

МЕЛИОРАЦИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

УДК:332.3:631.115.1

КОМПЛЕКСНЫЙ ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ НА ПРИМЕРЕ ХОЗЯЙСТВА «ЩЕДРЫЕ ПРОСТОРЫ» МОГИЛЕВСКОЙ ОБЛАСТИ

С. М. КОМЛЕВА, Н. В. НАПРЕЕНКО

УО «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции
и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия»,
г. Горки, Республика Беларусь, 213407

(Поступил в редакцию 11.03.2025)

В связи с развитием многоукладной экономики и рыночных отношений в сельском хозяйстве Республики Беларусь широкое распространение получили крестьянские (фермерские) хозяйства, основанные на новом формировании землепользования, расширению которых государство уделяет большое внимание. В соответствии с принятым в 2023 году положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 32 от 13.01.2023 г., для данных целей не требуется проведение предварительного согласования места размещения земельного участка и разработка проекта его отвода. Это значительно сокращает процедуру изъятия и предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и делает более привлекательным данное направление деятельности граждан. В статье изложены основные этапы выполнения работ по формированию, размещению и предоставлению земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на примере конкретного объекта с использованием расчетно-вариантного метода на основе законодательства в области использования и охраны земель. Представлены результаты проектирования по организации использования и устройству территории предоставленного для данных целей земельного участка с целью повышения эффективности сельскохозяйственного производства. Предложена 3-D модель усадебного надела рассматриваемого крестьянского (фермерского) хозяйства, дающая наглядное представление проектного решения по размещению на его территории основных элементов устройства, разработанная с использованием программного комплекса SketchUp, упрощающая процесс составления проекта, позволяющая детально визуализировать внешний или внутренний дизайн зданий, архитектуру ландшафта и т. д. Выбор программы обусловлен возможностью ее использования на бесплатной основе, отсутствием необходимости в мощном оборудовании, возможностью интеграции с другими программами, наличием широкого набора для 3-D проектирования, интуитивно-понятного интерфейса и большой библиотеки готовых моделей 3-D Warehouse.

Ключевые слова: землеустройство, земельный участок, геопространственные технологии, проектирование, крестьянское (фермерское) хозяйство, организация территории, усадьба, программный комплекс.

In connection with the development of a mixed economy and market relations in agriculture of the Republic of Belarus, peasant (farm) households based on a new formation of land use have become widespread, the expansion of which the state pays great attention to. In accordance with the regulation on the procedure for the withdrawal and provision of land plots adopted in 2023, approved by Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus No. 32 of 13.01.2023, for these purposes, preliminary approval of the location of the land plot and the development of a project for its allocation are not required. This significantly reduces the procedure for the withdrawal and provision of land plots for running a peasant (farm) household and makes this area of activity more attractive for citizens. The article sets out the main stages of work on the formation, placement and provision of a land plot for running a peasant (farm) household using the example of a specific object using the calculation-variant method based on legislation in the field of land use and protection. The article presents the results of designing the organization of use and arrangement of the territory of the land plot provided for these purposes in order to improve the efficiency of agricultural production. A 3-D model of the estate of the peasant (farming) enterprise under consideration is proposed, giving a visual representation of the design solution for the placement of the main elements of the device on its territory, developed using the SketchUp software package, simplifying the process of drafting the project, allowing for detailed visualization of the external or internal design of buildings, landscape architecture, etc. The choice of the program is due to the possibility of its use on a free basis, no need for powerful equipment, the possibility of integration with other programs, the presence of a wide range for 3-D design, an intuitive interface and a large library of ready-made 3-D Warehouse models.

Key words: land management, land plot, geospatial technologies, design, peasant (farming) enterprises, organization of the territory, estate, software package.

Введение

В современных условиях крестьянские (фермерские) хозяйства являются одной из доминирующих по численности организационно-правовых форм коммерческих организаций, функционирующих в сельском хозяйстве Республики Беларусь. Их удельный вес в общем объеме производства основных видов сельскохозяйственной продукции составляет более 1 %. Только в Могилевской области за десять последних лет количество крестьянских (фермерских) хозяйств увеличилось более чем на 40 %.

Осуществление предпринимательской деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства в сфере сельскохозяйственного производства с использованием земельного участка предопределяет зависимость эффективности его функционирования от природно-климатических и иных условий природной среды.

Среди основных организационных факторов, определяющих эффективное функционирование крестьянского (фермерского) хозяйства в рыночных условиях, необходимо отметить удаленность хозяйства от места жительства фермера, рынков сбыта продукции и источников получения ресурсов. Территориальное размещение с учетом почвенно-климатических условий, уровня обеспеченности производственными и трудовыми ресурсами определяет выбор направления деятельности хозяйства, специализацию и эффективность производства, предоставляемую площадь.

Размещение, формирование, установление площади и предоставление земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств осуществляется путем выполнения работ по изъятию и предоставлению земельных участков, порядок проведения которых регламентируется законодательством Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- Кодексом Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г., № 425-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022) [3];
- Положением «О порядке изъятия и предоставления земельных участков», утвержденном Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 32 от 13 января 2023 г. [4];
- Инструкцией о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь № 44 от 23 декабря 2022 года [2];
- Законом Республики Беларусь от 18 февраля 1991 года №661-XII «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (с изменениями и дополнениями от 17.07.2018) [1];
- Указом президента Республики Беларусь от 1 апреля 1998 года №193 «О некоторых мерах по совершенствованию регулирования деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств» [5] и др.

Государство уделяет большое внимание развитию данной формы хозяйствования. Постоянно упрощается процесс предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Так, согласно Положению «О порядке изъятия и предоставления земельных участков» [4], в настоящее время все работы по предоставлению земельных участков для данного направления деятельности выполняются за счет госбюджета отделами (управлениями) землеустройства местных исполнительных комитетов по упрощенной процедуре без проведения предварительного согласования места размещения земельного участка и разработки проекта отвода только на основании материалов установления на местности границы земельного участка, земельно-кадастрового плана и решения исполнительного комитета о предоставлении участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Проведение внутрихозяйственного землеустройства на землях крестьянских (фермерских) хозяйств также весьма актуально, так как позволяет улучшить производственный процесс, эффективно и в полной мере использовать предоставленный для этих целей земельный участок, увеличить доходы фермера.

На современном этапе развития землеустройства важным вопросом является автоматизация землеустроительных процессов, что связано с использованием программных комплексов и информационных баз данных, позволяющих ускорить принятие и оформление проектного решения. Применяя новейшие трехмерные геопространственные технологии, можно разработать комплексную модель территории. 3-D моделирование является важным инструментом визуализации проектного решения по организации земель и устройству территории земельного участка.

Основная часть

В процессе исследования намечено выполнение работ по размещению, формированию, предоставлению и устройству территории земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства отрубного типа.

В качестве объекта исследования выступает крестьянское (фермерское) хозяйство «Щедрые просторы» Могилевской области. Согласно программе развития производства, оно специализируется на выращивании зерновых культур и их семян, овощей, разведении крупного рогатого скота; оптовой торговле зерном, семенами; розничной торговле на рынках. С целью предоставления земельного участка глава крестьянского (фермерского) хозяйства подает заявление в районный исполнительный комитет.

Планируемая площадь земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы» рассчитана аналитическим способом с использованием математической формулы в зависимости от специализации, имеющихся ресурсов и составила 66,08 га.

Обоснование размещения и формирования земельного участка хозяйства выполнено расчетно-вариантным методом. В процессе проектирования разработаны два варианта размещения земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы» при условии выполнения следующих основных требований: земельный участок по природным условиям должен быть пригоден для ведения сельского хозяйства; строгое соблюдение интересов крестьянского (фермерского) хозяйства и предприятия, на территории которого его планируется разместить; создание лучших территориальных условий для последующей внутрихозяйственной организации территории и производства; формирование участка единым массивом правильной конфигурации и компактной формы с удобным расположением относительно места жительства фермера и дорожной сети (рис. 1).

Участки по обоим вариантам представлены едиными массивами правильной конфигурации, состоящими из одного отдельно обрабатываемого участка, на территории которых преобладают дерново-подзолистые супесчаные почвы на водно-ледниковых рыхлых пылевато-песчанистых супесях, с наличием подъездной дороги и близким расположением усадьбы хозяйства.

Однако участки имеют отличие по составу земель, представленное в табл. 1.

Таблица 1. Экспликация земель по вариантам размещения земельного участка

Номер варианта	Общая площадь земельных участков, га	В том числе по видам земель, га					
		пахотные	луговые	неиспользуемые земли	под древесно-кустарниковой растительностью	под водными объектами	земли под болотами
1	66,08	61,88	0,32	0,61	1,87	0,025	1,38
2	66,08	59,83	—	1,8	2,15	—	2,3

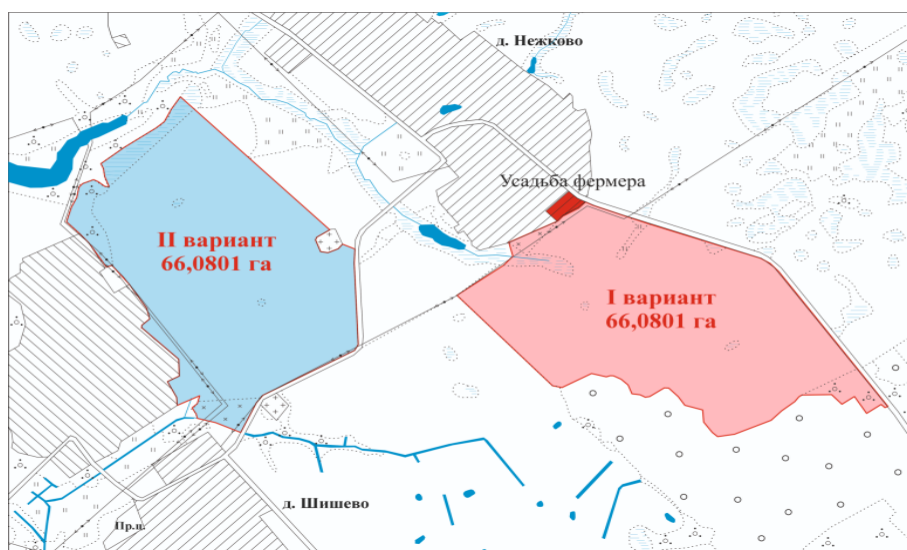


Рис. 1. Схема размещения вариантов земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства

Оценка вариантов выполнена по пространственным, техническим и экономическим показателям.

Экономическая оценка включала единовременные затраты на проведение работ по распашке и раскорчевке участков, транспортные расходы на перевозку грузов и людей. По ее результатам с экономическим эффектом более 328 у.е. в качестве лучшего выбран первый вариант.

Вопрос изъятия и предоставления земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства согласовывается с организацией, из земель которой производится отвод.

Установление на местности нефиксированной границы земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы» выполнено картометрическим способом, включающим подготовительные и камеральные работы.

В процессе подготовительных работ составлен рабочий чертеж, представленный на рис. 2.

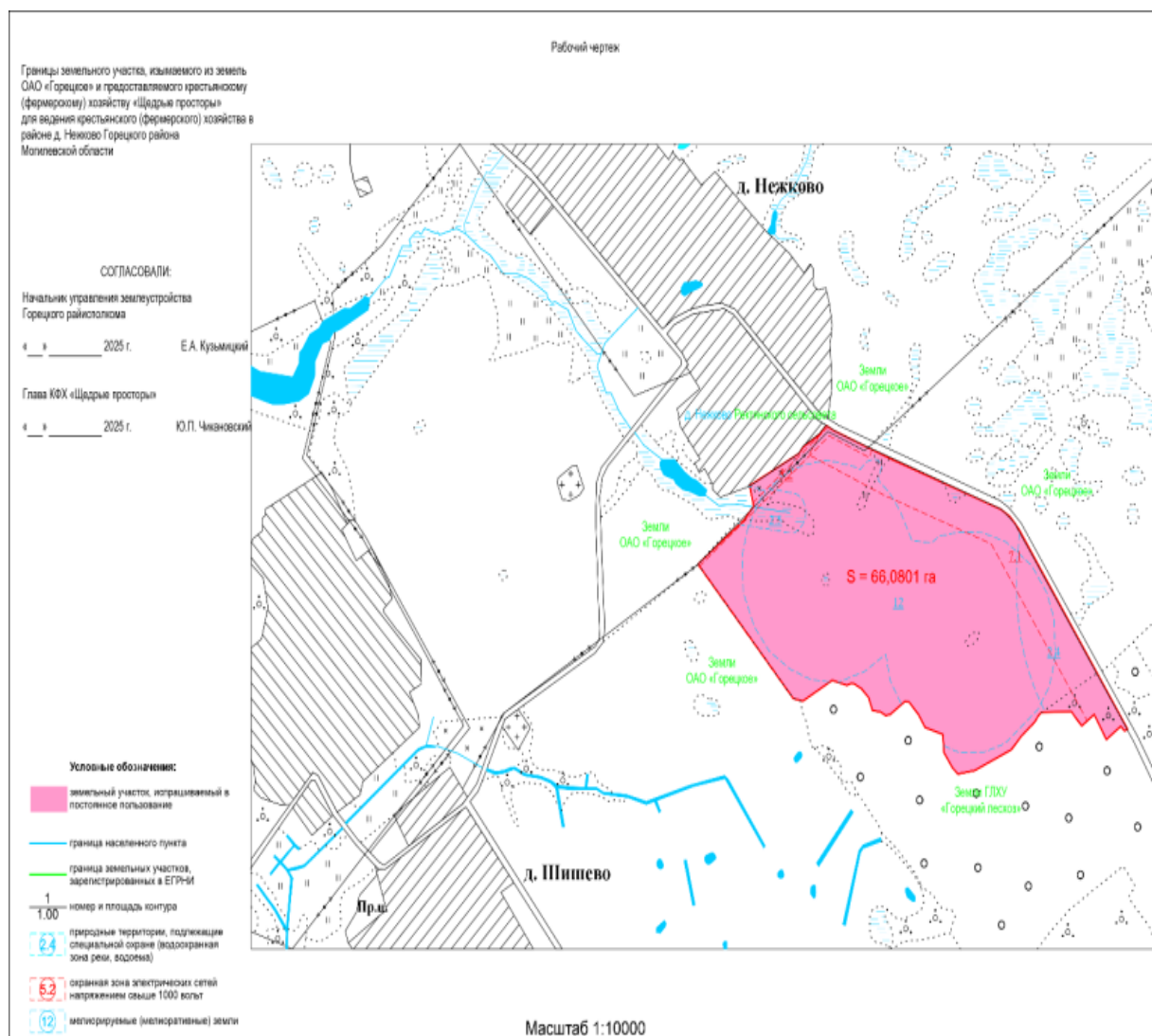


Рис. 2. Рабочий чертёж установления на местности границы земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы»

Перенесение нефиксированной границы земельного участка на цифровые планово-картографические материалы произведено с использованием программного обеспечения ЗИС, обеспечивающего координатную привязку цифровых планово-картографических материалов и топологическую корректность построения границы земельного участка. Определение координат поворотных точек нефиксированной границы земельного участка осуществлено в результате ее оцифровки средствами ПО ГИС с составлением каталога координат.

В процессе камеральных работ составлен план границы земельного участка, предоставленного крестьянскому фермерскому хозяйству «Щедрые просторы» для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, к которому приложена таблица с ограничениями (обременением) прав на использование земельного участка. Далее подготовлен проект решения районного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству «Щедрые просторы».

По окончании камеральных работ составляется пояснительная записка, все материалы брошюруются в землеустроительное дело по установлению нефиксированной границы земельного участка, которое в электронном виде и (или) на бумажном носителе предоставляется организацией по землеустройству в управление землеустройства Горещего районного исполнительного комитета вместе с проектом решения о предоставлении земельного участка.

Решение об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка принимается в течение 5 рабочих дней со дня получения материалов об изъятии и предоставлении земельного участка от управления землеустройства.

Землеустроительное дело и решение о предоставлении земельного участка с заявлением о государственной регистрации передается в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», которое осуществляет государственную регистрацию создания земельного участка и возникновения права на него.

Комплексный проект организации территории и использования земель крестьянского (фермерского) хозяйства, кроме процедуры предоставления земельного участка, включает организацию земель, организацию севооборотов и устройство их территории.

В границе участка крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы» имеются кустарники площадью 1,87 га, которые проектом предусматривается использовать как пахотные земли, а также 0,61 га неиспользуемых земель, которые планируется освоить в луговые земли. Участок под болотами площадью 1,38 га трансформации не подлежит в связи с нерентабельностью проведения работ по их осушению.

Пахотные земли на момент землеустройства занимают 61,88 га, которые предусматривается использовать для возделывания сельскохозяйственных культур.

Планируемый для выпаса скота участок луговых земель прилегает к южной стороне населенного пункта, в котором расположена усадьба крестьянского (фермерского) хозяйства. Это позволит исключить перегоны животных на дальние расстояния. По границе участка луговых земель предусмотрена постоянная изгородь.

На территории пахотных земель участка крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы» запроектирован четырехпольный севооборот со средней площадью поля 15,94 га, по границе каждого из которых запроектированы полевые дороги шириной 4 м. Полезащитные лесные полосы не проектировались в связи с отсутствием на пахотных землях эрозионных процессов. Схема чередования культур включает: озимые зерновые (15,94 га); картофель (15,94 га); капуста (9,44 га), лук (1,5 га), морковь (2,5 га), свекла столовая (2,5 га); яровые зерновые (15,94 га).

Технические показатели устройства территории севооборота крестьянского (фермерского) хозяйства представлены в табл. 2.

Таблица 2. Технические показатели устройства территории севооборота крестьянского (фермерского) хозяйства

Показатели	Данные
Число полей в севообороте	4
Средняя площадь поля, га	15,94
Средний уклон, %	до 1 ⁰
Максимальное отклонение от средней площади поля, га/‰	0
Средневзвешенное расстояние от крестьянской усадьбы до полей севооборота, км	0,7
Средняя длина гона в севообороте, м	350
Протяженность полевых дорог, км	1,2
Площадь под дорогами, га	0,5



Рис. 3. 3-D модель усадебного надела крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы»

Для построения 3-D модели усадебного надела крестьянского (фермерского) хозяйства «Щедрые просторы» использована программа SketchUp, готовые проекты зданий и сооружений. Проектом предусмотрено строительство кирпичного жилого дома, деревянной бани, ангара для техники, амбара для хранения продукции, размещение навеса для автомобилей, беседки, теплиц и открытой асфальтированной площадки для техники, а также произведено перспективное размещение плодовых деревьев на территории запланированного сада.

Общий вид 3-D модели усадебного надела крестьянского (фермерского) хозяйства дает наглядное представление о проектном решении по устройству его территории и организации использования земель и представлен на рис. 3.

Заключение

В настоящее время в Республике Беларусь крестьянские (фермерские) хозяйства эффективно функционируют как особая форма коммерческих организаций. В последние годы наметилась благоприятная тенденция роста численности крестьянских (фермерских) хозяйств, в том числе и в Могилевской области.

Государство уделяет значительное внимание привлечению населения к данной сфере деятельности, в том числе и на законодательном уровне постоянно упрощая процедуру предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и выполняя ее за счет госбюджетных средств. Однако для ведения эффективного сельскохозяйственного производства необходимо правильно организовать и устроить территорию предоставленного земельного участка посредством проведения внутрихозяйственного землеустройства.

Развитие технологий, в том числе 3-D моделирования дает наглядность принятого проектного решения, позволяет намного упростить процесс его разработки и корректировки, рассчитать необходимое количество материалов для осуществления проекта.

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. № 661-XII «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» с изменениями и дополнениями от 17 июля 2018 г. № 132-З // Эталон – Беларусь // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – Минск, 2018. – 14 с.
2. Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденная Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23.12.2022 г. № 44 [Электронный ресурс] // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле (с дополнениями и изменениями 2022 г.) // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.
4. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденное Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 32 от 13.01.2023 г. // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.
5. Указ Президента Республики Беларусь от 1 апреля 1998 г. № 193 «О некоторых мерах по совершенствованию регулирования деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств» // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. – № 1/2337.