

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«Казанский государственный аграрный университет»

Институт агробиотехнологий и землепользования

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

2) 14 22  
Ахмедов И.  
И.И.И.

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

по дисциплине «Землеустроительное проектирование»

(Территориальное землеустройство)

на тему «Отвод земли под строительство  
маслоэкстракционного завода на территории ООО «Свияга»  
муниципального района Республики Татарстан»

Выполнил студент 3 курса

~~Агрономического факультета~~

Группа Б 101-06

Направление: Землеустройство и кадастры

Махов Альмир Альбертович

Номер зачётной книжки: А20570К

Проверил: ассистент Яхин И.Ф.

Казань 2022

## ЗАДАНИЕ НА КУРСОВОЙ ПРОЕКТ (Территориальное землеустройство)

1. Тема курсового проекта «Отвод земли под строительство маслоэкстракционного завода на территории ООО «Свияга» муниципального Апастовского района Республики Татарстан»
  2. Характеристика несельскохозяйственного объекта:
    - наименование - маслоэкстракционный завод;
    - объёмы производства продукции за год – 25 тыс.т;
    - численность промышленно-производственного персонала 0.4 тыс.чел; - размер промышленной площадки 12 га;
    - минимальная плотность застройки 33 %;
    - площадь для размещения временной строительной базы 1,2 га; - срок временного пользования землёй 2 года;
    - ширина полосы отвода подъездной автодороги, 10м
    - соотношение сторон 1:2
  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 « 26 » декабрь 2022г.
  6. Дата выдачи задания « 04 » сентябрь 2022г.
- Задание выдал: ассистент Яхин И.Ф
- Задание принял: Махов А.А.

Содержание	
<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	6
<b>Глава 1. Теоретические основы межхозяйственного землеустройства</b> .....	7
1.1 Сущность межхозяйственного землеустройства.....	7
1.2 Факторы и принципы межхозяйственного землеустройства.....	10
1.3 Методика определения экономической эффективности землеустроительного проекта.....	11
<b>Глава 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ И НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЪЕКТА</b> .....	14
2.1 Общие сведения об Апастовском муниципальном районе.....	14
2.2 Почвенно-климатические условия.....	18
<b>Глава 3. Размещение земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственных нужд</b> .....	21
3.1. Составление проектного плана отвода земель в масштабе 1:25000 или 1:50000.....	21
<b>Глава 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ, СОСТАВА И ЦЕННОСТИ ИЗЫМАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ И ЗОН НЕГАТИВНОГО ВЛИЯНИЯ</b> .....	23
4.1 Определение площади и состава угодий земель изымаемых в постоянное пользование под автомобильные, железные дороги и мелиоративные каналы.....	23
4.2. Определение площади земель, предоставляемых во временное пользование.....	25
4.3. Составление проектной экспликации изымаемых земель.....	25
4.4. Определение ценности изымаемых земель.....	26
<b>Глава 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ</b> .....	27

5.1. Возмещение убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.....	27
5.2. Определение размера убытков в связи с отчуждением зданий, строений и сооружений.....	28
5.3. Определение размера убытков в связи с отчуждением многолетних насаждений.....	29
5.4. Определение размера убытков в связи с отчуждением посевов.....	30
5.5. Определение размера убытков за незавершенное производство.....	30
5.6. Определение размера убытков в связи с возникающими неудобствами землевладения или землепользования.....	31
5.7. Определение размера убытков в связи с ухудшением качества земель в результате негативного влияния несельскохозяйственного объекта.....	31
5.8. Определение размера убытков в связи с ограничением прав пользователей земли.....	31
5.9. Определение размера убытков в связи с упущенной выгодой.....	32
5.10. Определение размера суммарных убытков собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов.....	34
<b>Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА.....</b>	<b>36</b>
6.1. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства.....	36
6.2. Определение размера потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель в постоянное пользование для несельскохозяйственных нужд.....	37
6.3. Определение размера потерь сельскохозяйственного производства при временном занятии или аренде земель для несельскохозяйственных нужд.....	40

6.4. Определение суммы потерь сельскохозяйственного производства по объекту.....	41
<b>Глава 7. ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ СНЯТИЯ, СКЛАДИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛОДОРОДНОГО ПОЧВЕННОГО СЛОЯ (ППС) .....</b>	<b>42</b>
7.1. Определение площади участков, с которых снимается ППС и установление мощности ППС на каждом участке.....	42
7.2. Определение объемов снимаемого ППС.....	43
7.3. Определение площади и местоположения временных отвалов ППС.....	44
7.4. Определения направления использования снимаемого ППС, установление местоположения и площади рекультивируемых или улучшаемых землеванием участков, установление мощности наносимого ППС.....	45
<b>Глава 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ.....</b>	<b>47</b>
8.1. Общие положения и содержание задания.....	47
8.2. Определение платы за землю сельскохозяйственного назначения.....	47
8.3. Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения.....	48
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>50</b>
<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>53</b>



## ВВЕДЕНИЕ

Земля является необходимым ресурсом для размещения и деятельности всех отраслей народного хозяйства. На земле строятся промышленные предприятия, объекты энергетики, автомобильные и железные дороги, линии электропередач и связи, трубопроводы, населённые пункты, объекты обороны, культуры и здравоохранения. Поэтому всегда существует необходимость выделять земельные участки тем или иным организациям, не связанным с сельскохозяйственной деятельностью.

Маслоэкстракционное производство имеет большое значение для народного хозяйства нашей страны. Основным видом деятельности маслоэкстракционного завода является переработка маслосемян прессовым и экстракционным методом с получением прессовых и экстракционных масел, шрота (концентрированный корм; побочный продукт маслоэкстракционного производства).

Целями и задачами данного курсового проекта является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков по составлению и обоснованию проекта отвода земель под строительство такого маслоэкстракционного завода на территории Апастовского муниципального района Республики Татарстан, а также:

- определение площади, состава и ценности изымаемых земель и зон негативного влияния;
- определение размера убытков землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли;
- определение величины потерь сельскохозяйственного производства;
- подготовка технических условий снятия и использования плодородного почвенного слоя

# Глава 1. Теоретические основы межхозяйственного землеустройства

## 1.1 Сущность межхозяйственного землеустройства

Распределение и перераспределение земель внутри отраслей и между отдельными землевладениями и землепользователями осуществляются посредством межхозяйственного землеустройства.

Оно включает землеустроительные действия по использованию и охране земель на территории нескольких пространственно-взаимосвязанных предприятий, организаций, учреждений и граждан всех отраслей народного хозяйства, а также размежеванию земель по формам собственности.

В этой связи понятие межхозяйственного землеустройства можно сформулировать следующим образом:

Межхозяйственное землеустройство – это система или совокупность экономических, социальных, правовых и технических мероприятий по распределению и перераспределению земель между собственниками, отраслями народного хозяйства, предприятиями, организациями, учреждениями гражданами.

Задачами межхозяйственного землеустройства являются:

1. Создание равных границ территориальных условий для развития всех форм хозяйствования на земле.
2. Формирование и совершенствование рациона. и устойчивой системы землепользования.
3. Обоснованность установления, точности и бесспорности обозначения на местности границ, установленных при землеустройстве.
4. Создание территориальных условий для рациональной организации с/х производства.
5. Разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, обременений и сервитутов на ЗУ.
6. Подготовка данных для установления земельного налога и арендной платы.
7. Возмещение потерь с/х производства при изъятии земель.
8. Разработка мероприятий, направленных на улучшение и

восстановление земли 9. Обоснование направлений и перспектив мелиораций земель.

10. Сохранение совершенствования систем рассечения.

Содержание межхозяйственного землеустройства включает решение следующих вопросов:

1. Распределение и перераспределение земель по категориям земель отраслей народного хозяйства;
2. Образование и изменение землевладений, землепользований с.-х предприятий, организаций, учреждений и граждан;
3. Устранение недостатков землевладений и землепользований;
4. Упорядочение использования земель, переданных в ведение сельских администраций и других муниципальных образований;
5. Установление черты городов и других населенных пунктов;
6. Предоставление земельных участков для строительства крупных предприятий, водохранилищ, линейных сооружений.

Каждому такому вопросу соответствуют вид землеустроительного действия и определенный тип землеустроительного проекта.

Разновидности МХЗ:

1. Образование и упорядочение землевладений и землепользований с/х предприятия. Имеет дело с сельским хозяйством, где земля - основное средство производства. В ходе землеустройства в этом случае организуют земли, обладающие высоким почвенным плодородием.
2. Образование землепользований несельскохозяйственного назначения. Создает условия для нормального функционирования несельскохозяйственных отраслей, стремясь в максимальной степени сохранить плодородные земли для сельскохозяйственного производства.
3. Образование земельных фондов целевого назначения. Предусматривает формирование земельных массивов фондов специального назначения. Это резерв образования крестьянских хозяйств и других новых хозяйственных структур сельскохозяйственного и иного назначения,



активизации земельного оборота. Эти земли обладают специфическим правовым статусом; до отчуждения этих земель в порядке изъятия их могут использовать прежние землевладельцы и землепользователи.

4. Размещение и установление границ территории с особым правовым режимом. Позволяет оценивать, размещать и устанавливать границы территорий с особым правовым режимом, что особенно важно для решения природоохранных и социально экономических задач.

5. Установление и упорядочение границ административно-территориальных иных образований. Особенно нужна в условиях, когда надо разграничить земельную собственность на федеральную, субъектов РФ, муниципальных образований и частную, с тем чтобы наладить управление земельными ресурсами. Это своего рода генеральное межевание земель РФ.

Процесс МХЗ:

Объектом МХЗ является территория, перераспределённая между собственниками земли, землевладельцами и землепользователями. Основанием проведения МХЗ является решения федеральных органов государственной власти, органов местного самоуправления, договоры о проведении ЗУ, судебные решения. Договоры проведения ЗУ составляют на основании ходатайств собственников, владельцев и пользователей земли или заявителей о выделении земельного участка. Производственный процесс МХЗ состоит из подготовительных работ; составления проекта; рассмотрения проекта; перенесения проекта в натуру; оформления и выдачи землеустроительных материалов, землеустроительных дел и документов, удостоверяющих право собственности на землю землевладения и землепользования; осуществление проекта МХЗ, проведение авторского надзора за выполнением проекта собственниками земли, землевладельцами и землепользователями. МХЗ проводят при:

- изменении границ объектов землеустройства, в т. ч. с целью устранения недостатков в их расположении;
- установление границ объектов землеустройства;
- предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам; - изъятие земельного участка;

- совершение сделок с земельными участками; в иных случаях перераспределения земель.

## 1.2 Факторы и принципы межхозяйственного землеустройства

Всякое изменение, которое необходимо внести в размер собственности, в то или иное землевладение землепользование, должно быть всесторонне обосновано, т.е. необходимость проведения межхозяйственного землеустройства вызывается определенными причинами (факторами).

Для проведения работ по разграничению (размежеванию) земель по формам собственности являются следующие факторы:

1. Введение в России государственной и частной форм земельной собственности;
2. Отнесение земельных участков к различным формам собственности;
3. Потребность установления их границ на местности;

В сельском хозяйстве факторами межхозяйственного землеустройства являются:

1. Необходимость организации нового хозяйства.
2. Создание фондов земель специального назначения.
3. Установление новых границ и размещение территории с особым режимом использования земель.
4. Требования охраны природы.
5. Наличие недостатков в размещении землевладения и землепользовании и их границ.
6. Несоответствие существующих площадей и структуры землевладения и землепользования потребностям производства данного хозяйства и условия рационального использования земель.
7. Изменение условия производства в хозяйстве, которое ведет к несоответствию между параметрами землевладения и землепользовании.

Главный фактор межхозяйственного землеустройства во всех отраслях несельскохозяйственного назначения – необходимость организации предприятия, положения различных линейных коммуникаций, для деятельности которых требуется земля.

Основными принципами межхозяйственного землеустройства являются:

1. Точное соблюдение земельного законодательства, укрепление устойчивости землевладений и землепользований определенности их границ;
2. Обеспечение рационального и эффективного использования земель и приоритета сельского хозяйства;
3. Создание условий для последующей правильной организации территории с.-х предприятий и планировки территории несельскохозяйственных объектов;
4. Обеспечение охраны земель и других природных ресурсов. Объектами проектирования при межхозяйственном землеустройстве являются: группа хозяйств, массив освоения, объединение землепользований, администрация района и т.д.
5. Создание территориальных условий для успешного выполнения землевладельцами и землепользователями их задач, повышение эффективности производства, уровня социального развития.

### 1.3 Методика определения экономической эффективности землеустроительного 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 вычленить 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 об Апастовском муниципальном районе

Глава Апастовского муниципального района - Зиганшин Айрат Габдулхакович, председатель Совета Апастовского муниципального района, глава п.г.т. Апастово Апастовского муниципального района Республики Татарстан



Рис 1. Глава Апастовского муниципального района.

Село Апастово известно с XVII века как поселение у озера на берегу Свяги. Есть несколько версий его происхождения. Вероятно, оно было основано выходцами из деревни. По второй версии, посёлок основали переселенцы из деревни Старые Енали. Согласно этой теории, Апастово

могло называться Малое Еналеево, и тогда под этим наименованием оно известно с 1647 года. Также существует мнение, что посёлок возник из-за слияния четырёх близлежащих населённых пунктов. Эту версию подтверждают документы XX века, что село Кульсеитово, которое вошло в состав Апастово, долго сохраняло свою самостоятельность — в них есть запись «Апастово с выселком Кульсеитово»



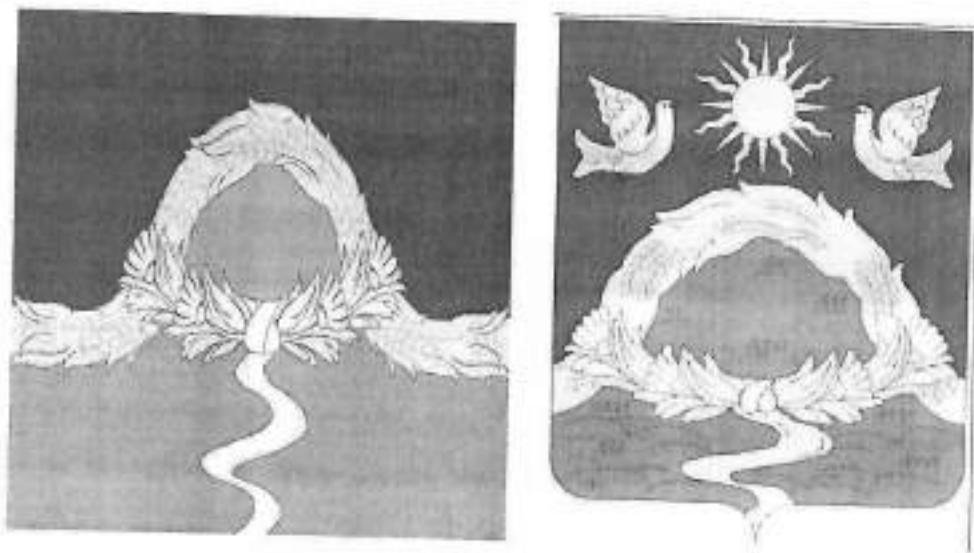
Рис 2. Границы Апастовского района Республики Татарстан

Западная часть находится на склоне Токмовского тектонического свода, остальная часть района — на юго-западном борту Казанско-Кировского прогиба. Рельеф представляет собой всхолмлённую равнину. Наибольшая высота — 228 метров, отмечена в южной части территории на водоразделе рек Свяга и Улема; наименьшая — 55 метров — у самой крупной реки района Свяги, её протяженность 161 км. Все водные артерии территории относятся к её бассейну. Другие крупные реки, общей длиной более 30 км: Була, Улема, Сухая Улема, Бия, Черемшан, Имелли. Общая площадь лесного массива — 8,9 тысяч га

Разработкой герба и флага занимались совместно Геральдический совет при президенте Республики Татарстан и Союз геральдистов России. Утверждены решением Совета Апастовского муниципального района от 30 сентября 2006 года. На гербе и флаге переданы основные экономические, культурные и географические особенности района. Колосья и венок

символизируют плодородные земли, две иволги - трудолюбие и духовную культуру, серебряная лента - река Свяга, солнце - символ тепла и достатка. Золотой цвет на гербе - символ урожая, богатства, интеллекта, уважения; серебряный - чистоты, совершенства, мира, взаимопонимания; красный - мужества, силы, трудолюбия, красоты и праздника; зелёный - символ природы, здоровья, молодости, жизненного роста.

Флаг Апастовского района разработан на основе герба. Представляет собой прямоугольное полотно с отношением ширины к длине 2:3, которое разделено золотыми колосьями на красную и зелёную части, не включает изображение птиц.



3. Флаг Апастовского района 4. Герб Апастовского района

На 1 декабря 2022 численность населения (постоянных жителей) Апастовского района Республики Татарстан составляет 19 512 человек, в том числе детей в возрасте до 6 лет - 1 949 человек, подростков (школьников) в возрасте от 7 до 17 лет - 2 305 человек, молодежи от 18 до 29 лет - 2 339 человек, взрослых в возрасте от 30 до 60 лет - 8 393 человека, пожилых людей от 60 лет - 4 254 человека, а долгожителей Апастовского района Республики Татарстан старше 80 лет - 273 человека.

## Экономика

В районе преобладают заготовительно-перерабатывающие промышленные предприятия. По итогам 2019 года, Апастовский район занял 39 место в рейтинге социально-экономического развития и 27 место по доле малого и среднего бизнеса (МСБ) в валовом территориальном продукте Республики Татарстан, что составило 7,3 млрд рублей. Среднемесячная районная заработная плата в районе 26 тысяч рублей. В период с 2010 по 2020 год соотношение среднемесячной заработной платы к минимальному потребительскому бюджету выросло с 1,78 до 2,03 раз, а уровень безработицы с 2013 по 2020-й возрос с 0,68 % до 1,83 %. В первом полугодии 2020 года было отгружено товаров собственного районного производства на 205 млн рублей (для сравнения, этот показатель за весь 2013 год — 415 млн).

Сельское хозяйство — основа экономики региона. На полях выращиваются такие культуры, как пшеница, рожь, ячмень, овёс, гречиха, горох, сахарная свёкла и картофель.

Апастово расположено в 109 км от Казани на автомобильной дороге «Казань - Ульяновск», в 11 км к юго-востоку от железнодорожной станции «Каратун». По территории района рядом с райцентром проходит автодорога Р-241 «Казань - Буинск - Ульяновск»; другие важные дороги: «Большие Кайбицы - Апастово - Тетюши», «Шонгуты - Камское Устье». Западнее райцентра проходит ж/д-линия «Свияжск - Ульяновск». Станции и остановочные пункты в районе (от Казани): остановочный пункт 55 км, Ключи (разъезд), станции Каратун и Кильдуразы.

Осенью 2018 года российское правительство одобрило план строительства скоростной автомобильной дороги «Москва - Нижний Новгород - Казань», протяжённостью 730 км. На территории Татарстана путь будет проходить через Кайбицкий, Апастовский, Верхнеуслонский, Камско-Устьинский, Лаишевский, Пестречинский районы. Автомагистраль станет

частью международного транспортного коридора «Европа - Западный Китай». Строительство должно завершиться в 2024 году.

Объектом курсовой работы является поселок Свяжский Апастовского района республики Татарстан.

## **2.2 Краткая характеристика природно-экономических условий предприятия**

Местоположение, размеры землепользования и природные условия ООО «Коммуна»

Общество с ограниченной ответственностью «Коммуна» расположено в северо-восточной части Буинского района. Административно-хозяйственный центр предприятия находится в деревне Черки-Кильдуразы. Удаленность хозяйственного центра от г.Буинска - 23км, от города Казани составляет 150 км, расстояние от железнодорожной станции - 23 км, от речной пристани - 65 км, удаленность от пунктов реализации зерна - 23 км, молока - 23 км, мяса - 109 км (г.Ульяновск). На деятельность предприятия большое влияние оказывает расположение от хозяйства баз закупки основных материально-технических ресурсов, таких как база закупки сельскохозяйственных машин и запчастей, который расположен на расстоянии 150 км, горюче-смазочных материалов - 23 км, строительных материалов - 23 км, удобрений 46 км.

Продвижение всех видов транспорта хозяйства обеспечивает наличие автотранспортных магистралей, дорог с асфальтным покрытием, которые протягиваются от одного населенного пункта к другому.

В населенных пунктах предприятия хорошо развита система связи, а также социальная инфраструктура. Рельеф в основном равнинный с развитой овражно-болотной сетью. Климат зоны расположения предприятия умеренно-континентальный. Средняя температура летних месяцев составляет 17°C, а зимнего периода равна -19°C. Сумма осадков - 545 мм, в том числе при температуре выше +10° - 130-150 мм.



Рельеф землепользования представляет собой волнистую равнину с развитой овражно-балочной системой. Почвенный покров представлен черноземами и серыми слабо- и среднеподзолистыми почвами. Почвы бесструктурные, легко заплываемые, вследствие этого часто образуется корка, которая затрудняет проведение работ по уходу за почвами. Балл экономической оценки земли по итогам IV тура землеоценочных работ составляет 29,64, что несколько выше среднереспубликанского показателя (28,06), но ниже среднерайонного (33,31).

Достаточная продолжительность вегетационного периода и условия увлажнения создают благоприятные возможности для возделывания зерновых культур, картофеля, сахарной свеклы, однолетних и многолетних трав.

Растительность на пастбищах представлена злаковыми травами (мятлик узколистный, клевер луговой, овсяница луговая) и разнотравьем (подорожник, лапчатка серебристая и другие).

Из вышесказанного следует, что природно-климатические условия относительно благоприятны для производства основных видов сельскохозяйственной продукции. Вместе с тем в настоящее время все более значительное влияние на результаты хозяйственной деятельности оказывают экономические факторы.

Важнейшей предпосылкой успешной деятельности в сельском хозяйстве выступает обеспеченность земельными ресурсами и структура сельскохозяйственных угодий (табл. 2.1).

Таблица 2.1 - Состав земельных фондов и структура сельскохозяйственных угодий в ООО СХП «Ибрагимов и К» за 2009-2012 годы

Площ., га	площ., га	Площ., га	структура, %	РТ площадь, га	РТ структура, %	
Всего земель	3661	3802	3802	X	6502	X
в т.ч. сельхозугодий	3661	3661	3661	100	6261	100
Из них пашня	3410	3410	3410	68	5317	84,9
пастбища	251	251	251	32	774	12,4
Процент распаханности	3410	3410	3410	68	X	84,9

Как видно из таблицы 1, в течение 2009-2012 годов состав земельного фонда и структура сельскохозяйственных угодий не поменялась. Так, площади под пашней, естественными пастбищами, процент распаханности их площади не менялись. Вместе с тем достигнутый в ООО СХП «Ибрагимов и К» показатель в 2012 году значительно ниже как среднерайонного, так и среднереспубликанского значений, что свидетельствует о менее интенсивном использовании сельхозугодий, поскольку наиболее продуктивным видом угодий является пастбища. Следовательно, при прочих равных условиях изучаемое предприятие может получить меньше продукции в стоимостном выражении с единицы сельскохозяйственных угодий, чем в среднем хозяйства района и республики

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

### 3.1. 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.

В рамках данной работы был выделен следующий участок в Апастовском муниципальном районе Республики Татарстан.

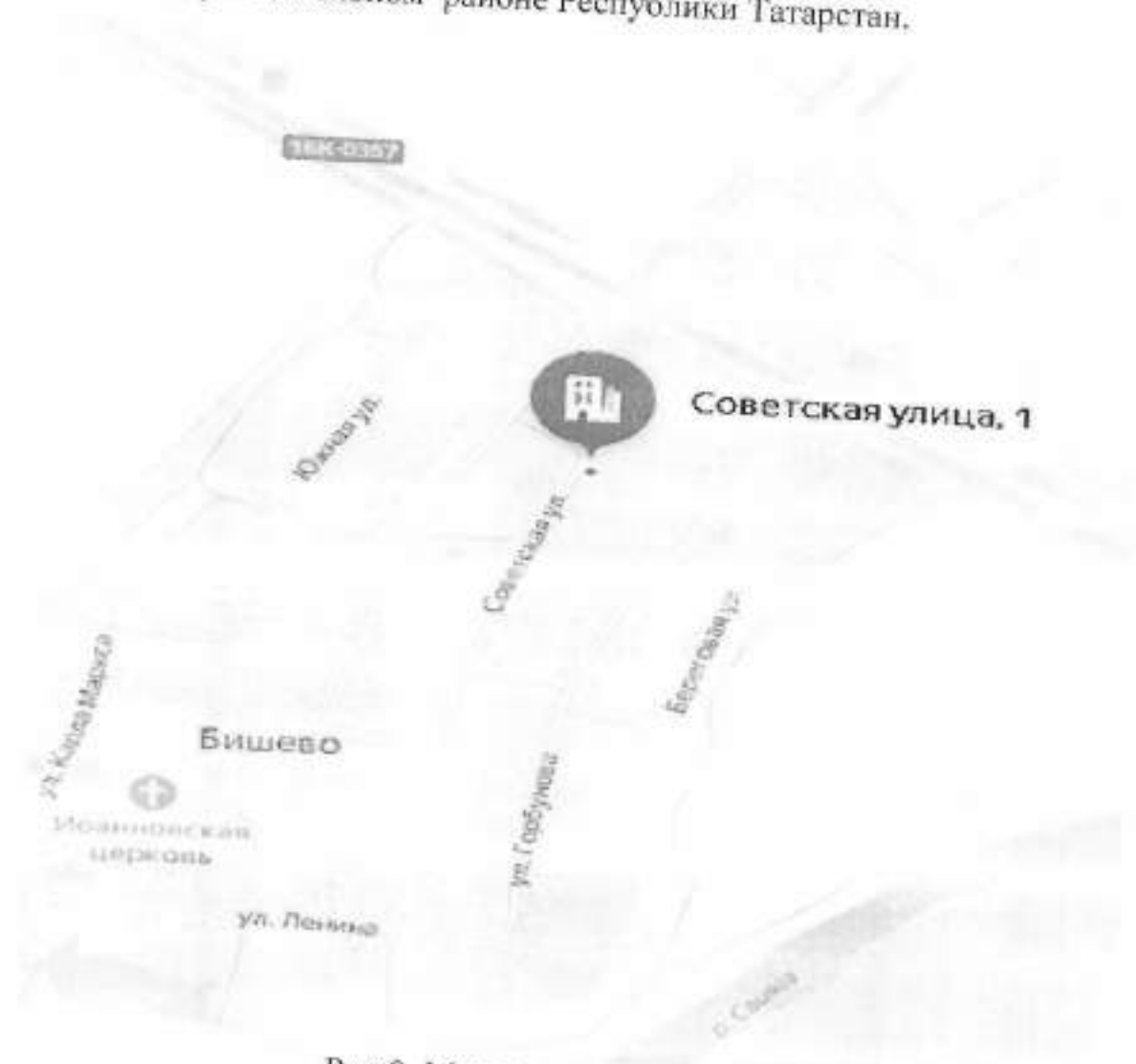


Рис 8. Местоположение участка

Участок находится в северо-западной части Апастовского района и имеет кадастровый номер 16:09:210504:15. Он располагается в Республике Татарстан, Апастовского муниципального района, Новокинерское сельское поселение, примерно на расстоянии около 1 км от деревни Верхняя ура по направлению на запад и 8 км от административного центра сельского поселения села Новый Кинер. На территорию участка не попадают зоны с особыми условиями использования. Завод создаст дополнительные рабочие места для жителей посёлка и позволит улучшить его инфраструктуру.

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

### 4.1 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:

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

где:  $P_{\Sigma}$  – 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.

Размер промышленной площадки, необходимой для строительства маслоэкстракционного завода, составляет 12 га. Размер временной площадки, необходимой для проведения строительных работ, составляет 1,2. Соотношение сторон участков- 1:2, что подразумевают образование сторон 244×488 м для участка площадью 12 га и 77×154 м для участка площадью 1,2 га. Ширина полосы отвода подъездной автодороги составляет 10 м



Таблица 2. Расчет площади и видов угодий при изъятии земель

Наименование з/вл (з/п)	№ зем. учас тков	Виды изыма емых угодий	Шир ина полос ы отвод а , м	Прот яжен ность уч аст ка, м	Площа дь изымае мых земель, га	В т.ч. по видам угодий, га			
						паш ня	сено кос	паст би ще	про чие
Изъятие земель в постоянное пользование									
	1	Пашня							
	2	Пастбище							
	3	Пашня							
	4	Сенокос	244	488	12		12		
	5	Болото							
Итого									
Изъятие земель во временное пользование									
		Пашня							
		Пастбище							
		Пашня							
		Сенокос	77	154	1,2		1,2		
		Болото							

Итого									
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### 4.2. 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.

#### 4.3. Составление проектной экспликации изымаемых земель

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

Таблица 3. 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.	
		12		12				
	<b>ИТОГО по землепользованию</b>			12				

#### 4.4. Определение ценности изымаемых земель

Определение ценности изымаемых земель основывается по их кадастровой стоимости. 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)

Таблица 4.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	Серые лесные	20600	18300	27,4

Перевод земель сельскохозяйственных угодий в другую категорию допускается так как их кадастровая стоимость не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району на пятьдесят и более процентов.

## 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.

## 5.2. 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.

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

На данном земельном участке отсутствуют здания и сооружения, а также находящиеся за пределами отвода, чье использование невозможно из-за изъятия земли следовательно убытки за их отчуждения отсутствуют.



### 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:

$$Y_{\text{н}} = P \cdot \sum_{i=1}^n K_i \cdot C_i$$

Где:  $Y_{\text{н}}$  – 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.

#### 6. 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
ООО «Свияга»	12	150	450	810000

На данном земельном участке отсутствуют многолетние насаждения из-за особенностей сельскохозяйственного угодья из чего следует, что убытки за их отчуждения отсутствуют

#### 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.

Таблица 7. 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
Апастовский район	Многолетние травы	12	100	1200	3000	3600

На данном земельном участке возделывают многолетние травы, данные об урожайности которой можно получить с сайта Министерства сельского хозяйства. Отвод земли для строительства завода составит 12 га.

Закупочная цена многолетних трав была получена в интернете и составляет 3 рубля за кг. Таким образом, убытки за отчуждением земли составят 3600000 рублей.

#### 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:

где:  $У_{ин}$  – убытки за незавершенное производство, тыс. руб.;

Площадь отводимых земель с незавершенным производством, га;  
затраты незавершенного производства на 1 га, тыс. руб.

#### **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.

где: - убытки в связи с упущенной выгодой, тыс. руб.;

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

коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

Период восстановления нарушаемого производства устанавливается заданием на проектирование по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Таблица 9. 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			3,8	
	Сенокос	12	720		2736
	Пастбище				
Временный	Пашня			1,7	
	Сенокос	1,2	24		40,8
	Пастбище				

Итого					2776,8
-------	--	--	--	--	--------

Вид угодий на данном земельном участке – сенокос. Таким образом, мы рассчитали размеры убытков в связи с упущенной выгодой. Расчёт выполнялся на постоянный и временный отвод земель, вне зависимости от того, что участок под оборудование временный. Собственнику земельного участка придётся восстанавливать в дальнейшем данную территорию.

Убытки в связи с упущенной выгодой составят 2736000 рублей для постоянного отвода земель и 40800 для временного отвода земель.

Итоговые убытки 2776800 рублей.

Коэффициенты перерасчета теряемого ежегодного дохода представлены в таблице ниже.

Таблица 10. Коэффициент перерасчета теряемого ежегодного дохода определения 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

8		Убытки по производству сельхозкультур по незавершенному выращиванию	2,184
		Всего убытков	6378,984



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.

Таблица 11. 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		Убытки, связанные с выносом зданий и сооружений	-
2		Убытки, связанные с изъятием многолетних и защитных насаждений, мелноразливных систем, водных источников	-
4		Убытки на восстановление сокращающихся объемов производства	2776,8
5		Упущенная выгода, связанная с изъятием земель	3600
6		Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами	-
7		Упущенная выгода, связанная с ограничением прав или ухудшением качества земель	-

## 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 сельхоз оборота 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, нерестовыростных 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.

### **6.2. 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 строительно-монтажные 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  
где: потери сельскохозяйственного производства при изъятии земель в постоянное пользование, тыс. руб.;

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

$K$  – поправочный коэффициент;

$I$  – индекс к нормативам стоимости освоения.

Таблица 12. 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.
	Серые лесные	1	сенокос	12	124	0,5	744

В данной таблице мы определили потери сельхозпроизводства при изъятии земель в постоянное пользование для несельскохозяйственных нужд. Норматив стоимости освоения новых земель был взят 124 тыс. руб./га, так как тип почвы изымаемого участка это серые лесные почвы. Таким образом потери сельхозпроизводства при изъятии земель в постоянное пользование составляют 744 тыс.руб. Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд приводятся в таблице ниже.

Таблица 13. 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 среднемоштные; черноземы сверхмоштные и моштные - эродированные; лугово-черноземные и старопойменные луговые	241	190
3	Черноземы всех подтипов маломоштные малогумусные; черноземы среднемоштные эродированные; темно серые лесные	221	177
4	Черноземы маломоштные карбонатные и солончазатые; темно-каштановые	201	160
5	Черноземы всех подтипов маломоштные маломоштные 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:  $K \cdot I \cdot T$ .

где: потери сельскохозяйственного производства временном занятии или аренде земель, тыс. руб.;

$P$  – площадь изымаемых земель, га;

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

$I$  – индекс к нормативам стоимости освоения;

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

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

14. 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 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
Серые лесные	сенокос	1,2	124	0,5	1	5	2	7,44

Срок временного пользования или аренды устанавливается согласно заданию на проектирование.

Так как срок временного пользования участка составляет 2 года, то процент от норматива, подлежащего возмещению берётся 5%. Таким образом, потери сельхозпроизводства составили 7440 рублей.

#### 6.4. Определение суммы потерь сельскохозяйственного производства по объекту

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

№ п/п	Наименование потерь	Общая сумма, тыс. руб.
1	Потери сельхозпроизводства при изъятии земель в постоянное пользование	744
2	Потери сельхозпроизводства при временном изъятии или аренде земель	7,44
	Всего потерь	751,44

## 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.

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
Апастовский район	1	488	244	120000	0,35

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
Апастовский район	1	154	77	12000	0,35

## 7.2. Определение объемов снимаемого ППС

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

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

мощность ППС, м;

P – площадь участка, м<sup>2</sup>;

- 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.

### 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 разрыхления	Объем снимаемого ППС с учетом коэф. разрыхления, м <sup>3</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
Аластовский район	1	Серые лесные	120000	0,35	42000	1,2	50400

### 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 разрыхления	Объем снимаемого ППС с учетом коэф. разрыхления, м <sup>3</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
Аластовский район	1	Серые лесные	12000	0,35	4200	1,2	5040

Расчёты объёмов ППС определялись с постоянной и временной полосы отвода. Для данного расчёта площадь участков переводилась из

гектаров в квадратные метры. Снятие плодородного слоя проводится на 0,35 м.

По итогу объём снимаемого ППС у постоянной полосы отвода равен 42000 м<sup>3</sup>, а у временной полосы отвода 4200 м<sup>3</sup>.

Коэффициент разрыхления для обеих полос отвода был взят 1,2. Далее был проведён расчёт объёма снимаемого ППС с учётом этого коэффициента.

По итогу для постоянной полосы отвода объём равен 50400 м<sup>3</sup>, а для временной полосы отвода 5040 м<sup>3</sup>.

### **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 объёмов 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:

где:  $S$  – площадь отвала, м<sup>2</sup>;

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

$H$  – высота отвала, м;

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

Таблица 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>
1	2	3	4	5
Апастовский район	1	42000	5	8400
Апастовский район	2	4200	5	840

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 отвала 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:

где: - площадь землевания,  $m^2$ ;

$V$  – объем снимаемого ППС,  $m^3$ ;

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

Таблица 21. Определение площади землевания и мощности наносимого ППС

Наименование хозяйства	Номера участка в землевании и рекультивации	Мощность ППС участка на момент землевания, м	Номер отвала в ППС изъят для землевания	Объем ППС каждого отвала, $m^3$	Расстояние от земли в дождь до отвала, км	Мощность наносимого на участ. земл. ППС, м (h)	Площадь землевания, га	Мощность ППС после землевания, м
Аластовский район	1	0,25	1	4200 0	0,25	0,1	42	0,35



## **Глава 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ**

### **8.1. 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).

### **8.2. 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.

Таблица 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
Сенокосы	Серые лесные	61,8	12	741,6

### 8.3 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:

$$= \cdot 0,015$$

где: налог за земли промышленности, транспорта, связи и др., руб.;

- площадь несельскохозяйственного объекта, м<sup>2</sup>;
- ставка налога, руб./м<sup>2</sup>(прилагается к заданию на проектирование).

Таблица 23. Определение платы за землю несельскохозяйственного назначения

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
120000	2,06	1,5	3708

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

Современная маслоэкстракционная промышленность - важнейшая часть единого народнохозяйственного агропромышленного комплекса страны. Она обеспечивает население и народное хозяйство растительным маслом, маргариновой продукцией, майонезом, мылом, олифой, олеиновой и стеариновой кислотами и некоторыми другими видами продукции. Пищевые растительные масла составляют основу рационального питания человека, а технические масла широко применяют почти во всех областях народного хозяйства. Маслоэкстракционная отрасль занимает ведущее место в агропромышленном комплексе России, что связано как с разнообразием и уникальностью состава маслосодержащего сырья различных регионов мира, так и с быстрой его возобновляемостью, важной ролью жиров в питании человека, масштабностью использования масложировых продуктов в пищевых, кормовых и технических целях, в том числе и стратегических. Роль масложировых продуктов в питании населения страны очень велика. Им нет альтернативы ни по питательности, ни по дешевизне производства. В основном страна производит подсолнечное масло. Две другие масличные культуры (рапс и соя) хотя и учитываются статистикой, но по объему получаемого из них масла не превышают 5-7%.

Маслоэкстракционная промышленность работает по схеме безотходного производства, т.е. такие побочные продукты как шрот, шелуха, соапсток и др. образуемые при производстве основной продукции масложировой промышленности, также используются для тех или иных благородных целей. Продукция масложировой промышленности пользуется огромной популярностью, как у жителей нашей страны, так и у потребителей из ближнего и дальнего зарубежья.

В выполнении курсового проекта перед нами стоял ряд задач, в частности:

- описать теоретические основы межхозяйственного землеустройства;
- описать характеристику территории размещения и несельскохозяйственного объекта;
- определить площадь, состав и ценность изымаемых земель и зон

негативного влияния;

- определить размер убытков собственников земли, землепользователей и землевладельцев;

- определить величину потерь сельскохозяйственного производства;

подготовить технические условия снятия, складирования и использования плодородного почвенного слоя (ППС)

По итогу курсового проекта можно сделать следующие выводы:

Участок находится в северо-западной части Апастовского района и имеет кадастровый номер 16:09:210504:15, вид угодий - сенокос, тип почвы – серые лесные.

На период строительства завода площадь постоянной полосы отвода составляет 12 га, а временной полосы - 1,2 га.

Так как площадь земельного участка уменьшилось, значит, урожайность тоже уменьшится, поэтому был проведён расчёт определения размера убытков в связи отчуждением посевов. Вид культур на данном участке – многолетние травы. Убытки за отчуждением посевов – 3600 тыс. рублей. Убытки в связи с упущенной выгодой - 2776,8 тыс. рублей. Убытки по незавершенному производству выращивания сельхозкультур (многолетние травы)- 2,184 тыс. рублей.

По Российскому законодательству при изъятии земель в постоянное пользование потери возмещаются в размере стоимости освоения новых земель, исходя из их нормативов, которые обеспечивают на новых землях производство сельскохозяйственной продукции в объемах, равным объемам, производимым на изымаемых участках. По итогам расчётов для постоянной полосы отвода потери сельхозпроизводства при изъятии земель составили - 744 тыс. рублей, а для временной - 7,44 тыс. рублей.

С полосы постоянного и временного отвода предусмотрено снятие ППС, который в дальнейшем будет использоваться для землевания. Мощность ППС - 0,25 м. Объём снимаемого ППС с учётом разрыхления равен 50400 м<sup>3</sup> с постоянной полосы и 5040 м<sup>3</sup> с временной полосы отвода. Также был произведён расчёт площади отвала, по итогам которого стало

известно, что с постоянной полосы отвода площадь составила 8400 м<sup>2</sup>, а с временной – 840 м<sup>2</sup>.

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.

В связи с чем был произведён расчёт платы за землю до и после её изъятия, в результате чего была определена плата за землю - 741,6 рублей до отвода и 3708 рублей после отвода.

Все поставленные задачи в ходе выполнения курсового проекта были решены. Полосы отвода для строительства маслоэкстракционного были запроектированы.



## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

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».
7. Официальный сайт Апастовского МО РТ. Режим доступа: [arsk.tatarstan.ru](http://arsk.tatarstan.ru)
8. Закон Республики Татарстан от 31.01.2005 года № 7-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования «Апастовский муниципальный район» и муниципальных образований в его составе».
9. Межхозяйственное землеустройство.  
Режим доступа:  
<https://studfile.net/preview/9066260/page:14/>
10. Публичная кадастровая карта. Режим доступа: <https://egrp365.org/>
11. Экокарта Татарстана. Режим доступа: [ecokarta.tatar.ru](http://ecokarta.tatar.ru)
12. Посевная площадь пашни в Татарстане (Апастовский район). Режим доступа: <https://xn--80ajgpcpbhkds4a4g.xn--plai/analiz-posevnyhpl>