дорог на землях временного пользования размещаются площадки для отвалов плодородного почвенного слоя, площадки для строительных материалов, полосы для проезда строительной техники и транспортных средств, осуществляющих транспортировку почвы и стройматериалов.

## **2.3. Составление проектной экспликации изымаемых земель**

В проектную экспликацию изымаемых земель (табл. 2) заносятся площади, изымаемые в постоянное пользование. Проектная экспликация рассчитывается по каждому землевладению (землепользованию) и в целом по объекту (табл.2).

## 2. Проектная экспликация изымаемых земель

№ п/п	Наименование землепользований	Общая площадь, га	В том числе:					
			пашня	сенокосы		пастбища		несельхоз. земли
				всего	из них улучш.	всего	из них улучш.	
		1	1					
	ИТОГО по землепользованию							

### 2.4. Определение ценности изымаемых земель

Определение ценности изымаемых земель основывается по их кадастровой стоимости (рис.3). Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, в другую категорию не допускается, за исключением случаев связанных:

- с консервацией земель;
- с созданием особо охраняемых территорий;
- с установлением или изменением черты поселений

(Федеральный закон от 21.12.2004 г. №172 – ФЗ).

### 3. Определение ценности земель, изымаемых под линейные сооружения

№ п/п	Вид отвода	Почвенная разновидность	Кадастровая стоимость 1 га (руб.)	Среднерайонная кадастровая стоимость 1 га	Балл бонитета
1	Постоянный ИТОГО				
		Чернозем			
2	Временный ИТОГО	Чернозем	22699,69	19650,50	28,4

## Глава 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ

### 5.1. Возмещение убытков собственникам земли,

### **землевладельцам, землепользователям и арендаторам**

В соответствии с земельным законодательством России убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли (кроме случаев установления охранных или санитарных зон вокруг объектов природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения) или ухудшением качества земель в результате негативного влияния, подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, пользователям земли, понесшим убытки.

Возмещению подлежат:

- стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место;
- стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений;
- стоимость посевов сельскохозяйственных культур;
- стоимость незавершенного производства;
- убытки, вызываемые возникающими неудобствами землевладения и землепользования;
- затраты, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель;
- убытки, связанные с ограничением прав землевладельцев и землепользователей;
- упущенная выгода.

Возмещение убытков производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены земельные участки, а также предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, деятельность которых вызывает ограничение прав пользователей земли или ухудшение качества их земель. Порядок возмещения убытков установлен в Постановлении Правительства РФ №262 от 7 мая 2003 г.

### **3.2. Определение размера убытков в связи с отчуждением зданий, строений и сооружений**

Оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных зданий и иных сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом участке, а также находящихся

за пределами отвода, если дальнейшее их использование становится невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных отчуждаемым по площади, вместимости, емкости и уровню механизации.

Величину убытков за отчуждение зданий и строений можно определить по формуле:

$$Y_{зс} = \sum_{i=1}^n C_i \cdot K_i$$

где:  $Y_{зс}$  – убытки за отчуждение зданий, строений и сооружений, тыс. руб.;

$C_i$  – сметная стоимость строительства  $i$ -того вида зданий, строений, сооружений  $i$ -того вида, шт.;

$K_i$  – количество зданий, строений  $i$ -того вида, шт.;

$n$  – количество зданий, сооружений, строений.

По согласованию с землевладельцами или землепользователями несельскохозяйственные предприятия могут, вместо возмещения стоимости зданий и сооружений, за свой счет перенести их на новое место или построить новые. Расчеты приводятся в таблице 4.

#### 4. Определение убытков за отчуждение зданий, строений, сооружений

Наименование хозяйства	№ п/п	Наименование зданий и сооружений	Сметная стоимость строительства одного здания, тыс. руб.	Количество зданий или сооружений, шт.	Общая сумма убытков за отчуждение зданий и сооружений, тыс.руб.
1	2	3	4	5	6
ООО «Оптмасла»	1	Маслодельный завод	950	2	1,900

Оценка водоисточников (колодцев, прудов, скважин) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водоисточников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

### 5.3. Определение размера убытков в связи с отчуждением



### многолетних насаждений

Оценка плодоносящих многолетних насаждений производится по их стоимости в ценах на момент изъятия земель, включающей стоимость саженцев, затраты на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон.

Величину убытков определяют по формуле:

$$Y_M = P \cdot \sum_{i=1}^n K_i \cdot C_i$$

Где:  $Y_M$  – убытки за отчуждение многолетних насаждений, тыс. руб.;

$P$  – площадь участка отчуждаемыми многолетними насаждениями, га;

$K_i$  – количество деревьев  $i$ -го вида на 1 га;

$C_i$  – стоимость одного дерева  $i$ -го вида, тыс. руб.;

$n$  – количество видов деревьев.

Оценка многолетних неплодоносящих насаждений производится по фактическим затратам в ценах на момент изъятия земель (табл.5).

#### 5. Определение убытков за отчуждение многолетних насаждений

Наименование хозяйства	Площадь отчуждаемого участка с мн. насаждениями, га	Количество деревьев на 1 га, шт.	Стоимость одного дерева, тыс. руб.	Убытки за отчуждение многолетних насаждений, тыс. руб.
1	2	3	4	5
	0,3	120	8000	288000

#### 5.4. Определение размера убытков в связи с отчуждением посевов

В случаях, когда землевладельцы или землепользователи по условиям отвода не имеют возможности убрать урожай с отводимых

земель, возникают убытки, величина которых определяется стоимостью урожая сельскохозяйственных культур, но при условии проведения полного комплекса агротехнических мероприятий на отводимом участке (табл.6).

#### 6. Определение размеров убытков за отчуждение посевов

Наименование хозяйства	Виды культур	Площадь, га	Средняя урожайность культуры за 5 лет, т/га	Валовой сбор, т	Закупочная цена продукции, тыс. руб/т	Убытки за отчуждение посева, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7

### 5.5. Определение размера убытков за незавершенное производство

Незавершенное производство оценивается по фактически произведенным пользователем земли объемам работ и затратам в ценах на момент изъятия земель.

Величину убытков за незавершенное производство можно определить по формуле:

$$Y_{\text{нп}} = P_{\text{нп}} \cdot Z_{\text{ф}},$$

где:  $Y_{\text{нп}}$  – убытки за незавершенное производство, тыс. руб.;

$P_{\text{нп}}$  – Площадь отводимых земель с незавершенным производством, га;

$Z_{\text{ф}}$  - затраты незавершенного производства на 1 га, тыс. руб.

Результаты вычислений заносятся в таблицу 7.

#### 7. Определение размеров убытков от незавершенного производства

Наименование хозяйства	Наименование незавершенного производства	Площадь отчуждаемого участка с незавершенным производством, га	Фактические затраты на 1 га незавершенного производства, тыс. руб.	Размер убытков за незавершенное производство, тыс. руб.
1	2	3	4	5
«КФХ Смолдеярово»	коренное улучшение сенокосов	1,2	169	202,8


### **5.6. Определение размера убытков в связи с возникающими неудобствами землевладения или землепользования**

Убытки, связанные с возникающими неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями), определяются суммой единовременных затрат на проведение необходимых проектно-изыскательских работ, а также на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, на приобретение плавсредств и иных транспортных средств.

### **5.7. Определение размера убытков в связи с ухудшением качества земель в результате негативного влияния несельскохозяйственного объекта**

Затраты, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель, включают затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель.

### **5.8. Определение размера убытков в связи с ограничением прав пользователей земли**

Убытки, связанные с ограничением прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления сокращающихся объемов производства.

Примечание: не возмещаются убытки в случаях установления охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения.

### **5.9. Определение размера убытков в связи с упущенной выгодой**

Убытки в связи с упущенной выгодой вызываются прекращением получения ежегодного дохода с изымаемых земель за период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

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

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель.

Убытки в связи с упущенной выгодой определяются как произведение ежегодного дохода на коэффициент, действующий периоду восстановления нарушенного производства.

$$Y_{XB} = D \cdot K_B$$

где:  $Y_{XB}$  - убытки в связи с упущенной выгодой, тыс. руб.;

$D$  – величина ежегодного дохода, теряемого в период восстановления нарушенного производства, тыс. руб.;

$K_B$  – коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

Период восстановления нарушаемого производства устанавливается заданием на проектирование по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства. Расчеты выполняются в таблице 8.

#### 8. Определение размеров убытков в связи с упущенной выгодой

Отвод земель	Наименование угодий	Площадь, га	Средний доход за год, тыс. руб.	Коэффициент перерасчета	Убытки в связи с упущенной выгодой, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
Постоянный	Пашня	1,2	800	0,9	864
	Сенокос				
	Пастбище				
Временный	Пашня				
	Сенокос				

	Пастбище				
Итого					

Коэффициент перерасчета теряемого ежегодного дохода берется из таблицы 9.

**9. Коэффициент перерасчета теряемого ежегодного дохода при определении размера убытков в связи с упущенной выгодой**

Продолжительность периодов восстановления нарушенного производства	Коэффициент перерасчета теряемого ежегодного дохода
1 год	0,9
2 года	1,7
3 года	2,5
4 года	3,2
5 лет	3,8
6–7 лет	4,6
8-10 лет	5,6
11-15 лет	7,0
16-20 лет	8,2
21-25 лет	8,9
26-30 лет	9,3
31 и более лет	10

**5.10. Определение размера суммарных убытков собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов**

Результаты вычислений по определению размера убытков заносятся в таблицу 10.

**10. Сводная таблица убытков, включая упущенную выгоду**

№ п/п	Наименование	Наименование убытков и утраченной выгоды, связанных с изъятием (временным занятием) земель и подлежащих возмещению	Общая сумма, тыс. руб.
1	ООО «МаслоОпт»	Убытки, связанные с выносом зданий и сооружений	91,7
2	ООО «МаслоОпт»	Убытки, связанные с изъятием многолетних и защитных	29,6

		насаждений, мелиоративных систем, водных источников	
3	ООО «МаслоОпт»	Убытки на восстановление ухудшенного качества земель	33,8
4	ООО «МаслоОпт»	Убытки на восстановление сокращающихся объемов производства	45,2
5	ООО «МаслоОпт»	Упущенная выгода, связанная с изъятием земель	66,2
6	ООО «МаслоОпт»	Упущенная выгода, вызванная с возникшими неудобствами	19,4
7	ООО «МаслоОпт»	Упущенная выгода, связанная с ограничением прав или ухудшением качества земель	29,7
8	ООО «МаслоОпт»	Убытки по незавершенному производству выращивания сельхозкультур	38,2
		Всего убытков	353,8

## **Глава 6 . ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

### **6.1. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства**

В соответствии с земельным законодательством России потери возмещаются предприятиями, учреждениями и организациями, которым предоставляются сельхозугодия для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность влечет за собой ограничение использования, ухудшение качества земель.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в следующих случаях:

- 1) при изъятии сельхозугодий в постоянное пользование для несельскохозяйственных нужд;
- 2) при временном занятии земель для несельскохозяйственных нужд;
- 3) при ограничении использования и ухудшения качества сельхозугодий в результате влияния несельскохозяйственного производства;
- 4) при исключении из сельхозоборота угодий в связи с образованием охранных, санитарных защитных зон вокруг несельскохозяйственных объектов.

Потери возмещаются в полном объеме при предоставлении сельхозугодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в размере 50% от норматива при нанесении снятия почвенного плодородного слоя на малопродуктивные угодья за счет средств субъектов, которым предоставляются земельные участки.

Потери не возмещаются:

- при строительстве мелиоративных систем на землях сельхозназначения;

- при отводе земель под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников, нересто-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

- при отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

- при формировании категории земель природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

- при консервации деградированных и загрязненных земель в случаях, если виновные в деградации угодий и загрязнении земель не установлены, а также в случаях, если виновные своевременно выполнили необходимые мероприятия по восстановлению деградированных сельскохозяйственных угодий и реабилитации загрязненных земель.

#### **4.2. Определение размера потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель в постоянное пользование для несельскохозяйственных нужд**

При изъятии земель в постоянное пользование потери возмещаются в размере стоимости освоения новых земель, исходя из нормативов, которые обеспечивают на новых землях производство сельскохозяйственной продукции в объемах, равным объемам, производимым на изымаемых участках.

При отводе земель городов – областных, краевых центров и городов с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон, особых территорий, имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельхозпродукции, к

нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых устанавливаются повышающие коэффициенты (до 3).

При росте цен на оборудование, материалы и строительномонтажные работы по освоению новых земель нормативы соответственно индексируются. Индексы к нормативам даются в задании на проектирование.

Расчет производится по видам сельхозугодий с учетом качества почвы:

$$П_{п} = Р \cdot Н_{с} \cdot К \cdot И,$$

где:  $П_{п}$  – потери сельскохозяйственного производства при изъятии земель в постоянное пользование, тыс. руб.;

$Р$  – площадь изымаемых земель, га;

$Н_{с}$  – норматив стоимости освоения новых земель взамен изымаемых, тыс. руб./га;

$К$  – поправочный коэффициент;

$И$  – индекс к нормативам стоимости освоения.

Расчеты производятся в таблице 11.

11. Определение потерь сельхозпроизводства при изъятии земель в постоянное пользование для несельскохозяйственных нужд

№ п/п	Типы и подтипы почв на изымаемых участках	№ контура	Виды угодий	Площадь изымаемых земель, га	Норматив стоимости освоения, тыс. руб./га	Поправочный коэффициент	Потери сельхозпроизводства, тыс./руб.

Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд приводятся в таблице 12.



**12. Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд (Постановление Кабинета министров РТ №493 от 13.06.96.) по Республике Татарстан**

№ п/п	Типы и подтипы почв в изымаемых сельскохозяйственных угодий	Нормативы в стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, тыс. руб./га	
		пашня, мн. насаждения	сенокосы и пастбища
1	Черноземы всех подтипов сверхмощные и мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	292	234
2	Черноземы всех подтипов среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные - эродированные; лугово-черноземные и старопойменные луговые	241	190
3	Черноземы всех подтипов маломощные малогумусные; черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные	221	177
4	Черноземы маломощные карбонатные и солончато-карбонатные; темно-каштановые	201	160
5	Черноземы всех подтипов маломощные маломощные и темно-серые лесные почвы – эродированные; дерново-карбонатные	185	146
6	Серые и светло-серые лесные, дерново-слабоподзолистые	155	124
7	Серые и светло-серые лесные – глеезатые; дерново-подзолистые; дерново-луговые	141	66
8	Серые и светло-серые лесные и дерново-подзолистые - эродированные; солонцы глубокие	130	60
9	Аллювиально-луговые глеевые	116	53
10	Иловато-болотные, лугово-болотные, торфянисто-болотные	85	38
11	Почвы овражно-балочного комплекса, солончаки		28

### 6.3. Определение размера потерь сельскохозяйственного производства при временном занятии или аренде земель для несельскохозяйственных нужд

В случае предоставления сельхозугодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или аренду, потери сельскохозяйственного производства определяются в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель. За каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5% от норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2%; от 21 до 50 лет – 1% от норматива.

Размер потерь сельскохозяйственного производства определяется по следующей формуле:

$$П_{в} = Р \cdot Н_{с} \cdot К \cdot И \cdot Т \cdot \frac{У}{100\%}$$

где:  $П_{в}$  – потери сельскохозяйственного производства временном занятии или аренде земель, тыс. руб.;

$Р$  – площадь изымаемых земель, га;

$Н_{с}$  – норматив стоимости освоения новых земель взамен изымаемых, тыс. руб./га;

$К$  – поправочный коэффициент;

$И$  – индекс к нормативам стоимости освоения;

$Т$  – срок временного пользования или аренды, лет;

$У$  – процент от норматива стоимости освоения, подлежащий возмещению, %.

Расчеты выполняются в таблице 13.

#### 13. Определение потерь сельхозпроизводства при временном занятии или аренде земель для несельскохозяйственных нужд

Типы и подтипы почв на землях временного пользования	Виды угодий	Площадь временно занимаемых земель, га	Норматив стоимости освоения, тыс. руб./га	Поправочный коэффициент	Индекс к нормативам стоимости освоения	Процент от норматива, подлежащий возмещению, %	Срок временного пользования, лет	Потери сельхозпроизводства, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
чернозем	пашня	1,2	123	1	1	5	10	73,8

Срок временного пользования или аренды устанавливается согласно заданию на проектирование.

#### **4.4. Определение размера потерь сельскохозяйственного производства при ухудшении качества земель в результате негативного влияния несельскохозяйственного объекта**

Потери сельскохозяйственного производства, связанные с ухудшением качества сельхозугодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества угодий. Данные потери можно рассчитать по следующей формуле:

$$P_k = P \cdot H_c \cdot K \cdot I \cdot \frac{C}{100\%}$$

где  $P_k$  - потери сельскохозяйственного производства, вызванное ухудшением качества угодий, тыс. руб.;

$P$  – площадь земель, на которых наблюдается снижение качества, га;

$H_c$  – норматив стоимости освоения новых земель взамен изымаемых, тыс.руб./га;

$K$  – поправочный коэффициент;

$I$  – индекс к нормативам стоимости освоения;

$C$  – снижение качества сельхозугодий, %.

Уровень снижения качества земель можно определить по кадастровой оценке или по снижению уровня урожайности сельхозкультур в зоне, подтверждено негативному влиянию. Уровень снижения качества земель в зоне негативного влияния приводится в задании на проектирование.

Расчеты выполняются в таблице 14.

#### **14. Определение потерь сельхозпроизводства при ухудшении качества земель в зонах, подтвержденных негативному влиянию**

Типы и подтипы почв на землях временного пользования	Виды угодий	Площадь временно занимаемых земель, га	Норматив стоимости освоения, тыс. руб./га	Поправочный коэффициент	Уровень снижения качества земель, %	Потери сельхозпроизводства, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7

чернозем	Пашня сенокос	1,2	1	1	45	0,54
----------	------------------	-----	---	---	----	------

#### **4.5. Определение суммы потерь сельскохозяйственного производства по объекту**

Результаты расчетов потерь сельскохозяйственного производства заносятся в таблицу 15.

##### **15. Сводная таблица потерь сельскохозяйственного производства**

№ п/п	Наименование потерь	Общая сумма, тыс. руб.
1	Потери сельхозпроизводства при изъятии земель в постоянное пользование	233,6
2	Потери сельхозпроизводства при временном изъятии или аренде земель	249,3
3	Потери сельхозпроизводства при ухудшении качества земель в зонах, подверженных негативному влиянию	158,9
	Всего потерь	641,8

## **Глава 7. ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ СНЯТИЯ, СКЛАДИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛОДОРОДНОГО ПОЧВЕННОГО СЛОЯ (ППС)**

### **7.1. Определение площади участков, с которых снимается ППС и установление мощности ППС на каждом участке**

На основе материалов почвенных обследований (почвенной карты) на массиве, предоставленном в постоянное и временное пользование, устанавливаются участки, с которых снимается плодородный слой почвы.

Плодородный почвенный слой селективно снимается с участков сельскохозяйственных угодий, мощность ППС которых превышает 10 см; селективное снятие плодородного слоя почвы менее 10 см не производится, он снимается вместе с потенциально плодородными породами. Определяются площади участков в контуре, с которых снимается плодородный слой почвы. Площади определяются отдельно по участкам постоянного и временного отводов по каждому хозяйству, затрагиваемому отводом. Для линейных отводов целесообразно

пользоваться графическим, а для нелинейных – механическим способом вычисления площадей.

Результаты расчетов заносятся в таблицы 16, 17.

16. Расчет площадей участков постоянного и временного отвода, с которых снимается ППС (графический способ)

Наименование хозяйства	Номер контура	Длина участка. м	Ширина участка. м	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Мощность ППС, м
1	2	3	4	5	6
ООО МаслоОПТ	1	91	36	1,2	0,20

17. Расчет площадей участков для временного отвода, с которых снимается ППС (графический способ)

Наименование хозяйства	Номер контура	Длина участка. м	Ширина участка. м	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Мощность ППС, м
1	2	3	4	5	6

## 7.2. Определение объемов снимаемого ППС

Определение объемов снимаемого плодородного слоя производится по каждому контуру или участку по формуле:

$$V = P \cdot h \cdot K_p,$$

где:  $V$  – объем снимаемого ППС, м<sup>3</sup>;

$h$  – мощность ППС, м;

$P$  – площадь участка, м<sup>2</sup>;

$K_p$  - коэффициент разрыхления.

Расчеты снимаемого плодородного слоя производятся по участкам, отдельно для постоянного и временного отводов, так как ППС с площади постоянного отвода будет использован для землевания малопродуктивных участков или рекультивации нарушенных земель за пределами территории отвода. А ППС временного отвода используется для рекультивации земель полосы временного отвода завершения строительства, или участка на территории хозяйства. Результаты расчетов оформляются в таблицах 18, 19.

**18. Определение объемов ППС, снятого с полосы  
постоянного отвода**

Наименование хозяйства	Номер участка	Наименование почв, разновидности	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Мощность ППС, м	Объем снимаемого ППС, м <sup>3</sup>	Коэффициент рахрыления	Объем снимаемого ППС с учетом коэф. разрыхления, м <sup>3</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
ООО МаслоОпт	1	ОБ	1200	0,20	200,00	1,12	

**19. Определение объемов ППС, снятого с полосы  
временного отвода**

Наименование хозяйства	Номер участка	Наименование почв, разновидности	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Мощность ППС, м	Объем снимаемого ППС, м <sup>3</sup>	Коэффициент рахрыления	Объем снимаемого ППС с учетом коэф. разрыхления, м <sup>3</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8

### 7.3. Определение площади и местоположения временных отвалов ППС

При отсутствии условий для немедленного использования плодородного слоя почвы, последний складывается на ровных возвышенных и сухих местах, свободных от запасов полезных ископаемых, на малопродуктивных сельскохозяйственных землях, удобно расположенных. Определение площади и местоположения отвалов зависит от технологии производства строительных работ, высоты почвенных отвалов и объемов однородных по производительным способностям почв.

Расстояние между почвенными отвалами зависит от техники и технологии снятия и складирования почвы. Так, при снятии ППС бульдозером расстояние между отвалами ППС не должно превышать 200-300 метров, а при складировании скреперной лопатой оно может увеличиваться до 1000 м. По высоте почвенные отвалы не должны превышать 4-6-м. Однако не допускается образование мелких, разбросанных отвалов. Поэтому следует формировать крупные отвалы, их предельная высота не должна превышать 10 м, а срок хранения ППС – 10 лет. Желательно формировать отвалы из почв однородных или близких по производительным свойствам.

Площадь отвала рассчитывается по следующей формуле:

$$S_{\text{от.}} = \frac{V}{H} \cdot K_{\text{зо.}}$$

где:  $S_{\text{от.}}$  - площадь отвала, м<sup>2</sup>;

$V$  – объем снимаемого ППС, м<sup>3</sup>;

$H$  – высота отвала, м;

$K_{\text{зо.}}$  – коэффициент заполнения отвала.

Результаты расчетов заносятся в таблицу 20.

20. Расчет площади отвала

Наименование хозяйства	Номер отвала ППС	Объем ППС, м <sup>3</sup>	Высота почвенного отвала, м	Площадь отвала, м <sup>2</sup>	Примечание
1	2	3	4	5	6
		20	5		


Расположение отвалов производится по внешней линии полосы временного отвода. Решение задачи количества и местоположения отвалов ППС с площади постоянного отвода целесообразно увязывать с местоположением участков землевания или рекультивации, чтобы свести к минимуму транспортные расходы на транспортировку ППС.

#### **7.4. Определения направления использования снимаемого ППС, установление местоположения и площади рекультивируемых или улучшаемых землеванием участков, установление мощности наносимого ППС.**

Определение направления использования снимаемого плодородного слоя с площади постоянного отвода устанавливается по условиям хозяйственной и экологической целесообразности, наличия и расположения нарушенных земель и малопродуктивных участков сельскохозяйственных угодий.

При определении площади рекультивации необходимо исходить из объема ППС и возможной мощности (высоты) наносимого плодородного слоя, которая не должна превышать 25-30 см. Следует иметь в виду, что мощность плодородного слоя с учетом последующих усадок и планировок должна на 10-15 см превышать принятую для зоны максимальную глубину основной обработки почвы, что учитывается при определении возможной площади землевания.

В этом случае возможная площадь рекультивации или землевания определяется как частное от деления объема ППС в нерыхлом состоянии (без учета коэффициента рыхления) на высоту (мощность) наносимого плодородного слоя почвы:

$$P_3 = \frac{V}{h},$$

где:  $P_3$  - площадь землевания, м<sup>2</sup>;

$V$  – объем снимаемого ППС, м<sup>3</sup>;

$h$  – высота наносимого плодородного слоя почвы, м.

Результаты определения площади землевания и мощности наносимого плодородного слоя заносятся в таблицу 21.

#### **21. Определение площади землевания и мощности наносимого ППС**



Наименование хозяйства	Номера участков землевладения и рекультивации	Мощность ППС участка на момент землевадения, м	Номер отвала в ППС использов. для землев.	Объем ППС каждого отвала, м <sup>3</sup>	Расстояние от землев. до каждого отвала, км	Мощность наносимого на участ. земл. ППС, м (h)	Площадь землявадения, га	Мощность ППС после землевадения, м

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

### 6.1. Общие положения и содержание задания

Землепользование и землевладение в РФ является платным. Плата за землю взимается в форме: земельного налога, арендной платы, нормативной цены земли. Собственники земли, землепользователи и землевладельцы, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом.

Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание условий хозяйствования на разнокачественных землях, обеспечения развития инфраструктуры населенных пунктов, формирование фондов финансирования данных мероприятий.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землепользователей, землевладельцев и устанавливается в виде фиксированных платежей за единицу площади в расчете на один год.

Согласно Постановлению Правительства РФ № 77 от 1993 г. землеустроительный проект формирования землепользования сельскохозяйственного назначения должен включать расчет земельного налога с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемого налога после их изъятия.

Поэтому в курсовом проекте предусматривается расчет платы за землю сельскохозяйственного назначения (до отвода) и несельскохозяйственного назначения (после отвода).

## **6.2. Определение платы за землю сельскохозяйственного назначения**

Федеральным законом от 29.11.2004 г. № 141 – ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ» установлен порядок налогообложения, который предусматривает исчисление земельного налога в процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков.

Статьей 1 данного закона установлено, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Для земель сельскохозяйственного назначения, земель в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, занятых жилфондом и объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ, предоставленных для жилищного строительства, ЛПХ, садоводства, огородничества, животноводства налоговые ставки не могут превышать 0,3 процента от кадастровой стоимости и 1,5 процента для прочих земельных участков (табл.22).

При определении платы за землю сельскохозяйственного назначения могут быть введены поправки за местоположение участков.

### 22. Определение платы за землю сельскохозяйственного назначения (до отвода)

Вид угодий	Наименование почвенных разновидностей	Ставка налога, руб./га	Площадь, га	Плата за землю, руб
1	2	3	4	5
Пашня				
Многолетние насаждения				
Сенокосы				

Пастбища				
Итого:				

### 6.3.Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения

Налог за расположение вне населенных пунктов земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения устанавливается в размере 1,5% от средних ставок земельного налога для поселений численностью до 20 тыс. человек. Земельный налог можно определить по формуле:

$$H_{п} = P_{п} \cdot 0,015 \cdot C_{п},$$

где:  $H_{п}$  – налог за земли промышленности, транспорта, связи и др., руб.;

$P_{п}$  – площадь несельскохозяйственного объекта, м<sup>2</sup>;

$C_{п}$  - ставка налога , руб./м<sup>2</sup> (прилагается к заданию на проектирование).

### 23. Определение платы за землю несельскохозяйственного назначения (после отвода)

Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Ставка налога для населенных пунктов с населением до 20 тыс. чел., руб./м <sup>2</sup>	Процент от ставки, %	Плата за землю, руб.
1	2	3	4

--	--	--	--

От уплаты налога освобождаются:

- государственные предприятия связи, акционерные общества связи, контрольный пакет акций которых принадлежит государству, обеспечивающие распространению государственных программ телевидения и радиовещания, а также осуществляющие деятельность в интересах обороны РФ;

- государственные предприятия водных путей и гидросооружений Министерства транспорта РФ, предприятия, учреждения и организации морского и речного транспорта, в том числе за покрытые водой территории;

- за земли, занятые федеральными автомобильными дорогами общего пользования;

- за земли, занятые аэродромами, аэропортами и ремонтными заводами гражданской авиации, сооружениями и объектами аэронавигации, отнесенными к федеральной собственности.

Средства, поступившие от уплаты налога, используются на финансирование мероприятий по землеустройству, ведению земельного кадастра, мониторинга, охране земель и повышению их плодородия, освоению новых земель, на компенсацию затрат пользователей на эти цели.

Заключение

## Литература

1. Бакиров Н.Б. Земельный кадастр Татарстана: прошлое, настоящее, будущее/ Н.Б. Бакиров.- Казань: Центр инновационных технологий.-2002,-213с.
2. Волков С.Н. Землеустроительное проектирование: Учебник/ С.Н. Волков, В.П. Троицкий, Н.Г. Конокотин и др.; под ред. С.Н. Волкова.2-е изд., доп. и перераб.-М.: Колос,1998.-632с.
3. Волков С.Н. Землеустройство. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство. Том3/С.Н. Волков.-М.: Колос. 2002.-382с.
4. Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость».- Казань: Изд-во ГУП «Идел-Пресс».-2000.-800с.
5. Федеральный закон от 29.11.2004 г.№ 141 – ФЗ «О внесении изменений в часть вторую налогового кодекса РФ».

6. Постановление Правительства РФ 262 от 2003 г. «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства».