

**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Казанский государственный аграрный университет»**

**Кафедра «Землеустройство и кадастры»**  
**Направление подготовки 21.04.02 – землеустройство и кадастры**  
**Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приемы**  
**рационального их использования».**  
**Научный руководитель магистерской программы – профессор**  
**Сафиоллин Ф. Н.**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
**(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**на тему: «ПРОЕКТ ОТВОДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ**  
**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОМПЛЕКСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ**  
**МИНЕРАЛЬНЫХ УДОБРЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ТАТАРСКО-**  
**ЧЕЛНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МЕНДЕЛЕЕВСКОГО**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»**

**Выполнил магистрант заочного обучения агрономического факультета**  
**Хабибрахманов Радик Рафитовича**

**Научный руководитель –**  
**кандидат с.-х. н., доцент \_\_\_\_\_ Сулейманов С.Р.**  
**Допущена к защите –**  
**зав. выпускающей кафедры, профессор \_\_\_\_\_ Сафиоллин Ф. Н.**

**Казань – 2018**

## **АННОТАЦИЯ**

**магистерской диссертации Хабибрахманова Радика Рафитовича  
на тему: «Проект отвода сельскохозяйственных земель под  
строительство комплекса по производству минеральных удобрений на  
территории Татарско-Челнинского сельского поселения  
Менделеевского муниципального района Республики Татарстан»**

Основной текст магистерской диссертации изложен на 83 страницах компьютерного текста и состоит из введения, 6 глав, заключения, списка литературы, приложений, содержит 19 таблиц, 13 рисунков. Библиографический список включает 50 наименований.

В первой главе магистерской диссертации проведен обзор по изучаемой тематике, рассмотрены особенности отвода земель под строительство несельскохозяйственных объектов.

Во второй главе дается характеристика Татарско-Челнинского сельского поселения Менделеевского муниципального района Республики Татарстан. Рассматриваются вопросы современного использования территории, природных условий и ресурсы данной территории.

В третьей и четвертой главах магистерской диссертации разрабатывался проект отвода земель под строительство комплекса по производству минеральных удобрений. Определены площади, состав и ценность изымаемых земель, территории с которых снимается плодородный слой почвы.

Пятая глава состоит из расчетов экономической эффективности от реализации проекта.

В шестой главе приведены мероприятия по охране окружающей среды, при строительстве промышленных объектов.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>                                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| ...                                                                                                                                                          |           |
| <b>Глава I. ОБЗОР</b>                                                                                                                                        | <b>7</b>  |
| <b>ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>                                                                                                                                       |           |
| 1.1 Цели и задачи землеустройства при отводе<br>земель.....                                                                                                  | 7         |
| 1.2 Порядок изъятия земель для несельскохозяйственных<br>нужд.                                                                                               | 8         |
| 1.3 Требования предъявляемое к несельскохозяйственному<br>землепользованию.....                                                                              | 18        |
| <b>Глава II. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ</b>                                                                                                       |           |
| <b>    ТЕРРИТОРИИ ТАТАРСКО-ЧЕЛНИНСКОГО</b>                                                                                                                   |           |
| <b>    СЕЛЬСКОГО</b>                                                                                                                                         | <b>21</b> |
| <b>ПОСЕЛЕНИЯ.....</b>                                                                                                                                        | <b>21</b> |
| 2.1 Краткая историческая справка.....                                                                                                                        |           |
| 2.2 Экономико-географическое положение. Место Татарско-<br>Челнинского сельского поселения в системе расселения<br>Менделеевского муниципального района..... | 22        |
| 2.3 Социально-экономический потенциал территории.....                                                                                                        | 26        |
| 2.3.1 Характеристика земельного<br>фонда.....                                                                                                                | 26<br>27  |
| 2.3.2 Демографический потенциал.....                                                                                                                         | 28        |
| 2.3.3. Производственные территории.....                                                                                                                      | 29        |
| 2.3.4. Агропромышленный комплекс.....                                                                                                                        | 29        |
| 2.3.5 Лесной комплекс.....                                                                                                                                   | 30        |
| 2.4. Природные условия и ресурсы.....                                                                                                                        | 30        |
| 2.4.1 Рельеф и геоморфология.....                                                                                                                            | 31        |

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 2.4.2 Полезные ископаемые.....                            | 32 |
| 2.4.3 Ландшафты, почвенный покров.....                    | 34 |
| 2.4.4. Инженерно-геологическая оценка территории.....     |    |
| <b>Глава III. ОТВОД ЗЕМЕЛЬ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО</b>          |    |
| <b>КОМПЛЕКСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ МИНЕРАЛЬНЫХ</b>              | 36 |
| <b>УДОБРЕНИЙ.....</b>                                     | 36 |
| 3.1 Порядок отвода земельного участка                     |    |
| .....                                                     |    |
| 3.2 Определение площади и состава угодий земель,          | 37 |
| изымаемых в постоянное пользование под                    | 42 |
| промышленный                                              |    |
| объект.....                                               | 48 |
| 3.3 Определение ценности изымаемых земель.....            |    |
| 3.4 Определение размеров потерь сельскохозяйственного     |    |
| производства.....                                         | 53 |
| <b>Глава IV. ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ СНЯТИЯ,</b>   | 53 |
| <b>СКЛАДИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>                      |    |
| <b>ПЛОДОРОДНОГО ПОЧВЕННОГО СЛОЯ</b>                       | 55 |
| <b>(ППС).....</b>                                         | 56 |
| 4.1 Общие требования к землеванию.....                    |    |
| 4.2 Определение площади участков, с которых снимается ППС | 57 |
| и установление мощности ППС на каждом                     |    |
| участке.....                                              |    |
| 4.3 Определение объемов снимаемого ППС.....               |    |
| 4.4 Определение площади и местоположения временных        | 59 |
| отвалов                                                   |    |
| ППС.....                                                  |    |
| 4.5 Определения направления использования снимаемого      |    |
| ППС,                                                      |    |
| установление местоположения и площади рекультивируе-      |    |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| мых или улучшаемых землеванием участков, установление |    |
| мощности наносимого ППС.....                          |    |
| Глава V. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....        | 62 |
| Глава VI. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ                           | 68 |
| СРЕДЫ.....                                            |    |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....                                       | 77 |
| СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....                                | 78 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ.....                                       | 83 |

## **ВВЕДЕНИЕ**

В Российской Федерации и в том числе в Республике Татарстан ежегодно предоставляются для различных нужд большие площади земель с изменением их целевого назначения, в том числе и сельскохозяйственные угодья. На земле строятся промышленные предприятия, энергетические объекты, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и связи, трубопроводы, населенные пункты, объекты обороны, культуры, здравоохранения. Поэтому почти постоянно появляется потребность в выделении участков тем или иным предприятиям, организациям, учреждениям, не относящимся к сельскохозяйственным землепользователям.

Образование несельскохозяйственных землепользований, очень разнообразных по своему назначению, обычно сопровождается перераспределением земель между их категориями и отраслями народного хозяйства, а иногда и расхождением продуктивных земель.

**Актуальность темы** определяется необходимостью обоснованного внесения изменений в сложившийся формы организации территории на основе задач, стоящих перед землеустройством при проектировании землепользований несельскохозяйственного назначения в условиях рыночных отношений.

В последние годы вопросы экономического обоснования проектных решений защите сельскохозяйственных и других ценных земель от неоправданного изъятия из сельскохозяйственного использования, а также взаимосвязанные вопросы экономического обоснования рекультивации земель, сохранения снимаемого плодородного слоя почвы являлось объектами исследований ряда специалистов в области экономических, юридических и технических наук. Вопросами образования землепользований несельскохозяйственного назначения занимаются многие ученые и специалисты землеустроители.

Отмечая значительные результаты в исследовании этой проблемы и их практической реализации, можно сделать вывод, что сформировавшийся к настоящему времени методы размещения и установления размеров землепользований несельскохозяйственного назначения не охватывают в полной мере экономические последствия изъятия земельных участков и требуют более детальной проработки. Это обуславливается необходимостью обобщения имеющихся исследований в целях снижения неблагоприятного воздействия на продуктивность прилегающих земель и окружающей среды в целом и обеспечение социальной экономической защиты интересов.

Потребность углубления теоретических положений территориального землеустройства, совершенствования его методики, необходимость обоснованного внесения изменений в сложившийся формы организации территории на основе новых задач, стоящих перед землеустройством в отношении организации землепользований несельскохозяйственного назначения, определила выбор темы данной магистерской диссертации.

**Целью магистерской диссертации** является разработка проекта отвода сельскохозяйственных земель под строительство комплекса по производству минеральных удобрений на территории Татарско-Челнинского сельского поселения Менделеевского муниципального района Республики Татарстан.

**Задачи магистерской диссертации:**

1. Обзор современной литературы по методике отвода земель под строительство несельскохозяйственных объектов.
2. Анализ территории Татарско-Челнинского сельского поселения Менделеевского муниципального района.
3. Обоснование площади земельного участка под строительство комплекса по производству минеральных удобрений.
4. Разработка мероприятий по рациональному использованию земельных ресурсов при отводе под несельскохозяйственные нужды.
5. Техничко-экономические расчеты.

## **Глава I. ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ**

### **1.1 Цели и задачи землеустройства при отводе земель**

Образование землепользований несельскохозяйственного назначения относится к одной из основных разновидностей территориального землеустройства. Земельным законодательством России предусмотрено ограничение недопущение расходования ценных земель. Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Основная цель землеустройства при отводе земель для несельскохозяйственных нужд заключается в увязке вопросов организации вопросов организации территории, производства и расселения, создании размещении таких внутрихозяйственных подразделений, при которых все ресурсы

хозяйства (земельные, денежно-материальные, трудовые) используют наиболее эффективно [14].

Задачи землеустройства при отводе земель для несельскохозяйственных нужд:

- создание равных организационно-территориальных условий для развития всех форм хозяйствования на земле;
- формирование и совершенствование рациональной и устойчивой системы землевладений и землепользований;
- обоснованность установления точности и бесспорности обозначения на местности границ, установленных при землеустройстве;
- разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, обременений и сервитутов на земельный участок, предоставляемый в собственность, владение, аренду, пользование;
- подготовка данных для установления земельного налога и арендной платы, возмещения потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель;
- разработка мероприятий, направленных на улучшение и восстановление земель, а также на консервацию земель, плодородие которых невозможно восстановить;
- обоснование направлений и перспектив мелиорации земель;
- сохранение и совершенствование систем расселения, сложившихся элементов организации территории [15].

Таким образом, задача землеустройства та же, что и в других случаях, - создание территориальных условий для нормального функционирования (деятельности) объекта и рационального использования земли.

Межхозяйственное (территориальное) землеустройство при образовании несельскохозяйственных землепользований обычно имеет не только межотраслевой, но и межхозяйственный характер, так как при этом образуются или изменяются землевладения (землепользования) конкретных



хозяйств, вносятся изменения в межхозяйственную организацию территории.

Во всех случаях при межхозяйственном землеустройстве надо соблюдать интересы народного хозяйства в целом, т. е. государственные интересы, в области землепользования. Только на этой основе можно провести в жизнь антимонопольную политику, рационально распорядиться землей в интересах всех отраслей народного хозяйства, отдельных землевладельцев и земле-пользователей, а также граждан, проживающих на земле устраиваемой территории.

## **1.2 Порядок изъятия земель для несельскохозяйственных нужд**

Нынешняя, чрезвычайно низкая эффективность использования земли и ускоряющиеся процессы её деградации требуют безотлагательных изменений сложившейся системы земельных отношений. Существовавшая монополия государственной собственности тормозила развитие новых форм ведения хозяйства и делала практически невозможным осуществления экономической реформы, связанной с переходом к рыночным отношениям. Особую тревогу вызывает ухудшение экологического состояния земель.

Налицо явно недостаточная площадь приусадебных участков, в тоже время значительные площади земель, числясь сельскохозяйственными угодьями, практически не используются или используются не эффективно. Все эти обстоятельства определили необходимость проведения земельной реформы. Однако становление новых земельных отношений осложняется рядом причин. Рыночный механизм хозяйствования в аграрном секторе ещё не сложился. Вместе с тем оказались нарушенными производственные связи, возросли трудности материально-технического обеспечения, финансирования и кредитования производства. Существенные проблемы возникли при создании крестьянских хозяйств, наделении их землёй, организации материально-технического снабжения, сервиса, кредита.

Образование новых объектов землеустройства несельскохозяйственного назначения представляет собой постоянный процесс, происходящий в связи с развитием сельскохозяйственных отраслей народного хозяйства, перераспределением земельных участков и иных объектов недвижимого имущества между собственниками, совершением сделок.

Земля является межотраслевым ресурсом, который необходим для размещения и деятельности всем отраслям народного хозяйства [1]. Постоянно неизбежно появляется потребность в выделении земли всем тем предприятиям, организациям и учреждениям, которые в ней нуждаются. Земля является средством и неперемennым условием производства во многих отраслях народного хозяйства, а не только в сельском хозяйстве.

При распределении земли между отраслями, землевладельцами (землепользователями) должно быть обеспечено достижение наилучших народнохозяйственных результатов в организации ее использования.

При предоставлении земель для различных сельскохозяйственных целей, иначе говоря, при образовании сельскохозяйственных землепользований, которые очень разнообразны по своему назначению, обычно происходит перераспределение земель между отраслями народного хозяйства, категориями, а иногда и расходование продуктивных земель [2].

Земельным законодательством России предусмотрено ограничение и недопущение расходования ценных земель.

Земли для сельскохозяйственных целей в нашей стране предоставляют в соответствии с земельным законодательством – Земельным Кодексом, Федеральным законом «О землеустройстве», другими законами и специальными постановлениями и положениями органов власти.

Правовая (юридическая) сторона предоставления и изъятия земель очень важна, так как при этом решается сам вопрос предоставления, т. е. образования, землепользования, изменяют или устанавливают права на

определенные земельные участки. При этом должны быть обеспечены правовой порядок и юридическая защита земель.

Учитывая особенности и влияние размещаемых земельных участков и самих несельскохозяйственных объектов, их землепользования должны:

- иметь минимально необходимую площадь;
- не содержать в своем составе ценных сельскохозяйственных угодий;
- не нарушать существующую организацию территории сельскохозяйственных предприятий;
- не вести к ухудшению качества земель;
- не создавать неудобств для функционирования окружающих объектов;
- не воздействовать отрицательно на окружающую территорию и среду [3].

Составление землеустроительного проекта образования землепользования несельскохозяйственного назначения является гарантией не только правильности и обоснованности решения самого вопроса предоставления того или иного участка, но также полноты и точности соблюдения законов и других нормативных актов, касающихся учета влияния производства на окружающую среду, охрану природных ресурсов.

Предоставление земельных участков для несельскохозяйственных нужд не легкий процесс и просто так земли никогда не выдают [4]. Прежде чем данный государственный орган вынесет решение о предоставлении земли под строительство объекта совершаются ряд процессов, которые обеспечивают оптимальный выбор земельного участка и место расположения объекта в целом. На данный момент свободных земель не существует. Особенно в тех районах в которых более интенсивна экономическая жизнь.

Именно поэтому, до принятия решения о предоставлении участка приходится обсудить ряд вопросов: имеются ли достаточные основания для того, чтобы изымать участок от прежнего пользователя и передать его

другому застройщику, выгодно ли это государству, местному населению, обществу, какие будут убытки при перепланировке земель, окупятся ли эти затраты и как скоро на новое строительство, какие будут экономические и экологические последствия и другие [5].

В нашем случае предоставление земельного участка для застройки комплекса по производству минеральных удобрений осуществляется с предварительным согласованием места размещения объекта, рассмотрим порядок предоставления:

1. Оформление ходатайства (заявления) о выделении земельного участка и обоснование размера требуемой площади.
2. Предварительное согласование места размещения объекта.
3. Изъятие и предоставление земельного участка.
4. Оформление земельного участка.

В орган исполнительной власти с ходатайством о предоставлении земельного участка для строительства комплекса по производству минеральных удобрений.

Необходимые документы для оформления ходатайства о выделении земельного участка:

- сведения о заявителе, обоснование необходимости строительства объекта с указанием сроков начала и окончания строительства;
- расчет испрашиваемой площади для размещения объекта, расчет испрашиваемой площади для установления охранных зон объекта, справки о наличии средств, для финансирования строительства, для возмещения убытков, о рекультивации и сдаче ранее предоставленных земель [6]. Орган местной администрации поручает землеустроительным органам выбор участка.

Результаты выбора земельных участков для строительства должны оформляться актом.

Акт подлежит утверждению исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления

одновременно с принятием решения о предварительном согласовании места размещения объекта строительства. Помимо копий решения и акта заявителю должна быть выдана (в кратчайший срок - семь дней) схема расположения земельного участка (на кадастровом плане территории), так как заявителю необходимо знать точное место расположения земельного участка, чтобы соответственно этому планировать свои хозяйственные действия.

Результатом первого этапа является постановление (решение) органа власти о предварительном согласовании места размещения объекта, которое предоставляет возможность проведения изыскательских работ на земельном участке и разработку проектно-сметной документации в соответствии с актом выбора, техническими условиями, градостроительным заданием и предварительными расчетами стоимости убытков и выкупной цены [7].

При проектировании землепользований несельскохозяйственных объектов рассматривают и оценивают различные размещения объекта строительства. Лучший проектный вариант выбирают на основании сравнения технико-экономических показателей, которые рассчитывают при разработке составных частей проекта [8]. При этом требуется участие представителей управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости, архитектурно-строительных органов, органов здравоохранения, охраны природы, пожарного надзора, других заинтересованных организаций, а также собственников земли землепользователей, земли которых затрагивают.

На этой стадии выполняют подготовительные работы; составляют проект образования землепользования с разработкой всех его составных частей и вопросов; согласовывают и рассматривают проект, утверждают его, и администрация принимает решение о согласовании места размещения объекта.

Подготовительные работы включают:

- изучение ходатайства о предоставлении земельного участка, его обоснованности и приложения к нему;
- сбор и подготовку планово-картографических материалов на территорию, охватываемую проектом, в требуемом масштабе;
- сбор земельно-учетных, оценочных данных и других материалов, характеризующих состояние и ценность земель в районе размещения объекта;
- сбор и изучение материалов о ранее предоставляемых данному предприятию землях и выполнение им требований, предусмотренных законодательством [9].

На основании этих данных разрабатывают в полном составе проект образования землепользования несельскохозяйственного объекта.

После составления и утверждения проекта строительства промышленного объекта обращаются в тот же исполнительный орган с ходатайством о предоставлении ранее предварительно согласованного участка для строительства объекта.

Вторым этапом, местная администрация с привлечением Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости подготавливает необходимые материалы и принимает решение об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для заявленных целей. В решении указывают площади отводимых земельных угодий, разрешенное использование и другие данные [10, 11].

Эта стадия образования землепользования несельскохозяйственного объекта завершается принятием решения государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка. Одновременно решается вопрос об изменении категории и разрешенного использования, в форме собственности на землю.

Если отчуждение земельного участка связано с переводом земель из одной категории в другую, то следует учитывать, что изменении категории земель сельскохозяйственного назначения осуществляется исключительно

органом исполнительной власти субъектов РФ, а земель иного целевого назначения органом местного самоуправления.

В нашем случае по отводу земельного участка строительство промышленного парка, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации, с переводом земель из одной категории в другую (172 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

Важно заметить, что моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель [12]. Само же право на конкретный земельный участок возникает у субъекта после государственной регистрации этого права (права собственности, аренды, постоянного пользования и др.) в Управлении Федеральной регист-рационной палате РФ.

Разрешение на строительство объекта выдают в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 07.05.98, Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в РФ» от 17.11.95, Правилами выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.00, инструкцией о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений, СНиП 11-01—95 (Минстрой, Москва, 1995) и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации [13].

Отвод земельного участка для несельскохозяйственных целей, как правило, связан со строительством тех или иных объектов. Отвод земель для несельскохозяйственных нужд может осуществляться с предварительным согласованием места размещения объекта и без предварительного согласо-

вания. Предварительное согласование мест размещения объекта необходимо тогда, когда возможны различные варианты размещения, а само проектирование объекта связано с проведением изысканий и привязкой к конкретным условиям местности.

На стадии предварительного обоснования места анализируются все возможные варианты размещения участка, и выбирается лучший вариант.

В состав работ по предварительному согласованию входят:

1. Проведение подготовительных и обследовательских работ специальной комиссии.
2. Выбор и обоснование вариантов размещения земельного участка.
3. Осуществление предварительной договоренности, информирование населения и согласование земельного отвода.
4. Оценка экологического, социального и иного воздействия строительства и оборудования проекта на окружающую среду, проведение экспертизы и предварительных расчетов по соответствующим компенсациям.
5. Разработка, обоснование, рассмотрение и утверждение проекта отвода земельного участка.
6. Оформление документации по соответствующим обременениям и сервитутам на проведение проектно-изыскательских работ.

Подготовительные и обследовательские работы заключаются в сборе, изучении и систематизации различных сведений и материалов, необходимых для принятия всесторонне обоснованного проектного решения. На первой стадии подготовительных работ решаются следующие задачи:

1. Устанавливается состав участников землеустроительного процесса (состав может значительно различаться в зависимости от значимости размещаемого объекта и характера использования земли).
2. Рассматриваются представленные заказчиком варианты размещения земельного участка. По каждому из вариантов определяется



предварительная площадь, ориентировочные границы и конфигурация отвода; изучается необходимость проведения обследований и изысканий; изучаются правовые основы землевладения и землепользования; собираются и изучаются все необходимые для разработки землеустроительного проектирования материалы.

3. Выявляются и изучаются пожелания заинтересованных землевладельцев и землепользователей, разрабатываются компромиссные предложения по отводу земельного участка и установлению режимов землепользования.

На основании этих данных разрабатывают в полном составе проект обоснования землепользования несельскохозяйственного объекта.

Эта стадия образования землепользования несельскохозяйственного объекта завершается принятием решения компетентными органами о согласовании места размещения объекта, что служит основанием для выполнения проектно-изыскательских работ на самом объекте.

Проектно-изыскательские работы на строительство самого объекта включают разработку и утверждение проектно-сметной документации и состоят из проведения специальных изысканий, разработки генерального плана строительства, проекта рекультивации земель, согласования, государственной экологической экспертизы, утверждения проекта.

После составления и утверждения проекта строительства объекта и включения его в план строительства предприятие, учреждение, организация обращаются в тот же административный орган с ходатайством о предоставлении ранее предварительно согласованного участка для строительства объекта. К ходатайству прилагают: проект образования землепользования, составленный на предыдущей стадии; документы о финансировании строительства; копию генерального плана размещения всех объектов на участке; рабочие проекты рекультивации земель и снятия плодородного слоя почвенного покрова и другие документы [16].

Районная (городская) администрация с привлечением районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству подготавливает необходимые материалы и принимает решение об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для заявленных целей. В решении указывают площади отводимых земельных угодий, условия предоставления земельного участка и другие данные.

На этой стадии землеустроительный объект, включающий размещение и установление площади участка, могут уточнять, что дополнительно согласовывают с собственниками земли и землепользователями.

После принятия компетентным органом решения о предоставлении земельного участка его оформляют, после чего можно приступить к использованию земельного участка (строительству объекта).

В процессе оформления земельного участка устанавливают и закрепляют границы земельного участка в натуре (на местности); изготавливают документы о праве на землю; совершают сделки с землёй (заключение договоров); выплачивают стоимость убытков, связанных с отводом земельного участка и права аренды или компенсируют величину доплаты при обмене земельных участков; оформляют государственную регистрацию прав на земельный участок; вносят земельный участок в реестры государственного учёта земель и объектов недвижимости; получают лесорубочный билет; получают лицензию и заключают договор водопользования и водосбора; получают и регистрируют разрешение на строительство объекта.

Строительство нового или расширение (реконструкция) существующего объекта недвижимости и последующая государственная регистрация прав на него невозможны без оформления права на земельный участок с указанием целевого назначения и условия, использования которого соответствует целям строительства; без разрешения строительства объекта.

В свою очередь, использование земельного участка и строительство объекта должны удовлетворять санитарным, природоохранным и другим

требованиям, установленным ограничениям и обременениям, градостроительным и Строительным нормам и правилам. В случае нарушения и несоблюдения указанных условий юридические лица и их должностные лица и граждане могут быть подвергнуты различным штрафам и наказаниям.

Изымают и предоставляют земельные участки для строительства в соответствии с Земельным кодексом и другими нормативными и правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

### **1.3 Требования предъявляемые к несельскохозяйственному землепользованию**

Предоставляемый участок размещают с учетом интересов всех отраслей, землевладельцев (землепользователей), расположенных на данной территории, при соблюдении приоритета сельскохозяйственного землепользования. Предоставляемый участок размещают там, где территориальные условия позволяют выполнить специальные задачи землепользования с учетом социальных условий. Площадь, конфигурация и природные условия участка должны соответствовать тем целям, для которых его предоставляют, а также параметрам производства. Затраты, вложенные ранее в улучшение земель ценные угодья, сложившаяся внутрихозяйственная организация территории, целостность землепользования должны быть по возможности сохранены. Охрана природы, предотвращение загрязнения, водоемов, воздушного бассейна и.т.п. должны быть обеспечены. Тщательное и квалифицированное проектирование – надежный путь обеспечивающий рациональную организацию использования и охраны земельных ресурсов в целом и правильное использование продуктивных земель, а также соблюдение всех действующих правовых норм.

При размещении земельных участков несельскохозяйственных объектов возможны следующие отрицательные последствия:

- нарушение существующих землепользовании и территории сельскохозяйственных предприятий;
- нарушение транспортных и территориальных связей;
- снижение качества земель, прилегающих к размещаемому земельному участку;
- отрицательное влияние на окружающую среду объекта, расположенного на участке.

Эти последствия необходимо в максимальной степени предотвратить или уменьшить.

Учитывая особенности и влияние размещаемых земельных участков и самих несельскохозяйственных объектов, их землепользования должны:

- иметь минимально необходимую площадь;
- не содержать в своём составе ценных сельскохозяйственных угодий;
- не нарушать существующую организацию территории сельскохозяйственных предприятий;
- не вести к ухудшению качества земель;
- не создавать неудобств для функционирования окружающих объектов;
- не воздействовать отрицательно на окружающую территорию и среду.

Выполнение этих требований, имеющих кроме производственного также и экологическое значение, возможно только при тщательной разработке землеустроительного проекта.

Требования, предъявляемые к образованию землепользования несельскохозяйственного назначения, которые необходимо выполнять в процессе землеустроительного проектирования.

1. Предоставляемый участок размещают с учётом интересов всех отраслей, землевладельцев (землепользователей), расположенных на данной территории, при соблюдении приоритета сельскохозяйственного землепользования.

2. Предоставляемый участок размещают там, где территориальные условия позволяют выполнить специальные задачи землепользования с учётом социальных условий.

3. Площадь, конфигурация и природные условия участка должны соответствовать тем целям, для которых его предоставляют, а также параметрам производства.

4. Затраты, вложенные ранее в улучшение земель, ценные угодья, сложившаяся внутрихозяйственная организация территории, целостность землепользования должны быть по возможности сохранены.

5. Охрана природы, предотвращение загрязнения земель, водоёмов, воздушного бассейна и т.п. должны быть обеспечены.

Тщательное и квалифицированное проектирование – надёжный путь, обеспечивающий рациональную организацию использования и охраны земельных ресурсов в целом и правильное использование продуктивных земель, а также соблюдение всех действующих правовых норм.

## **Глава II. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

## **ТЕРРИТОРИИ ТАТАРСКО-ЧЕЛНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **2.1 Краткая историческая справка**

В трудах архивной комиссии село упоминается в 1615-1648 годах, в Писцовых книгах в 1648 году. Но есть данные, что деревня Татарские Челны была основана еще в XV- XVI веках.

Первыми жителями деревни были татары и она называлась Тат. Челны. Почему то татары покинули деревню, но нам известно, что татар отселяли от важных дорог, водных путей, таким образом, к XVIII веку деревня была покинута и сюда из села Саралей переезжает несколько семей.

Село Челны одно из самых древних сел, а Сарали (Бехтерево) еще древнее. Найдены документы об основании села. Например: «Грамота Казанского Митрополита Сильвестра о построении в Елабужском уезде, в деревне Челнах вновь деревянной церкви во имя Рождества Пресвятой Богородицы. 1731 г., 20 мая.

Таким образом, в покинутую татарскую деревню Челны из-за видимо малоземелья, что приводило к голоду, примерно в 1721 году, несколько семей переезжает из села Сарали. Так была возрождена деревня Челны, переселенными русскими. К 1731 году, несколько семей в деревне был староста и выборный от схода жителей деревни. Получается, мы знаем дату, и год основания села – 20 мая 1731 года.

В 1751 году 28 мая в селе Челны Рождественское, так именно звучало новое возрожденное село, была построена еще одна, но уже теплая деревянная церковь в честь Рождества Христова. Священника звали епископ Лука.

В селе проживали государственные крестьяне 203 двора в конце века. Все русские. Мужского пола 503, женского пола 582 душ. Всего земельных угодий 3523 десятин. В среднем на двор – 17 десятин (это более 21 га земель). Многоземельных – 146 дворов, безземельных – 22 двора,

многорабочих 55 двора, безрабочих – 21 двор. Многолошадных – 96 дворов, однолошадных 69, безлошадных 38 дворов.

Жители села кроме земледелия занимались огородничеством. Выращивали и продавали от 3 до 5 тыс. вилок капусты. Были известны в крае как искусные капустники. Кроме этого красили холст, еще занимались местным промыслом – поденщики. Жители села преимущественно уходили в Пермскую губернию.

Таким образом, вначале, когда здесь жили татары, деревня называлась Татарские Челны, с начала XVIII века, когда переселились русские из села Сарали деревню стали звать Челны, после 20 мая 1731 года село прозвали Рождественские Челны.

## **2.2 Экономико-географическое положение. Место Татарско-Челнинского сельского поселения в системе расселения Менделеевского муниципального района**

Менделеевский муниципальный район находится в северо-восточной части Республики Татарстан, на правом берегу р. Кама (рис. 1).

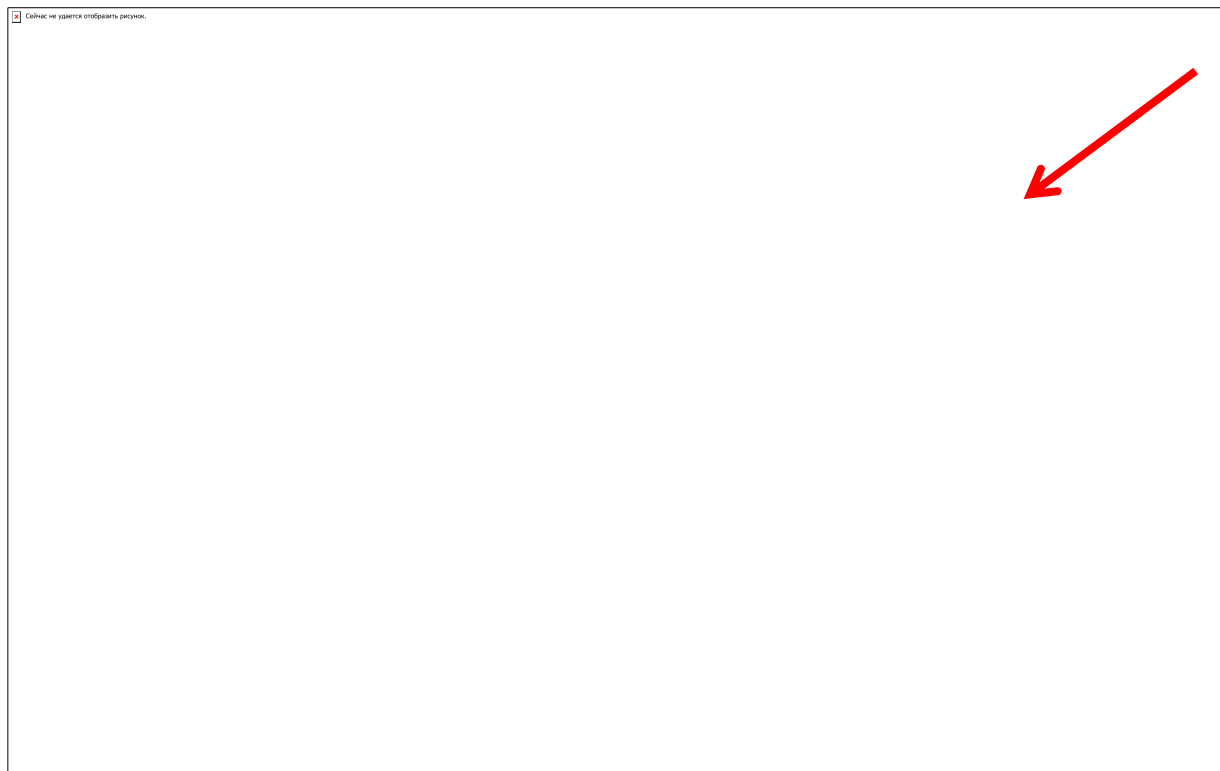


Рис. 1 Месторасположение Менделеевского муниципального района на карте Республики Татарстан

В состав района входят 14 сельских поселений. Центр района – город Менделеевск. Город Менделеевск расположен на берегу рек Кама и Тойма, в 238 км к востоку от столицы Республики Татарстан – г. Казань, в 7 км к востоку от железнодорожной станции Тихоново, в 70 км к югу от железнодорожной станции Можга.

Географическая широта -  $55^{\circ}54'$ , географическая долгота -  $52^{\circ}21'$ . В настоящее время г.Менделеевск – административный, промышленный, культурный центр Менделеевского муниципального района, а также центр химической и нефтехимической промышленности Республики Татарстан.

Татарско-Челнинское сельское поселение образовано в соответствии с Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 года № 29-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования «Менделеевский муниципальный район» и муниципальных образований в его составе».

В состав Татарско-Челнинского сельского поселения в соответствии с этим законом входит село Татарские Челны, которое является административным центром поселения.

Татарско-Челнинское сельское поселение находится в северо-восточной части Республики Татарстан, в юго-западной части Менделеевского района. Поселение граничит на северо-западе с Удмуртской Республикой, Елабужским муниципальным районом, а также с Тихоновским и Мунайкинским сельскими поселениями Менделеевского района.

Общая площадь Татарско-Челнинского сельского поселения составляет 4038,8 га, площади населенных пунктов – 140,0 га.

Земли Татарско-Челнинского сельского поселения плодородны и богаты залежами нефти. В селе имеется средняя школа, детский сад, дом культуры и библиотека, ФАП, предприятие пищевой промышленности ООО «Татарско-Челнинский хлеб», химическое промышленное предприятие по производству аммиака, метанола и карбамида ОАО «Аммоний».



По территории Татарско-Челнинского поселения протекает река Тойма.

Транспортная связь Татарско-Челнинского сельского поселения представлена автомобильными дорогами федерального, регионального и местного значения (рис. 2).

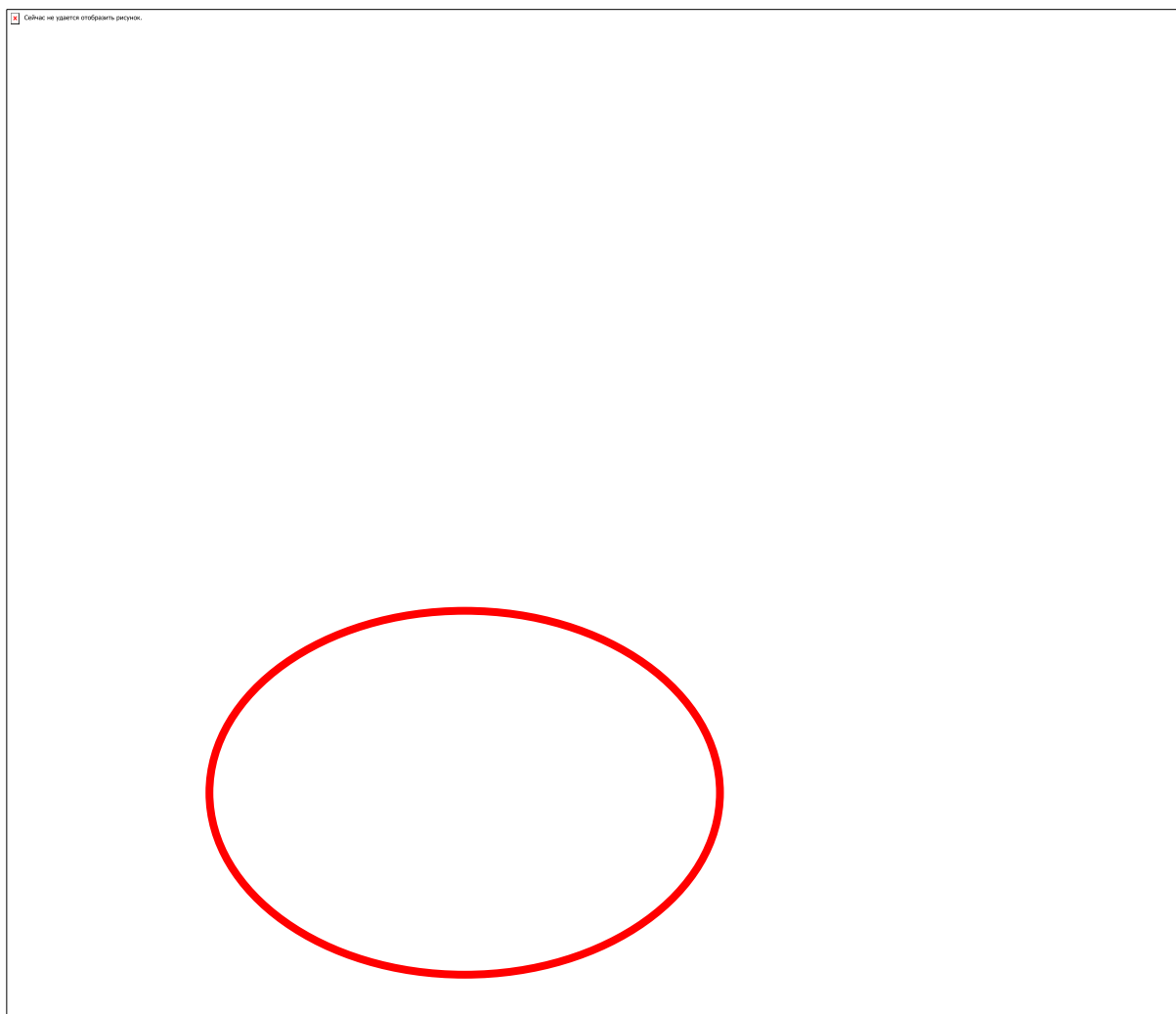


Рис. 2 Месторасположение Татарско-Челнинского сельского поселения на карте Менделеевского муниципального района

Важнейшей транспортной коммуникацией, как для района, так и для Татарско-Челнинского сельского поселения, является автодорога федерального значения. Подъезд к городам Ижевск и Пермь, обеспечивающая связь Республики Татарстан с Удмуртской Республикой.

По территории Татарско-Челнинского поселения проходит железная дорога необщего пользования от станции Тихоново к ОЭЗ «Алабуга»,

принадлежащая ООО «Менделеевсказот», которая используется для грузоперевозок.

Все это является положительным моментом экономико-географического положения Татарско-Челнинского поселения (рис. 3).

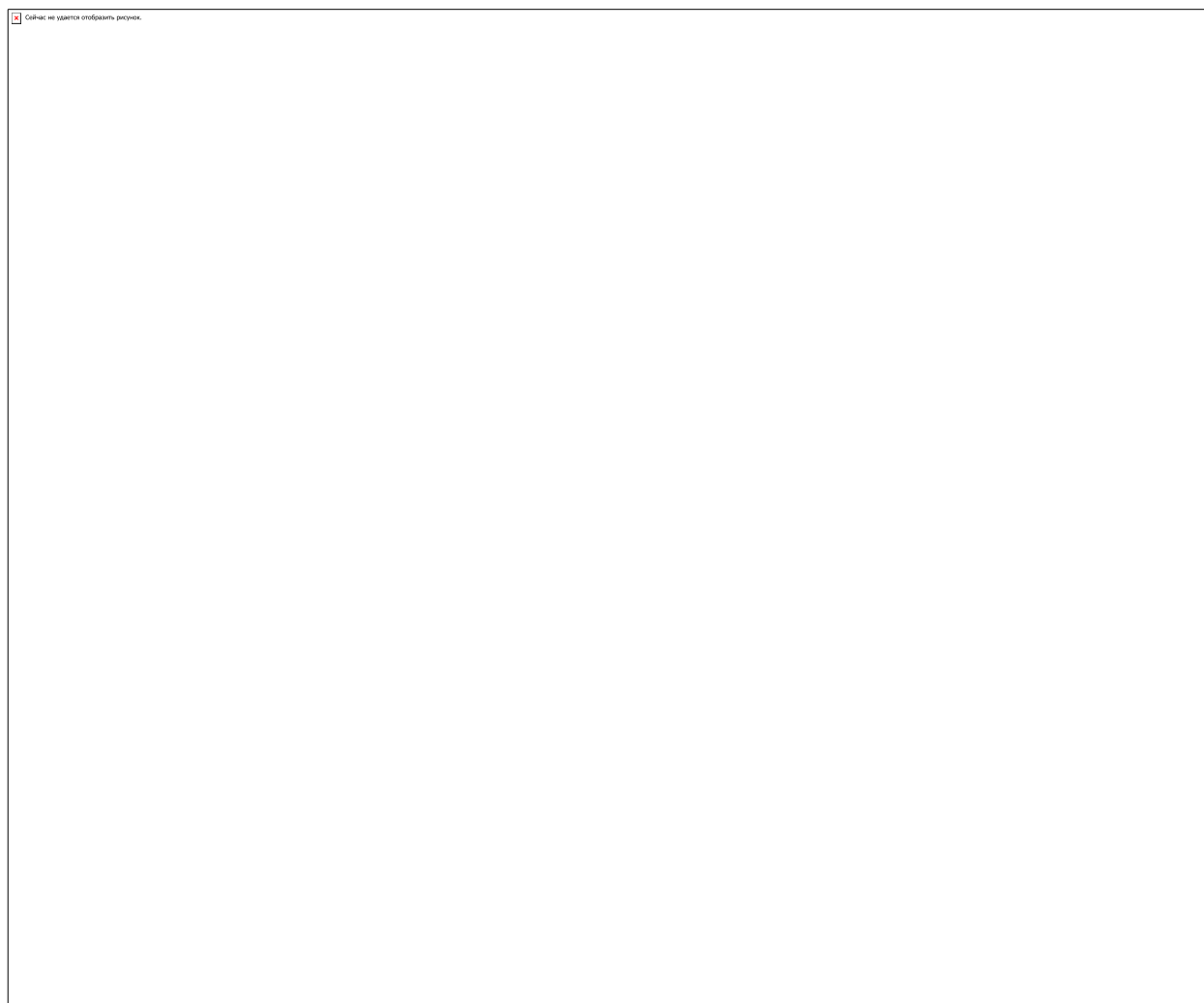


Рис. 3 Карта Татарско-Челнинского сельского поселения Менделеевского муниципального района Республики Татарстан

Можно говорить о довольно выгодном экономико-географическом положении, как в целом Менделеевского района, так и Татарско-Челнинского сельского поселения. Находясь на северо-востоке Республики Татарстан и юго-западной части Менделеевского района, расположен в непосредственной близости от важных транспортных магистралей, соединяющих север и юг Республики Татарстан в восточной её части, и вблизи экономических центров.

## **2.3. Социально-экономический потенциал территории**

### **2.3.1. Характеристика земельного фонда**

Все земли, расположенные в границах той или иной территории, рассматриваются как ее земельные ресурсы, которые либо вовлечены в хозяйственный оборот, либо могут быть использованы в нём.

По Земельному Кодексу земельный фонд представлен 7 категориями, как части земельного фонда, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный правовой режим:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Общая площадь Татарско-Челнинского сельского поселения составляет 4038,8 га (согласно картографическому материалу).

Согласно картографическому материалу, земли населенных пунктов Татарско-Челнинского поселения занимают территорию 140,0 га.

Земли лесного фонда занимают территорию 31,0 га, что составляет около 0,8% от всей площади Татарско-Челнинского поселения (согласно картографическому материалу).

Земли водного фонда Татарско-Челнинского сельского поселения занимают 16,2 га.

Информация о наличии земель в федеральной собственности на территории Татарско-Челнинского сельского поселения отсутствует. Однако, согласно статье 8 Водного кодекса и статье 8 Лесного кодекса, водные объекты и лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Таким образом, в границах Татарско-Челнинского сельского поселения ориентировочно 156,2 га земель в федеральной собственности, из которых 140,0 га лесные земли и 16,2 га водные объекты.

На территории Татарско-Челнинского сельского поселения земельные участки, находящиеся в республиканской собственности, отсутствуют.

Информации о наличии земельных участков в иных видах и правах собственности на территории Татарско-Челнинского сельского поселения не имеется.

### **2.3.2. Демографический потенциал**

Демографический фактор оказывает наибольшее влияние на уровень хозяйственного освоения территории и экономического развития общества.

По данным, предоставленным Исполнительным комитетом Татарско-Челнинского сельского поселения, на начало 2018 г. численность населения составила 374 человека. По сравнению с 2008 г. оно сократилось на 9,4 %, тогда как всё сельское население Менделеевского муниципального района за последние 10 лет уменьшилось только на 4,3 %.

Среди сельских поселений Менделеевского муниципального района Татарско-Челнинское занимает 12-е место по численности населения; его возрастная структура сравнительно благоприятна. По удельному весу детей и трудоспособного населения Татарско-Челнинское СП занимает пятое место в районе, а по доле лиц старше трудоспособного возраста – девятое (по данным хозяйственного учета Менделеевского муниципального района). По уровню демографической нагрузки поселение находится на десятом месте.

В таблице 1 представлены количество детей и подростков и их доля в населении Татарско-Челнинского сельского поселения.

Таблица 1

Численность населения, в т.ч. детей и подростков Татарско-Челнинского сельского поселения, человек

| Население -<br>всего | В т.ч. в возрасте |         |          |           |
|----------------------|-------------------|---------|----------|-----------|
|                      | до 1 года         | 1-6 лет | 7-15 лет | 16-17 лет |
| 374                  | 6                 | 24      | 37       | 7         |

Татарско-Челнинскому сельскому поселению присвоен высокий балл по демографической нагрузке, средний – по миграционному приросту, низший – по естественному приросту и низкий балл по плотности населения; в итоге оно отнесено к группе поселений со средним демографическим потенциалом.

### 2.3.3. Производственные территории

На территории Татарско-Челнинского сельского поселения размещены:

- ООО «Татарско-Челнинский хлеб» (в границах с. Татарские Челны);
- производственные территории завода «Аммоний» (194,8 га) (рис. 4);

Рис. 4 Спутниковый снимок промышленной территории АО «Амммоний» на территории Татарско-Челнинского сельского поселения

- объекты нефтедобычи ОАО «Татнефть» (15,3 га);
- ливне-шламонакопитель (18,5 га);
- домостроительный комбинат (30,6 га);
- очистные сооружения (7,3 га);
- пилорама (0,73 га).

Имеющиеся производственные территории занимают площадь 267,23 га.

#### **2.3.4. Агропромышленный комплекс**

Сельскохозяйственные земли в поселении представлены в основном пашнями, и меньшими площадями пастбищ и сенокосов. Общая площадь земель занятых под пашнями составляет 2308,4 га. Общая площадь пастбищ и сенокосов – 938,6 га (согласно картографическому материалу).

На территории Татарско-Челнинского сельского поселения существующие производственные территории агропромышленного комплекса составляют 5,15 га и представлены МТП возле с. Татарские Челны, хозяйственными площадками.

На территории поселения имеется недействующая ферма КРС на 200 голов, площадью 9,8 га.

### **2.3.5 Лесной комплекс**

Земельным кодексом Российской Федерации, к землям лесного фонда относят как покрытые, так и не покрытые лесом земли.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов, а также лесных насаждений, не входящих в лесной фонд, образуют лесной фонд.

Лесной фонд Татарско-Челнинского сельского поселения занимает площадь 31,0 га, что составляет около 0,8 % от всей площади сельского поселения. На территории сельского поселения расположены леса ГКУ “Елабужское лесничество” Менделеевского участкового лесничества.

Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные и эксплуатационные леса.

Все леса на территории Татарско-Челнинского сельского поселения являются защитными.

Защитные леса в границах поселения представлены лесами, расположенными в лесостепной зоне. Целевое назначение лесов этой категории – защита полей и других сельхозугодий от ветровой и водной эрозии почв, улучшение микроклимата прилегающих к лесам сельскохозяйственных угодий и иные природоохранные и природоформирующие функции.

## **2.4. Природные условия и ресурсы**

### **2.4.1. Рельеф и геоморфология**

В соответствии с геоморфологическим районированием Республики Татарстан Татарско-Челнинское сельское поселение, как и вся территория Менделеевского муниципального района, входит в состав Камского геоморфологического района, в котором основным типом рельефа междуречных пространств являются холмистые равнины с довольно густым овражным расчленением.

Татарско-Челнинское сельское поселение расположено на правом склоне р. Тоймы, в долине р. Челны. Челна условно делит территорию поселения на северную (правый склон) и южную (левый склон) части. Склоны реки некрутые, относительно симметричные. Территория имеет общий уклон по направлению к р. Челне.

Наибольшие высоты в пределах изучаемой территории приурочены к северо-западной части сельского поселения – к водоразделу р. Челны и Юрашки. Здесь высоты достигают 192,2 м. Минимальные отметки характерны для уреза воды р. Тоймы – 62,3 м.

Овражно-балочное расчленение приурочено к речной сети. Наибольшая густота овражно-балочного расчленения характерна для верхнего и среднего течений р. Тоймы.

#### **2.4.2. Полезные ископаемые**

Часть территории Татарско-Челнинского сельского поселения расположена в пределах Комаровского и Первомайского месторождений нефти.

Первомайское месторождение введено в промышленную разработку в 1964 году. Продуктивными отложениями на месторождении являются терригенные пласты коллекторы кыновского и пашийского горизонтов нижнефранского подъяруса верхнего девона. Базовыми объектами эксплуатации являются пласты До и Д1, в них содержится 88,2% промышленных запасов нефти. Нефть в этих пластах сосредоточена в 4 пластово-сводовых залежах.



Нефть Первомайского месторождения относится к типу сернистых, смолистых, парафинистых. По количеству запасов нефти месторождение относится к средним. На балансе числятся запасы по категории А+В+С1 в объеме 95414 тыс. т. геологических и 48926 тыс. т. извлекаемых.

С начала разработки отобрано 40309 тыс. тонн нефти, 127710 тыс. тонн жидкости, обводненность составляет 87,5%. Коэффициент нефтеизвлечения проектный - 0,506, с учетом применения современных МУН - 0,

По данным Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан общие балансовые запасы по месторождению составляют 58147 тыс.т, извлекаемые запасы – 8692 тыс. т, годовой объем добычи – 373 тыс.т .

Лицензия на добычу нефти и газа на Комаровском месторождении выдана ОАО «Татнефть» сроком с 13.01.1998 г. по 01.08.2018 г. Общие балансовые запасы по месторождению составляют 5773 тыс. т, извлекаемые запасы – 1588 тыс. т, годовой объем добычи – 41 тыс.т.

Поддержание нефтедобычи возможно при подготовке новых запасов, требующей интенсивного проведения геолого-разведочных работ на перспективных структурах. Западная часть территории Татарско-Челнинского сельского поселения относится к Мамадышской разведочной зоне углеводородного сырья, предназначенной для геологического изучения недр с последующей эксплуатацией выявленных месторождений. Недропользователем разведочной зоны является ОАО «Татнефть».

Также на территории сельского поселения расположены Татарско-Челнинское месторождение кирпичных глин, большое месторождение торфа. Однако эти месторождения относятся к нераспределенному фонду недр и в настоящее время их промышленная разработка не ведется.

Большое значение как полезные ископаемые имеют подземные воды. На территории сельского поселения расположена часть Татарско-Челнинского месторождения технических вод, эксплуатируемого НГДУ «Прикамнефть» ОАО «Татнефть».

#### **2.4.3 Ландшафты, почвенный покров**

Татарско-Челнинское сельское поселение расположено в пределах Елабужско-Предкамского ландшафтного района подтаежной подзоны бореальной ландшафтной зоны. Этот ландшафтный район характеризуется Приуральскими широколиственно-пихтово-еловыми неморальнотравяными, сосново-широколиственными, сосново-травяными лесами (с доминированием в настоящее время березняков, осинников и культур сосны и ели) на светло-серых лесных и дерново-подзолистых почвах.

Доминирующими типами местности являются природно-территориальные комплексы склонов, сформированные на делювиально-солифлюкционных и частично элювиально-делювиальных.

Основные параметры Елабужско-Предкамского ландшафтного района представлены в таблице 2.

Тем не менее, процессы урбанизации любой территории сопряжены с нарушением составляющих природный ландшафт компонентов. Изменение связей на рассматриваемой территории привело к появлению нового комплекса – антропогенного ландшафта, преобразованного хозяйственной деятельностью.

Таблица 2

Основные параметры Елабужско-Предкамского ландшафтного района

| Показатели                                             | Елабужско-Предкамский ландшафтный район |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Количество бассейнов, шт.                              | 79                                      |
| Средняя абсолютная высота, м                           | 23                                      |
| Сумма биологически активных температур, °С             | 2151                                    |
| Гидротермический коэффициент                           | 1,7                                     |
| Максимальная высота снежного покрова, см               | 44                                      |
| Первичная продуктивность природных экосистем, т/га год | 8,4                                     |
| Радиационный индекс сухости                            | 1                                       |
| Годовая суммарная радиация, мДж/м <sup>2</sup>         | 376                                     |
| Годовая сумма осадков, мм                              | 597                                     |
| Густота оврагов, км/км <sup>2</sup>                    | 0,487                                   |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Залесенность, км <sup>2</sup> | 7,8 |
| Содержание гумуса, %          | 3   |

По функциональной принадлежности на рассматриваемой территории выделяются производственно-селитебный, сельскохозяйственный и рекреационный типы ландшафта.

- производственно-селитебный функциональный тип ландшафта включает территорию с. Татарские Челны, производственных и коммунальных предприятий;

- сельскохозяйственный тип ландшафта включает земли, занятые пашнями, пастбищами, сенокосами;

- рекреационный тип ландшафта представлен озелененными территориями и участками, прилегающими к водным объектам.

В целом по сельскому поселению степень антропогенного воздействия на природные комплексы средняя. Антропогенные нагрузки, в первую очередь, обусловлены производственной деятельностью (химическая промышленность и нефтедобыча).

### **Почвенный покров**

На территории Татарско-Челнинского сельского поселения развиты серые лесные почвы, представленные светло-серым и серым подтипом. По комплексу признаков и свойств они близки к дерново-подзолистым почвам, сформированы под сравнительно бедной по питательной ценности травянистой растительностью в условиях хорошо выраженного нисходящего тока воды. Характерной особенностью этих почв является довольно резкое уменьшение количества гумуса вниз по профилю, содержание которого редко превышает 5 %. Светло-серые лесные почвы характеризуются оподзоленностью, слабой структурированностью и повышенной кислотностью, что является факторами плодородия этих почв. Балл бонитета данных почв в среднем равен 34.

Кроме зональных типов почв на территории сельского поселения встречаются такие интразональные типы почв, как аллювиальные.

Аллювиальные почвы формируются в пойме р. Тоймы, в условиях периодического затопления паводковыми водами. Именно на них существуют лучшие естественные сенокосы.

#### **2.4.4. Инженерно-геологическая оценка территории**

При проектировании особенно внимательно следует подходить к оценке физико-геологических и инженерно-геологических процессов и явлений, возникающих под влиянием природных и техногенных факторов и оказывающих негативное воздействие на строительные объекты и жизнедеятельность людей.

По инженерно-геологическим условиям большая часть территории Татарско-Челнинского сельского поселения является не благоприятной для строительства. Это обусловлено расположением поселения в долине р. Челны, а также распространением процессов эрозии и подтопления. Лишь небольшие водораздельные участки на северо-западе и юго-западе сельского поселения характеризуются как условно благоприятные для строительства.

*Эрозия.* Одним из процессов, наносящих большой ущерб сельскому хозяйству, является почвенная эрозия – смыв плодородного слоя почвы с поверхности. Главная причина ее возникновения заключается в нарушении организации агроландшафта, а именно в неправильном соотношении площадей пашни, лугов и лесных угодий.

Конечная стадия эрозионной деградации – оврагообразование – в основном, распространена по берегам реки Челны, где интенсивно развиваются ветвящиеся склоновые овраги с дендритообразным плановым рисунком. Густота эрозионного расчленения данной территории составляет 0,45 км/км<sup>2</sup>.

*Подтопление.* Процессам подтопления подвержены днища и нижние части склонов долин рек, дренирующих территорию поселения. Здесь подземные воды относятся к водоносному четвертичному аллювиальному комплексу и испытывают существенные сезонные и многолетние

колебания, на территориях, где глубина залегания уровня подземных вод не превышает 10–15 м.

### **Глава III. ОТВОД ЗЕМЕЛЬ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОМПЛЕКСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ МИНЕРАЛЬНЫХ УДОБРЕНИЙ**

#### **3.1 Порядок отвода земельного участка**

Выбор, согласование, изъятие и предоставление (отвод) земельных участков (площадок, трасс) производиться в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, градостроительного кодекса РФ, земельного законодательства субъектов РФ, муниципальных органов и на основании решений о предоставлении земельных участков для строительства, принимаемых местной администрацией.

Процедуру выбора, согласования, изъятия и предоставления (отвода) земельных участков можно разбить на два этапа.

Первый этап – производится предварительное согласование места размещения объекта на основе решений, принятых в бизнес-плане и (или) концепции создания комплекса.

Второй этап – осуществляется изъятие и предоставление (отвод) предварительно согласованного земельного участка в соответствии с земельным законодательством РФ.

Обязательными условиями при выборе и предварительном согласовании (закреплении) земельного участка и последующего предоставления его для целей комплекса являются:

- соблюдение законов и законодательных актов РФ и субъектов РФ, регулирующих земле-природопользование, утвержденных градостроительных решений и требований нормативных документов, обеспечивающих безопасность жизни и здоровья людей, охрану окружающей среды, экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, а также соблюдение охраняемых законами прав и интересов граждан, юридических лиц и государства;

- обоснование комплекса намечаемых мероприятий по предупреждению отрицательных экологических, санитарно-эпидемиологических, социально-культурных и других негативных последствий в результате реализации намечаемой производственной деятельности;

- выполнение прогнозной оценки долговременных последствий от воздействия на окружающую среду намечаемого строительства;

- разработка альтернативных проработок и выполнение расчетов технико-экономических показателей намечаемого к строительству объекта для нескольких выделяемых земельных участков и определение оптимальной площадки (трассы) путем сравнения социальных, экологических, санитарно-эпидемиологических и других условий и воздействий на окружающую среду, обеспечения нормальных условий эксплуатации объекта;

- для уникальных объектов площадка (трасса) должна выбираться с учетом материалов инженерных изысканий геолого-структурных и тектонических особенностей района строительства;

- обоснование мероприятий по предупреждению возможного возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с авариями на намечаемом к размещению объекте и создание условий по ликвидации их последствий.

### **3.2 Определение площади и состава угодий земель, изымаемых в постоянное пользование под промышленный объект**

Расчет площади образуемого землепользования несельскохозяйственного объекта выполняется с использованием:

- для промышленных предприятий – по показателям минимальной плотности застройки промплощадок.

- для линейных объектов – по нормативам, содержащимся в «Сборниках норм отвода земель для строительства линейных сооружений»;

- для других объектов – по типовым проектам, проектам аналогам или нормам отвода земли для отдельных сооружений.

Минимальная плотность застройки ( $M_{п}$ , %) представляет собой отношение (в %) площади застройки ( $P_з$ ) к общей площади ( $P_о$ ) всего участка, занимаемого промышленным предприятием.

Площадь землепользования несельскохозяйственного объекта рассчитывается по формуле:

$$P_o = 100 \cdot P_z / M_{п}$$

Состав и площади земельных угодий на изымаемых участках определяются в устанавливаемых проектом границах несельскохозяйственного землепользования.

#### **Расчет испрашиваемой площади участка для размещения комплекса по производству аммиака, карбамида, метанола и меламина**

Общая площадь испрашиваемых участков составляет 45,82 га. Из них на установку меламина приходится порядка 3,13 га (часть производства

меламина предполагается к размещению на уже принадлежащей АО «Аммоний» территории).

Соответственно на комплекс по производству аммиака, карбамида и метанола приходится остальное:  $45,82 - 3,13 = 42,69$  га

По производству меламина на 3,13 га предполагается разместить:

- склад меламина, корпус 100/13;
- АДК – корпус 100/16;
- водооборотный цикл – 100/10,11;
- подстанция – 100/14;
- центральный пункт управления – 100/15.

По размещению Комплекса по производству аммиака, карбамида и метанола (42,69 га):

1. Производство аммиака и метанола – объекты с титулом 1000 и 4000 – порядка 7,0 га.

2. Производство карбамида, включая грануляцию – объекты с титулами 2000 и 3000 – порядка 3 га.

3. Факельные установки – объекты с титулами 8000 – 2 га.

4. Объекты складского назначения (склад карбамида, изотермический склад жидкого аммиака, склад метанола), включая зоны отгрузки - объекты с титулами 9000 – порядка 14,5 га.

5. Объекты водо, электро – и теплоснабжения – объекты с титулами 6000 – 11,5 га.

6. Объекты энергетического, бытового и транспортного назначения – объекты с титулами 7000 – порядка 2,69 га

7. Территория подъездной автодороги – 2 га.

Итого:  $7,0 + 3,0 + 2,0 + 14,5 + 11,5 + 2,69 + 2,0 = 42,69$  га.

Общая площадь:  $42,69 + 3,13 = 45,82$  га.

Указанные выше площади включают площади, занимаемые автодорогами и эстакадами.



Площади угодий по землепользователям, срокам использования участков, типам и подтипам почв вычисляются любым способом, обеспечивающим необходимую точность до 0,1 га (табл. 3).

Таблица 3

Проектная экспликация изымаемых земель

| Общая площадь,<br>га | В том числе: |          |                  |          |                  |                     |
|----------------------|--------------|----------|------------------|----------|------------------|---------------------|
|                      | пашня        | сенокосы |                  | пастбища |                  | несельхоз.<br>земли |
|                      |              | всего    | из них<br>улучш. | всего    | из них<br>улучш. |                     |
| 45,82                | 45,82        | -        | -                | -        | -                | -                   |
| Итого                | 45,82        |          | -                | -        | -                | -                   |

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

При строительстве 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.

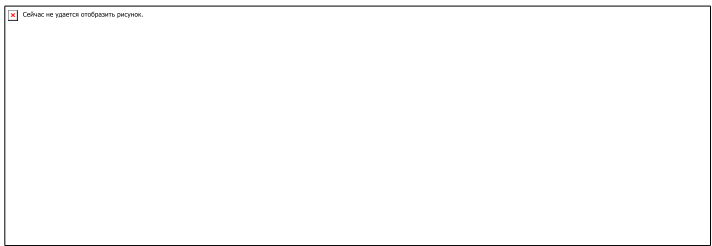
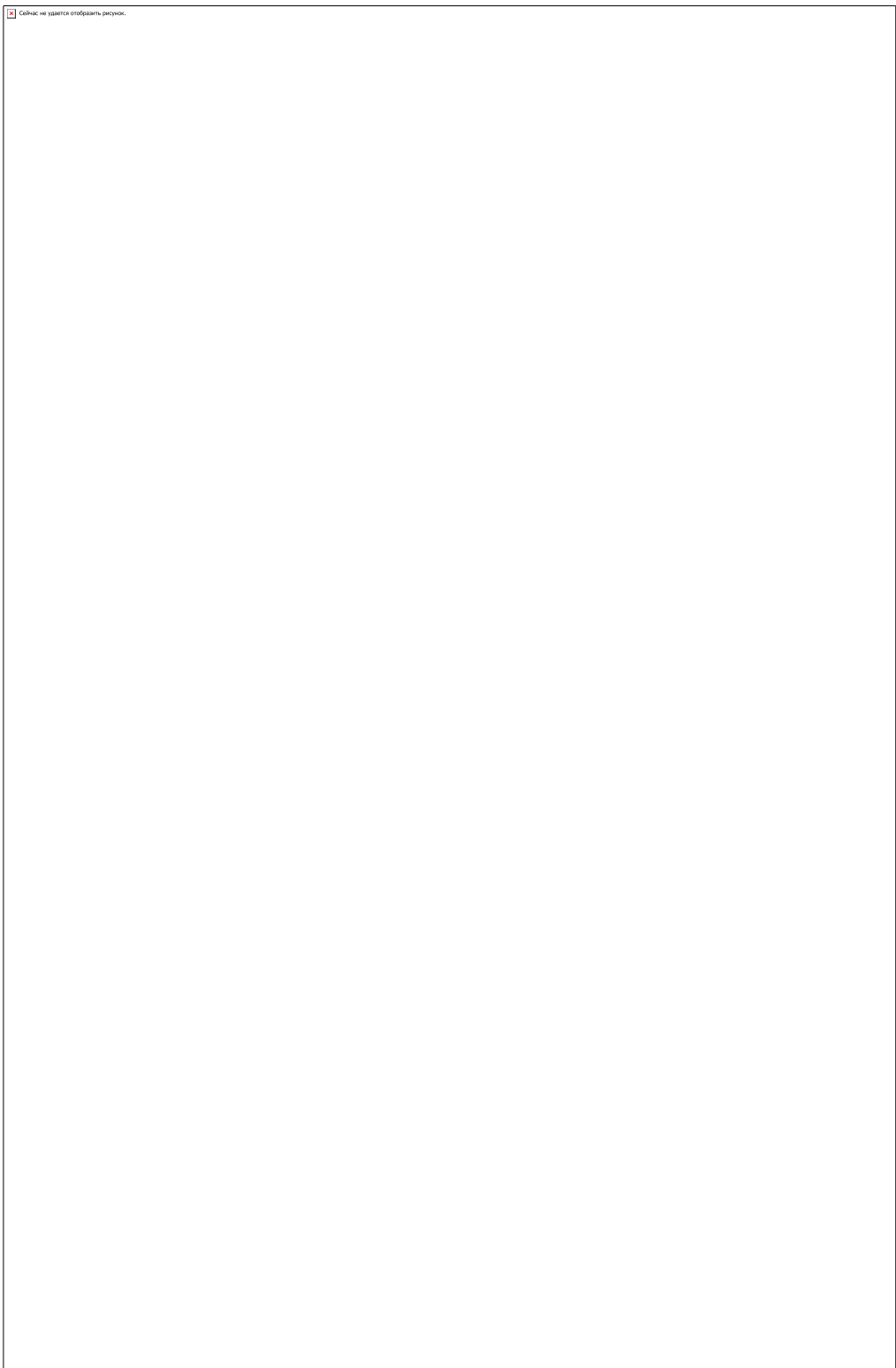


Рис. 5 План комплекса по производству аммиака, карбамида, метанола и мелаина

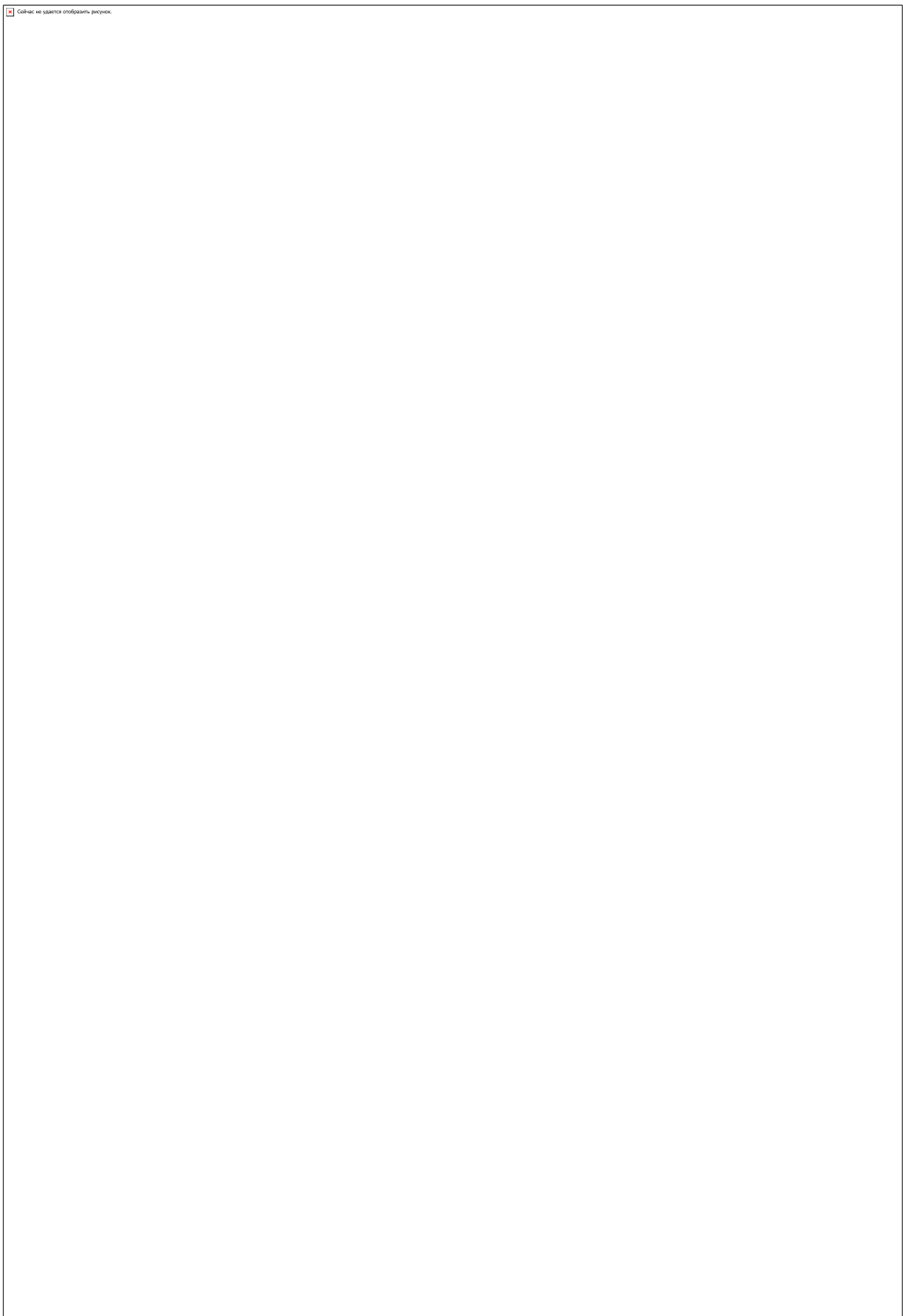


Рис. 6 Чертеж границ комплекса по производству аммиака, карбамида, метанола и мелаина

### 3.3 Определение ценности изымаемых земель

Выкупная цена при изъятии (выкупе) земельного участка у собственника для государственных нужд, а также условия такого выкупа устанавливаются соглашением, заключаемым с собственником земельного участка. Действующее законодательство не устанавливает формы данного соглашения, а также его другую сторону (помимо собственника участка), возлагая лишь обязанность на Российскую Федерацию, субъекты РФ или муниципальное образование уплатить выкупную цену. По логике второй стороной соглашения должен быть орган, осуществляющий от имени Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований право собственности на землю, ибо при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд у их собственников они переходят соответственно в федеральную, региональную либо муниципальную собственность.

В выкупную цену включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все иные убытки, включая упущенную выгоду. При этом в данной статье специально упоминаются также убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами.

Таким образом, здесь различаются рыночная стоимость земельного участка и причиненные собственнику убытки как две составляющие выкупной цены земельного участка при его изъятии для государственных и муниципальных нужд. В соответствии с Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденным Постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 28.01.1993 N 77 (в ред. от 07.05.2003) при выкупе земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемого участка.

Формой такого соглашения должен быть договор о выкупе земель для государственных или муниципальных нужд, форму которого целесообразно утвердить специальным постановлением Правительства РФ.

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).

Для размещения комплекса по производству аммиака, карбамида, метанола и мелаина потребуется отвести 4 земельных участка, сведения о которых представлены в таблицах 4, 5, 6, 7 и рисунках 7, 8, 9, 10.

Таблица 4

Сведения об отводимом земельном участке под кадастровым номером  
16:27:040401:1340

|    |                                                                                              |                                                                                                 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Кадастровый номер                                                                            | 16:27:040401:1340                                                                               |
| 2  | Номер кадастрового квартала                                                                  | 16:27:040401                                                                                    |
| 3  | Предыдущие номера                                                                            | 16:27:040401:797                                                                                |
| 4  | Адрес (описание местоположения)                                                              | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.                          |
| 5  | Почтовый адрес ориентира:                                                                    | Республика Татарстан, Менделеевский муниципальный район, Татарско-Челнинское сельское поселение |
| 6  | Категория земель                                                                             | земли сельскохозяйственного назначения                                                          |
| 7  | Разрешенное использование                                                                    | для сельскохозяйственного назначения                                                            |
| 8  | Площадь, м <sup>2</sup>                                                                      | 4866 +/- 610                                                                                    |
| 9  | Кадастровая стоимость, руб.                                                                  | 11629,74                                                                                        |
| 10 | Система координат                                                                            | СК кадастрового округа                                                                          |
| 11 | Сведения о правах                                                                            | сведения о регистрации прав отсутствуют                                                         |
| 12 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке) | сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные                                          |

Рис. 7 План земельного участка кадастровым номером 16:27:040401:1340

Таблица 5

Сведения об отводимом земельном участке под кадастровым номером  
16:27:040401:1341

|    |                                             |                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Кадастровый номер                           | 16:27:040401:1341                                                                               |
| 2  | Номер кадастрового квартала                 | 16:27:040401                                                                                    |
| 3  | Предыдущие номера                           | 16:27:000000:179                                                                                |
| 4  | Адрес (описание местоположения)             | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.                          |
| 5  | Почтовый адрес ориентира:                   | Республика Татарстан, Менделеевский муниципальный район, Татарско-Челнинское сельское поселение |
| 6  | Категория земель                            | земли сельскохозяйственного назначения                                                          |
| 7  | Разрешенное использование                   | для сельскохозяйственного назначения                                                            |
| 8  | Площадь, м <sup>2</sup>                     | 11555 +/- 941                                                                                   |
| 9  | Кадастровая стоимость, руб.                 | 24265,5                                                                                         |
| 10 | Система координат                           | СК кадастрового округа                                                                          |
| 11 | Сведения о правах                           | сведения о регистрации прав отсутствуют                                                         |
| 12 | Характер сведений государственного кадастра | сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные                                          |

|  |                                                  |  |
|--|--------------------------------------------------|--|
|  | недвижимости (статус записи о земельном участке) |  |
|--|--------------------------------------------------|--|

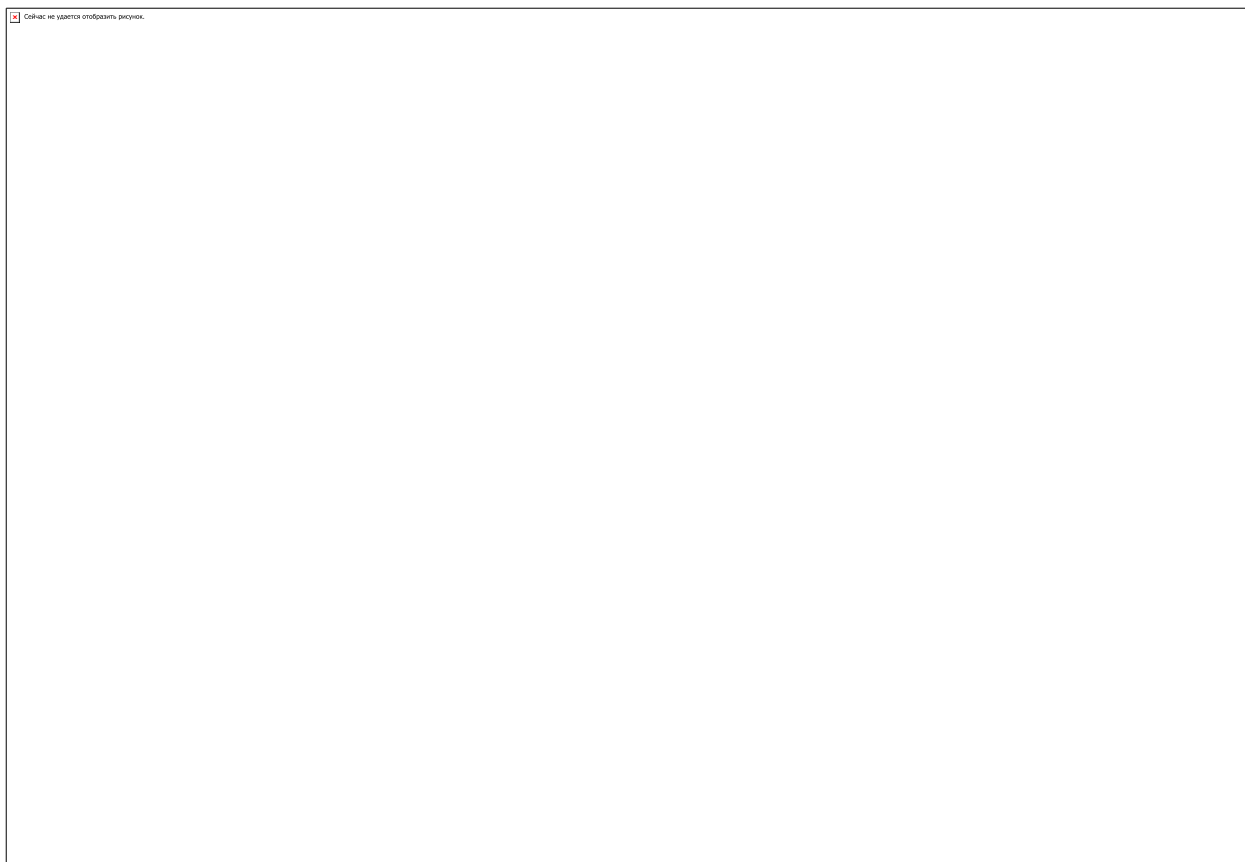


Рис. 8 План земельного участка кадастровым номером 16:27:040401:1341

Таблица 6

Сведения об отводимом земельном участке под кадастровым номером  
16:27:040401:1342

|    |                                 |                                                                                                 |
|----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Кадастровый номер               | 16:27:040401:1342                                                                               |
| 2  | Номер кадастрового квартала     | 16:27:040401                                                                                    |
| 3  | Предыдущие номера               | 16:27:000000:244                                                                                |
| 4  | Адрес (описание местоположения) | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.                          |
| 5  | Почтовый адрес ориентира:       | Республика Татарстан, Менделеевский муниципальный район, Татарско-Челнинское сельское поселение |
| 6  | Категория земель                | земли сельскохозяйственного назначения                                                          |
| 7  | Разрешенное использование       | для сельскохозяйственного назначения                                                            |
| 8  | Площадь, м <sup>2</sup>         | 2081 +/- 399                                                                                    |
| 9  | Кадастровая стоимость, руб.     | 4099,57                                                                                         |
| 10 | Система координат               | СК кадастрового округа                                                                          |

|    |                                                                                                       |                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 11 | Сведения о правах                                                                                     | сведения о регистрации прав<br>отсутствуют                |
| 12 | Характер сведений<br>государственного кадастра<br>недвижимости (статус записи о<br>земельном участке) | сведения об объекте недвижимости<br>имеют статус учтенные |

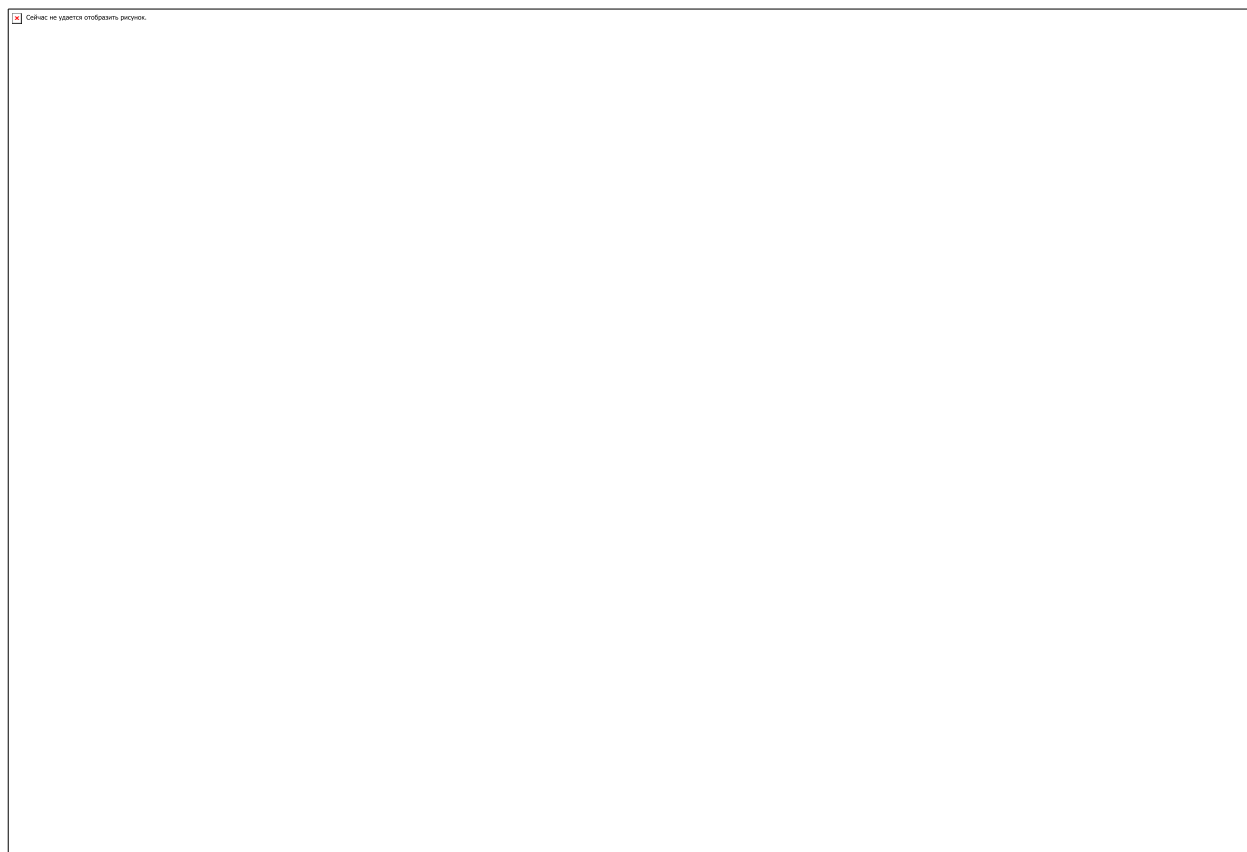


Рис. 9 План земельного участка кадастровым номером 16:27:040401:1342

Таблица 7

Сведения об отводимом земельном участке под кадастровым номером  
16:27:040401:1344

|   |                                    |                                                                                                        |
|---|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Кадастровый номер                  | 16:27:040401:1344                                                                                      |
| 2 | Номер кадастрового квартала        | 16:27:040401                                                                                           |
| 3 | Предыдущие номера                  | 16:27:040401:1249                                                                                      |
| 4 | Адрес (описание<br>местоположения) | установлено относительно ориентира,<br>расположенного в границах участка.                              |
| 5 | Почтовый адрес ориентира:          | Республика Татарстан, Менделеевский<br>муниципальный район, Татарско-<br>Челнинское сельское поселение |
| 6 | Категория земель                   | земли сельскохозяйственного<br>назначения                                                              |
| 7 | Разрешенное использование          | для сельскохозяйственного назначения                                                                   |
| 8 | Площадь, м <sup>2</sup>            | 440201 +/- 5805                                                                                        |



|    |                                                                                                       |                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 9  | Кадастровая стоимость, руб.                                                                           | 924422,1                                                  |
| 10 | Система координат                                                                                     | СК кадастрового округа                                    |
| 11 | Сведения о правах                                                                                     | сведения о регистрации прав<br>отсутствуют                |
| 12 | Особые отметки                                                                                        | граница земельного участка состоит из<br>2 контуров       |
| 13 | Характер сведений<br>государственного кадастра<br>недвижимости (статус записи о<br>земельном участке) | сведения об объекте недвижимости<br>имеют статус учтенные |

 Сейчас не удается отобразить рисунок.

Рис. 10 План земельных участков кадастровыми номерами  
16:27:040401:1344:1 и 16:27:040401:1344:2

Таблица 8

Определение ценности изымаемых земель

| №<br>п/п | Вид<br>отвода | Почвенная разновид-<br>ность | Средняя кадастровая<br>стоимость, руб./ м <sup>2</sup> |
|----------|---------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1        | Постоянный    | серые лесные                 | 2,1                                                    |

Как видно из таблицы 8, под строительство комплекса по производству аммиака, карбамида, метанола и мелаина отводятся земли сельскохозяйственного назначения с кадастровой стоимостью 1 м<sup>2</sup> земель 2,1 руб., почвенная разновидность под отводимой территорией серая лесная.

### 3.4 Определение размеров потерь сельскохозяйственного производства

При предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд потери сельскохозяйственного производства вызываются:

- безвозвратным изъятием земель из сельскохозяйственного оборота для размещения несельскохозяйственных объектов;
- предоставление земель во временное пользование или в аренду;

- ухудшением качества сельскохозяйственных угодий в результате подтопления, загрязнения, снижения плодородия почв и др.;
- ограничением использования сельскохозяйственных угодий в устанавливаемых вокруг несельскохозяйственных объектов охранных, санитарных и защитных зон;
- переводом сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные угодья по организационно-хозяйственным причинам (невозможность использовать по прежнему назначению).

Расчет потерь сельскохозяйственного производства проводится для всех земель, используемых для производства продукции сельского хозяйства.

Потери возмещаются, в целях сохранения сложившегося уровня сельскохозяйственного потенциала, в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель.

Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, которые установлены Постановлением Правительства РФ от 01.07.1996 г. №1176 в т.ч. садоводческих товариществ, коллективного огородничества, с.-х. угодья в черте поселений, земли граждан, предоставленных для личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства (табл. 9).

Таблица 9

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

| №<br>п/п | Типы и подтипы почв в изымаемых<br>сельскохозяйственных угодий | Нормативы в стоимости<br>освоения новых земель<br>взамен изымаемых с/х<br>угодий, тыс. руб./га |                        |
|----------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|          |                                                                | пашня,<br>мн. насаждения                                                                       | сенокосы и<br>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 солонцеватые; 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 – глееватые; 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  |

Установленные нормативы дифференцируются по зонам и районам с учетом интенсивности использования сельскохозяйственных угодий, местоположения, а также качества почв. Дифференциация нормативов по первичным контурам (участкам) картографирования производится по формуле:

$$N_{пу} = N_{ср} \cdot B_{пу}/B_{ср},$$

где,  $N_{ср}$  и  $N_{пу}$  – нормативы стоимости освоения новых земель под пашню, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища соответственно среднереспубликанские для определенных типов и подтипов почв и для первичных участков, тыс. руб./ га;

$B_{ср}$  и  $B_{пу}$  – баллы оценки почв соответственно среднереспубликанские для определенных типов и подтипов почв и по первичным участкам.

По предоставлению комитетов по земельным ресурсам и землеустройству к нормативам (Постановление Правительства РФ от

15.05.1999 г. №534) могут быть установлены повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза) при изъятии, временном занятии или ухудшении качества сельскохозяйственных угодий в пригородных зонах городов с населением более 100 тыс. человек, а также на особых территориях, имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции.

Рассчитанные по нормативам потери в полном объеме возмещаются в 3 месячный срок организациями, предприятиями и гражданами, которым предоставляют сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд в постоянное; во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья; консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами; при переводе сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные по организационно-хозяйственным причинам.

Потери возмещаются в размере 50% от норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляется земельный участок.

В случаях представления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель. При этом за каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5% установленного норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2%, от 21 до 50 лет – 1% норматива.

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности

предприятий, учреждений, организаций, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель).

Потери, вызываемые ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности объекта, определяются изменением степени деградации земель через систему поправочных коэффициентов к нормативу стоимости.

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:

$$\left[ \begin{array}{|c|} \hline \text{Не удается отобразить сменный рисунок. Возможно, этот файл был перемещен, переименован или удален. Убедитесь, что ссылки указывают на правильный файл и корректное размещение.} \\ \hline \end{array} \right] \cdot T \cdot \left[ \begin{array}{|c|} \hline \text{Не удается отобразить сменный рисунок. Возможно, этот файл был перемещен, переименован или удален. Убедитесь, что ссылки указывают на правильный файл и корректное размещение.} \\ \hline \end{array} \right]$$

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;

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

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

Расчеты выполнены в таблице 10.

Таблица 10

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

| Типы и подтипы почв на землях временног о пользования | Виды угодий | Площадь временно занимаемых земель, га | Норматив в стоимость освоения, тыс. руб./га | Процент от норматива, подлежащий возмещению, % | Срок временно го пользования, лет | Потери сельхозпроизводства, тыс. руб. |
|-------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Серые лесные                                          | пашня       | 45,82                                  | 155                                         | 5                                              | 4                                 | 1420,42                               |

Как видно по данным таблицы 10, при аренде земельного участка на 4 года потери сельскохозяйственного производства составили 1420,42 рублей. Но в то же время стоит отметить, что потери возмещаются в размере 50% от норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляется земельный участок. АО «Аммоний» был разработан проект снятия плодородного слоя почв с участка строительства и проведения землевания на малопродуктивных землях. Исходя из этого, общая сумма потерь сельскохозяйственного производства будет выплачиваться в размере 50% и составит 720,10 тыс. рублей.

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

##### **4.1 Общие требования к землеванию**

Согласно ГОСТу 17.5.3.05-84 (Рекультивация земель. Общие требования к землеванию) плодородный слой почвы, наносимый на малопродуктивные угодья, должен иметь более высокое содержание гумуса и элементов питания, отличаться большей степенью насыщенности по сравнению с коренными породами. Допускается использовать плодородный слой почвы с содержанием гумуса равным или несколько более высоким, но не менее 1 %, чем в мелиорируемых малопродуктивных угодьях.

Плодородный слой почвы не должен содержать радиоактивные

элементы, тяжелые металлы, пестициды и другие токсичные соединения в концентрациях превышающих предельно допустимые уровни, установленные для почв, быть опасным в эпидемиологическом отношении, загрязнен и засорен отходами производства, твердыми предметами, камнями, щебнем, галькой, строительным мусором.

По технологии нанесения плодородного слоя различают землевание обычное и комбинированное.

Обычное землевание производится в один прием – нанесением плодородного слоя определенной мощности на объекты землевания.

Комбинированное землевание производится в два этапа:

1 этап — нанесение плодородного слоя определенной мощности (обычно 10-15 см) на малопродуктивные угодья и перемешивание его с верхним (10-15 см) слоем малопродуктивных угодий;

2 этап — повторное нанесение плодородного слоя в соответствии с проектом.

В результате комбинированного землевания создается переходный пахотный слой, состоящий из смеси слоя ПСП и малопродуктивных угодий.

Выбор технологии землевания связан с механическим составом наносимого слоя и малопродуктивных почв. В том случае, когда плодородный слой, наносимый на малопродуктивные угодья резко отличается по механическому составу, например, смесь тяжело или средне суглинистого механического состава на супесчаные малопродуктивные угодья, технология землевания в этом случае должна быть комбинированной. При нанесении плодородного слоя, идентичного почвам малопродуктивных угодий по механическому составу, технология землевания – обычная.

Землевание участков может быть сплошным или выборочным.

Сплошное землевание проводится на участках с однородными малопродуктивными почвами.

Выборочное землевание проводят на участках:



- с разнообразными почвами, залегающими в блюдцеобразных понижениях, с поверхностно-избыточным увлажнением, распространенных в лесостепной, степной и сухостепной зонах;

- с комплексным почвенным покровом-солонцами в комплексе с зональными почвами от 10 до 25% площади комплекса, а также солонцами, составляющими 25 - 50% площади комплекса, если они расположены среди зональных и солонцеватых почв крупными пятнами (0,5 и более гектаров);

- в лесотундрово-северотаежной, среднетаежной и южнотаежной лесной зонах с комплексным почвенным покровом и выраженным микрорельефом.

В тех случаях, когда путем землевания создается мощный пахотный слой с благоприятными водно-физическими свойствами допускается использование плодородного слоя с содержанием гумуса равным или даже несколько низким, чем на мелиорируемых малопродуктивных угодьях.

Землевание малопродуктивных угодий должно производиться при оптимальной влажности наносимого плодородного слоя почв.

На время выполнения работ по землеванию участки малопродуктивных угодий переводятся в состояние мелиоративной подготовки.

Технология нанесения плодородного слоя почвы должна быть построена из расчета минимального числа проходов транспортных и планировочных машин с целью исключения уплотняющего воздействия их на почву.

Транспортировка плодородного слоя почвы на участок нанесения производится по автодорогам с твердым покрытием, а также грунтовыми дорогам.

При производстве работ по нанесению плодородного слоя почвы следует соблюдать следующие условия:

- нанесение производится ровным слоем;
- допустимые отклонения от принятой мощности нанесения должны

быть не более и не менее 5 см;

– нанесение производится в теплое время года после уборки сельскохозяйственных культур и в присутствии представителя землепользователя;

– сроки выполнения работ по снятию, транспортированию и нанесению плодородного слоя почвы согласовываются с землепользователями;

#### **4.2 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 по отводимой территории представлены в таблицах 10 и 11.

Таблица 10

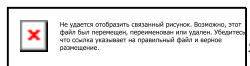
Расчет площадей участков постоянного и временного отвода, с которых снимается ППС

| Номер контура | Длина участка, м | Ширина участка, м | Площадь участка, м <sup>2</sup> | Мощность ППС, м |
|---------------|------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|
| 1             | 887,1            | 516,6             | 458200                          | 0,25            |

На отводимой территории перед размещением завода по производству минеральных удобрений предварительно будет сниматься плодородный слой почвы. Как видно из таблицы 10, общая площадь участка составила 458200 м<sup>2</sup>, мощность снимаемого плодородного слоя почвы серых-лесных почв составила 25 см.

### 4.3 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.

Разрыхленность — это увеличение объема грунта в процессе его разработки. Различают первоначальное разрыхление, т.е. увеличение объема по сравнению с естественным состоянием сразу после разработки грунта, и остаточное, наблюдаемое после его уплотнения. Уплотненный грунт практически никогда не принимает первоначального объема. Первоначальное и остаточное разрыхления имеют соответствующие коэффициенты: коэффициент первоначального разрыхления (K<sub>p</sub>) составляет для песчаных грунтов 1,08..1,17, суглинистых и глинистых грунтов — 1,14...1,3; коэффициент остаточного разрыхления (K<sub>o.p</sub>) принимают равным для песчаных грунтов 1,01...1,025, суглинистых и глинистых — 1,015...1,09. По данным указанным на единых нормах и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕниР) коэффициент разрыхления светло серо-лесных почв равен 1,12.

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 по участку приведены в таблице 11

Таблица 11

Определение объемов ППС, снятого с полосы постоянного отвода

| 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             | серые-лесные                     | 458200                          | 0,25            | 114550                               | 1,12                    | 128296                                                          |

Подставляя данные по участку, был рассчитан объем снимаемого почвенного плодородного слоя из отводимой территории. По данным таблицы 11 можно увидеть, что объем ППС без учета коэффициента разрыхления составил 114550 м<sup>3</sup>, а с учетом коэффициента разрыхления – 128296 м<sup>3</sup>.

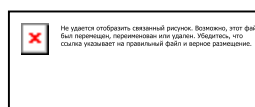
#### 4.4 Определение площади и местоположения временных отвалов ППС

При отсутствии условий для немедленного использования плодородного слоя почвы, последний складировается 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:



где:  - площадь отвала, м<sup>2</sup>;

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

$H$  – высота отвала, м;

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

Данные по расчёту площади отвала приведены в таблице 12.

Таблица 12

Расчет площади отвала

| Номер отвала<br>ППС | Объем ППС,<br>м <sup>3</sup> | Высота<br>почвенного<br>отвала, м | Площадь отвала,<br>м <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1                   | 128296                       | 6                                 | 21382,6                           |

По результатам расчётов было установлено, что для размещения снимаемого плодородного слоя почвы потребуется 21382 м<sup>2</sup> земельного участка (табл. 12).

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.

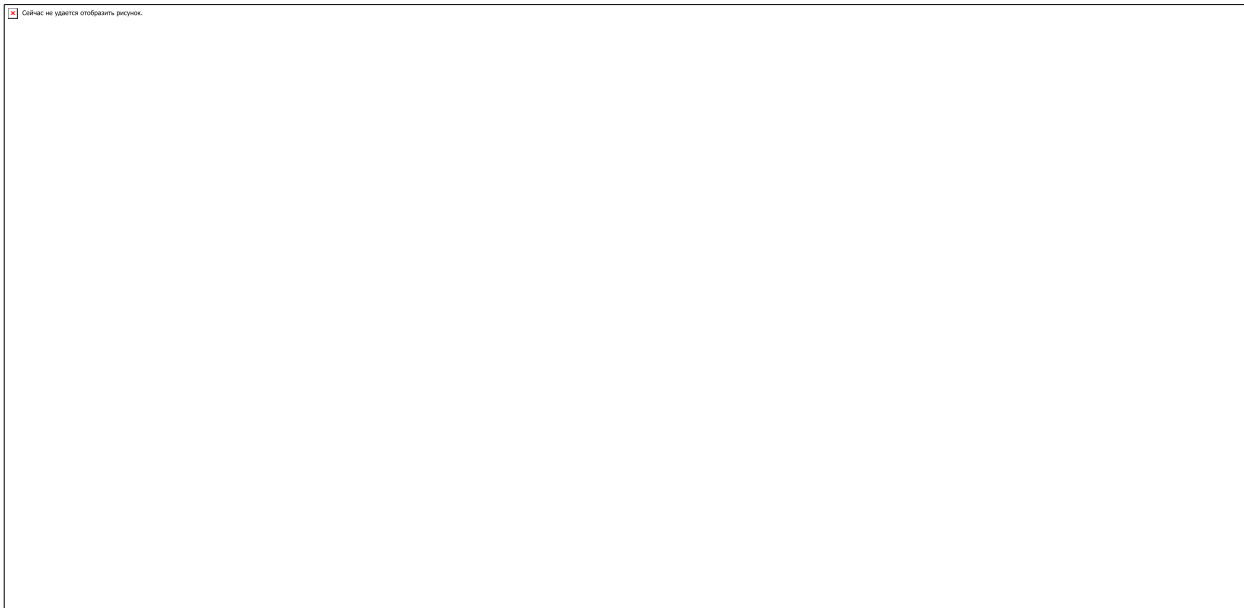


Рис. 11 Участок для размещения снятого почвенного плодородного слоя  
почвы

Для размещения снятого почвенного плодородного слоя объемом 128296 м<sup>3</sup> был выбран участок, малопродуктивный участок земли, расположенный в возвышенном участке, площадью 2,1 гектара (рис. 11).

#### **4.5 Определения направления использования снимаемого ППС, установление местоположения и площади рекультивируемых или улучшаемых землевладелец 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.

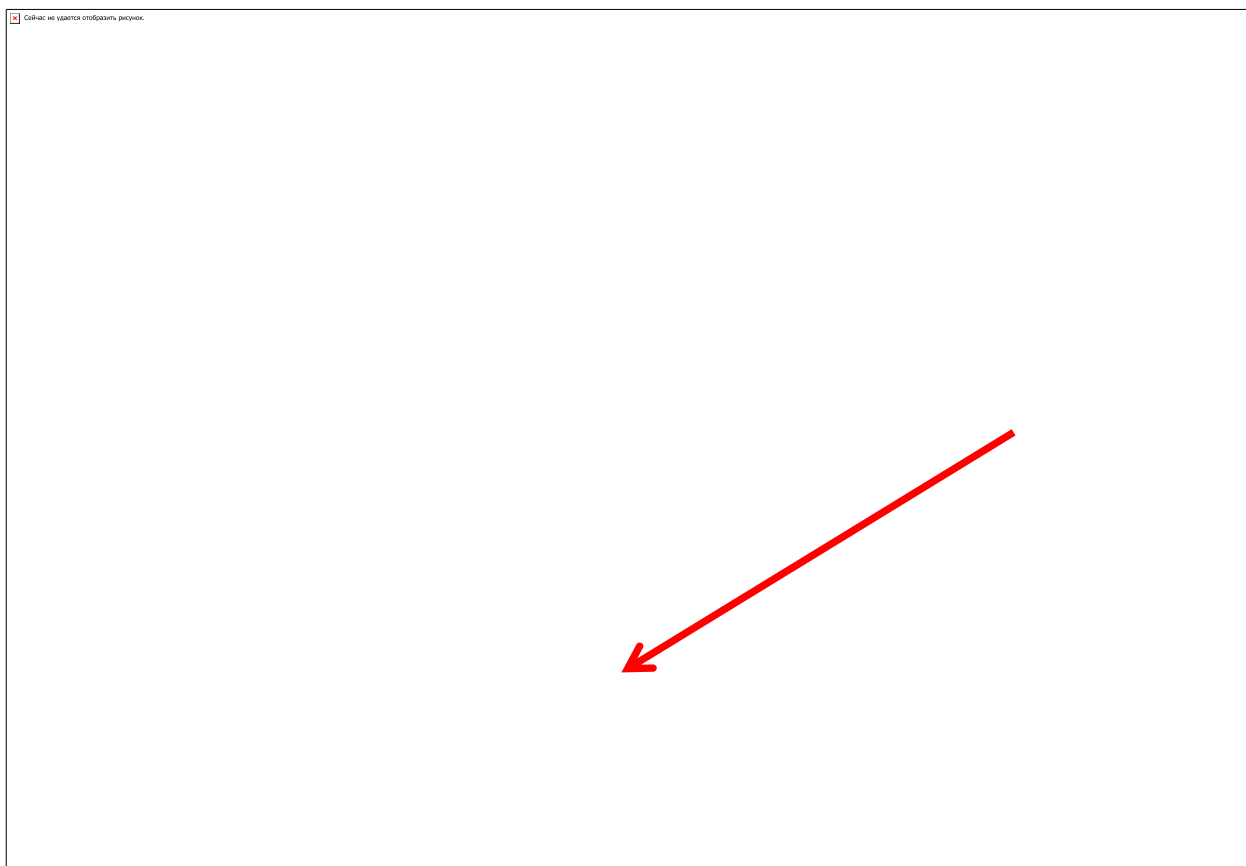
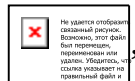


Рис. 12 Участок №1 под землевание (площадь 69,2 га)



Рис. 13 Участок №2 под землевание (площадь 16,39 га)

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, м<sup>2</sup>;

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

H – высота наносимого плодородного слоя почвы, м.

Таблица 14

#### Определение площади землевания и мощности наносимого ППС

| Мощность ППС участка на момент землевания, м | Объем ППС каждого отвала, м <sup>3</sup> | Расстояния от участка землевания до каждого отвала, км | Мощность наносимого на участок землевания ППС, м (h) | Площадь землевания, га | Мощность ППС после землевания, м |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 0,18                                         | 128296                                   | 1                                                      | 0,15                                                 | 85,5                   | 0,32                             |

Результаты определения площади землевания и мощности наносимого плодородного слоя представлены в таблице 14.

По данным почвенных обследований для нанесения снятого почвенного плодородного слоя, были выбраны малопродуктивные участки земель с мощностью ППС на момент землевания 0,18 м. Общая площадь землевания при нанесении ППС слоем 0,15 м составит 85,5 гектара.



## Глава V. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

При подготовке материалов на изъятие земель для строительства крупных объектов до начала их проектирования разрабатывается технико-экономическое обоснование целесообразности отвода земель с учетом экономических и экологических факторов, выбора места размещения объектов и размеров отвода.

Таблица 15

### Технико-экономические показатели проекта

| № п/п | Показатели                                                                                     | Единица измерения   | Значение показателей                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|
| 1.    | Общая площадь землепользования несельскохозяйственного объекта (с подъездной дорогой)          | га                  | 45,82                                                |
| 2.    | Ценность изымаемых земель                                                                      | балл                | 34                                                   |
| 3.    | Количество затрагиваемых землепользователей                                                    | кол-во              | 1                                                    |
| 4.    | Образование чересполосицы, земель, неудобных для механизированной обработки                    | да, нет             | нет                                                  |
| 5.    | Стоимость потерь сельскохозяйственного производства                                            | тыс. руб.           | 1420,42                                              |
| 6.    | Объем снимаемого плодородного слоя почвы                                                       | тыс. м <sup>3</sup> | 128,2                                                |
| 7.    | Площадь малопродуктивных земель, улучшаемых путем нанесения снимаемого плодородного слоя почвы | га                  | 85,5                                                 |
| 8.    | Расположение участка строительства до:                                                         |                     |                                                      |
| 9.    | поселений                                                                                      | км                  | 8,5                                                  |
| 10.   | автодороги                                                                                     | км                  | 0,5                                                  |
| 11.   | Рельеф участка (уклон)                                                                         |                     | 1,7                                                  |
| 12.   | Удаленность перевозки плодородного слоя почвы до участка землевания                            | км                  | 4,5                                                  |
| 13.   | Отрицательное влияние на окружающую среду                                                      | степень             | умеренное                                            |
| 14.   | Отрицательное влияние на организацию территории с.-х. землепользования                         | характер влияния    | нарушение внутрихозяйственной организации территории |
| 15.   | Отрицательное влияние на с.-х. производство                                                    | характер влияния    | долговременное сокращение объемов                    |

В ходе выполнения магистерской диссертации был рассмотрены один вариант размещения строительства площадного сооружения автомобильной дороги.

Варианты образования землепользования несельскохозяйственного предприятия оцениваются по технико-экономическим показателям. Основным критерием, определяющим выбор оптимального варианта, следует считать соблюдение принципа приоритета сельскохозяйственного землепользования и наименьший ущерб, причиняемый сельскому хозяйству и окружающей среде. Оценивая в совокупности варианты проекта, производится выбор лучшего из них, который будет рекомендован для принятия инвестиционного решения.

Как видно из таблицы 15, общая площадь землепользования несельскохозяйственного объекта (с подъездной дорогой) составляет – 45,82 га.

Ценность изымаемых земель в баллах – 34. Стоимость потерь сельскохозяйственного производства – 1420,42 тыс. руб.

При изъятии для несельскохозяйственных целей значительных площадей в составе проекта разрабатывают предложения по реорганизации существующих землевладений и землепользовании. Утвержденный проект переносится в натуру. На его основе подготавливают и выдают документы, подтверждающие право пользования землей.

При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков,

причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

В настоящее время оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации (по типовым проектам).

Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными пользователями земли вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае, если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматриваются их модернизация или расширение, дополнительные затраты оплачиваются пользователем земли, для которого ведется строительство.

При изъятии земли или временном ее занятии, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, противозерозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки определяют, исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ, по нормам, расценкам и ценам, действующим на момент изъятия.

Оценка водных источников (колодцев, прудов, скважин и т. п.) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ. Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель). Незавершенное строительство и плодово-ягодные неплодоносящие насаждения оцениваются исходя из фактически произведенных пользователем земли работ и осуществленных затрат в ценах на момент изъятия земель.

Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т. п.), определяют по сумме единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и других транспортных средств. Периоды восстановления нарушенного производства устанавливают при землеустроительном проектировании по каждому виду нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества их земель, если данные ограничения (ухудшение качества) приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей и качество земель восстанавливаются. В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равного достигнутому на изымаемых землях.

Упущенная выгода вызванная возникшими неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т. п.), исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель (с образованием неудобств) и до их изъятия.

Потери сельскохозяйственного производства — это потери, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также ограничением их использования в результате деятельности предприятий, организаций и учреждений. Они выражаются в выводе из оборота продуктивных угодий или снижении их продуктивности и возмещаются в целях сохранения сельскохозяйственного потенциала отдельных территорий, регионов, страны в целом.

Таким образом, под отрицательными последствиями представления земель для несельскохозяйственных нужд следует понимать все последствия, в результате которых происходят неблагоприятные количественные и качественные изменения в условиях сельскохозяйственного использования земель, начиная с изыскательских работ и кончая периодом эксплуатации объекта.

Таблица 16

Размер арендной платы за земельный участок под кадастровым номером  
16:27:040401:1340

| №<br>п/п | Наименование                                              | Сумма   |
|----------|-----------------------------------------------------------|---------|
| 1        | Размер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 330,33  |
| 2        | Размер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 3964,00 |

Таблица 17

Размер арендной платы за земельный участок под кадастровым номером  
16:27:040401:1341

| №<br>п/п | Наименование                                             | Сумма   |
|----------|----------------------------------------------------------|---------|
| 1        | Рзмер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 780,17  |
| 2        | Рзмер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 9362,00 |

Таблица 18

Размер арендной платы за земельный участок под кадастровым номером  
16:27:040401:1342

| №<br>п/п | Наименование                                             | Сумма   |
|----------|----------------------------------------------------------|---------|
| 1        | Рзмер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 140,17  |
| 2        | Рзмер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 1682,00 |

Таблица 19

Размер арендной платы за земельный участок под кадастровым номером  
16:27:040401:1344

| №<br>п/п | Наименование                                             | Сумма     |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 1        | Рзмер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 29720,83  |
| 2        | Рзмер арендной платы за земельный участок, руб. в<br>год | 356650,00 |

Земля под стротельство комплекса по производству минеральных удобрений предоставляется в аренду до 2019 года. Данные по размерам арендной платы предоставляемых земель представлены в таблицах 16, 17, 18, 19. Как видно из данных таблиц общая стоимость арендной платы за 45,82 га зсельскохозяйственных земель в год составит 371,65 тыс. рублей.

## Глава VI. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Общие требования в области охраны окружающей среды при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов содержатся в ст. 34 Федерального закона «Об охране окружающей среды».

1. Размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности.

2. Нарушение требований в области охраны окружающей среды влечет за собой приостановление размещения, проектирования, строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию, эксплуатации, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов по предписаниям органов исполнительной власти, осуществляющих государственное управление в области охраны окружающей среды.

3. Прекращение в полном объеме размещения, проектирования, строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию, эксплуатации,

консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов при нарушении требований в области охраны окружающей среды осуществляется на основании решения суда и (или) арбитражного суда.

Законодатель установил, что для применения природоохранных требований при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов не могут оказывать прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду.

Под негативным воздействием на окружающую среду понимается воздействие хозяйственной и иной деятельности, последствия которой приводят к негативным изменениям качества окружающей среды. Качество окружающей среды – это состояние окружающей среды, которое характеризуется физическими, химическими, биологическими и иными показателями и (или) их совокупностью (ст. 1 Федерального закона «Об охране окружающей среды»). Любая строительная деятельность осуществляется как минимум с физическим воздействием на окружающую среду. Поэтому любые виды работ, связанные с размещением, проектированием, строительством, реконструкцией, вводом в эксплуатацию, эксплуатацией, консервацией и ликвидацией зданий, строений, сооружений и иных объектов, должны производиться с учетом установленных гл. VII Федерального закона «Об охране окружающей среды» требований в области охраны окружающей среды.

Указанный Федеральный закон предусматривает для каждого этапа свои природоохранные требования.

При размещении зданий, строений, сооружений и иных объектов природоохранными требованиями являются (ст. 35 Федерального закона «Об охране окружающей среды»):

- обеспечение выполнения требований в области охраны окружающей среды;



- обеспечение выполнения восстановления природной среды;
- выполнение требований по рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов;
- обеспечение экологической безопасности с учетом ближайших и отдаленных экологических, экономических, демографических и иных последствий эксплуатации указанных объектов;
- соблюдение приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов;
- выбор мест размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется с соблюдением требований законодательства при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

В случаях если размещение зданий, строений, сооружений и иных объектов затрагивает законные интересы граждан, решение принимается с учетом результатов референдумов, проводимых на соответствующих территориях. Экологической безопасностью является состояние защищенности природной среды и жизненно важных интересов человека от возможного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, их последствий.

При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов природоохранными требованиями являются (ст. 36 Федерального закона «Об охране окружающей среды»):

- учет нормативов допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду;
- мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды;
- предусмотрение способов размещения отходов производства и потребления;

- применение ресурсосберегающих, малоотходных, безотходных и иных наилучших существующих технологий, способствующих охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

Проекты, по которым не имеется положительных заключений государственной экологической экспертизы, утверждению не подлежат, и работы по их реализации финансировать запрещается.

При строительстве и реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов природоохранными требованиями являются (ст. 37 Федерального закона «Об охране окружающей среды»):

- наличие утвержденного проекта, имеющего положительное заключение государственной экологической экспертизы;
- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, а также санитарных и строительных требований, норм и правил;
- принятие мер по охране окружающей среды, восстановлению природной среды;
- рекультивация земель;
- благоустройство территорий.

Запрещаются строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов до утверждения проектов и до отвода земельных участков в натуре, а также изменение утвержденных проектов в ущерб требованиям в области охраны окружающей среды. В противном случае здание, строение, сооружение будет обладать признаками самовольного строительства.

Признаками самовольного строительства являются возведение строения, сооружения и иного недвижимого имущества, обладающего одним из признаков либо их совокупностью, а именно:

- созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;
- созданное без получения на это необходимых разрешений;

- созданное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Данные признаки установлены ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Право собственности на самовольную постройку может признать только суд при условии, что земельный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку, в противном случае она подлежит сносу осуществившим ее лицом за его счет. Кодекс предусматривает также особенности приобретения права собственности на самовольную постройку судом за лицом, которое является собственником, землевладельцем либо землепользователем, где осуществлена самовольная постройка.

Согласно п. 2 ст. 37 Федерального закона «Об охране окружающей среды» запрещается строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов до утверждения проектов и до отвода земельных участков в натуре, а также изменение утвержденных проектов в ущерб требованиям в области охраны окружающей среды.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ для осуществления застройщиком права строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также для их капитального ремонта, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, необходимо наличие разрешения на строительство. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. Выдача разрешения на строительство не требуется в установленных

законодательством случаях, например для строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.). Впервые на законодательном уровне предпринята попытка определить, что является капитальным строением. Объектом капитального строительства согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ являются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Разрешение на строительство является документом, удостоверяющим право застройщика как на строительство, так и на реконструкцию здания, строения и сооружения, а также их ремонт. Разрешение на строительство должно выдаваться только при наличии правоудостоверяющих документов на земельные участки и при наличии утвержденной проектной документации. Как выбор мест размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов, так и проекты строительства и реконструкции осуществляются и утверждаются только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Экологическая экспертиза - установление соответствия намечаемой хозяйственной и иной деятельности экологическим требованиям и определение допустимости реализации объекта экологической экспертизы в целях предупреждения возможных неблагоприятных воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и связанных с ними социальных, экономических и иных последствий реализации объекта экологической экспертизы (ст. 1 Федерального закона «Об экологической экспертизе»).

Государственную экологическую экспертизу осуществляют исключительно федеральные органы исполнительной власти. Объекты

государственной экологической экспертизы делятся на федеральный уровень и уровень субъектов РФ.

Все виды градостроительной документации, проекты строительства и реконструкции зданий и иных объектов хозяйственной деятельности независимо от их сметной стоимости, ведомственной принадлежности и форм собственности, иные виды документации, которая обосновывает хозяйственную и иную деятельность и реализация которой способна оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду в пределах территории субъекта РФ, требуют обязательного проведения государственной экологической экспертизы в соответствии с положениями специального федерального закона.

Порядок проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации установлен Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2000 г. № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации». Сводное заключение по результатам проведения государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации содержит совокупную оценку экономической целесообразности и технической возможности реализации проектных решений с учетом требований экологической и промышленной безопасности, а также соответствия архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений технологическим требованиям, требованиям конструктивной надежности и безопасности. Данную экспертизу нельзя путать с государственной экологической экспертизой. Перечень объектов, строительство которых требует проведение процедуры государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации, и органы по ее осуществлению содержатся в Постановлении Правительства РФ № 1008 от 27 декабря 2000 г. «О порядке проведения государственной экспертизы и

утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации».

Порядок проведения экологической экспертизы содержится в Федеральном законе «Об экологической экспертизе».

Экологическая экспертиза основывается на принципах:

- презумпции потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной и иной деятельности;
- обязательности проведения государственной экологической экспертизы до принятия решений о реализации объекта экологической экспертизы;
- комплексности оценки воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности и его последствий;
- обязательности учета требований экологической безопасности при проведении экологической экспертизы;
- достоверности и полноты информации, предоставляемой на экологическую экспертизу;
- независимости экспертов экологической экспертизы при осуществлении ими своих полномочий в области экологической экспертизы;
- научной обоснованности, объективности и законности заключений экологической экспертизы;
- гласности, участия общественных организаций (объединений), учета общественного мнения;
- ответственности участников экологической экспертизы и заинтересованных лиц за организацию, проведение, качество экологической экспертизы.

В Российской Федерации осуществляются государственная экологическая экспертиза и общественная экологическая экспертиза.

Общественная экологическая экспертиза организуется и проводится по инициативе граждан и общественных организаций (объединений), а также по инициативе органов местного самоуправления общественными организациями (объединениями), основным направлением деятельности которых в соответствии с их уставами является охрана окружающей природной среды, в том числе организация и проведение экологической экспертизы, и которые зарегистрированы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно ст. 37 Федерального закона «Об охране окружающей среды» строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов должны осуществляться по утвержденным проектам, имеющим положительные заключения государственной экологической экспертизы, с соблюдением требований в области охраны окружающей среды, а также санитарных и строительных требований, норм и правил.

При размещении зданий, строений, сооружений и иных объектов должно быть обеспечено выполнение требований в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов, обеспечения экологической безопасности с учетом ближайших и отдаленных экологических, экономических, демографических и иных последствий эксплуатации указанных объектов и соблюдением приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов.

При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные наилучшие существующие технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной

среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В данной магистерской диссертации был рассмотрен процесс формирования несельскохозяйственного объекта – земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения под комплекс по производству аммиака, карбамида, метанола и мелаина. Был проведен анализ действующих нормативно правовых актов в области земельных и градостроительных отношений на федеральном, региональном и местном уровнях.

Разработан проект отвода земель под комплекс по производству аммиака, карбамида, метанола и мелаина на территории Татарско-Челнинского сельского поселения Менделеевского муниципального района Республики Татарстан. Под промышленный объект отведено 45,82 га земли, а также был рассчитан объем снимаемого почвенно-плодородного слоя с места строительства, который составил 128296 м<sup>3</sup>, а площадь для размещения отвала ППС – 2,1 гектара. Был выбран участок малопродуктивных земель для землевания площадью 85,5 га. Кроме того, были рассчитаны потери сельскохозяйственного производства при аренде земель для несельскохозяйственных нужд, которые составили 1420,42 тыс. рублей.



## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (с изм. от 21 марта 2014 г. N 6-ФКЗ) // Российская газета от 25 декабря 1993 г. N 237; Собрание законодательства Российской Федерации. - 2014. - N 31. - ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ) // Собр. законодат. РФ. - 2001. - N 44. - ст. 4147.
3. О мелиорации земель: федеральный закон от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ // Собр. законодательства Российской Федерации. - 1996. - N 3. - ст. 142.
4. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ // Собр. законодательства Российской Федерации. - 1998. - N 29. - ст. 3399.
5. О Концепции развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, и формирования государственных информационных ресурсов об этих землях на период до 2020 года: Распоряжение Правительства РФ от 30 июля 2010 г. № 1292-р [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/2072596/>, свободный.
6. Анисимов, А. П. Правовой режим земельных участков: новый межотраслевой подход к соотношению норм гражданского и земельного

права / А.П. Анисимов, А.И. Мелихов. // Право и экономика. - 2008. - №12. – С. 21.

7. Анисимов, А.Л. Часть земельного участка как объект земельных отношений: критический анализ / А.Л. Анисимов // Российская юстиция. - 2007. - № 12. - С. 23.

8. Анисимов, А.П. Соотношение земельного и гражданского права: вопросы теории / А.П. Анисимов, К.Г. Пандаков, А.Е. Черноморец // Бюллетень нотариальной практики. - 2009. - № 5. - С. 40.

9. Астафьева, Е.В. Налоговые поступления: краткосрочное прогнозирование на основе эконометрических моделей / Е.В. Астафьева, Р.А. Саакян. // Налоговая политика и практика. - 2012. - №4(52). - С. 22 — 25.

10. Бабашкина, А.М. Государственное регулирование национальной экономики / А.М. Бабашкина. - М.: Финансы и статистика, 2014. - 212 с.

11. Бобров, А.Л. Экономическое развитие России и рациональное природопользование / Бобров А.Л., Папенков К.В. // Вестн. Моск. ун-та. Сер.6. Экономика. - 2014. - № 2. - С.3-20.

12. Борисов, Е.Ф. Экономическая теория: учебник. - 3-изд., перераб. и доп. / Е.Ф. Борисов. - М.: Юрайт-Издат, 2013. – 367 с.

13. Будагов, И.В. Земельная рента: механизм образования, распределения и изъятия: на примере агропромышленного комплекса г. Краснодара / И.В. Будагов. – Краснодар: Новация, 2006. – 83 с.

14. Бузгалин, А. Человек, рынок и капитал / А.Бузгалин, А.Колганов // Вопр. экономики. - 2013. - N 3. - С.125-141.

15. Буздалов, И. Природная рента как категория рыночной экономики / И. Буздалов. // Вопросы экономики. - 2014. - № 3. – С. 23.

16. Бункина, М.К. Макроэкономика: Учебник / М.К. Бункина, А.М. Семенов; под общ. ред. А.М. Семенова. – М.: ДИС, 2013. – 415 с.

17. Бункина, М.К. Национальная экономика / М.К. Бункина. – М.: Издательский Дом «Деловая литература», 2010. – 367 с.

18. Варламов, А.А. Государственный кадастр недвижимости: учебное

пособие / под редакцией А.А. Варламова. - М.: ГУЗ, 2011. - С. 89.

19. Гукасян, Г.М. Экономическая теория: Учебное пособие / Г.М. Гукасян. - СПб.: Изд.дом Питер, 2014. - 480 с.

20. Демина, М.П. Рентный подход к оценке земельных ресурсов / М.П. Демина. // Вестник Иркутского регионального отделения академии наук высшей школы России. - 2008. - №1(18). - С. 22-24.

21. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации, - М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2014. – 56 с.

22. Жданова, Р.В. Эффективность управления сельскохозяйственным землепользованием муниципальных образований на основе кадастровой информации: На примере Воронежской области: диссертация ... кандидата экономических наук / Р.В. Жданова. – М., 2010. – С. 54.

23. Зайков, Д.Е. Настольная книга гражданина по защите земельных прав / Д.Е. Зайков, М.Г. Звягинцев. - М.: Издательский Дом «РА», 2010. – 449 с.

24. Зевина, О.Г. Местное самоуправление в России: состояние, проблемы, пути, совершенствования / О.Г. Зевина. - М.: Наука, 2009. – 367 с.

25. Ипатов, А.А. Орган общественного самоуправления: приоритеты деятельности в социуме / А.А. Ипатов. // Социальная педагогика в России. Научно-методический журнал. - 2009. - № 3. - С. 29-33.

26. Кислицкая, Н.А. Рыночные реформы и их влияние на развитие местного самоуправления в Российской Федерации / Н.А. Кислицкая. - Ростов-на-Дону, 2008. – 457 с.

27. Козбаненко, В.А. Государственное управление, основы теории и организации: учебное пособие в 2-х томах / В.А. Козбаненко. - М. Статус. 2012. - 366 с.

28. Комов, Н.В. Управление земельными ресурсами в новой России: Монография / Н.В. Комов. - Казань: РИЦ, 2011. - С. 32.

29. Корнилович, В.А. Территориальное общественное самоуправление

/ В.А. Корнилович // Социология власти. - 2007. - № 2. - С. 105-113.

30. Крассов, О.И. Разрешенное использование и конкретное целевое назначение земельного участка / О.И. Крассов // Экологическое право. - 2012. - № 2. - С. 16.

31. Левин, А. Земельные ресурсы как объект муниципального управления / А. Левин // Проблемы теории и практики управления. - 2013. - №4. - С. 62-65.

32. Лермонтов, Ю.М. Территориальное общественное самоуправление в системе муниципального народовластия / Ю.М. Лермонтов. // Муниципальная служба: правовые вопросы. - 2009. - № 2. - С. 9-13.

33. Липски, С.А. Проблемы управления сельскохозяйственным землепользованием в современной России: Монография / Липски С.А.. - М.: ГУЗ 2001. - С. 45.

34. Литвинцева, А.А. Пути повышения эффективности взимания земельных платежей в бюджетную систему Российской Федерации / А.А. Литвинцева. / Финансы и кредит. 2013. - №33(237). - с. 35 – 41152

35. Львов, Д. Экономика развития / Д. Львов. - М.: Экзамен, 2011. – 458 с.

36. Макущенко, Л.В. Муниципальные отношения и их особенности в современной России / Л. В. Макущенко. – М.: Наука, 2008. - 237 с.

37. Малая, Т.Н. Право собственности на животный мир. [Электронный ресурс] / Т.Н. Малая. - Режим доступа: [http://www.juristlib.ru/book\\_10199.html](http://www.juristlib.ru/book_10199.html), свободный.

38. Малыгина, Э. Особенности регулирования земельных отношений в странах Западной Европы // Э. Малыгина. // Международный сельскохозяйственный журнал. - 2006. - № 1. - С. 38.

39. Митрошенков, О.А. Общественно-политическая ситуация в местном самоуправлении: методы и критерии оценки / О.А. Митрошенков // Социология власти. - 2006. - № 4. - С. 28-44.

40. Морозова, Л.Д. Активность территориального общественного

самоуправления как условие построения гражданского общества // Вестник Московского университета МВД России / Л.Д. Морозова. - 2008. - № 6. - С. 81-83.

41. Научно-практическое руководство по освоению и применению технологий сберегающего земледелия/ Под ред. Л.В. Орловой. - М.: Национальный фонд развития сберегающего земледелия, 2004.- 116 с.

42. Незнамова, Е.А. Местное самоуправление: прошлое, настоящее, будущее / Е. А. Незнамова. – М.: Изд-во РАГС, 2009. - 267 с.

43. Носов, С.И. Рентные регуляторы в управлении землепользованием: Теория, методы и практика диссертация ... доктора экономических наук / С.И. Носов. – М., 2005. – С. 98.

44. Скубиев, С.И. Эффективность землеустроительного обеспечения управления землями сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации диссертация ... кандидата экономических наук / С.И. Скубиев. – М., 2009. – С. 116.

45. Сулин, М. А. Понятие и содержание сельскохозяйственного землепользования // Землеустройство сельскохозяйственных предприятий : учеб. пособие / М. А. Сулин. - СПб., 2002. - С. 25.

#### **Интернет ресурсы:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://stgrkrf.ru/>, свободный.

2. Гришаев С.П. Новые тенденции в правовом регулировании земельных участков как объектов права собственности [Электронный ресурс] / С.П. Гришаев. // Режим доступа: [http://www.juristlib.ru/book\\_10199.html](http://www.juristlib.ru/book_10199.html), свободный.

3. Официальный сайт Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://eco.tatarstan.ru/tat/file/pub/pub\\_184312.pdf](http://eco.tatarstan.ru/tat/file/pub/pub_184312.pdf), свободный.

4. Пандаков, К. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. [Электронный ресурс] / К. Пандаков, А. Черноморец. - Режим

доступа: [http://www.nbpublish.com/lpmag/mag\\_contents\\_5\\_2012.html](http://www.nbpublish.com/lpmag/mag_contents_5_2012.html), свободный.

5. Руднев, А.В. Управление земельными ресурсами муниципального образования [Электронный ресурс]: учебное пособие / А.В. Руднев. - Режим доступа: [http://vasilievaa.narod.ru/mu/stat\\_rab/books/UZR\\_MO/UZR\\_MO2.htm](http://vasilievaa.narod.ru/mu/stat_rab/books/UZR_MO/UZR_MO2.htm), свободный.

## ПРИЛОЖЕНИЯ