

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

С. М. Комлева

МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
в сфере высшего образования Республики Беларусь
по образованию в области сельского хозяйства
в качестве учебно-методического пособия
для студентов учреждений образования,
обеспечивающих получение общего высшего образования
по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры*

Горки
Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия
2025

УДК 332.3:631.15(075.8)

ББК 65.32-5я73

К63

*Рекомендовано методической комиссией
землеустроительного факультета 30.01.2024 (протокол № 5)
и Научно-методическим советом
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии
31.01.2024 (протокол № 5)*

Автор:

кандидат экономических наук, доцент *С. М. Комлева*

Рецензенты:

кандидат экономических наук, доцент *В. В. Чабаткуль*;
кандидат экономических наук, доцент *О. В. Орешиникова*

Комлева, С. М.

К63 Межхозяйственное землеустройство : учебно-методическое
пособие / С. М. Комлева. – Горки : Белорус. гос. с.-х. акад.,
2025. – 230 с.

ISBN 978-985-882-640-6.

Приведены содержание и методика составления проектов межхозяйственного землеустройства в связи с предоставлением земельных участков для сельскохозяйственных и несельскохозяйственных целей.

Для студентов учреждений образования, обеспечивающих получение общего высшего образования по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры.

УДК 332.3:631.15(075.8)

ББК 65.32-5я73

ISBN 978-985-882-640-6

© Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия, 2025

ВВЕДЕНИЕ

Земельные ресурсы, являющиеся одним из важнейших природных богатств Республики Беларусь, служат необходимым материальным условием общественного производства. В решении стоящих перед государством задач рационального использования и охраны каждого земельного участка существенная роль в настоящее время отводится землеустройству. Оно определяет пути и методы изучения земельных ресурсов, возможности и направления их эффективного использования в различных отраслях народного хозяйства.

Землеустройство представляет собой систему правовых, экономических, экологических и технических мероприятий, направленных на регулирование и совершенствование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение и улучшение окружающей среды.

Развитие производительных сил и производственных отношений требует постоянных отводов земельных участков для нужд промышленности, транспорта, растущих населенных пунктов, выполнения природоохранных мероприятий и т. д.

Задачи рационального распределения и перераспределения земель между отраслями народного хозяйства, юридическими и физическими лицами при образовании новых, упорядочении и реорганизации существующих земельных участков организаций, недопущения необоснованных потерь продуктивных земель решаются посредством проведения межхозяйственного землеустройства. Оно создает территориальные условия для эффективного развития производства, в том числе и сельскохозяйственного, и последующей внутрихозяйственной организации территории.

Изменение содержания и порядка проведения землеустройства, появление новой землеустроительной терминологии, регламентируемые законодательством Республики Беларусь в области использования и охраны земель, не отражаются в имеющихся учебниках и учебных пособиях. Данное пособие подготовлено в соответствии с образовательными стандартами и программами курсов «Межхозяйственное землеустройство» и «Землеустройство».

Автор выражает благодарность рецензентам за ценные рекомендации по улучшению содержания учебного пособия.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Основной

1. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-З : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 дек. 2024 г. № 44-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 15.04.2025).

2. Налоговый кодекс Республики Беларусь : 29 дек. 2009 г. № 71-З : принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г. : одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 июля 2024 г. № 22-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 15.04.2025).

3. Об особо охраняемых природных территориях : Закон Респ. Беларусь от 15 нояб. 2018 г. № 150-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

4. Об охране окружающей среды : Закон Респ. Беларусь от 26 нояб. 1992 г. № 1982-ХП : в ред. от 17 июля 2023 г. № 294-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

5. О нормативных правовых актах : Закон Респ. Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З : в ред. от 28 июня 2024 г. № 15-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

6. Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З : в ред. от 17 мая 2007 г. № 230-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

7. Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков : утв. постановлением Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 23.12.2022 № 44 : в ред. постановления Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь 25.09.2023 № 31 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

8. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

9. Положение о порядке деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

10. Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

11. Положение о порядке определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).

12. Размещение атомных станций. Основные требования по составу и объему изысканий и исследований при выборе пункта и площадки атомной станции : ТКП 098–2007 (02250/02300) : утв. постановлением М-ва архит. и стр-ва Респ. Беларусь и М-ва по чрезвычайным ситуациям Респ. Беларусь от 10 окт. 2007 г. № 16/87. – Минск, 2007. – 68 с.

13. Волков, С. Н. Землеустройство : учеб. : в 9 т. / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2001–2009. – Т. 1 : Теоретические основы землеустройства. – 2001. – 496 с.

14. Волков, С. Н. Землеустройство : учеб. : в 9 т. / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2001–2009. – Т. 3 : Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное землеустройство. – 2002. – 384 с.
15. Колмыков, А. В. Организация землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств : монография / А. В. Колмыков. – Горки : БГСХА, 2004. – 152 с.
16. Комлева, С. М. Межхозяйственное землеустройство : учеб.-метод. пособие / С. М. Комлева, А. В. Колмыков. – Горки : БГСХА, 2021. – 80 с.
17. Комлева, С. М. Межхозяйственное землеустройство : учеб. пособие / С. М. Комлева. – Минск, 2016. – 256 с.
18. Комлева, С. М. Межхозяйственное землеустройство : учеб.-метод. пособие / С. М. Комлева. – Горки, 2011. – 180 с.
19. Комлева, С. М. Образование землепользований несельскохозяйственного назначения : лекция / С. М. Комлева, О. В. Орешникова. – Горки : БГСХА, 2009. – 24 с.
20. Комлева, С. М. Образование землепользований сельскохозяйственных организаций : лекция / С. М. Комлева, О. В. Орешникова. – Горки : БГСХА, 2009. – 32 с.
21. Методические рекомендации по определению ограничений (обременений) прав на земельные участки : МР 05-2011 / РУП «Проект. ин-т Белгипрозем». – Минск, 2010. – 57 с.
22. Почвы Беларуси : учеб. пособие / А. И. Горбылева, В. Б. Воробьев, М. М. Комаров [и др.] ; под ред. А. И. Горбылевой. – Минск : ИВЦ Минфина, 2007. – 184 с.
23. Словарь-справочник землеустроителя / под ред. А. С. Помелова. – Минск : Учеб. центр подгот., повыш. квалиф. и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геод. службы, 2004. – 271 с.

Дополнительный

24. Волков, С. Н. Основы землевладения и землепользования / С. Н. Волков, В. Н. Хлыстун, В. Х. Улюкаев. – М. : Колос, 1992. – 144 с.
25. Заплетин, В. Я. Межхозяйственное землеустройство / В. Я. Заплетин. – Воронеж : Центр.-Чернозем. кн. изд-во, 1970. – 120 с.
26. Сулин, М. А. Землеустройство : учеб. / М. А. Сулин. – СПб. : Изд-во «Лань», 2005. – 448 с.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НАУЧНЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

1.1. Место и роль земли в общественном производстве

Земля является необходимым материальным условием любого производства. В то же время ее роль в различных отраслях народного хозяйства далеко не одинакова. В обрабатывающей промышленности и транспортном хозяйстве она функционирует только как фундамент, как место, на котором совершаются процессы труда, пространственный операционный базис. Процесс производства здесь никак не зависит от характера и плодородия почвы, качества естественной расти-

тельности и других свойств, присущих земле как средству производства. Поэтому занимать плодородные земли под данные объекты крайне невыгодно. При их размещении важное значение имеют пространственные условия, а также геологические параметры пригодности земель под строительство зданий, сооружений, дорог и требования, связанные с технологией производства.

В добывающей промышленности земля выступает не только в роли пространственного базиса, но и как своеобразная кладовая, из недр которой добываются полезные ископаемые. Размещение горнодобывающих предприятий предопределяет наличие запасов минерального сырья и топлива, а также их удобное расположение по отношению к промышленным и культурным центрам. Кроме того, земля здесь выступает и как предмет труда, так как с помощью специальных машин и орудий человек вскрывает грунт, добывает породу, разрабатывает недра.

В сельском хозяйстве процесс производства непосредственно связан с землей. Он во многом определяется почвенным плодородием, естественными биологическими процессами, технологиями возделывания сельскохозяйственных культур. В этой отрасли земля выступает как предмет труда (технологической обработки) и средство труда, необходимое для возделывания культур.

Главным отличительным признаком земель сельскохозяйственного назначения является плодородие, от которого зависит их производственная пригодность к использованию в виде пахотных, луговых земель, земель под постоянными культурами, а также структура посевных площадей сельскохозяйственных культур. Плодородие – способность почвы обеспечивать растения водой, питательными веществами и другими условиями, необходимыми для их роста и развития. Это свойство коренным образом отличает почву от других средств производства (машин, механизмов, продуктивного скота).

Для повышения плодородия почвы человек воздействует на землю как на предмет труда: проводит вспашку, боронование, осушение, орошение, вносит удобрения и т. д. Следовательно, в сельском хозяйстве земля выполняет функцию главного средства производства.

В землеустройстве особо выделяют категорию средств производства, неразрывно связанных с землей. Их размещение, строительство и функционирование невозможны без учета различных свойств земли. По характеру размещения их подразделяют на площадные (занимающие ограниченную территорию) и линейные (имеющие значительную протяженность). Можно выделить следующие средства производства, неразрывно связанные с землей:

- производственные центры – животноводческие фермы, склады, ремонтные мастерские и т. д.;
- многолетние насаждения – сады, ягодники, защитные лесные насаждения и т. д.;
- водохозяйственные и мелиоративные сооружения – оросительные и осушительные каналы, пруды, водохранилища, водонапорные башни и т. д.;
- противоэрозионные сооружения;
- другие хозяйственные объекты – энергообеспечения, связи, тепло-технические и т. п.

Данные средства производства используются только в тех местах, где они сооружены, и в единстве с теми участками, на которых расположены. Их перемещение на новое место требует больших капитальных затрат и может привести к полной или частичной потере их пригодности для дальнейшей эксплуатации.

Являясь уникальным средством производства, земля обладает следующими основными особенностями:

1. *Все средства производства, кроме земли, являются результатом предшествующего человеческого труда, а земля – продукт самой природы.* Она предшествует труду и становится средством производства только в процессе производственной деятельности.

2. *Земля – ничем не заменимое средство производства, она пространственно ограничена.* По мере развития производительных сил средства производства количественно увеличиваются и качественно видоизменяются. Менее совершенные механизмы исчезают, уступая место новым, технически усовершенствованным и экономически более выгодным. Площадь же используемой поверхности земли ограничена сушей.

3. *Использование земли связано с постоянством места.* В отличие от большинства других средств производства землю нельзя переместить на другое место.

4. *Земля как средство производства используется в тесном взаимодействии с другими природными ресурсами – водой, солнечной энергией, воздухом и т. д.* Чем полнее используются все элементы природной среды, тем выше уровень плодородия земли, выше урожайность сельскохозяйственных культур, продуктивность многолетних насаждений и луговых земель.

5. *Земля гораздо в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу.* Все остальные средства производства постепенно изнашиваются, теряя свои полезные свойства и выпадая из процесса

производства. Земля же при правильном использовании не разрушается со временем и, более того, повышает свое плодородие.

6. Земля – основа сохранения всего живого на планете.

Перечисленные особенности земли требуют:

- обязательной ее охраны, защиты от эрозии, деградации, загрязнения и других неблагоприятных факторов, а также нерационального расходования для несельскохозяйственных целей;

- организации рационального использования, которое одновременно отвечает экономическим интересам землепользователей и обеспечивает оптимальное взаимодействие с окружающей природной средой, охрану земли при ее предоставлении и в процессе эксплуатации.

1.2. Земельные ресурсы Республики Беларусь, их состав и использование

Все земли в пределах территории Беларуси составляют ее земельные ресурсы, площадь которых равна 20,8 млн. гектаров.

Земельные ресурсы – земли, земельные участки, которые могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности [1].

В различных сферах деятельности земля выполняет разную роль, используется по-разному, поэтому земельные ресурсы подразделяют на категории земель.

Категория земель – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны [1].

Целевое использование – это установленные законодательством об охране и использовании земель порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей [1].

Правовой режим категорий земель определяется правилами использования, охраны, кадастра и мониторинга, установленными законодательством об использовании и охране земель и другими видами законодательства, и распространяется на все земельные участки, включенные в определенные категории.

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле [1] ее земельные ресурсы подразделяются на семь категорий:

1. Земли сельскохозяйственного назначения. Это земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства. Их используют сельскохозяйственные организации, фермерские хозяйства, граждане для производства сельскохозяйственной продукции. Они составляют 43,9 % земель Республики Беларусь.

2. Земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов. Они занимают 5,4 % в структуре земель Республики Беларусь. Это земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения. К ним относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов. Удельный вес земель данной категории в структуре земель Республики Беларусь составляет 2,9 %.

4. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (4,5 %). К землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников. Земли оздоровительного назначения – это земельные участки для размещения объектов санитарно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами. К землям рекреационного назначения относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организации массового отдыха населения и туризма. Земли историко-культурного назначения предназначены для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов. Часть этих объектов является самостоятельными учреждениями со своим землепользованием (заповедники, памятники природы, парки, курорты и др.). Они могут быть расположены на землях сельскохозяйственных и лесохозяйственных организаций.

5. Земли лесного фонда. Это лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства (40,7 %). Они находятся в ведении лесохозяйственных организаций.

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий осуществляется в исключительных случаях.

6. Земли водного фонда – земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств (0,2 %).

7. Земли запаса – это земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. Их удельный вес в структуре земель Республики Беларусь составляет около 2,4 %. Земли запаса находятся в ведении областного исполнительного комитета, рассматриваются как резерв и могут использоваться после перевода их в иные категории земель.

Землепользование (использование земельных участков) – это хозяйственная или иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и (или) оказывается воздействие на землю [1].

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле [1] в постоянное пользование земельные участки предоставляются:

- государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) для осуществления предусмотренных законодательством задач и функций;

- негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности;

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

- научным организациям, учреждениям образования для исследовательских и учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

- государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства, для ведения лесного хозяйства;

- религиозным организациям для строительства культовых строений и мест погребения;

- гаражным (гаражно-строительным) кооперативам и кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок, для строительства и эксплуатации гаражей, автомобильных стоянок;

- организациям граждан-застройщиков для строительства многоквартирных жилых домов, а также для их обслуживания;

- садоводческим товариществам и дачным кооперативам для ведения коллективного садоводства и дачного строительства (земельные участки общего пользования садоводческих товариществ и дачных кооперативов);

- юридическим лицам, если требуется предоставление им другого земельного участка взамен изымаемого, в случаях, когда изымаемый

земельный участок предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования;

- юридическим лицам Республики Беларусь для реконструкции существующих объектов, если требуется изменение целевого назначения и (или) размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

- юридическим лицам Республики Беларусь для строительства и (или) обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса;

- товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения для обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в которых возникло совместное домовладение;

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющим предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, выручка от ее реализации у которых составляет не менее 50 % общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям для строительства и (или) обслуживания жилых домов для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения объектов агроэкотуризма.

В пожизненное наследуемое владение земельные участки предоставляются гражданам Республики Беларусь:

- для строительства и обслуживания жилого дома;

- обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированного организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;

- ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа;

- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

- коллективного садоводства;

- дачного строительства;

- традиционных народных промыслов (ремесел).

В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные:

- для строительства и (или) обслуживания жилого дома;

- обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме;

- ведения личного подсобного хозяйства;

- коллективного садоводства;

- дачного строительства.

Вид земель – земли, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования [1].

Выделяют две большие группы видов земель: сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

Сельскохозяйственные земли – земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли [1].

Пахотные земли – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары и участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи).

На пахотных землях производится основная сельскохозяйственная продукция, и прежде всего зерно. На ее обработку приходится значительная доля затрат в сельском хозяйстве.

Залежные земли – сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года, начиная с осени, не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар.

Земли под постоянными культурами – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного растительного сырья, а также для озеленения и декоративного оформления территории.

Участки земли, занятые постоянными культурами, составляют самостоятельный, весьма ценный вид сельскохозяйственных земель. Как и пахотные, они подвергаются систематическому воздействию и требуют относительно больших вложений труда и средств на единицу площади. На них получают сравнительно большой объем ценной продукции, поэтому наличие данных земель свидетельствует об интенсивном использовании земли. В отличие от пахотных на этих участках выращиваются многолетние древесные и кустарниковые растения, что обуславливает сравнительно значительный период использования зе-

мель под данный вид растений. Здесь произрастают различные виды насаждений, поэтому при учете их подразделяют на виды.

Луговые земли – сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также покрытые естественными луговыми травостоями (естественные луговые земли).

В целях организации более эффективного использования луговых земель в процессе землеустройства они могут подразделяться на используемые для выпаса скота и используемые для сенокосения земли.

Несельскохозяйственные земли подразделяются:

- на лесные земли;
- земли под древесно-кустарниковой растительностью;
- земли под болотами;
- земли под водными объектами;
- земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
- земли общего пользования;
- земли под застройкой;
- нарушенные земли;
- неиспользуемые земли;
- иные земли.

Лесные земли – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства.

Земли под древесно-кустарниковой растительностью – земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью, не входящие в лесной фонд.

Земли под болотами – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа.

Земли под поверхностными водными объектами – земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, каналами, озерами и т. д.).

Земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями – земли, занятые под дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями.

Земли общего пользования – земли под улицами, проспектами, площадями, проездами, скверами, парками и другими общественными местами.

Земли под застройкой – земли под капитальными строениями, также прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания.

Нарушенные земли – земли, утратившие свою природно-историческую и хозяйственную ценность в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по основному целевому назначению.

Они дифференцируются на подвиды по причинам и способам нарушения (которые определяют возможные пути рекультивации): нарушенные при разработке месторождений полезных ископаемых и их переработке; при торфоразработках и добыче сапропелей; при ведении строительных работ.

Неиспользуемые земли – земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности (пески, лишенные растительности; овраги и промоины; выгоревшие торфяники; бывшие сельскохозяйственные земли, загрязненные радионуклидами; пустыри и прочие неиспользуемые земли).

Иные земли – земли, не отнесенные к вышеуказанным видам.

При необходимости в зависимости от поставленных задач виды земель могут подразделяться на подвиды и разновидности. Например, луговые земли подразделяются на улучшенные и естественные луговые земли. В естественных луговых землях могут выделяться разновидности: заболоченные естественные луговые земли, закустаренные естественные луговые земли и др.

Виды и количество земель зависят от характера функционирования земли в народном хозяйстве. Например, являясь пространственным базисом в сфере обрабатывающей промышленности, отдельные территории могут использоваться для таких целей, как размещение зданий, транспортировка продукции, создание защитных зеленых зон и т. п.

Однако там, где земля выступает как главное средство производства, где она является не только предметом, но и орудием труда, формы ее использования более дифференцированы. В силу этого классификацию земель по видам следует рассматривать прежде всего с позиций их применения в сельскохозяйственном производстве. Здесь земли могут использоваться так же, как и в других отраслях (под постройками и сооружениями, дорогами и т. п.), и в то же время специфично (пахотные, луговые земли, земли под постоянными культурами). Благодаря использованию земли в сельском хозяйстве, мы получаем продукцию первейшей необходимости для жизни людей.

Каждый вид земель состоит из отдельных контуров. *Под контуром* обычно понимается территория, состоящая из однородного вида земель и имеющая замкнутую внешнюю границу. Как показатель он характеризуется размером и имеет определенное хозяйственное значение. Чем больше контуры по площади, тем удобнее они для использования техники. Мелкоконтурность создает неудобства в использовании земельных участков и вызывает дополнительные затраты на обработку земли и уборку урожая. Для более полной характеристики земельного участка хозяйства и вида земель необходимы сведения об их контурности. Суммирование площадей отдельных контуров позволяет определить площади вида земель, поэтому контур объективно выступает в качестве первичного учетного элемента и является единицей счета при земельном учете. Эту роль он выполняет при учете не только размеров, но и качества земель.

В сельскохозяйственном производстве функционирует ряд средств производства, неразрывно связанных с землей, к числу которых относятся производственные, жилые и иные здания и сооружения, каналы, дороги. Указанные средства имеют такую особенность, что, во-первых, они фиксируются в процессе сельскохозяйственного производства только будучи неразрывно связанными с определенными участками земли; во-вторых, они представляют затраты, фиксируемые на земле на сравнительно продолжительный срок. Земельные участки, связанные с этими средствами производства, составляют отдельную группу. Такого рода земельные участки функционируют и в других отраслях материального производства, поэтому они учитываются в составе не только сельскохозяйственных, но и других земельных массивов.

В отдельную группу выделяют также земли, в форме которых земля выступает только как предмет труда. К ним относятся места добычи для нужд сельскохозяйственного производства торфа, песка, глины, камня и т. п. Они играют относительно меньшую роль в сельском хозяйстве. Однако для нормального функционирования сельскохозяйственного производства они необходимы. Эта группа видов земель имеется и в составе земельных массивов несельскохозяйственного назначения.

1.3. Понятие, цели и задачи землеустройства

Землеустройство в буквальном смысле слова можно определить как действия по наведению порядка на земле, устройству территории.

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле, **землеустройство** – комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель [1].

Данная система мероприятий осуществляется организациями, находящимися в подчинении Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Цель землеустройства – рациональное использование и охрана земель, организация территории и производства в соответствии с существующими земельными отношениями.

Основная задача землеустройства состоит в создании необходимых экономических предпосылок и территориальных условий для эффективного использования земельных и других природных ресурсов с целью удовлетворения потребностей общества.

К частным задачам могут быть отнесены следующие:

- создание равных условий для развития всех форм хозяйствования на разных по качеству и местоположению землях;
- разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, предоставленных в собственность, пользование, владение и аренду;
- подготовка информации о количестве, качестве и местоположении земель для установления земельного налога и арендной платы за землю, возмещения убытков землепользователей и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;
- обеспечение беспорочности обозначения на местности границ административно-территориальных образований и территорий с особым правовым режимом;
- создание пространственных условий, обеспечивающих рациональное функционирование сельскохозяйственного производства, внедрение прогрессивных форм организации труда, совершенствование состава и размещения земельных массивов, сельскохозяйственных культур, систем севооборотов, сенокосо- и пастбищеоборотов;
- обоснование приоритетных направлений и перспектив мелиорации, природоохранного обустройства земель и формирование соответствующей инвестиционной политики;
- разработка системы мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодородия

почв, рекультивации нарушенных и землеванию малопродуктивных земель, защите земель от эрозии, подтопления, иссушения, вторичного заболачивания, уплотнения, загрязнения промышленными отходами, зарастания сельскохозяйственных земель кустарником и мелколесьем и предотвращению других негативных последствий.

Поставленные задачи предъявляют к землеустройству определенные требования, выполнение которых обеспечивает их решение:

а) обеспечение приоритета экологических требований над экономической целесообразностью использования земель, что вызывает необходимость обоснования уровня интенсивности использования земель, защиты ценных видов земель от изъятия их для несельскохозяйственных нужд, рекультивации и консервации нарушенных земель и др.;

б) соблюдение интересов субъектов права на землю и населения, проживающего на территории, затрагиваемой землеустройством;

в) создание равных организационных и территориальных условий для различных форм хозяйствования и развития всех отраслей экономики, что требует обеспечения пропорциональности и сбалансированности между выделяемой землей и фондовооруженностью, трудообеспеченностью, технической оснащенностью и другими параметрами организаций, а также создания условий для нормального функционирования объекта;

г) учет перспектив и комплексности развития территории;

д) учет экологической устойчивости и пригодности земель сельскохозяйственного и иного назначения для предусмотренного целевого использования при обоснованном уровне интенсивности;

е) сохранение и бережное использование земельных ресурсов и природных ландшафтов;

ж) обеспечение компактности при формировании земельных массивов, оптимальности по площади и конфигурации, удобного доступа к ним;

з) обеспечение стабильности земельных участков организаций, недопущение чрезмерного дробления контуров, создания чересполосицы и других недостатков, приводящих к потерям в производстве или невозможности использования земель по целевому назначению.

В составе землеустройства можно выделить три вида работ: по изъятию и предоставлению земельных участков, разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства и рабочее проектирование.

Посредством выполнения работ по изъятию и предоставлению земельных участков государство регулирует земельные отношения;

осуществляет распределение и перераспределение земельных ресурсов между отдельными отраслями и землепользователями; проводит формирование и размещение новых и упорядочение существующих земельных участков. Землеустройство охватывает различные отрасли народного хозяйства и разного рода организации: сельскохозяйственные, лесохозяйственные, промышленные, транспортные и т. д. Характерной чертой данного вида работ является тот факт, что он одновременно охватывает территорию группы хозяйств.

Внутрихозяйственное землеустройство для сельскохозяйственных организаций является продолжением работ по изъятию и предоставлению земельных участков. Оно осуществляется с целью организации рационального использования, охраны и улучшения земли, неразрывно связанных с ней средств производства. Внутрихозяйственное землеустройство ориентировано на максимальное удовлетворение экономических интересов землепользователей при соблюдении режима и условий использования земель, обеспечивающих воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение природных ландшафтов.

Внутрихозяйственное землеустройство промышленных, транспортных и других несельскохозяйственных предприятий не проводится, что обусловлено различной ролью земли в сельскохозяйственном и несельскохозяйственном производстве. В первом случае она является главным средством производства и пространственным базисом, во втором выступает только в роли пространственного базиса.

Рабочее проектирование выполняется для осуществления мероприятий по использованию и охране земель, требующих проведения дополнительных обследований и изысканий, а также значительных капиталовложений.

1.4. Свойства земли, учитываемые при землеустройстве

Земля является необходимым материальным условием любого производства. Ее свойства определяют характер производственной деятельности на ней и различаются для разных отраслей народного хозяйства. Она служит местом расселения людей, утилизации отходов, материальным условием производства и его местом размещения (табл. 1.1).

Таблица 1.1. Функциональное назначение и свойства земли, используемые в основных отраслях народного хозяйства [13]

Отрасль	Функциональное назначение	Свойства земли, определяющие хозяйственную деятельность
Обрабатывающая промышленность	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства (производственно-операционный базис)	Строительные свойства грунтов
Добывающая промышленность	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства, хранилище недр	Свойства, определяющие способ добычи полезных ископаемых (открытый, подземный и т. п.)
	Предмет труда	Запасы минерального сырья и топлива
Сельское хозяйство	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства (производственно-операционный базис)	Пространственные свойства
	Предмет труда	Производительные и культурно-технические свойства
	Средство (орудие) труда	Плодородие почв
Лесное хозяйство	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства	Пространственные свойства
	Предмет труда	Производительные и культурно-технические свойства
	Орудие труда, средство производства	Плодородие почв
Транспортное хозяйство (дороги, трубопроводы, линии электропередачи и т. п.)	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства	Строительные свойства грунтов
Природоохранное, рекреационное и заповедное хозяйство	Материальное условие производства	Пространственные свойства
	Место размещения производства	Пространственные свойства
	Предмет труда	Производительные и культурно-технические свойства
	Средство труда	Плодородие почв

В сельском хозяйстве земля выступает как пространственный базис (размещение элементов организации территории), предмет труда, ору-

дие труда и компонент природной среды. У земли много свойств, имеющих важное производственное значение. Основными из них являются:

- свойства земли как природного ресурса и средства производства;
- свойства земли как объекта социально-экономических отношений.

В первом случае землеустроительная наука выделяет свойства, которые оказывают постоянное влияние на сельскохозяйственное и иное производство, не устранимы искусственными методами и определяют характер организации территории. К ним прежде всего можно отнести: пространство и рельеф, почвенный и растительный покров, гидрогеологические, гидрографические и иные геологические условия.

Основные из пространственных свойств – площадь земельного участка, количество, площадь и состав отдельных контуров видов земель, входящих в его границы, их конфигурация и местоположение, удаленность от хозяйственных, административных, производственных центров и пунктов реализации продукции и др.

Пространственные условия земельных участков важны как для сельскохозяйственных, так и несельскохозяйственных организаций, так как земля выступает в роли пространственного базиса.

Их учет заключается в рациональном взаимном размещении производственных объектов, населенных пунктов, придании им правильной площади, формы, ориентации и т. д. Если природные свойства земли (почва, рельеф, естественная растительность, гидрография и т. д.) в результате проведения землеустройства непосредственно не изменяются, то пространственные свойства должны улучшаться.

Особенностью сельскохозяйственного производства является проведение основных полевых работ в границах севооборотов, полей, рабочих участков, контуров земель. Контурность, расчлененность земель, форма участков относятся к важным пространственным характеристикам. Размер участков пахотных земель, их конфигурация оказывают огромное влияние на производительность машинно-тракторных агрегатов, величину затрат на холостые перегоны техники, а следовательно, на себестоимость продукции растениеводства.

В условиях Республики Беларусь средний размер контура сельскохозяйственных земель составляет 7,0 га, пахотных – 12,2, луговых для выпаса сельскохозяйственных животных – 3,9, луговых для сенокосения – 4,3 га [15].

При проведении землеустройства стремятся проектировать земельные участки правильной формы, с углами поворотов, близкими к 90°,

площадь которых достаточна для выполнения технологических операций по возделыванию сельскохозяйственных культур.

Важной характеристикой пространственных условий является среднее расстояние перевозок. Оно зависит от площади земельных участков, местоположения хозяйственных центров относительно массивов сельскохозяйственных земель, размещения и развития дорожной сети хозяйства.

Рельеф местности оказывает огромное влияние на развитие эрозионных процессов, колебание температуры в течение суток, освещенность, тепло- и влагообеспеченность, почвообразование. Он характеризуется крутизной, формой и экспозицией склонов.

От крутизны склона зависят производительность машинно-тракторных агрегатов и расход топлива. На склонах разных экспозиций создаются разные микроклиматические условия для роста и развития растений: колебания температуры в течение суток и сезонов года, освещенность, сила ветра и т. д. Среди различных характеристик рельефа особое значение при землеустройстве имеют крутизна склона и форма. Большой уклон является главным фактором развития эрозионных процессов, что ограничивает распаханность территории, размещение пропашных культур и требует при проведении землеустройства разработки специальных противоэрозионных мероприятий: размещение границ полей и рабочих участков поперек склона, контурное и контурно-полосное размещение культур и др.

Объективным и специфическим свойством почв является их плодородие. В настоящее время целесообразно пользоваться различными понятиями о плодородии, которые перечислены ниже.

1. Естественное (природное) плодородие. Формируется в процессе почвообразования в конкретных природных условиях и является основой экономического.

2. Искусственное плодородие. Является результатом целенаправленной деятельности человека (применение удобрений, мелиорация, способы обработки почвы и др.). Зависит от уровня развития науки и техники, размера материальных затрат, возможности мобилизации природного плодородия для получения урожая сельскохозяйственных культур.

3. Потенциальное плодородие. Это суммарное плодородие почвы, определяемое как ее природными, так и созданными или измененными человеком свойствами.

4. Эффективное плодородие. Представляет собой ту часть потенциального плодородия, которая реализуется в виде урожая сельскохозяй-

ственных культур при данных конкретных условиях. Оно зависит от степени мобилизации с помощью агротехнических приемов элементов потенциального плодородия и от эффективности дополнительно внесенных факторов роста и развития растений. Данный показатель является чрезвычайно динамичным, и всякое воздействие на почву с целью повышения эффективного плодородия представляет собой воздействие и на потенциальное.

5. Относительное плодородие. Это плодородие почвы по отношению к определенной группе или виду растений, т. е. почва может быть плодородной для одних и бесплодной для других культур. Например, на кислых почвах нельзя надеяться на получение высоких урожаев пшеницы, в то время как биологические особенности овса и люпина позволяют высевать их на подобных участках.

6. Экономическое плодородие. Представляет собой экономическую оценку земли в связи с ее потенциальным плодородием и экономическими характеристиками: расстояние от дорог, населенных пунктов, размер и конфигурация участка, трудность механизированной обработки и т. д. Важнейшими показателями экономической оценки земель являются общая стоимость полученной продукции, затраты на ее производство и чистый доход. Их значения сильно варьируются как в пределах одной сельскохозяйственной организации, так и того административного района, где она расположена.

При правильном использовании в процессе производства земля как средство производства не только не снижает, но и повышает свою производительную ценность. На этом свойстве построено рациональное использование земельных ресурсов.

Почвенный покров характеризуется разнообразием как в разных природно-климатических зонах, так и в границах земельного массива отдельно взятого хозяйства. На территории Республики Беларусь выделено 13 типов почв, которые, в свою очередь, в зависимости от степени проявления конкретных почвообразовательных процессов и их сочетаний, строения почвообразующих и подстилающих пород, наличия специфических горизонтов и других факторов подразделяются на ряд подтипов, родов, видов и разновидностей. Среди них наибольшее распространение получили дерново-подзолистые, дерново-подзолистые заболоченные и торфяно-болотные почвы, занимающие соответственно 34,3, 37,0 и 11,1 % площади сельскохозяйственных земель [15].

Природное качество почв определяется их физическим состоянием, гранулометрическим и химическим составами, содержанием гумуса, степенью увлажнения и другими параметрами.

При землеустройстве главное внимание уделяется типу почв, их гранулометрическому составу, подстилающим породам, кислотности, степени смывости, содержанию гумуса, химическому составу и мелиоративному состоянию (степени увлажнения, засоленности, загрязненности и т. д.). Кроме того, немаловажное значение имеют расположение отдельных почвенных разновидностей, структура почвенного покрова и распространение почв по поверхности земли, от чего зависят размещение сельскохозяйственных земель и размеры их контуров.

Естественный растительный покров формируется под воздействием факторов природной среды. На однородных участках складываются определенные сочетания растений, которые характеризуются видовым составом, численностью и сочетанием, пространственной структурой и динамикой. На 41,6 % территории Республики Беларусь расположены леса, свыше 14,6 % – луга. В лесах наибольшее распространение получили сосна, береза, ольха, ель, дуб. В растительном покрове лугов насчитывается более 200 видов трав, преимущественно злаковых.

Естественная растительность имеет большое значение при устройстве территории луговых земель. Для оценки состава и структуры растительного покрова, его качественного состояния, определения хозяйственного назначения луговых земель при землеустройстве проводят геоботанические обследования, результаты которых являются основой для разработки мероприятий по рациональному использованию и улучшению земель.

Гидрогеологические свойства характеризуют глубину залегания подземных вод, их состав (качество), происхождение, динамику.

Состояние подземных вод определяет размещение объектов строительства, выбор земельных массивов для орошения и осушения, способы их осуществления, особенности полевого и пастбищного водоснабжения.

Гидрографическая сеть представлена реками, ручьями, озерами и другими водными источниками, размещение которых в значительной степени определяет характер организации территории.

Как объект социально-экономических отношений земля характеризуется следующими свойствами: форма собственности, ценность земельного участка, его целевое использование, размещение средств производства и объектов недвижимости, связанных с землей, и вид права на землю.

Оценивая землю как объект социально-экономических отношений, необходимо иметь в виду, что она выступает в трех качествах: как объект недвижимого имущества, как товар и как объект хозяйствования.

В большинстве стран земля относится к категории недвижимости в виде конкретных земельных участков. Создание земельного участка и возникновение права на него подлежат государственной регистрации в едином регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним государственного земельного кадастра.

Земельный участок как объект недвижимого имущества должен иметь землепользователя; четко установленные границы, местоположение и площадь; регистрацию в едином регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; целевое назначение, сервитуты, режим использования и охраны, экологические и иные ограничения.

Земля как объект социально-экономических отношений имеет следующие особенности [13]:

1. Земля – самый надежный объект вложений в недвижимость, так как при рациональном использовании она не только не теряет, но и приумножает свои полезные свойства. Ее цена, как правило, постоянно возрастает.

2. Земля – базовый элемент имущественных отношений, главная составляющая рынка недвижимости. Имущественный оборот (купля-продажа, залог и т. д.) зданий, сооружений, лесов, многолетних насаждений и т. п. практически невозможен без проведения соответствующих операций с земельными участками, на которых они расположены.

3. Земля – объект всеобщих земельно-имущественных интересов и сквозной фактор воспроизводства. В стадии производства земля через свои ценовые параметры входит в затратную составляющую, определяя величину общественно необходимых и индивидуальных издержек. Изъятие земельной ренты через механизм земельных платежей (налога, арендной платы) включает земельный фактор в сферу распределения. Пространственные и производительные свойства земельных участков оказывают влияние на направление, интенсивность и скорость движения созданного продукта, что определяет участие данного фактора в сфере обращения и потребления.

4. Земля – один из основных факторов интенсификации инвестиционных процессов в условиях рыночной экономики. Она обладает способностью не только генерировать доход в сфере производства за счет роста плодородия и других производительных свойств почв, но и наращивать цену в сфере товарного обращения. Земля является надежной и эффективной сферой вложения и оборота капитала.

5. Земля – особый объект имущественных отношений и специфический вид товара. Земельный участок нельзя перенести на новое место,

использовать и амортизировать без остатка, переработать и т. д. В связи с этим необходимо обеспечить должный контроль за использованием земли.

1.5. Формирование фонда перераспределения земель

Фонд перераспределения земель формируется в порядке землеустройства в каждом районе районными исполнительными комитетами в целях планирования землепользования преимущественно из сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования или иного изменения могут использоваться более эффективно.

Данный фонд используется, в первую очередь, для целей [1]:

- создания и развития сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств;
- развития населенных пунктов;
- создания и развития личных подсобных хозяйств граждан, строительства и (или) обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства;
- предоставления юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, низкопродуктивных сельскохозяйственных земель для лесоразведения;
- размещения объектов промышленности, транспорта, электросвязи, энергетики, обороны и иного назначения.

Земли фонда перераспределения используются прежними землепользователями до их изъятия и предоставления новым в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

В него включаются свободные (незанятые) земельные участки, находящиеся в населенных пунктах, на территории районов, включая садоводческие товарищества, дачные кооперативы, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства и которые включены в перечни свободных (незанятых) земельных участков в соответствии с законодательством.

В первую очередь в сельскохозяйственных организациях в данный фонд включаются неиспользуемые и нерационально используемые земли, которые не вовлечены в сельскохозяйственный оборот, выбыли из него или используются недостаточно эффективно с нарушением природоохранных требований из-за низкой трудообеспеченности, отсутствия необходимых денежно-материальных ресурсов или бесхозяйственности.

К землям, используемым не по целевому назначению, относятся участки, на которых самовольно изменен вид хозяйственной деятельности и которые используются не в тех целях, для которых они предназначены.

К неэффективно используемым землям относятся:

- сельскохозяйственные земли всех категорий, на которых фактический уровень урожайности сельскохозяйственных культур и продуктивности естественных луговых земель за последние пять лет ниже нормативного, установленного по кадастровой оценке, на 20 %, а также высокопродуктивные сельскохозяйственные земли, используемые в качестве менее ценных;

- земли, на которых в результате неправильной хозяйственной деятельности, несоблюдения установленного проектами землеустройства режима и условий использования происходит снижение плодородия и ухудшение других свойств, уничтожение плодородного слоя, загрязнение отходами производства, химическими веществами, ухудшение экологической обстановки (развитие эрозионных процессов, уплотнение, переувлажнение и т. д.);

- мелиоративный земельный фонд, предусмотренный к сельскохозяйственному освоению схемами и проектами землеустройства, материалами инвентаризации земель;

- пригодные для сельскохозяйственного использования земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;

- земли лесного фонда, занятые малоценными лесными породами и пригодные по почвенным и другим условиям для сельскохозяйственного освоения.

К выбывшим из оборота или переведенным в менее ценные виды земель относятся:

- сельскохозяйственные земли, не используемые в сельскохозяйственном производстве вследствие их зарастания лесом и кустарником, заболачивания, подтопления, развития процессов эрозии почв и других причин, если полное или частичное восстановление их технически и экономически невозможно;

- земли, предоставленные для сельскохозяйственного производства, но не используемые в течение 1 года, за исключением периодов стихийных бедствий;

- земли, предоставленные для несельскохозяйственного производства, если в течение 2 лет не осуществлено их целевое освоение.

При этом проводится анализ использования земель по продуктивности путем сопоставления нормативной урожайности сельскохозяйственных культур и луговых земель, рассчитанной по данным экономической оценки земель, с соответствующими фактическими показателями за последние 5 лет, исключая резко аномальные по урожайности годы.

В настоящее время в различных хозяйствах республики, районах и областях сложилась неравномерная нагрузка продуктивных земель на одного жителя. Поэтому в целях создания равных условий может рассчитываться так называемый коэффициент резервирования, представляющий собой отношение землеобеспеченности одного жителя в хозяйстве к землеобеспеченности в среднем по району. Умножив среднерайонный процент выделения земель на полученный коэффициент резервирования, можно получить размер фонда перераспределения земель в конкретной сельскохозяйственной организации в процентах. Кроме того, при установлении размера данного фонда учитываются плотность поголовья скота на единицу площади, территориальное расположение земельных массивов хозяйств относительно крупных городов, а также продуктивность земель.

Размещение фонда перераспределения земель на территории сельскохозяйственной организации проводится с учетом результатов агроэкологического зонирования, рекомендуемого режима использования земель выделенных зон, расположения населенных пунктов и животноводческих ферм, обустроенности территории, контурности сельскохозяйственных земель, а также перечисленных ниже принципов.

1. При выделении земель различных форм собственности необходимо исходить из интересов развития всех отраслей народного хозяйства, создавать условия для внедрения в сельскохозяйственное производство рыночных отношений.

2. Выдерживать требования организации рационального природопользования и улучшения экологического состояния землепользования.

3. Средний уровень плодородия почв фонда должен быть не ниже аналогичного значения в данной сельскохозяйственной организации.

4. Формировать фонд целесообразно крупными массивами компактной формы, не создавая мелкоконтурности, вклиниваний, чересполосицы и не расчленяя массивы земель в их центральной части.

5. Необходимо учитывать территориальное расположение животноводческих ферм и комплексов, размеры и размещение населенных пунктов, линейных элементов инфраструктуры, расчлененность и контурность земель.

6. Не ухудшать условия обеспеченности луговыми землями скота, находящегося в личной собственности граждан, проживающих в населенных пунктах.

При этом необходимо руководствоваться следующими требованиями:

- для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, развития индивидуального строительства в первую очередь следует выделять земельные массивы возле населенных пунктов, при которых не размещено общественное поголовье скота или имеются небольшие животноводческие фермы;

- площадь земель должна позволять создавать два и более крестьянских (фермерских) хозяйства;

- в массивы, предназначенные для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, должны включаться все продуктивные земли, расположенные рядом территориально, независимо от их качества;

- земельные массивы крестьянских (фермерских) хозяйств должны быть представлены возможно меньшим количеством контуров и не разделяться труднопреодолимыми препятствиями;

- границы земельных массивов крестьянских (фермерских) хозяйств и садоводческих товариществ должны по возможности совмещаться с естественными и искусственными рубежами. При этом следует учитывать интересы местного населения и организаций (доступность к водным источникам, лесные массивы, переезды к дорогам общего пользования и т. д.), а также требования охраны окружающей среды;

- земельные массивы крестьянских (фермерских) хозяйств по возможности должны примыкать к усадебной части надела или находиться в пределах пешеходной доступности (2 км) и иметь с ним удобную транспортную связь. Для обеспечения нового производственного строительства должны быть места, пригодные для возведения капитальных построек согласно СНиП и создания источников водоснабжения;

- размещение земель для садоводческих товариществ должно обеспечить минимальные затраты времени на проезд к участку и обратно, что создает условия для нормальной работы и отдыха, более интенсивного использования выделяемых земель. По своим свойствам (плодородие почв, мелиоративное и культуртехническое состояние) отводимые земли должны обеспечить минимальные затраты членов садоводческого товарищества на их освоение и организацию инженерной инфраструктуры.

При решении вопроса формирования фонда перераспределения земель необходимо учитывать, что сельскохозяйственная организация

представляет собой единый комплекс, в который входят сельскохозяйственные земли, хозяйственные центры, животноводческие фермы, инженерные коммуникации и др. Эти компоненты комплекса функционально и пространственно взаимосвязаны, поэтому при образовании новых земельных участков и соответствующем сокращении площади данного хозяйства важно сохранить целостность комплекса.

1.6. Содержание землеустройства

Содержание современного землеустройства в Республике Беларусь регламентируется действующим законодательством об охране и использовании земель, которым определяется следующий состав землеустроительных действий [1]:

- разработка проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;

- разработка материалов предварительного согласования места размещения земельных участков, проектов отвода земельных участков и материалов по установлению границ, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ земельных участков;

- разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, и иных проектов;

- разработка рабочих проектов по рекультивации земель, земельных контуров, защите почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранению и повышению плодородия почв и иных полезных свойств земель, а также других проектов, связанных с охраной и улучшением земель;

- проведение инвентаризации земель, систематическое выявление неиспользуемых или используемых не по целевому назначению земель;

- проведение геодезических и картографических работ, в том числе дистанционного зондирования Земли (аэросъемочных работ) и обработки материалов дистанционного зондирования Земли (работ по созданию ортофотопланов в цифровой и иных формах), почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства, составление кадастровых и иных тематических карт (планов) и атласов состояния и использования земельных ресурсов;

- авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства;

- осуществление землеустроительных мероприятий при проведении мониторинга земель, ведении государственного земельного кадастра, в том числе при проведении кадастровой оценки земель, земельных участков, осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель;

- выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также разработка и модернизация аппаратно-программного комплекса (программного обеспечения), необходимых для осуществления землеустроительных мероприятий, в том числе географического информационного ресурса данных дистанционного зондирования Земли, земельно-информационной системы Республики Беларусь и геопортала;

- подготовка землеустроительных материалов по разрешению земельных споров.

Названные виды работ направлены на рациональное и эффективное научно обоснованное использование земли, создание наилучших организационно-территориальных основ развития народного хозяйства.

Для проведения землеустройства необходима система достоверных сведений и документов о правовом положении, количестве и качестве земель, их распределении по категориям, собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам, которые дает земельный кадастр. Кроме того, важна текущая информация о состоянии земельных ресурсов республики, происходящих изменениях и результатах их оценки, что является задачей мониторинга земель.

1.7. Экономическая сущность, правовые основы и техника землеустройства

Землеустройство представляет собой определенное сочетание экономических, правовых и технических действий. В результате его проведения могут возникать или изменяться права физических и юридических лиц на определенные участки земель, а завершается оно установлением или изменением границ с помощью технических действий. Внутри земельных участков с использованием геодезических средств прокладываются границы, отделяющие земельные участки различного хозяйственного использования (поля, рабочие участки и др.). Такая внешняя форма проявления землеустройства не отражает его сущности, хотя и является важной.

Сущность землеустройства определяется его экономическим содержанием, которое заключается в распределении земель между от-

раслями народного хозяйства, внутри отраслей, между отдельными землепользователями в интересах общества в целом и отдельных его граждан, организации использования и охраны земли как средства производства и как объекта экономических связей, а также в устройстве территории для решения производственных и социальных задач. Для любого предприятия, чтобы оно могло существовать и выполнять свои функции, необходим участок земли, который образуется посредством землеустройства, что делает его экономически тесно связанным с задачами размещения производства.

Все формы и элементы организации территории должны соответствовать потребностям и формам организации производства, задачам его развития и повышения эффективности, а также технологии выполнения производственных процессов на земле при обязательном обеспечении ее рационального использования и охраны. С этой целью отдельным участкам придаются определенные площадь и конфигурация, ориентация на местности и т. д. Все это делается для достижения устойчивых экономических результатов от использования земли.

Правовое содержание землеустройства заключается в установлении прав и обязанностей собственников и пользователей земли на определенные земельные участки, а также характера и режима использования этих участков. В определенном законом порядке предоставляется право на земельный участок, готовится и выдается документ, удостоверяющий права на землю. Существует также определенный порядок проведения землеустройства и состав действий, которые к нему относятся. Правовой основой землеустройства является законодательство по использованию и охране земель.

Наивысшую юридическую силу имеет Конституция Республики Беларусь, которая закрепляет основополагающие принципы и нормы правового регулирования важнейших общественных отношений.

К основным нормативным правовым актам относятся: Кодекс Республики Беларусь о земле, законы Республики Беларусь, декреты и указы Президента Республики Беларусь, постановления Совета Министров Республики Беларусь, постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, решения местных исполнительных и распорядительных органов в пределах их компетенции и т. д. [5].

Неотъемлемой частью землеустроительных действий является техника землеустройства. При этом используются определенные приемы, предусматривающие графическое изображение результатов обследований и проектных решений. Для землеустройства необходимы раз-

личные планы и карты, выполненные с достаточной детальностью, полнотой информации и точностью.

По плановым материалам, полученным с помощью наземных и космических съемок, осуществляются изучение и картографирование земельных ресурсов, вычисление площадей контуров видов земель, изыскания и обследования, землеустроительное проектирование. Проекты землеустройства посредством выполнения специальных технических действий переносятся на местность, и только после этого можно приступать к их реализации. Инженерной основой землеустройства являются землеустроительные технические действия, специальные инженерные геодезические работы, методы использования планово-картографических материалов.

Техническая сторона землеустройства проявляется в необходимости приспособления земельных массивов производственным и социальным целям его осуществления с учетом размера, конфигурации и размещения. Любое землеустроительное действие заканчивается техникой и приемами изготовления землеустроительной документации.

В сельском хозяйстве землеустройство должно обеспечить выполнение следующих основных технологий:

- выращивание сельскохозяйственных культур путем создания оптимальных севооборотов и рационального устройства их территории, что создает условия для внедрения зональных систем земледелия путем приспособления сложившихся пространственных условий территории к системам используемых машин и механизмов;

- внедрение рациональных систем животноводства путем правильного размещения животноводческих ферм и комплексов, а также луговых земель;

- повышение качества земельных ресурсов с помощью разработки почво- и природоохранных мероприятий.

Социальная сущность землеустройства заключается в том, что каждое землеустроительное действие направлено на соблюдение интересов конкретного человека, группы людей и общества в целом. В процессе землеустройства определяется место проживания человека, формируется облик окружающих его ландшафтов, создаются наилучшие территориальные условия для эффективной организации труда.

1.8. Факторы землеустройства и землеустроительная документация

Землеустроительные действия проводятся только в случаях, определенных законодательством Республики Беларусь в области охраны и использования земель:

- изменение границ объектов землеустройства, а также отсутствие данных об этих границах;
- формирование земельных участков;
- изъятие и предоставление земельных участков;
- изменение целевого назначения земельных участков;
- перевод земель из одной категории в другую;
- перевод земель из одних видов в другие;
- установление ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
- выявление нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;
- формирование фонда перераспределения земель.

Состав землеустроительной документации установлен Кодексом Республики Беларусь о земле [1] и включает:

- региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов;
- схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;
- проекты внутрихозяйственного землеустройства;
- рабочие проекты по рекультивации земель, земельных контуров, защите почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранению и повышению плодородия почв и иных полезных свойств земель;
- геодезические и картографические материалы и данные, материалы почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства;
- планы земельных участков;
- материалы кадастровой оценки земель;
- решения (их копии или выписки из них) об изъятии и предоставлении земельных участков, об установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
- копии договоров аренды (субаренды) земельных участков, договоров об установлении земельных сервитутов;
- решения (их копии или выписки из них) и иные материалы по земельным спорам;

- копии документов, удостоверяющих права на земельные участки;
- иная землеустроительная документация, предусмотренная законодательством об охране и использовании земель.

1.9. Принципы землеустройства

В процессе практической и научной деятельности, исходя из социально-экономических потребностей общества и природных условий, сложились следующие принципы землеустройства:

1. ***Первоочередное решение природоохранных задач.*** В настоящее время основным противоречием является быстрое развитие производительных сил при жесткой ограниченности природных ресурсов и во многом за их счет, поэтому при землеустройстве необходимо добиваться гармоничных отношений человека с природой, направлять хозяйственную деятельность человека на достижение экологического равновесия.

2. ***Максимальный учет природно-экономических условий объекта проектирования (принцип зональности).*** Каждый земельный участок и даже отдельно обрабатываемый участок характеризуется определенными природными, экономическими и экологическими свойствами. Неодинаковы климат, рельеф местности, степень увлажнения, культуртехническое состояние, степень развития эрозионных процессов и т. д. Кроме того, хозяйства различаются по специализации, уровню фондообеспеченности, наличию квалифицированных кадров. Все эти особенности объекта проектирования должны быть учтены при проведении землеустройства для обеспечения эффективного функционирования предприятия.

3. ***Приоритет сельскохозяйственного землепользования.*** Данный принцип требует обоснования при землеустройстве уровня интенсивности использования земель, их ограниченного изъятия для несельскохозяйственных целей и консервации, необходимости проведения рекультивации нарушенных земель.

4. ***Строгое соблюдение требований правового регулирования землепользования.*** Это необходимое условие осуществления всех землеустроительных действий, поскольку землеустройство призвано укреплять земельный строй государства. Устанавливаемые границы землепользований должны быть четкими, чтобы обеспечить необходимый порядок в использовании земли.

5. ***Комплексный характер организации территории и производства.*** Данный принцип определяет необходимость сбалансированно-

сти между выделяемой землей, ее количественными и качественными характеристиками, с одной стороны, и фондовооруженностью, трудообеспеченностью, технической оснащенностью, другими параметрами организации, наличием производственной и социальной инфраструктур – с другой.

6. Экологическая, экономическая и социальная эффективность организации территории. Именно комплексный учет всех видов эффективности землеустройства позволяет избежать односторонней направленности проектов, ошибок в использовании земли и обеспечить социальную справедливость при принятии землеустроительных решений. Без обоснования проектов землеустройства, сопоставления проектных данных с исходным положением, выбора лучшего варианта организации территории и его оценки по системе экологических, экономических и социальных показателей землеустройство не будет эффективным.

7. Обеспечение стабильности земельных участков организаций. Стабильность (устойчивость) земельных участков организаций характеризуется длительностью их использования в неизменных границах. Достигается она в том случае, если образуемые земельные участки рациональны по всем параметрам, отсутствуют недостатки, вызывающие потребность во внесении изменений. Вместе с тем с течением времени могут измениться условия хозяйствования, появиться новые планы и задачи. В таких случаях земельные участки организаций совершенствуются на основе проекта землеустройства.

8. Учет интересов общества, отдельных отраслей и землепользователей. Развитие общества осуществляется посредством удовлетворения различных интересов в области землепользования, которые нередко противоположны. Искусство землеустроителя – найти компромисс, в максимальной степени отражающий совокупность этих интересов.

Сформулированные принципы позволяют рационально осуществлять землеустройство в соответствии с главной целью – организацией эффективного использования и охраны земель.

1.10. Государственный характер землеустройства

Во всех общественно-экономических формациях землеустройство – основной механизм, призванный укреплять земельный строй, организовывать использование земли и ее распределение в интересах находящихся у власти социальных групп и осуществлять земельную поли-

тику государства. Отсюда следует, что землеустройство носит государственный характер.

Государство заинтересовано в том, чтобы земельные ресурсы в целом и каждый отдельный участок использовались рационально, обеспечивая интересы развития народного хозяйства страны, каждый гектар сельскохозяйственных земель давал как можно больше продукции, а производительные свойства и другие полезные свойства земли непрерывно улучшались. Для решения этой задачи создаются землеустроительные органы, осуществляющие земельную политику государства в соответствии с действующими правовыми нормами, отражающими объективные требования экономики.

Государство через Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, землеустроительную службу местных исполнительных комитетов, организации по землеустройству, находящиеся в подчинении Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, и посредством землеустроительных мероприятий охраняет землю как народное достояние, устанавливает формы пользования землей, распределяет землю между отраслями народного хозяйства, создает новые и упорядочивает существующие земельные массивы, устраивает территорию сельскохозяйственных предприятий. В соответствии с этими целями государство издает законы и нормативные документы, на основе которых совершаются землеустроительные действия.

Государственный характер землеустройства находит свое отражение в следующем:

- государство осуществляет суверенитет над всей территорией страны в пределах ее внешних границ;
- землеустройство основывается на законах, изданных государством, и направлено на их практическое осуществление;
- землеустроительные органы создаются государством, подконтрольны ему и обязаны проводить государственную земельную политику;
- предоставление и оформление земельных участков собственникам, пользователям и владельцам осуществляется органами государственной власти;
- землеустройство, включая проектно-изыскательские, съемочные и обследовательские работы, проводятся в основном за счет бюджетных средств.

Посредством землеустройства осуществляются следующие функции государственного управления земельными ресурсами:

- *информационное обеспечение управления земельным фондом* путем проведения инвентаризации земель, топографо-геодезических, картографических, почвенных и других обследований и изысканий;

- *прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов* методом разработки республиканских и региональных прогнозов и программ использования и охраны земель;

- *организация рационального использования и охраны земель* путем составления схем землеустройства районов, проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, рабочего проектирования, установления границ административно-территориальных образований, территорий с особым режимом использования земель;

- *организация рационального использования земель различного целевого назначения* на основе землеустроительных работ по устройству территорий, находящихся в ведении органов местного самоуправления (в городской и поселковой черте и границах сельских населенных пунктов), упорядочению приусадебных земель;

- *осуществление государственного контроля за использованием и охраной земельных ресурсов.*

Таким образом, посредством землеустройства государство на основе законодательных норм организует рациональное использование и охрану земельных ресурсов.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается различие между использованием земли в сельском хозяйстве и других отраслях народного хозяйства?

2. Назовите средства производства, неразрывно связанные с землей.

3. Перечислите основные особенности земли как главного средства производства.

4. Назовите категории земель Республики Беларусь.

5. Перечислите основные виды земель.

6. Перечислите основные задачи землеустройства.

7. Какие требования должны выполняться при проведении землеустройства?

8. Назовите состав землеустроительных действий.

9. В чем выражается экономическая сущность землеустройства?

10. Перечислите принципы землеустройства.

11. В чем заключается государственный характер землеустройства?

2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

2.1. Возникновение и развитие землеустроительного проектирования

В любом государстве, общественно-экономической формации, на каждом историческом этапе развития общества земля является материальной основой земельных отношений и главным объектом собственности. Земельные собственники всегда заинтересованы в реализации своих прав владения, пользования и распоряжения землей, что требует ясности в принадлежности землепользований в их границах. Возникают также задачи разграничения, раздела, присоединения и укрупнения земельных участков, наведения порядка в использовании и охране земель.

Сначала землеустройство носило случайный характер (разграничение сфер использования земли в первобытном обществе для целей охоты, скотоводства, земледелия), а затем превратилось в целенаправленное распределение земель и организацию территории в интересах ее собственников, владельцев и пользователей. Такая деятельность и получила впоследствии название землеустройства.

Первоначально землеустройство было сравнительно несложным и сводилось к землемерно-техническим действиям по разграничению земель, установлению и закреплению на местности границ земельных участков с использованием простейших геодезических инструментов (мерной цепи, астролябии, эккера), а также включало юридическое оформление прав на землю с выдачей документов, их удостоверяющих. Такие работы назывались межеванием.

В дальнейшем межевые действия стали преследовать не только цели правового и технического оформления и обозначения границ земельных собственников, но и приобрели четко выраженный экономический характер, включая выбор рациональной, наиболее эффективной формы хозяйственного использования земли и организационно-экономического устройства земельных массивов организаций; постепенно это стало одной из основных задач землеустройства.

Усложнение землеустроительных действий, особенно их технических и экономических аспектов, потребовало от землеустроителей составления специальных проектов землеустройства, в которых каждое решение подлежало тщательному анализу, обоснованию и подтверждению соответствующими расчетами, графическими материалами

(планами, картами). Развитие землеустроительного проектного дела привело к появлению специальной отрасли сначала практических, а затем и научных знаний, которые постепенно оформились в новую научную дисциплину.

Землеустроительное проектирование – центральное звено всего землеустройства. Оно является основной стадией землеустроительного процесса и его итогом.

Исходя из различного понимания землеустройства, его политических и социально-экономических задач, средств и методов осуществления на различных исторических этапах менялось и содержание землеустроительного проектирования, определялись его место и роль в системе смежных научных дисциплин.

В период создания единоличного землепользования в ходе столыпинской земельной реформы в России (1906–1911 гг.), а также в 1921–1927 гг. земельные участки хуторов и отрубов, наделы крестьянских обществ и особенно дворов в клиньях общественных севооборотов проектировали с высокой точностью, как правило аналитическим способом. Большое внимание уделялось юридическому оформлению отводов земель с выдачей документов, удостоверяющих право на земельный участок. Землеустройство в данный период рассматривалось рядом дисциплин: земельным правом, техникой землеустройства, экономикой и организацией землеустройства.

Поскольку в это время при землеустройстве преобладали межевые действия, вопросы техники землеустройства и юридические вопросы регулирования прав земельной собственности в ходе осуществления землеустроительного процесса были объединены в одну дисциплину – «Землеустроительное проектирование».

Со времен коллективизации и создания колхозно-совхозного строя (1928–1932 гг.) землеустроительное проектирование стало приобретать иное содержание. В это время, в связи с массовым вступлением крестьян в колхозы, недостатком специалистов-землеустроителей и необходимостью оперативного проведения работ по формированию коллективных предприятий, проекты землеустройства практически не составлялись, а само землеустройство носило характер землеуказаний.

В процессе землеуказаний новых съемок и обследований территории не проводилось, использовался планово-картографический материал прежних лет. Границы хозяйств и видов земель только показывались колхозникам и рабочим совхозов и изменялись на местности по мере вступления в коллективные предприятия новых крестьян-единоличников.

В период завершения коллективизации и укрепления земельных массивов предприятий (1932–1938 гг.) землеустроительная наука была нацелена на поиски новых методов землеустроительного проектирования, способствующих организационно-хозяйственному укреплению колхозов и совхозов. Предстояло выработать неизвестные прежде методы землеустройства, обеспечивающие формирование, организационно-хозяйственное и организационно-территориальное устройство крупных сельскохозяйственных организаций, высокопроизводительное использование сельскохозяйственной техники, организацию коллективного труда, рациональное переустройство крупных массивов земли. Правовые и технические вопросы землеустройства отодвинулись на второй план, а первое место заняли организационные, экономические и социальные задачи. В основу землеустройства в противовес административно-правовой и землемерно-технической его концепции была положена социально-экономическая теория.

С конца 1930-х гг. стали разрабатываться проекты внутрихозяйственного землеустройства, включающие в себя вопросы размещения новых колхозных и совхозных селений, организации и размещения производственных подразделений (отделений, бригад, участков), животноводческих ферм, установления рациональной структуры и площадей сельскохозяйственных земель, введения правильных севооборотов, устройства территории севооборотов, многолетних насаждений и луговых земель.

На смену межселенному и внутриселенному пришло межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство, также осуществляемое на основе соответствующих проектов.

В дальнейшем (до конца 1960-х – начала 1970-х гг.) развитие теории землеустройства и совершенствования методики землеустроительного проектирования шло по пути учета особенностей колхозной и совхозной форм ведения хозяйства, природных и экономических условий территории, комплексного решения проектных задач в их взаимосвязи с мелиорацией, производственным и дорожным строительством, агролесомелиорацией, планировкой сельских районов и населенных мест, земельно-оценочными работами, сельскохозяйственным картографированием.

В связи с развитием процессов ветровой и водной эрозии, иных процессов деградации почв к концу 1960-х гг. землеустройство стало приобретать и природоохранное содержание. При этом проект землеустройства стал включать в себя не только решение вопросов организационно-хозяйственного и организационно-территориального устрой-

ства сельскохозяйственных организаций, но и проектирование комплекса противоэрозионных мероприятий (организационно-хозяйственных, агротехнических, лесомелиоративных, гидротехнических).

В 1970-е гг. в связи с развитием межхозяйственной кооперации и агропромышленной интеграции, специализации и концентрации производства между сельскохозяйственными организациями стали складываться сложные технологические, организационные, экономические и социальные взаимосвязи. В этой связи возникла необходимость до составления проектов землеустройства разрабатывать предпроектные документы – схемы землеустройства районов.

Учитывая то, что проекты внутрихозяйственного землеустройства носили комплексный характер и многие проектные решения в них разрабатывались на уровне схемы (по дорожному строительству, закладке лесополос, освоению новых земель и улучшению сельскохозяйственных земель и др.), для реализации входящих в них мероприятий стали разрабатываться рабочие проекты. Особенно быстрое развитие рабочее проектирование в землеустройстве получило в 1980-е гг. Рабочие проекты составлялись по отдельным особо сложным объектам, требующим проведения дополнительных инженерных обследований, изысканий, специальной методики проектирования, экономического обоснования и составления особой проектно-сметной документации.

Таким образом, постепенно сложилась определенная система землеустроительного проектирования, включающая в себя работы, осуществляемые:

- на предпроектном этапе;
- в процессе выполнения работ по изъятию и предоставлению земельных участков, проектирования при внутрихозяйственном землеустройстве, составления рабочих проектов, связанных с использованием и охраной земель;
- на этапе осуществления проектов землеустройства.

2.2. Значение землеустроительного проектирования и его место в системе землеустройства

Чтобы правильно определить место землеустроительного проектирования в системе землеустройства, необходимо учитывать следующие обстоятельства.

Во-первых, землеустройство в изначальном смысле этого слова означает наведение порядка на земле. Земля может быть устроена

наилучшим образом только в том случае, если все решения будут продуманными, всесторонне обоснованными, если они будут учитывать конкретные природно-экономические условия.

Следовательно, землеустроительное проектирование – основная и неотъемлемая часть (атрибут) землеустройства, без которого невозможно организовать рациональное использование и охрану земель.

Во-вторых, землеустроительное проектирование – это главное средство (способ) решения стоящих перед землеустройством задач.

В третьих, большая часть землеустроительных действий связана с землеустроительным проектированием. Кроме того, ряд землеустроительных проработок в виде схем землеустройства районов, специальных технико-экономических обоснований (ТЭО) и расчетов (ТЭР), других схем и программ местного уровня, составляемых организациями по землеустройству, выступают в роли предпроектных документов, материалы которых используются при последующей подготовке проектов землеустройства. Можно сказать, что землеустроительное проектирование раскрывает основное содержание землеустройства.

Вместе с тем само землеустройство, его цели, задачи и содержание оказывают обратное влияние на землеустроительное проектирование. Землеустройство является не только государственным мероприятием, но и носит объективный характер, поэтому состав и содержание проектов землеустройства претерпевают изменения.

Землеустройство – это сложный социально-экономический процесс. Оно постоянно развивается и не может быть одноразовым мероприятием, поэтому проекты землеустройства, прежде всего внутрихозяйственного, должны периодически обновляться (составляться заново или корректироваться).

Существует законодательным образом закреплённый процесс производства землеустроительного дела (землеустроительный процесс). Данный процесс всегда включал следующие основные этапы:

- 1) возбуждение землеустроительного дела;
- 2) подготовка землеустроительного дела (подготовительные работы, составление проекта, предъявление его участникам землеустройства);
- 3) утверждение проекта и приведение его в исполнение (установление на местности межевых знаков, перенесение основных проектных решений на местность и т. д.);
- 4) составление и выдача участникам землеустройства землеустроительных документов.

Этапы составления проекта, его рассмотрения, согласования, утверждения и осуществления являются преобладающими как по значимости, так и по трудоемкости. Поэтому можно сказать, что землеустроительное проектирование – основная стадия землеустроительного процесса.

Этим, однако, роль землеустройства не исчерпывается. Его следует рассматривать также как систему действий, процесс осуществления намеченных мероприятий. Чтобы перейти от одной формы организации территории к другой, необходимо проложить дороги, заложить многолетние насаждения, лесополосы, разместить севообороты, поля, рабочие участки, скорректировать границы, что возможно только на основе соответствующих проектов. Нужно также получить сведения о природных и экономических условиях земельных участков хозяйств, провести топографо-геодезические, почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания, наметить определенный порядок переустройства территории, составить проект, рассмотреть и утвердить его, перенести на местность, осуществить авторский надзор. В этом смысле землеустройство может рассматриваться как система мероприятий по организации рационального использования и охраны земель, созданию устойчивых ландшафтов.

Землеустроительное проектирование может изучаться также и как особый вид трудовой деятельности, имеющий свои правила, методы и технологию.

Землеустроительное проектирование как отрасль научного знания (научная дисциплина) – это учение о видах и формах землеустройства, закономерностях организации территории и использования средств производства, неразрывно связанных с землей. Как сфера практической деятельности – это система знаний о методах, способах и приемах составления, обоснования и осуществления проектов землеустройства.

2.3. Объект и предмет землеустроительного проектирования.

Связь его с другими дисциплинами землеустройства

Отнесение землеустройства к сфере не только практической, но и научной деятельности обусловлено следующими причинами.

Во-первых, любая наука – это систематизированное знание о природе, обществе, мышлении, явлении и процессе, имеющее определенную структуру, взаимосвязи и взаимозависимости. Землеустроительная наука также представляет собой цельное, сложное, систематизиру-

ванное знание, имеющее внутренние и внешние взаимосвязи и взаимозависимости.

Во-вторых, наука обязательно должна иметь прямую и обратную связь с практикой, исходить из практики, отражать ее и проверяться на практике. Только в этом случае она трансформируется из абстрактной в конкретно действующую.

В-третьих, развитие науки и способов познания действительности предполагает объективную дифференциацию науки на отдельные самостоятельные отрасли научного знания, имеющие свой предмет и объект изучения, что является следствием сложности и многосторонности окружающего нас мира. Учитывая многогранность землеустройства, проявляющегося в политической, административно-правовой, социально-экономической, организационно-хозяйственной, инженерно-технической, природоохранной сферах, землеустроительная наука также включает в себя различные отрасли научных знаний (научные дисциплины).

Если в качестве классификатора для выбора землеустроительных научных дисциплин принять отдельные стороны землеустройства (технику, технологию, организацию и др.), возникает логическая схема (рис. 2.1).

Объектом землеустроительного проектирования является организация территории, но не в отрыве, а во взаимосвязи с системами хозяйства. Нельзя, например, провести межхозяйственное землеустройство, реорганизовать сельскохозяйственные организации, не затрагивая их специализации, объемов производства продукции, системы расселения, организационно-производственной структуры, системы использования земель. Организация территории крестьянского (фермерского) хозяйства заметно отличается от организации территории крупного сельскохозяйственного предприятия, подсобного хозяйства промышленного предприятия.

Кроме того, любому земельному участку или их системе на момент землеустройства свойственна определенная организация территории – состав и структура земель, размещение границ производственных подразделений и хозяйственных центров, севооборотов, полей, рабочих участков, мелиоративной сети, дорог, лесополос и т. д. В ходе землеустройства на основе проектов осуществляется переход к новой организации территории. Тем самым землеустройство приобретает характер динамического процесса, объектом которого является организация территории, а предметом научного познания – ее закономерности.

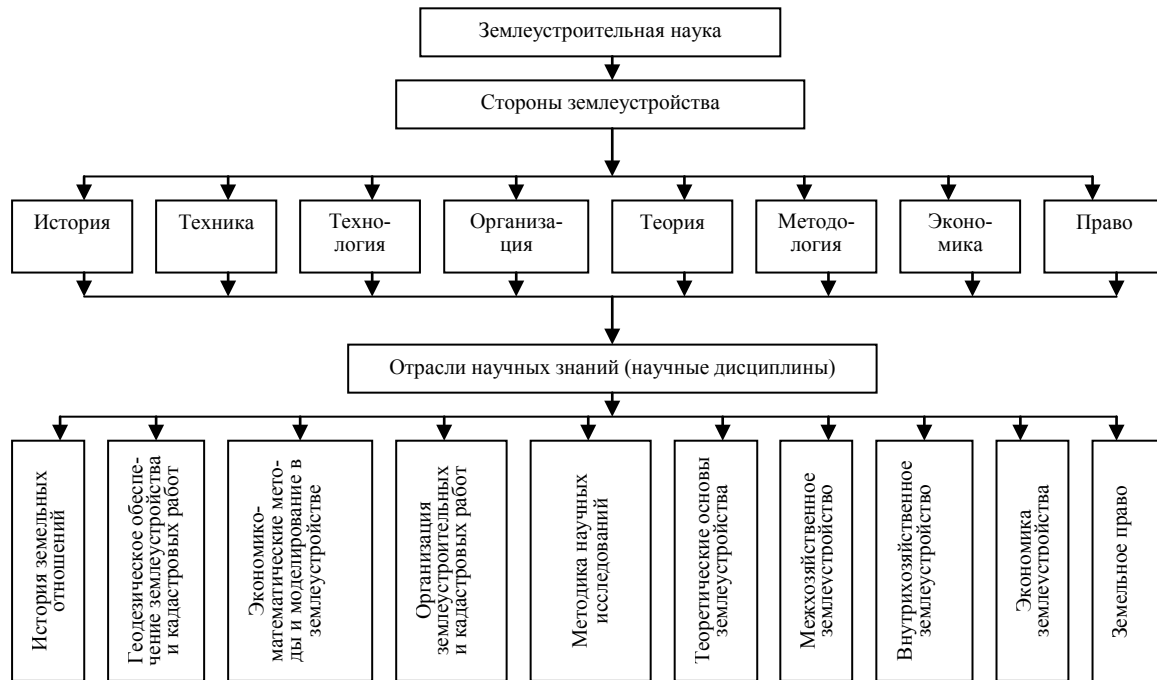


Рис. 2.1. Содержание землеустроительной науки

Следовательно, предметом землеустроительного проектирования являются закономерности организации территории и использования средств производства, неразрывно связанных с землей, и обусловленные ими методы, способы и приемы составления, обоснования и осуществления проектов землеустройства.

Содержание и методика составления проектов, а также последовательность проектирования могут быть весьма разнообразными. Они зависят от множества природных и экономических условий – климата, почв, рельефа, размера и конфигурации земельных участков, гидрографии и гидрогеологии, естественной растительности, структуры, плотности и размещения населения, уровня специализации и концентрации производства, размеров и сочетания основных и дополнительных отраслей хозяйства, его фондообеспеченности и технической оснащенности. Такое разнообразие факторов вызывает необходимость формулировки общих и частных требований, вытекающих из закономерностей научно обоснованной организации территории в тех или иных условиях.

Например, влияние конфигурации и размеров полей на производительность сельскохозяйственной техники приводит к необходимости проектировать поля и рабочие участки по возможности правильной формы с параллельными длинными сторонами и достаточно большой длиной гона. Зависимость эффективности производства от формы организации территории означает, что при землеустройстве сельскохозяйственных организаций должны быть созданы надлежащие организационно-территориальные условия, способствующие расширенному воспроизводству, повышению культуры земледелия, росту плодородия почв, внедрению прогрессивных технологий, научной организации труда и управления.

Землеустроительное проектирование аккумулирует знания, полученные в различных дисциплинах, изучающих землеустройство, а также общепрофессиональных дисциплинах. К последним относятся науки о земле (геодезия, почвоведение, мелиорация и рекультивация земель, агро-мелиорация, картография), прикладные дисциплины (земельный кадастр, прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов, планировка и благоустройство сельских населенных пунктов, инженерное оборудование территории, основы лесоустройства и др.), общеотраслевые дисциплины (экономика и организация сельскохозяйственного производства, основы технологии сельскохозяйственного производства и др.).

Например, чтобы решить только один вопрос проекта внутрихозяйственного землеустройства, связанный с организацией севооборотов, землеустроитель-проектировщик должен знать:

- как растения реагируют на различные свойства почв (плодородие, гранулометрический состав, степень увлажненности, кислотность);
- какие технологии возделывания сельскохозяйственных культур можно применить в данном хозяйстве;
- как влияют размеры и форма полей на производительность сельскохозяйственной техники;
- какие формы организации производства, труда и управления лучше использовать в данных условиях;
- как увязать размещение севооборотов с системой расселения, наличием дорожной сети, проектированием лесополос, агротехнических противоэрозионных мероприятий;
- как и с использованием каких геодезических приборов вынести границы запроектированных полей севооборотов и рабочих участков в натуру и т. д.

2.4. Принципы землеустроительного проектирования

При разработке проектов землеустройства, как и в любой другой сфере научной и практической деятельности, руководствуются определенными принципами – исходными положениями, определяющими направленность, содержание и эффективность этой деятельности.

Поскольку изучаемый предмет является одной из областей проектно-сметного дела, его принципы, с одной стороны, отражают специфику землеустройства, с другой – относятся к любому виду проектирования. Землеустроительное проектирование изучает закономерности организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, поэтому его принципы должны быть согласованными с принципами землеустройства и не противоречить им. Вместе с тем следует учитывать и некоторые другие обстоятельства.

Во-первых, любой проект землеустройства должен максимально опираться на достижения научно-технического прогресса и практики в области техники, технологии и организации землеустроительных работ. Следует, с одной стороны, использовать самые современные вычислительные и измерительные средства, программное обеспечение, автоматизированные технологии землеустроительных работ, с другой – разрабатывать формы земельно-хозяйственного устройства, обеспечивающие внедрение прогрессивных систем земледелия, кормо-

производства, эффективных технологий возделывания сельскохозяйственных культур, рациональных способов защиты земель от эрозии, эффективное развитие производства несельскохозяйственных предприятий и т. д.

Во-вторых, каждое проектное решение должно быть обосновано с различных сторон. С учетом связи землеустройства с земельными отношениями, административно-правовой и законодательной деятельностью, с экономикой организаций, земельно-техническими действиями любой проект землеустройства должен быть составлен технически правильно, юридически грамотно и экономически обоснованно. Совершенно недопустимы решения, способные повлечь за собой нежелательные экологические последствия (снижение плодородия почв, нарушение природоохранных требований и т. п.).

В-третьих, поскольку при организации территории неизбежно затрагиваются вопросы территориальной организации и размещения производства, совершенствования расселения, организации рационального использования и охраны земель, любой проект землеустройства должен предусматривать улучшение использования природных (земельных), трудовых и денежно-материальных ресурсов.

В-четвертых, практика показывает, что наилучших экономических результатов добиваются предприятия, в которых земля находится в оптимальных пропорциях с трудовыми ресурсами и производственными фондами, где тесно увязаны между собой технологические, экономические, социальные и другие вопросы, территориальная организация производства дополняется размещением элементов производственной и социальной инфраструктуры, а система земледелия – решением мелиоративных проблем. Все это означает, что землеустроительное проектирование должно иметь комплексный характер.

Например, сельскохозяйственное освоение и улучшение земель, намечаемые в проектах землеустройства, должны обязательно сопровождаться разработкой мероприятий по строительству дорог, включению освоенных участков в севообороты, организации жилого и производственного строительства, мелиорации земель. Расширение животноводческих ферм, создание крупных животноводческих комплексов требует рассмотрения вопросов реорганизации кормовой базы, введения новых сево-, сенокосо- и пастбищеоборотов, коренного и поверхностного улучшения луговых земель. Формирование массивов крестьянских (фермерских) хозяйств предполагает совершенствование расселения, создание сети новых дорог, развитие систем энергообеспечения, водоснабжения, переустройства территории.

Комплексный характер землеустройства требует участия в процессе проектирования различных специалистов: землеустроителей, агрономов, экономистов, строителей, мелиораторов и др.

В-пятых, как сельскохозяйственные организации, так и отдельные земельные участки имеют неодинаковые природные, пространственные и экономические характеристики (типы почв, рельеф местности, условия увлажнения, степень эродированности, культуртехническое состояние, специализация, структура посевов, фондообеспеченность и др.). Уникальность объектов землеустройства требует особого подхода к проектированию, всестороннего учета конкретных условий, в которых находятся земельные участки.

В-шестых, проект землеустройства за счет создания оптимальных организационно-территориальных условий земельных участков, организации рационального использования и охраны земель должен обеспечивать в конечном счете более эффективное функционирование предприятий, учреждений, организаций. Это означает, что каждое землеустроительное решение в отдельности и проект в целом должны быть эффективными с экологической, экономической и социальной точек зрения.

Исходя из сказанного, можно сформулировать следующие принципы землеустроительного проектирования:

- 1) максимально возможное использование достижений научно-технического прогресса в области техники, технологии и организации проектирования;
- 2) строгое соблюдение экологических требований, техническая правильность, юридическая грамотность и экономическая обоснованность проектных решений;
- 3) создание условий для лучшего использования земельных, трудовых и денежно-материальных ресурсов;
- 4) комплексное решение проектных задач;
- 5) максимально полный учет природных и экономических условий земельных участков или их систем, т. е. зональность;
- 6) обеспечение экологической, экономической и социальной эффективности проектов землеустройства.

Контрольные вопросы

1. Назовите основные этапы развития землеустроительного проектирования.

2. Какое значение имеет землеустроительное проектирование в системе землеустройства?
3. Назовите задачи землеустроительного проектирования.
4. Приведите перечень землеустроительных действий.
5. Что является объектом и предметом землеустроительного проектирования?
6. С какими дисциплинами связано землеустроительное проектирование?
7. Какие принципы учитываются при землеустроительном проектировании?

3. ОБЩЕМЕТОДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ И ТЕХНОЛОГИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

3.1. Понятие о проектировании и его организация в Республике Беларусь

Процесс проектирования представляет собой разработку вариантов проекта, анализ, сравнение и выбор наиболее экономически эффективного, технически легко осуществимого. Проектные разработки основываются на последних достижениях науки и техники.

Проект – это технически, экономически, юридически обоснованное и графически оформленное предложение о решении одной или комплекса задач. Он составляется на основе специального проектного задания, реальных изыскательских данных, в соответствии с действующим законодательством в области использования и охраны земель, положениями и рекомендациями по разработке данного вида проекта с использованием планово-картографических материалов последнего срока обновления. Проект является основным связующим звеном между наукой и производством, основным средством материализации научных идей проектировщика.

В настоящее время сложился определенный порядок составления проекта и сформулированы основные принципы и требования, которые предусматривают:

- пользование материалами прогнозных и предпроектных разработок;
- минимум капиталовложений в осуществление проектных мероприятий и минимальные сроки их окупаемости;
- использование в расчетах прогрессивных нормативов, технологий и материалов;

- использование доброкачественных материалов обследований и изысканий.

Каждый проект в зависимости от его вида, особенностей объекта проектирования, природных и экономических условий имеет свое содержание и проектные задачи. Как правило, узловые вопросы проекта объединяются в составные части, а последние – разбиваются на элементы. Цель такого деления – обеспечить последовательное решение проектных задач, начиная от общих, закладывающих основу проекта, и заканчивая частными, которые могут скорректировать общие решения, но не изменить их суть.

Составная часть проекта – совокупность ключевых задач, связанных между собой и объединенных одной целью. Она выделяется по следующим признакам:

- одинаковая целевая установка решаемых вопросов;
- возможность выполнения каждой составной части самостоятельно на основе ранее принятых решений в самом проекте или предпроектных документах;
- единый критерий экономического обоснования взаимосвязанных задач;
- решение проектных задач в логической последовательности от общего к частному и наоборот.

В связи с тем, что проектные решения в конечном счете сводятся к установлению точного графического изображения на плане площадей, местоположения и границ тех или иных объектов, составная часть проекта может состоять из ряда взаимосвязанных элементов.

Элемент проекта – это задача, результат решения которой графически фиксируется на проектном плане, а затем на территории.

Последовательность действий, включающая в себя совокупность методов (способов, приемов, программ) практического решения конкретных задач проекта, называется методикой проектирования.

Единая государственная политика в области использования и охраны земель осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. Им обеспечивается выполнение землеустроительных, земельно-кадастровых, съемочных и изыскательских работ, а также организация работ по планированию и прогнозированию, разработке государственных и региональных программ в данной области.

Землеустроительные мероприятия осуществляются организациями по землеустройству с участием отделов (управлений) землеустройства местных исполнительных комитетов.

Главными задачами отделов (управлений) землеустройства являются: осуществление земельной политики государства, претворение в жизнь законодательства об охране и использовании земель, организация землеустройства, ведение земельного кадастра и мониторинга земель, государственный контроль за использованием и охраной земель.

Разработка проектов землеустройства ведется, как правило, специалистами республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем» и его дочерними унитарными предприятиями, а также иными организациями по землеустройству, находящимися в подчинении Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь. Финансирование осуществляется в основном за счет государственного бюджета, средств заинтересованных физических и юридических лиц. Землеустройство проводится на основании решения органов государственной власти, местного самоуправления или по ходатайству заинтересованных землепользователей. Землеустроительный проект входит в общую систему землеустроительных разработок: региональная схема использования и охраны земельных ресурсов, схема землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, проект межхозяйственного землеустройства, проект внутрихозяйственного землеустройства, рабочий проект, связанный с использованием и охраной земель, и др. (рис. 3.1).

При разработке схем землеустройства и проектов внутрихозяйственного землеустройства организации по землеустройству оказывают помощь и ведут авторский надзор за осуществлением проектов. Они имеют право проводить контроль за ходом реализации предусмотренных проектом мероприятий, вносить предложения о совершенствовании или переработке устаревших схем и проектов землеустройства.

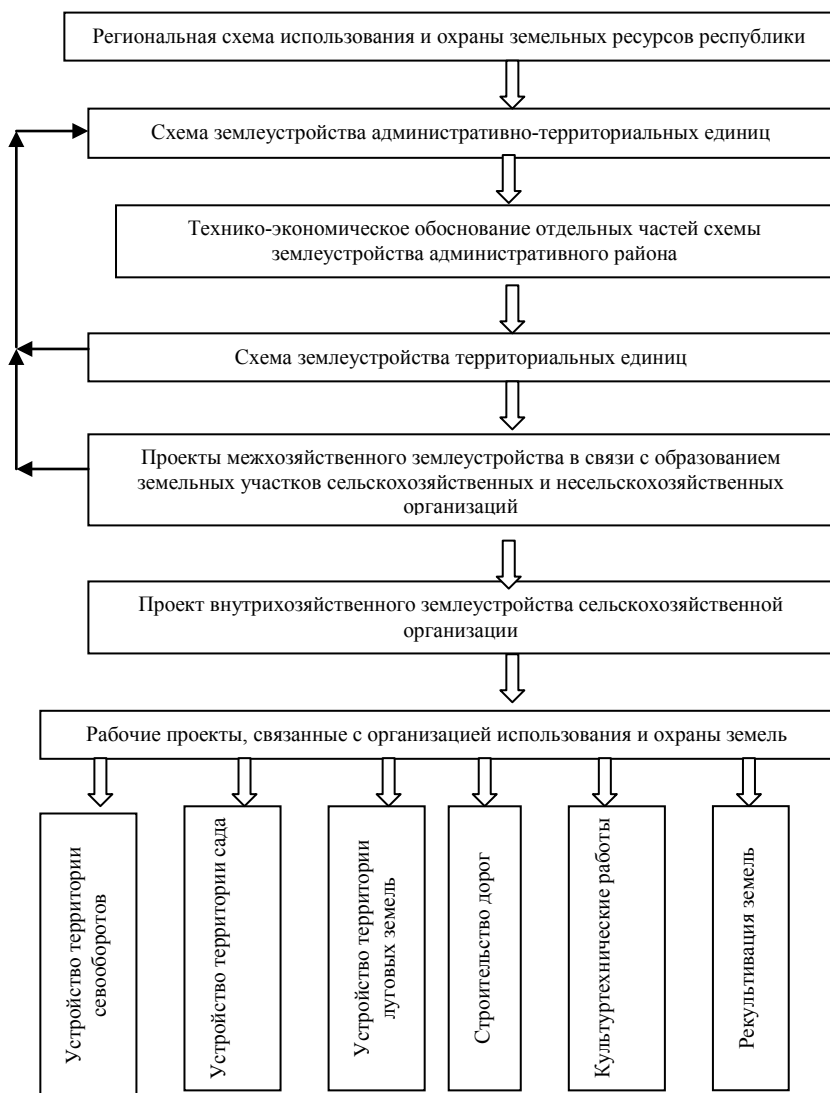


Рис. 3.1. Схема землеустроительных разработок

3.2. Основы технологии проектирования

Технология проектирования – процесс, включающий в себя совокупность производственных операций по решению проектных задач. Она исходит не только из методики проектирования, но и базируется на конкретных технических измерительных и вычислительных средствах организации работ. Накопленный опыт позволяет выделить три основные технологии землеустроительного проектирования: традиционную, комплексную и автоматизированную.

Первая основана на решении проектных задач методом последовательных приближений от общего к частному и в обратном направлении. Процесс принятия проектного решения и его качество в данном случае зависят от знаний и опыта проектировщика, его интуиции, способности учесть все факторы, влияющие на землеустройство. Поэтому, несмотря на применение расчетно-конструктивного и вариантного методов, традиционная технология не всегда обеспечивает получение оптимальных решений.

Комплексная технология основана на сочетании традиционных методов проектирования с использованием для решения отдельных задач математического моделирования и экономико-математических методов. Данная технология предусматривает решение оптимизационных задач на ПК с применением пакетов программ.

Автоматизированная технология представляет собой процесс получения полностью законченных землеустроительных решений по заранее заданным программам, осуществляемый с использованием автоматизированного рабочего места землеустроителя. Для этого требуется специальное техническое, программное и информационное обеспечение (цифровые модели местности, специальный информационный банк данных о количестве, качестве и местоположении земельных участков и др.).

3.3. Проектно-сметная документация

Землеустроительный проект – это совокупность документов (расчетов, чертежей и др.) по созданию новых форм организации территории (устройства земли), их экологическому, экономическому, техническому и юридическому обоснованию, обеспечивающих организацию рационального использования и охраны земель.

Намеченные в проекте изменения земельного участка, территориальной организации и размещения производства, использования и

охраны земель, создающие новую пространственную организацию территории, образуют основное его содержание.

В состав проекта входят графическая и текстовая части. Графическая часть включает проектный план, разбивочные чертежи перенесения проекта на местность, графики, схемы, карты.

Основным документом является проектный план, на котором отображаются все проектные решения с применением принятых в землеустройстве условных обозначений. Его масштаб зависит от площади объекта проектирования, зональных условий, возможности нанесения проектных решений и удобства дальнейшего использования.

Текстовая часть включает задание на проектирование, расчетно-пояснительную записку, материалы технико-экономического обоснования, ведомости вычисления площадей контуров видов земель, проектную экспликацию, сметно-финансовые расчеты, материалы согласования, рассмотрения, утверждения и экспертизы проекта.

В случае использования проектировщиком цифровых моделей местности и компьютерных технологий в состав проектной документации включаются также пакеты прикладных программ, различные носители информации (дискеты, диски и др.).

В совокупности графическая и текстовая части проекта образуют проектно-сметную документацию.

Рассмотренный и утвержденный в установленном порядке проект землеустройства, представляющий собой совокупность надлежащим образом оформленных документов и перенесенный на местность, имеет юридическую силу и на многие годы определяет права и порядок пользования землей. В связи с тем что часть средств производства неразрывно связана с землей (постройки, дороги, каналы, многолетние насаждения), а использование других (сельскохозяйственная техника, продуктивный скот) существенно зависит от ее свойств, проект землеустройства затрагивает все средства производства. Кроме того, он оказывает влияние на систему расселения, размещение объектов производственной и социальной инфраструктур, использование рабочей силы. Принимая во внимание вышесказанное, в состав проектной документации включают материалы по организационно-хозяйственному устройству предприятия, его социальному и экономическому развитию.

3.4. Экономическое и экологическое обоснование проектных решений

Разработанные в процессе проектирования альтернативные варианты проектных решений характеризуются техническими и экономиче-

скими показателями. В качестве первых служат абсолютные (количество и качество контуров сельскохозяйственных земель; средние расстояния перевозки грузов, людей, перегонов техники от основных массивов пахотных земель и полей севооборотов до хозяйственных центров, пунктов сдачи продукции; средние размеры полей севооборотов и максимальные отклонения фактических от средних, которые оказывают большое влияние на производительность используемой техники, организацию труда и управление производством) и относительные показатели. Относительные показатели включают коэффициенты сельскохозяйственной освоенности (K_c) и распаханности территории (K_p), компактности (K_k), протяженности ($K_{пр}$), прямолинейности (K_n), дальнотельности (K_d) и др.

$$K_c = \frac{P_c}{P}, \quad (3.1)$$

$$K_p = \frac{P_n}{P}, \quad (3.2)$$

$$K_k = \frac{\Pi_{\phi}}{\Pi_{\text{кв}}}, \quad (3.3)$$

$$K_{\text{пр}} = \frac{\Pi\Gamma_{\phi}}{\Pi\Gamma_{\text{кв}}}, \quad (3.4)$$

$$K_n = \frac{\Pi_{\phi}}{\Pi_{\text{пр}}}, \quad (3.5)$$

$$K_d = \frac{R_{\text{ср}}}{0,43\sqrt{P}}, \quad (3.6)$$

где P , P_c , P_n – соответственно площадь земельного массива организации, сельскохозяйственных и пахотных земель, м^2 ;

Π_{ϕ} , $\Pi_{\text{кв}}$, $\Pi_{\text{пр}}$ – соответственно периметр фактический, квадрата и прямоугольника, м ;

$\Pi\Gamma_{\phi}$, $\Pi\Gamma_{\text{кв}}$ – соответственно протяженность фактическая и квадрата, м ;

$R_{\text{ср}}$ – средневзвешенное расстояние от центра топографического контура до хозяйственного центра по дорогам, м .

Протяженность фактическая ($\Pi\Gamma_{\phi}$, км) может быть рассчитана по формуле

$$ПТ_{\phi} = \frac{\frac{П_{\phi}}{2} + \sqrt{A^2 + B^2}}{2}, \quad (3.7)$$

где $П_{\phi}$ – фактический периметр земельного участка, км;

A – длина земельного участка сельскохозяйственной организации, км;

B – ширина земельного участка, км.

Значение протяженности квадрата ($ПТ_{кв}$, км) устанавливается по формуле

$$ПТ_{кв} = 1,7\sqrt{P}, \quad (3.8)$$

где P – площадь земельного участка сельскохозяйственной организации, км².

Технические показатели не всегда позволяют выбрать лучшее проектное решение и являются основой для расчета экономических. Чаще всего в качестве экономического показателя выступает минимум приведенных затрат ($Пз$, руб.), определяемый по формуле

$$Пз = EK_i + C_i \rightarrow \min, \quad (3.9)$$

где E – нормативный коэффициент экономической эффективности капиталовложений;

K_i – капиталовложения, руб.;

C_i – ежегодные расходы, руб.

Капиталовложения представляют собой расходы на строительство зданий и сооружений, мелиорацию и улучшение земель, закладку садов и защитных лесных насаждений и т. д.

Ежегодные расходы включают транспортные расходы на перевозку людей, грузов, перегоны техники, амортизационные отчисления и эксплуатационные расходы.

Экономическими показателями эффективности проектно-землеустроительных решений являются дополнительная продукция, чистый доход, срок окупаемости капиталовложений.

Проектные разработки должны получить экологическое обоснование. Экологический эффект характеризуют коэффициенты лесистости ($K_{л}$), залуженности (K_3), обводненности (K_o), контурности ($K_{кт}$), экологической ($K_{эж}$) и эрозионной уязвимости ($K_{эу}$), экологической стабильности территории ($K_{эк. ст}$) и другие, которые определяются по следующим зависимостям [14]:

$$K_{\text{л}} = P_{\text{л}} / P, \quad (3.10)$$

$$K_{\text{з}} = P_{\text{з}} / P, \quad (3.11)$$

$$K_{\text{о}} = P_{\text{в}} / P, \quad (3.12)$$

$$K_{\text{кт}} = 100N / P, \quad (3.13)$$

$$K_{\text{эк}} = P_{\text{эу}} / P, \quad (3.14)$$

$$K_{\text{эу}} = P_{\text{эо}} / P, \quad (3.15)$$

$$K_{\text{эк. ст}} = K_{\text{л}} K_{\text{з}} K_{\text{м}} / P_{\text{и}}, \quad (3.16)$$

где P , $P_{\text{л}}$, $P_{\text{з}}$, $P_{\text{в}}$, $P_{\text{эу}}$, $P_{\text{эо}}$ – соответственно площадь земельного участка хозяйства, лесов, луговых земель, под водой, экологически уязвимых (загрязненных, засоленных, эродированных, нарушенных, переувлажненных и др.) и эрозионно опасных земель;

N – количество контуров земель, находящихся в границах землепользования;

$K_{\text{и}}$ – коэффициент экологической стабильности земель i -го вида;

$P_{\text{и}}$ – площадь земель i -го вида;

$K_{\text{м}}$ – коэффициент морфологической стабильности рельефа (для стабильных $K_{\text{м}} = 1$, для нестабильных $K_{\text{м}} = 0,7$).

Если рассчитанное таким образом значение $K_{\text{эк. ст}}$ менее 0,33, то территория считается нестабильной, в пределах 0,34–0,50 – неустойчиво стабильной, в диапазоне от 0,51 до 0,66 – средней стабильности, превышает значение 0,67 – экологически стабильной [14].

3.5. Предпроектные разработки

В настоящее время сложилась структура землеустроительного проектирования, которая включает следующие этапы:

- прогнозирования и планирования;
- предпроектный;
- проектирования;
- осуществления проектов.

На этапе прогнозирования и планирования разрабатываются прогнозы, региональные программы и схемы использования и охраны земельных ресурсов.

Предпроектной основой землеустроительного проектирования являются региональные программы и схемы использования и охраны земельных ресурсов. Они представляют собой увязанный по трудовым, денежно-материальным и другим ресурсам, исполнителям и срокам осуществления комплекс социально-экономических, производственных, организационно-хозяйственных и других мероприятий по организации рационального использования и охраны земель. По характеру решаемых задач они подразделяются на программы освоения новых земель, защиты почв от эрозии, консервации деградированных земель, повышения плодородия почв и т. д.

Основой для разработки региональных программ могут служить аналогичные проработки более высокого уровня, например республиканские, включающие в себя научный анализ современного состояния и тенденций развития таких негативных процессов, как эрозия, заболачивание, потеря почвенного плодородия и возможные направления их преодоления.

Прогнозы и программы использования и охраны земель предназначены для взаимоувязанного решения проблем рационального использования земельных ресурсов, сохранения и повышения плодородия почв, охраны земель в комплексе с другими природоохранными мероприятиями.

На предпроектном этапе разрабатываются схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц.

Схемы землеустройства административных районов используются для обоснования развития различных форм собственности на землю и хозяйствования, корректировки специализации сельскохозяйственных предприятий, площадей земельных участков и т. д. Они определяют наиболее эффективные направления использования и охраны земельных ресурсов на перспективу (12–15 лет) и включают решение следующих вопросов:

- обоснование потребности в земельных ресурсах для различных отраслей с учетом перспектив их развития, а также потребностей в земле граждан (для коллективного садоводства, дачного и индивидуального жилищного строительства, развития личного подсобного и крестьянского хозяйства);
- выявление резервов земель, пригодных для сельскохозяйственного освоения;
- совершенствование земельных участков с устранением их недостатков;

- обоснование показателей интенсивности использования земельных ресурсов и продуктивности сельскохозяйственных земель;
- разработка перспектив развития и размещения хозяйственных центров, объектов производственной и социальной инфраструктуры;
- обоснование мер по защите почв от эрозии, сохранению и повышению их плодородия, осуществлению других природоохранных мероприятий;
- определение потребности в капиталовложениях, материальных и трудовых ресурсах для реализации намеченных мероприятий и оценка их эффективности.

В зависимости от задач, стоящих перед системой землеустройства, в качестве самостоятельного вида работ или в составе схемы землеустройства административного района могут разрабатываться отдельные схемы, связанные с организацией рационального использования и охраной земель:

- выделения фонда перераспределения земель;
- развития и размещения крестьянских (фермерских) хозяйств;
- противоэрозионных мероприятий;
- рекультивации нарушенных земель;
- размещения внутрихозяйственных дорог на территории района и др.

На этапе проектирования составляются материалы изъятия и предоставления земельных участков, разрабатываются проекты внутрихозяйственного землеустройства, а также рабочие проекты, связанные с организацией рационального использования и охраной земель. В необходимых случаях составлению проектов предшествует проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, а также работ по корректировке планово-картографических материалов, инвентаризации и др. Эти работы входят в состав проектно-изыскательских работ по землеустройству и осуществляются организациями по землеустройству.

На этапе освоения проектов землеустройства проводится авторский надзор за их осуществлением, а при необходимости – корректировка проектов. Авторский надзор осуществляется организациями по землеустройству. Он ведется за своевременным и правильным выполнением проектных решений, соблюдением технологий и сметной стоимости работ, обязательных требований и нормативов по использованию и охране земель.

Результаты авторского надзора периодически обобщаются, устанавливаются причины выявленных недостатков и разрабатываются

меры по их устранению, включая уточнение, дополнение или изменение отдельных проектных решений.

3.6. Классификация землеустроительных проектов

Землеустройство, затрагивая организацию использования и охрану земель, осуществляется в различных природных и экономических условиях. Его содержание определяется многочисленными политическими, социально-экономическими, организационно-хозяйственными, природоохранными, инженерными и другими задачами, поэтому землеустройство многообразно по своей природе и может иметь различные цели, содержание и способы осуществления.

В связи с этим проекты землеустройства также отличаются большим разнообразием. На практике их подразделяют на три большие группы:

- материалы изъятия и предоставления земельных участков;
- проекты внутрихозяйственного землеустройства;
- рабочие проекты, связанные с использованием и охраной земли.

Состав и содержание землеустроительного проекта существенно зависит от его принадлежности к той или иной группе. Кроме того, в пределах каждой группы имеются проекты землеустройства, содержание которых абсолютно не совпадает. Например, в первой группе процесс изъятия и предоставления земельных участков для несельскохозяйственных предприятий (предоставления земель для нужд промышленности, транспорта, энергетики и других несельскохозяйственных целей путем отводов земельных участков) по содержанию будет заметно отличаться от данного вида работ при предоставлении земельных массивов сельскохозяйственных организаций и граждан.

Точно так же проекты внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственной организации неравнозначны проектам организации территории садоводческих товариществ или проектам организации территории, находящейся в ведении местной (сельской, поселковой) администрации. В третьей группе проекты рекультивации земель отличаются от проектов закладки садов, внутриполевой организации территории севооборотов, проектов противоэрозионных мероприятий и т. д. Необходимость разработки рабочих проектов на конкретных рабочих участках обусловила попытку добавить к названным видам землеустройства дополнительно «поучастковое землеустройство».

В землеустроительной практике упоминаются такие понятия, как одностадийный и двухстадийный проект, эскизный и технический

проект. Содержание проектов сильно зависит от природных и экономических условий устраиваемой территории.

Учитывая большое разнообразие проектов землеустройства, различную их направленность, тематику, характер и содержание, в основу группировки проектов могут быть положены различные классификационные признаки, а именно:

- вид землеустройства;
- стадийность проектирования;
- степень готовности проекта;
- вид землеустроительных действий;
- порайонные особенности землеустройства.

Обобщение опыта современного землеустроительного проектирования, а также использование указанных признаков позволяют предложить следующую модель классификации (табл. 3.1).

Таблица 3.1. **Классификация проектов землеустройства**

Классификационный признак	Классы проектов
1. Вид землеустройства	Материалы изъятия и предоставления земельных участков Проекты внутрихозяйственного землеустройства Рабочие проекты, связанные с использованием и охраной земель
2. Стадийность проектирования	Одностадийные проекты Двухстадийные проекты Комплексные проекты
3. Степень готовности	Предпроектные разработки Эскизные проекты Технические проекты
4. Вид землеустроительных действий: а) при изъятии и предоставлении земельных участков б) при внутрихозяйственном землеустройстве	Материалы: - изъятия и предоставления земельных участков для размещения объектов сельскохозяйственного назначения; - изменения границ существующих земельных участков сельскохозяйственного назначения; - изъятия и предоставления земельных участков для размещения объектов несельскохозяйственного назначения; - установления и изменения границ административно-территориальных и территориальных единиц; - размещения и установления границ особо охраняемых территорий. Проекты: - организации и устройства территории сельскохозяйственных организаций;

Классификационный признак	Классы проектов
в) при рабочем проектировании	- проведения культуртехнических работ; - рекультивации нарушенных земель; - улучшения малопродуктивных земель снятым плодородным слоем почвы; - строительства внутрихозяйственных дорог в сельскохозяйственных организациях; - осуществления противоэрозионных мероприятий; - создания санитарно-защитных лесных насаждений

В технологической взаимосвязи со схемами землеустройства районов и другими предпроектными проработками выполняются работы по изъятию и предоставлению земельных участков, разрабатываются проекты внутрихозяйственного землеустройства.

Посредством составления материалов изъятия и предоставления земельных участков решаются вопросы организации или упорядочения земельных массивов сельскохозяйственных организаций и граждан, а также предоставления земель промышленным, транспортным и другим несельскохозяйственным предприятиям, организациям и учреждениям.

После установления и закрепления на местности границы земельного участка межевыми знаками установленного образца и оформления документа, удостоверяющего право на землю (свидетельство о государственной регистрации) землепользователь может гарантированно осуществлять ведение и развитие хозяйства.

Проекты внутрихозяйственного землеустройства разрабатываются в конкретных сельскохозяйственных организациях (унитарных сельскохозяйственных предприятиях, акционерных обществах, крестьянских (фермерских), кооперативных, подсобных, учебно-опытных хозяйствах). Их основная цель – организация рационального использования и охраны земель, а также неразрывно связанных с ней средств производства. Проект внутрихозяйственного землеустройства затрагивает не только организацию территории сельскохозяйственной организации, но и расселение, организацию производства, труда и управления в ней.

Составные части проекта внутрихозяйственного землеустройства:

- 1) размещение производственных подразделений, хозяйственных центров и основных внутрихозяйственных дорог;
- 2) организация земель;

- 3) организация системы севооборотов и устройство их территории;
- 4) устройство территории плодово-ягодных насаждений;
- 5) устройство территории луговых земель.

Таким образом, проект внутрихозяйственного землеустройства ориентируется на максимальное удовлетворение экономических интересов землепользователей при соблюдении режима и условий пользования землей, экологических требований, направленных на сохранение и улучшение природных ландшафтов.

Основными признаками единства проектов землеустройства являются:

1. Последовательное достижение общей цели – организации рационального, полного и эффективного использования земель.

2. Единая принципиальная основа осуществления землеустроительных мероприятий. При выполнении работ по изъятию и предоставлению земельных участков особое значение приобретает законность действий, соблюдение оптимальных межотраслевых пропорций, а при внутрихозяйственном – создание организационно-территориальных предпосылок для повышения эффективности производства.

3. Экономическое, правовое и техническое содержание землеустроительных мероприятий. Процесс изъятия и предоставления земель имеет более выраженный правовой и технический аспекты, внутрихозяйственное землеустройство – экономическое содержание.

4. Единый землеустроительный процесс. Он разделен на определенные законодательством этапы, стадии и порядок землеустроительного производства. Проекты включают определенный круг решаемых вопросов, т. е. составные части и элементы, разрабатываемые с таким расчетом, чтобы обеспечить органическое единство формирования земельного массива предприятия и его внутрихозяйственной организации.

5. Взаимосвязь и последовательность осуществления. Внутрихозяйственное землеустройство является прямым продолжением размещения и формирования земельного участка сельскохозяйственной организации. В свою очередь, при осуществлении процесса изъятия и предоставления земельного участка обязательно учитываются условия рациональной организации территории хозяйств.

В целях поэтапного освоения землеустроительных решений, намеченных в проектах землеустройства, а в ряде случаев и в схемах землеустройства районов, по конкретным земельным участкам разрабатывают рабочие проекты использования и охраны земель.

Данные проекты составляются на все мероприятия по использованию и охране земель и связанных с ними средств производства, которые требуют капиталовложений. К ним относятся: коренное улучшение сельскохозяйственных и освоение новых земель, рекультивация земель и улучшение малопродуктивных земель плодородным слоем почвы (землевание), закладка лесополос, многолетних насаждений, строительство дорог и т. д.

Рабочие проекты служат основой для начала финансирования и осуществления намеченных мероприятий собственными силами или подрядными организациями (строительными, мелиоративными, сельскохозяйственными и др.).

3.7. Стадийность в землеустроительном проектировании

Проектные решения в зависимости от поставленных целей и задач, сроков осуществления, содержания и объемов работ могут приниматься в виде схемы, рабочего проекта (одностадийный проект), проекта и рабочей документации (двухстадийный проект), комплексного проекта.

Так, большинство землеустроительных решений в проекте внутрихозяйственного землеустройства разрабатывается на уровне схемы. Это относится к размещению производственных подразделений, хозяйственных центров, магистральных дорог, инженерных объектов общехозяйственного назначения, организации земель, устройству территории садов, проектированию противоэрозионных мероприятий.

Вместе с тем некоторые проектные решения, связанные с установлением границ земельных массивов (размещение севооборотов, полей, рабочих участков, полевых дорог и др.), доводятся до стадии рабочей документации, представленной в виде рабочих чертежей, и могут быть перенесены на местность.

Чтобы полностью осуществить некоторые проектные мероприятия, например изменение видов земель, требуются время и значительные денежные средства. Кроме того, для освоения и улучшения земель необходимо проведение дополнительных обследований (почвенных, геоботанических и др.) и изысканий (топографических, дорожных, гидрологических и др.), вариантных проработок, которые могут осуществляться только в самостоятельных проектах землеустройства – рабочих.

В этом случае разрабатывается технико-экономическое обоснование, которым определяется порядок составления проектной документации – в две стадии (проект и рабочая документация) или в одну (ра-

бочий проект). Техничко-экономическое обоснование проводится только по особо крупным и сложным объектам, к которым относятся большие массивы земель, подлежащие мелиорации, проведению культур-технических работ, осуществлению комплекса почвозащитных мероприятий, рекультивации больших массивов нарушенных земель.

При разработке проектов землеустройства технико-экономические обоснования могут заменяться схемами, включающими и расчеты стоимости работ. В этом случае проект приобретает комплексный характер.

Во всех других случаях на сравнительно небольших площадях, где не требуется больших материальных, денежных и трудовых затрат, проектно-сметная документация по землеустройству земельных участков разрабатывается в одну стадию (рабочий проект), а по более сложным объектам – в две (проект и рабочая документация).

Учитывая сложный механизм территориальной организации производства и использования земель сельскохозяйственных организаций, проект внутрихозяйственного землеустройства разрабатывается в следующей последовательности: схема – проект – рабочая документация. Тем самым он приобретает комплексный характер.

Проекты межхозяйственного землеустройства предполагают, как правило, немедленное и полное осуществление. Это требует доведения данного проекта до стадии рабочих чертежей, включая координаты поворотных точек границы земельного участка, длины линий и т. д. Поскольку при межхозяйственном землеустройстве затрагиваются земельные участки и экономика нескольких организаций, такие проекты также разрабатываются в несколько стадий и носят комплексный характер.

В землеустройстве по-прежнему применяются понятия эскизного и технического проектирования. Чтобы обеспечить реальность проекта и возможность его осуществления, проектировщик обычно согласовывает эскизный проект, включающий основные предварительные решения по организации территории и производства, с участниками процесса землеустройства. Цель такого согласования заключается в учете их интересов и пожеланий, исключении споров на этапе освоения проектов. Появляется также возможность учесть мнения специалистов, работающих в конкретных предприятиях и знающих в деталях природные и экономические особенности объектов проектирования.

После уточнения эскизный проект дорабатывается до технического, имеющего инженерно-экономическое, агроэкономическое, экологическое и социально-экономическое обоснование.

3.8. Методы научных исследований, применяемые в землеустроительном проектировании

Все научные дисциплины используют ряд общих методов, важнейшим из которых является метод научной абстракции. Он заключается в отбрасывании посторонних, случайных характеристик изучаемого объекта, процесса или явления и фиксации типичных, постоянных и регулярно повторяющихся.

При исследованиях по землеустроительному проектированию данный метод необходимо использовать для выявления закономерностей организации территории, использования и охраны земель, размещения производства. Он является основным и в экономических исследованиях, когда организация эксперимента затруднена, требует продолжительного времени или невозможна вообще.

В связи с тем что землеустройство реально существует в системе различных взаимосвязей, для изучения закономерностей и форм организации территории используются методы индукции и дедукции, анализа и синтеза. Индукция – это движение мысли от частных к общим положениям, дедукция – в обратном направлении. В практической деятельности эти методы трансформируются в метод последовательных приближений «от общего к частному», а затем с помощью балансового метода «от частного к общему». Так, например, в процессе внутрихозяйственного землеустройства сначала намечают размещение производственных подразделений и хозяйственных центров, затем размещают магистральные дороги и объекты инженерного оборудования территории. После этого организуют земли и севообороты и устраивают их территорию. Однако при формировании полей и экологотехнологически однородных рабочих участков могут изменяться площади и границы севооборотов, производственных подразделений, уточняться их специализация, размещение мелиоративной сети, дорог и т. д. Возникает последовательная цепь операций, производимых в направлениях «от общего к частному» и наоборот.

В ходе научных исследований по землеустройству широко используется монографический метод, при котором детально изучаются отдельные типичные или характерные явления и процессы. На их основе делаются научные выводы и предложения. При исследованиях по землеустроительному проектированию оцениваются, как правило, организация территории передовых сельскохозяйственных предприятий или наиболее эффективные методы, способы, технологии, приемы осуществления землеустроительных работ.

Определенное значение имеет экспериментальное землеустроительное проектирование, когда достижения науки, практики и передового опыта апробируются на реальных производственных объектах. На основании результатов экспериментов делаются выводы о целесообразности реорганизации территории других объектов.

Организационно-хозяйственный характер землеустройства требует применения при землеустроительном проектировании расчетно-конструктивного метода. Он основан на системе расчетов и балансов, проводимых по определенной методике и в должной последовательности. Например, чтобы запроектировать в хозяйстве систему севооборотов и правильно их разместить, необходимо произвести расчеты потребностей продуктивного скота в кормах, зеленого конвейера, посевных площадей кормовых культур, возделываемых на пахотных землях, установить количество, размеры и размещение севооборотов.

В сложных случаях расчетно-конструктивный метод заменяется расчетно-вариантным, при котором разрабатываются и оцениваются по системе технико-экономических показателей несколько вариантов проектных решений с выбором лучшего из разработанных, который не всегда является оптимальным.

Развитие новых методов научного познания, мощной вычислительной техники, прикладных экономических исследований привело к использованию при землеустроительном проектировании математического моделирования, экономико-математических и экономико-статистических методов.

Математическое моделирование основано на представлении поставленной задачи в виде математической формулы, на решение которой накладываются определенные ограничения. Данный метод дает возможность в формализованном виде установить закономерности организации территории, вскрыть причины ее изменения, наметить пути ее совершенствования в различных моделируемых условиях.

Экономико-математические методы предназначены для решения широкого круга задач, например формирования земельного участка, установления специализации хозяйства, структуры его земель и посевных площадей и т. д. При этом обычно ставится задача поиска оптимальных решений, т. е. выбора из всех возможных вариантов проекта землеустройства наилучшего с учетом выбранного критерия оптимальности.

Экономико-статистические методы основаны на обработке массовых данных методами математической статистики. В их арсенал вхо-

дят корреляционно-регрессионный и дисперсионный анализ, экспертные оценки, производственные функции.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятию «проект».
2. Назовите сущность основных технологий землеустроительного проектирования.
3. Какие составные части включает землеустроительный проект?
4. С использованием каких показателей проводится обоснование проектных решений?
5. Назовите этапы землеустроительного проектирования.
6. Приведите классификацию землеустроительных проектов.
7. Какие методы научных исследований применяются при землеустроительном проектировании?

4. ПРОЦЕСС ИЗЪЯТИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

4.1. Понятие и общая характеристика процесса изъятия и предоставления земельных участков

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется в соответствии с порядком изъятия и предоставления земельных участков, установленным Советом Министров Республики Беларусь. При этом земельный участок предоставляется только после изъятия его у прежнего землепользователя.

Процесс изъятия и предоставления земельных участков имеет две стороны: правовую и технологическую. В технологическом отношении – это наиболее целесообразный порядок выполнения технических, экономических и организационных действий. В правовом отношении процесс изъятия и предоставления земельных участков предполагает выполнение необходимых правовых действий. Соблюдение данного процесса позволяет наиболее правильно выполнить землеустроительные действия, а также обеспечить соблюдение законных прав и интересов всех участников землеустройства.

В связи с тем что основные действия по изъятию и предоставлению земельных участков затрагивают, как правило, группу хозяйств и осуществляются преимущественно в границах районов, они проводятся в единой технологической и информационной связи с предпроектными разработками – схемами землеустройства административных районов.

В современных условиях в схему землеустройства административного района на основании изучения состояния его земельных ресурсов, земельных участков различного назначения, потребностей в земле могут быть включены следующие вопросы, относящиеся к межхозяйственному землеустройству:

- выявление резервов земель;
- предложения по перераспределению земельных ресурсов;
- размещение объектов агропромышленного комплекса и его инфраструктуры;
- организация территории района: выделение фонда перераспределения земель, упорядочение земельных участков, выделение массивов земель для размещения крестьянских (фермерских) хозяйств, садоводческих товариществ и других объектов;
- уточнение границ городов и поселков городского типа;
- уточнение и установление границ особо охраняемых территорий и т. д.

4.2. Теоретические основы изъятия и предоставления земельных участков

К числу нормативных правовых актов, регламентирующих производственный процесс отвода земельных участков, относятся: Кодекс Республики Беларусь о земле [1], Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 [8], Положение о порядке деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 [9], Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 [10], Положение о порядке определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 [11], Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23 декабря 2022 г. № 44 [7].

В Республике Беларусь изъятие и предоставление земельных участков осуществляют [1]:

1) сельские, поселковые исполнительные комитеты – из земель в границах сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и обслуживания жилого дома, для строительства и обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных. Данные государственные органы также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

2) районные исполнительные комитеты – из земель в границах районов, за исключением земель, решения по которым принимаются областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), сельскими, поселковыми исполнительными комитетами. Данные органы одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

3) Минский городской исполнительный комитет и городские (городов областного, районного подчинения) исполнительные комитеты – соответственно из земель в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения. Данные органы одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

4) областные исполнительные комитеты – из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель. Данные органы также осуществляют перевод таких земель в иные категории в случаях, установленных законодательством;

5) администрации свободных экономических зон – на праве аренды с их переводом при необходимости из одних категорий и видов в другие. Данные органы также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки.

Одновременно с принятием решения об изъятии и предоставлении земельных участков областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков при необходимости осуществляют перевод земельных участков из одних категорий в другие.

Согласно Положению о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 [8], не требуется проведение работ по изъятию и предоставлению земельных участков в следующих случаях:

- строительства и обслуживания (эксплуатации), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) воздушных линий электропередачи и их опор, электросвязи, наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов, на землях, не предоставленных землепользователям в установленном порядке и не находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц;

- сноса (демонтажа) капитальных строений (зданий, сооружений), подземных объектов инженерной инфраструктуры;

- строительства, эксплуатации (обслуживания), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений;

- строительства, эксплуатации (обслуживания), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) объектов республиканской системы мониторинга общественной безопасности;

- размещения объектов внутрихозяйственного строительства, а также внутрихозяйственных карьеров.

Земельные участки предоставляются в установленном порядке по результатам аукционов:

- 1) на право аренды земельных участков – в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам;

- 2) с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) – в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам;

- 3) по продаже земельных участков в частную собственность – в частную собственность гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых до-

мов (за исключением случаев, когда земельные участки находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении этих граждан или на праве аренды, но с расположенными на них жилыми домами, принадлежащими гражданам на праве собственности), а также негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, предусмотренных законодательными актами, и др.;

4) по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка – для обслуживания недвижимого имущества негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь;

5) по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества.

Законодательством Республики Беларусь установлены случаи предоставления земель без проведения аукционов [1]:

1) государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) для осуществления задач и функций, предусмотренных законодательством;

2) сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

3) научным организациям, учреждениям образования для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

4) юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, для ведения лесного хозяйства;

5) гражданам для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, для народных художественных ремесел, огородничества, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

6) садоводческим товариществам, гражданам для коллективного садоводства, за исключением предоставления земельных участков гражданам в Минском районе;

7) гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам при обращении за оформлением правоудостоверяющих доку-

ментов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, зарегистрированные организацией по государственной регистрации квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеются договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое право или основание);

8) религиозным организациям для строительства и обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

9) при необходимости увеличения площади земельного участка, за исключением предоставленного по результатам аукциона, если дополнительный участок имеет общую границу с земельным участком землепользователя и испрашивается:

- гражданами при использовании по целевому назначению ранее предоставленных земельных участков;

- иными лицами в связи с развитием (расширением) производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) путем строительства новых капитальных строений (зданий, сооружений) в целях развития существующего объекта;

10) юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса на территории г. Минска, областных центров, Брестского, Витебского, Гомельского, Гродненского, Минского и Могилевского районов;

11) гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам при предоставлении земельного участка взамен изымаемого (в том числе взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, за исключением случаев, установленных законодательными актами) и другие случаи.

Законодательством допускаются случаи изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения; земель природоохранного, оздоровительного,

рекреационного, историко-культурного назначения; лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с их назначением, а также их перевод в другие категории земель:

- для размещения объектов недвижимого имущества в исключительных случаях, когда такое размещение предусмотрено Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь; программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь; генеральными планами городов, иных населенных пунктов и (или) градостроительными проектами детального планирования – в населенных пунктах; схемами землеустройства районов, проектами внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей – вне населенных пунктов;

- для размещения объектов недвижимого имущества в исключительных случаях, когда отсутствует возможность размещения таких объектов на земельных участках из иных категорий и видов земель;

- для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина;

- в иных случаях, предусмотренных законами или решениями Президента Республики Беларусь.

В перечисленных выше случаях изъятие и предоставление земельных участков осуществляется областными и Минским городским исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон.

Решение об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) и о переводе таких земель в другие категории может приниматься областными исполнительными комитетами только при условии согласования с Президентом Республики Беларусь возможности предоставления таких земельных участков, за исключением изъятия и предоставления земельных участков:

- для строительства и обслуживания подземных линейных сооружений и объектов, связанных с их строительством и обслуживанием;

- реконструкции линейных сооружений, включая железные и автомобильные дороги, и строительства объектов, связанных с их реконструкцией;

- строительства и обслуживания, обустройства нефтяных и газовых скважин, объектов, связанных с их обслуживанием, в целях поиска и добычи углеводородного сырья;

- строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах свободных экономических зон;

- строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, транспортной и инженерной инфраструктуры, иных объектов, а также для благоустройства прилегающей к ним территории в населенных пунктах, если генеральные планы таких населенных пунктов утверждены Президентом Республики Беларусь;

- расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности (насаждений) просек воздушных линий электропередачи в каждую сторону от крайних проводов;

- расширения существующих мест погребения, расширения мест воинской славы и мемориальных комплексов;

- иных целей, определенных Президентом Республики Беларусь.

Процесс изъятия и предоставления земельных участков включает следующие стадии [1]:

1. Предварительное согласование места размещения земельного участка.

2. Разработка проекта отвода земельного участка, установление на местности его границы и принятие решения о предоставлении земельного участка.

3. Государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него.

Каждая стадия процесса имеет свое содержание и порядок выполнения землеустроительных действий (рис. 4.1).

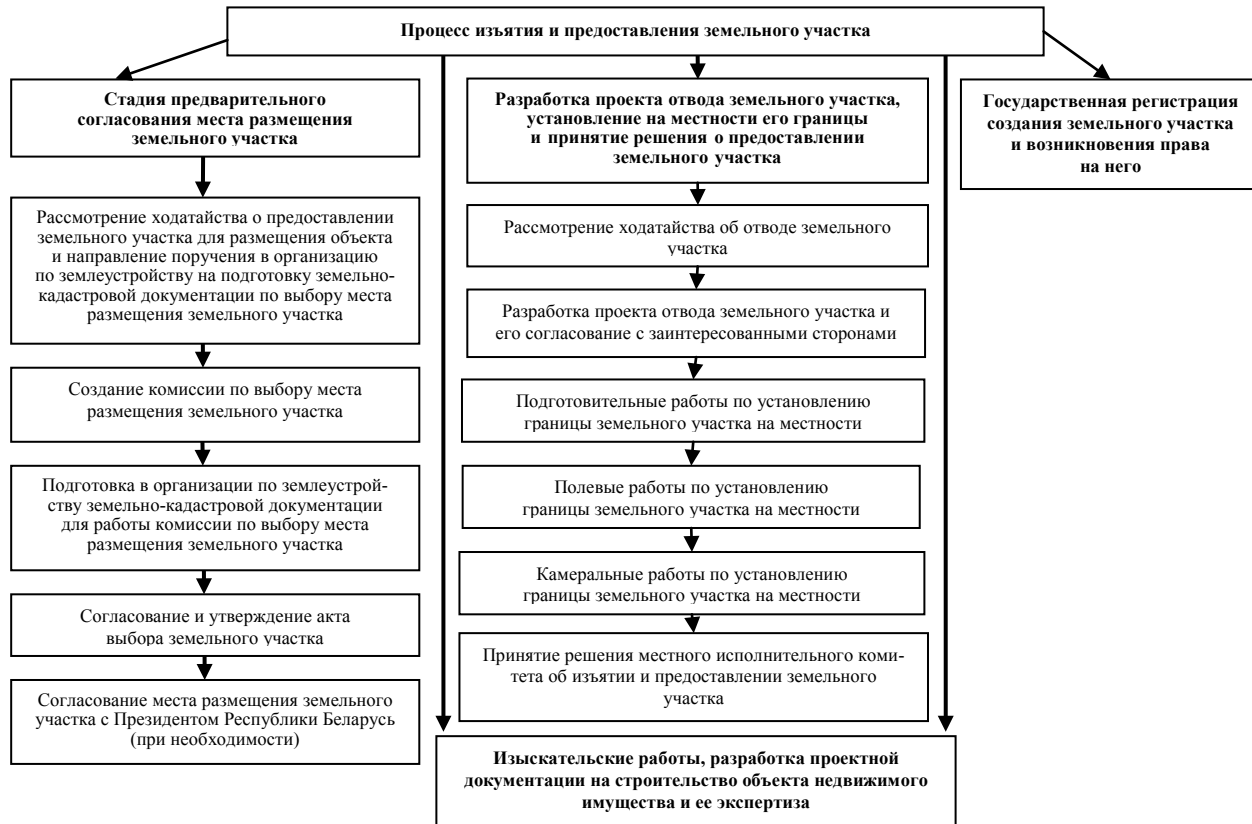


Рис. 4.1. Схема процедуры изъятия и предоставления земельного участка

4.3. Предварительное согласование места размещения земельного участка

Предварительное согласование проводится с учетом градостроительной документации:

- районными исполнительными комитетами – при предоставлении земельного участка из земель в границах районов, городов, являющихся административными центрами районов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ;

- Минским городским исполнительным комитетом, городскими (городов областного, районного подчинения) исполнительными комитетами – соответственно при предоставлении земельного участка из земель в границах г. Минска и земель городов областного, районного подчинения (кроме городов, являющихся административными центрами районов), а также из земель садоводческих товариществ, расположенных в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения.

Случаями предоставления земельных участков без предварительного согласования места их размещения являются:

- 1) для строительства и обслуживания объектов, размещение которых предусмотрено утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией;

- 2) для строительства и обслуживания инфраструктуры Государственной границы Республики Беларусь в пределах пограничной зоны и пограничной полосы;

- 3) на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), линейные сооружения (газопроводы, нефтепроводы, линии электропередачи, электросвязи и другие сооружения), недвижимые материальные историко-культурные ценности, незавершенные законсервированные капитальные строения, квартиры в блокированных жилых домах, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности, другом праве или ином законном основании;

- 4) для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, местоположение и размер которых определены решением Президента Республики Беларусь либо программой, утвержденной Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь;

5) для строительства и обслуживания объектов индустриального парка «Великий камень», в том числе объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в границах данного парка, в соответствии с его генеральным планом, за исключением земельных участков, расположенных в границах республиканского биологического заказника «Волмянский» и заказника местного значения «Маяк»;

6) для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений, находящихся в государственной собственности, реализуемых на аукционе по продаже объекта государственной собственности;

7) в связи с узаконением фактов самовольного занятия земельного участка, самовольного занятия части земельного участка;

8) для расширения просек воздушных линий электропередачи;

9) для целей, требующих разработки градостроительного паспорта на земельный участок.

Законодательством предусмотрены случаи предоставления земельных участков без предварительного согласования и разработки проекта отвода земельного участка на основании землеустроительного дела по установлению границы земельного участка, земельно-кадастрового плана и решения об его изъятии и предоставлении. К ним отнесены случаи предоставления земель:

1) *гражданам:*

- для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, в том числе разрушенного от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, для коллективного садоводства, дачного строительства – включенные в перечни свободных (незанятых) земельных участков, сформированные местными исполнительными комитетами в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;

- строительства и обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке (далее – квартира в блокированном жилом доме);

- ведения личного подсобного хозяйства;

- установки временных индивидуальных гаражей;

- народных художественных ремесел, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;

- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

2) *юридическим лицам*:

- для ведения лесного, сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также подсобного хозяйства.

На стадии предварительного согласования места размещения земельного участка заинтересованное в его предоставлении лицо обращается в местный исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением о предоставлении этого участка.

В заявлении указывают:

- фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информацию о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;

- цель, для которой испрашивается земельный участок, намечаемое место его размещения и ориентировочная площадь;

- характеристику объекта, строительство которого предусматривается на испрашиваемом земельном участке, включающую функциональное назначение объекта строительства (его частей);

- вид права на земельный участок, а также срок аренды или временного пользования, если земельный участок испрашивается на срочном виде права, либо срок временного занятия земельного участка, когда в соответствии с законодательством его изъятие не требуется;

- обоснование площади земельного участка и необходимости строительства объекта;

- объем планируемых инвестиций, источники финансирования строительства объекта и банковские реквизиты лица, заинтересованного в предоставлении ему земельного участка.

К заявлению прилагаются: копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, без нотариального засвидетельствования; материалы предпроектной (предынвестиционной) документации и обоснование инвестиций, когда их разработка предусмотрена законодательством; земельно-кадастровый план с нанесенной границей земельного участка.

Для выбора места размещения земельного участка местный исполнительный комитет своим решением создает комиссию по выбору места размещения земельного участка.

В состав комиссии включаются уполномоченные должностные лица структурного подразделения землеустройства, территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, территориального органа (подразделения) по чрезвычайным ситуациям, государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор, территориального подразделения архитектуры и градостроительства, сельского, поселкового исполнительного комитета; представители других заинтересованных организаций (по решению местного исполнительного комитета) [8].

Для работы комиссии организацией по землеустройству разрабатывается земельно-кадастровая документация, включающая:

- заявление заинтересованного лица и прилагаемые к нему документы и материалы;

- земельно-кадастровый план с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка, а также границами ограничений в использовании земель (при их наличии);

- перечень землепользователей, на землях которых предполагается строительство объекта, с указанием площади земельных участков, находящихся в их пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде, видов и категорий земель, мелиоративного состояния и иных сведений о составе и качестве земель;

- копию уведомления землепользователя об изъятии земельного участка, порядке и условиях возмещения убытков, причиняемых его изъятием, – при изъятии земельного участка для государственных нужд, а в иных случаях – заключение (письменное согласие) землепользователя о согласовании места размещения земельного участка и его изъятия;

- перечень находящихся на земельном участке объектов недвижимого имущества, подлежащих сносу, прав, ограничений (обременений) прав на них (при наличии таких объектов и ограничений (обременений));

- сведения о землях лесного фонда, их таксационное описание (при размещении земельного участка на землях лесного фонда);

- информацию о наличии или отсутствии убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства и их ориентировочных размерах. Определение ориентировочного размера убытков осуществляется организациями по землеустройству, включенными в перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, установленного Советом Ми-

нистров Республики Беларусь, самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда иной организации, включенной в такой перечень;

- расчет кадастровой стоимости земельного участка (в случаях предоставления земельного участка в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды);

- проект акта выбора места размещения земельного участка;

- заключения организаций.

В состав документации могут также включаться заключения:

- Департамента по геологии Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды о наличии (об отсутствии) на участке разведанного месторождения полезных ископаемых – в случае согласования места размещения земельного участка вне границ территорий перспективного развития населенных пунктов, установленных утвержденной градостроительной документацией;

- Белорусского государственного концерна по нефти и химии – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства автомобильной заправочной станции и склада нефтепродуктов;

- местного исполнительного комитета – в случае согласования места размещения земельного участка в пределах территории перспективного развития населенного пункта;

- государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз» – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства объекта хранения сжиженного газа;

- владельца автомобильной дороги – в случае согласования места размещения земельного участка в придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования;

- Министерства культуры – в случае согласования места размещения земельного участка на территории недвижимых материальных историко-культурных ценностей и в зонах их охраны;

- Уполномоченного по делам религий и национальностей – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений, объектов социального назначения религиозных организаций;

- администрации свободной экономической зоны – в случае согласования места размещения земельного участка в границах свободной экономической зоны;

- администрации района в городе о возможности размещения объекта строительства – в случае согласования места размещения земельного участка в г. Минске, областных центрах;

- организаций, в ведении которых находятся электрические сети, – в случае согласования места размещения земельного участка в охранной зоне электрических сетей;

- Министерства обороны – в случае согласования места размещения земельных участков для строительства и обслуживания аэродромов и взлетно-посадочных площадок; базовых станций и вышек сотовой связи; ветроэнергетических установок и ветропарков; комплексов зданий, сооружений, инженерной инфраструктуры, а также наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и электросвязи, предназначенных для организации воздушного движения; магистральных линий инженерных сетей; магистральных и республиканских автомобильных дорог и железнодорожных путей; объектов в запретных районах и зонах при арсеналах, базах и складах Министерства обороны; объектов высотой 25 м и более; телевизионных и радиовещательных вышек и мачт; объектов в санитарно-защитных зонах и зонах ограничения застройки передающих радиотехнических объектов Вооруженных Сил Республики Беларусь;

- других организаций – в случае необходимости (по решению местного исполнительного комитета).

На основании землеустроительной документации осуществляется сбор информации о предполагаемом месте размещения земельного участка: состав и качество его земель, ориентировочный размер убытков, которые могут быть причинены землепользователю, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанных с изъятием данного участка.

Результаты работы комиссии оформляются актом выбора места размещения земельного участка, который составляется в трех экземплярах (в случае, если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию областного исполнительного комитета – в четырех экземплярах), подписывается всеми членами комиссии в день выбора места размещения участка и утверждается председателем местного исполнительного комитета.

В акте выбора места размещения земельного участка должны указываться:

- условия предоставления земельного участка;

- наличие сервитута, ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка (если они имеют место);

- право вырубки древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины;
- условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы;
- ориентировочные размеры убытков, потерь сельскохозяйственно-го и (или) лесохозяйственного производства (если они имеют место);
- сведения о кадастровой стоимости земельного участка (в случае, если земельный участок предполагается предоставить в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды земельного участка);
- необходимость проведения почвенных и агрохимических обследований для определения фактического размера потерь сельскохозяйственного производства;
- срок подготовки проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы, срок предоставления в организацию по землеустройству генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, разработанного в составе проектной документации – архитектурного проекта или утверждаемой части строительного проекта (далее – генеральный план объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями), проектов организации и застройки территорий садоводческого товарищества, дачного кооператива, который не может превысить двух лет с даты утверждения (согласования) акта выбора места размещения земельного участка либо согласования возможности предоставления земельного участка Президентом Республики Беларусь или иного срока, указанного в данном акте;
- условия проведения общественного обсуждения размещения объекта строительства (при необходимости его проведения);
- иные условия выполнения проектно-изыскательских работ.

К акту выбора места размещения земельного участка прилагаются:

- заключения заинтересованных органов и организаций о согласовании места размещения земельного участка (при их наличии);
- земельно-кадастровый план с границей выбранного земельного участка, а также земельного участка, который будет улучшаться снимаемым плодородным слоем почвы, который в день заседания комиссии должен быть согласован руководителем (его заместителем) структурного подразделения землеустройства местного исполнительного комитета, руководителем (его заместителем) территориального подразделения архитектуры и градостроительства местного исполнительного комитета и заинтересованным лицом.

Землепользователь, из земель которого намечается изъятие земельного участка, при согласовании места размещения этого участка одновременно согласовывает изъятие у него данного участка.

Утвержденный в установленном порядке акт выбора места размещения земельного участка является основанием для проведения проектно-изыскательских работ.

Земельно-кадастровая документация с утвержденным актом выбора места размещения земельного участка находится в организации по землеустройству для использования ее при разработке проекта его отвода.

В случае выбора места расположения земельного участка для размещения объекта недвижимого имущества, связанного с необходимостью изъятия и предоставления такого участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с его назначением (за исключением случая такого изъятия для проведения аукциона), областной исполнительный комитет в течение трех рабочих дней со дня:

- согласования председателем данного исполнительного комитета акта выбора места размещения земельного участка направляет обоснование места размещения земельного участка, копию этого акта с приложением копии земельно-кадастрового плана (части плана) с границами выбранного земельного участка (далее – материалы согласования) в Министерство сельского хозяйства и продовольствия (при изъятии земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения) или Министерство лесного хозяйства (при изъятии земельного участка из лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) и комитет государственного контроля области для получения заключения о возможности (отсутствии возможности) изъятия и предоставления такого земельного участка, которое дается данными государственными органами в течение 5 рабочих дней;

- получения заключений о возможности изъятия и предоставления земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) для целей, не связанных с назначением этих земель, направляет указанные заключения и материалы согласования помощнику Президента Республики Беларусь – главному инспектору по области, который дает свое заключение о возможности (отсутствии возможности) изъятия и предоставления земельного участка в течение 5 рабочих дней;

- получения заключения помощника Президента Республики Беларусь – главного инспектора по области о возможности изъятия и

предоставления земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) для целей, не связанных с назначением этих земель, направляет указанные заключения и материалы согласования в Государственный комитет по имуществу.

Государственный комитет по имуществу рассматривает указанные заключения и материалы согласования, направленные областными исполнительными комитетами, и дает свое заключение о возможности (отсутствии возможности) изъятия и предоставления земельного участка.

В отношении земельных участков, о возможности изъятия и предоставления которых даны положительные заключения, Государственный комитет по имуществу, как правило не чаще одного раза в месяц, готовит проект соответствующего распоряжения Президента Республики Беларусь и вносит его на рассмотрение Главы государства [8].

Заинтересованное лицо на основании утвержденного акта выбора места размещения земельного участка осуществляет проектно-изыскательские работы.

После проведения проектно-изыскательских работ, согласования в установленном порядке с территориальным подразделением архитектуры и строительства (градостроительства) генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, проектов организации и застройки территорий садоводческого товарищества, дачного кооператива заинтересованное лицо обращается в организацию по землеустройству для разработки проекта отвода земельного участка.

4.4. Разработка проекта отвода земельного участка

Проект отвода земельного участка разрабатывается организацией по землеустройству на основании договора подряда, заключенного с заинтересованным лицом, в котором предусматривается также выполнение таких видов работ, как установление границ земельного участка на местности, оказание услуг по обращению за государственной регистрацией в отношении изымаемого земельного участка и прав на него, создания земельного участка и возникновения права на него.

Для разработки проекта отвода земельного участка необходимы [8]:

- материалы предварительного согласования;
- копии согласованных в установленном порядке генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями,

проектов организации и застройки территорий садоводческого товарищества, дачного кооператива, а также заключений государственной экспертизы;

- документы, подтверждающие источники финансирования или заявленных инвестиций для строительства, реконструкции, расширения объекта;

- заявления заинтересованных лиц о предоставлении им земельных участков.

Организация по землеустройству вправе запрашивать иные документы и материалы, необходимые для определения условий отвода земельного участка, которые предоставляются заинтересованным лицом в течение 3 рабочих дней с момента получения соответствующего запроса (информация о размере земельных участков, необходимых для строительства и обслуживания наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры, условиях снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, возврате и (или) рекультивации земель, предоставленных в аренду, временное пользование на период строительства, и др.).

Организация по землеустройству разрабатывает проект отвода земельного участка на объект в целом (включая объекты транспортной и инженерной инфраструктуры), а также устанавливает границу земельного участка.

Проект отвода может разрабатываться на часть объекта, если предусмотрена очередность строительства этого объекта.

При размещении объекта в границах нескольких районов проект отвода земельного участка разрабатывается по каждому району.

В проекте отвода земельного участка обосновываются площадь и граница предоставляемого земельного участка с учетом требований проектной документации, рационального использования земель, уточняются виды (состав) земель этого участка, наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка, условия пользования им, а также условия его возврата (при предоставлении земельного участка в аренду, временное пользование), определяются фактические размеры убытков, причиняемых изъятием земельного участка, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, условия использования снимаемого с этого участка плодородного слоя почвы, вырубки древесно-кустарниковой растительности, восстановления нарушенных мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, а также определяется кадастровая стоимость земельного участка (в случае, если земельный

участок предполагается предоставить в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды земельного участка). Определение фактического размера убытков осуществляется организацией по землеустройству, включенными в перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, установленный Советом Министров Республики Беларусь, самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда иной организации, включенной в такой перечень.

Организация по землеустройству согласовывает земельно-кадастровый план с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка с территориальным подразделением архитектуры и градостроительства и структурным подразделением землеустройства в течение 3 рабочих дней со дня его получения из организации по землеустройству.

При размещении объекта на территории двух и более районов организацией по землеустройству подготавливается обзорная схема расположения земельных участков, на которых размещается этот объект, прилагаемая к проекту отвода земельного участка.

На основании проекта отвода земельного участка организацией по землеустройству устанавливается граница этого участка.

4.5. Установление на местности границы земельного участка

Граница предоставленного земельного участка на местности устанавливается в срок, определенный в договоре подряда на разработку проекта отвода этого участка, заключенном организацией по землеустройству с гражданином, индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которому предоставлен земельный участок, за счет средств названных лиц.

Установление границы земельного участка на местности производится в присутствии заинтересованного лица, которому предоставлен этот участок, землепользователя земельного участка, из земель которого изъят данный участок, и при необходимости – смежных землепользователей, оформляется актом об ознакомлении заинтересованных сторон с установленными границами на местности, который подписывается указанными лицами и представителем организации по землеустройству либо юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, выполняющими работы по установлению границ земельного участка на местности, в момент осуществления этих работ [7].

В случае если при ознакомлении заинтересованных сторон с установленными границами на местности эти стороны отказались подписывать акт, в нем должностным лицом местного исполнительного комитета делается соответствующая отметка. В этом случае местный исполнительный комитет принимает решение о разрешении возникшего земельного спора в порядке, установленном законодательными актами. Работы по установлению границы приостанавливаются со дня совершения отметки об отказе от подписи и возобновляются со дня принятия решения о разрешении возникшего земельного спора, если оно не было обжаловано.

Установление границы на местности производится в соответствии с техническими требованиями, установленными Инструкцией о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23 декабря 2022 г. № 44 (далее – Инструкция № 44) [7].

Установление границы земельного участка на местности выполняется на основе рабочего (разбивочного) чертежа, на котором показывают графически и надписями все элементы, необходимые для действий в полевых условиях.

В лесной зоне данный вид работ может выполняться по отчетливым и точно обозначенным на плане элементам ситуации. В открытой местности прокладывают теодолитные или тахеометрические ходы. Каждый земельный участок должен быть привязан к пунктам Государственной геодезической сети с составлением соответствующей схемы (рис. 4.2).

Все поворотные точки границы земельного участка, кроме границы, проходящей по живым урочищам и линейным сооружениям (заборам, фасадам зданий, элементам дорожной сети и др.), закрепляют межевыми знаками установленного образца с соответствующей окопкой. Согласно Инструкции № 44 закрепление перенесенных на местность поворотных точек границы земельного участка может производиться металлическими (рис. 4.3) межевыми знаками.

Межевой знак при установке в грунт ориентируют так, чтобы его лицевая сторона (марка с изображением букв «ГЗ») была обращена в сторону следующего по ходу часовой стрелки межевого знака. Под межевые знаки по возможности подкладываются нетленные предметы (кирпич, камень, стекло и т. д.).

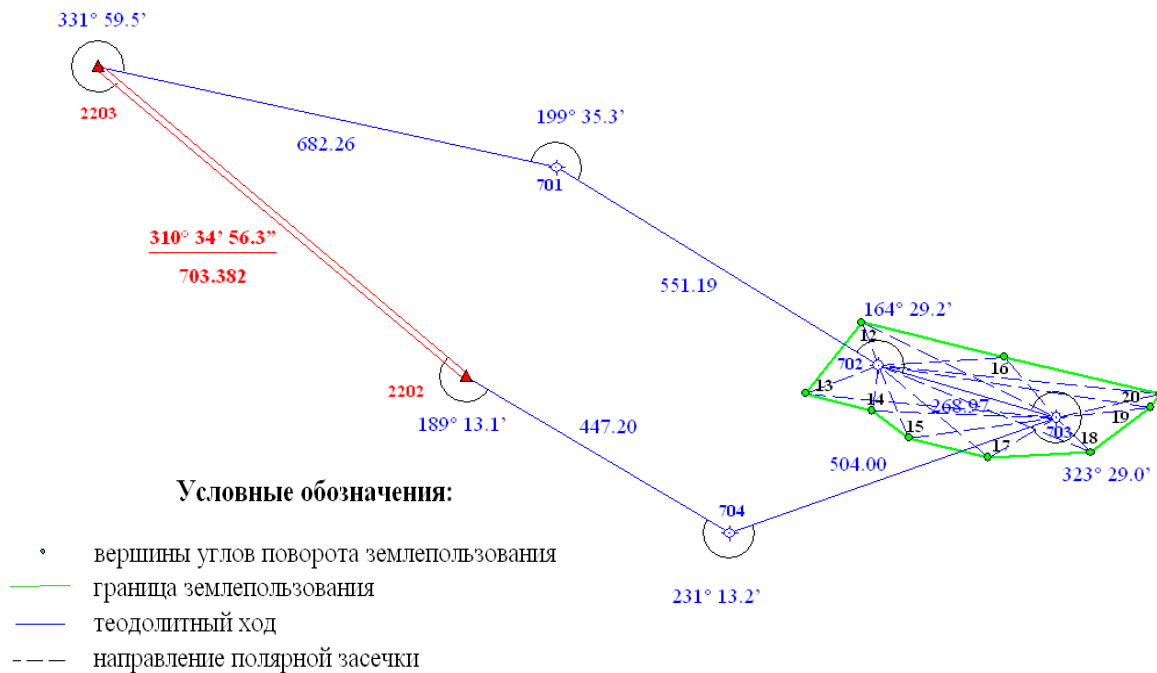


Рис. 4.2. Схема привязки (связи) границы земельного участка к пунктам государственной геодезической сети

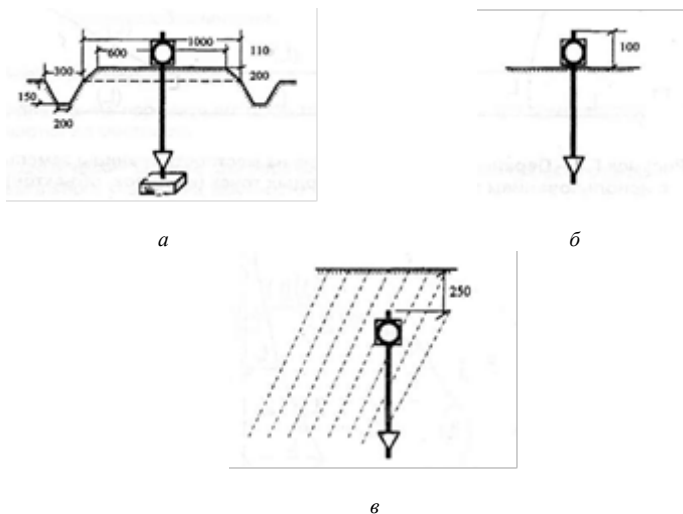


Рис. 4.3. Металлический межевой знак [7]:

а – внешнее оформление межевого знака; *б* – межевой знак без внешнего оформления; *в* – скрытый межевой знак с заглублением

На границе одного земельного участка должны быть установлены знаки одинакового образца.

Расстояния между межевыми знаками и их месторасположение должны обеспечить взаимную видимость и соответствовать геодезическим нормам. При установлении границы геодезическими способами должна быть обеспечена требуемая точность положения на местности межевых знаков относительно пунктов съемочной геодезической основы.

Межевые знаки сдают собственникам, владельцам или пользователям земельных участков по акту на наблюдение за сохранностью. Далее изготавливается план границы земельного участка, на котором показывают: поворотные точки границ, их номера, меры линий; элементы гидрографической сети (реки, озера) и линейные объекты (дороги, каналы и др.), являющиеся границами участка; границы и кадастровые номера земельных участков других землепользователей, расположенных в границах предоставленного участка (вкрапленные земельные участки); границы и номера территорий (зон), на которые установлены ограничения или особый режим использования земель; границы территорий, обремененных правами других физических и

юридических лиц по использованию частей участка, смежные земли, масштаб плана, а также указывается информация о землепользователе, адресе размещения участка, целевом назначении, вещном праве, площади предоставляемого земельного участка.

Масштаб плана выбирают в зависимости от конфигурации земельного участка и возможности показа поворотных точек границы.

После установления границы земельного участка согласованный проект отвода земельного участка с материалами по установлению его границы и документами, проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка в течение 2 рабочих дней со дня их оформления передаются на бумажном носителе организацией по землеустройству в соответствующее структурное подразделение землеустройства, а также размещаются на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

В проекте решения об изъятии и предоставлении земельного участка должны быть указаны:

- землепользователи, из земель которых изымается земельный участок;
- площадь изымаемого и предоставляемого земельного участка, а также виды, площади изымаемых и предоставляемых земель;
- лица, которым предоставляется земельный участок, право на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;
- целевое назначение земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, и при необходимости сведения о переводе земельного участка из одной категории и вида в другие;
- размер и условия внесения платы за земельный участок или за право аренды земельного участка;
- фактические размеры убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению (при их наличии), порядок и условия их возмещения, определенный счет республиканского бюджета, предназначенный для зачисления на него соответствующих платежей;
- информация о наличии сервитута, ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка (при их наличии);
- условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, а также порядок возврата и (или) рекультивации земель, предоставленных в аренду, временное пользование на период строительства;

- категории лесов, а также их типы – при изъятии и предоставлении земельных участков из земель лесного фонда;
- право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины;
- иные условия отвода земельного участка (в том числе срок осуществления государственной регистрации в отношении предоставленного земельного участка, изменяемого в результате изъятия земельного участка, срок и условия занятия (строительства, иного освоения) земельного участка).

Структурное подразделение землеустройства в течение 5 рабочих дней со дня получения материалов об изъятии и предоставлении земельного участка рассматривает их, при необходимости уточняет проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка и вносит данный проект с такими материалами для рассмотрения и принятия решения местным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельного участка.

Решение об изъятии и предоставлении земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение 5 рабочих дней со дня получения материалов об изъятии и предоставлении земельного участка от структурного подразделения землеустройства.

Копия решения местного исполнительного комитета или администрации свободной экономической зоны (выписка из решения) об изъятии и предоставлении земельного участка в течение 3 рабочих дней со дня принятия этого решения направляется в соответствующую организацию по землеустройству, заинтересованному лицу и лицу, из земель которого изымается земельный участок, а также размещается на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

Право на земельный участок, предоставленный на срок более 1 года, возникает у юридического лица, гражданина или индивидуального предпринимателя с момента государственной регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

4.6. Установление размера потерь сельскохозяйственного производства

Потери производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных земель для размещения несельскохозяйственных объектов, подлежат

возмещению в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель и доведения их плодородия до уровня плодородия изъяттого участка путем проведения комплекса мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв.

Размер возмещения потерь сельскохозяйственного производства определяется в соответствии с Положением о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 [10].

Он устанавливается по нормативам возмещения потерь сельскохозяйственного производства с коэффициентами к ним, учитывающими местоположение земельных участков, качество почв, интенсивность сельскохозяйственного производства, степень мелиоративного обустройства земель, а также уровень инфляции по отношению к предыдущему году. Нормативы возмещения потерь сельскохозяйственного производства построены с таким расчетом, чтобы было крайне невыгодно получать для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственные земли.

Общая сумма потерь сельскохозяйственного производства определяется по формуле

$$C = PSK_1K_2K_3K_4K_5, \quad (4.1)$$

где C – сумма потерь сельскохозяйственного производства, руб.;

P – площадь изымаемого участка, га;

S – норматив возмещения потерь сельскохозяйственного производства, руб.;

K_1 – коэффициент, учитывающий содержание в почве подвижного фосфора и обменного калия;

K_2 – коэффициент, учитывающий содержание в почве гумуса и ее кислотность;

K_3 – коэффициент, учитывающий местоположение изымаемого участка и интенсивность сельскохозяйственного производства, степень мелиоративного обустройства земель;

K_4 – коэффициент, учитывающий уровень инфляции;

K_5 – коэффициент, учитывающий срок предоставления земельного участка.

При изъятии сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств и иных организаций, ведущих сельское хозяйство, расположенных в г. Минске и его пригородной зоне, применяется поправочный коэффициент 2,4,

расположенных в областных центрах и их пригородных зонах – 1,7, расположенных в других городах с населением свыше 50 тыс. человек и их пригородных зонах – 1,4. Перечень таких организаций утверждается Минским городским исполнительным комитетом и областными исполнительными комитетами.

При изъятии земельного участка ориентировочный размер потерь определяется при подготовке материалов предварительного согласования места размещения земельного участка, а фактический – при разработке проекта по отводу земельного участка.

При строительстве подземных линейных сооружений без изъятия земельных участков из сельскохозяйственных земель, осуществляемом в срок до 1,5 года, ориентировочный размер потерь сельскохозяйственного производства определяется при подготовке материалов предварительного согласования, а фактический – после разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство этих сооружений до принятия решения местного исполнительного комитета о разрешении их строительства.

К сельскохозяйственным землям, при изъятии (временном занятии) которых производится возмещение потерь сельскохозяйственного производства, относятся пахотные, залежные, луговые земли, земли под постоянными культурами, предоставленные юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также земли (вышеперечисленные виды), предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства, коллективного садоводства, независимо от вида вещного права на земельный участок, целевого назначения и местоположения, используемые для сельскохозяйственных целей, а также сельскохозяйственные земли населенных пунктов и земель запаса.

Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются при изъятии сельскохозяйственных земель в следующих случаях [1]:

- для строительства и обслуживания мелиоративных систем, предназначенных для орошения и осушения земель сельскохозяйственного назначения;
- для строительства и обслуживания объектов рыбоводных организаций (за исключением изъятия пахотных земель, земель под постоянными культурами, луговых земель, на которых проведены работы по их коренному улучшению);
- для строительства и обслуживания жилых домов, в том числе общежитий, организаций здравоохранения, организаций социального

обслуживания, учреждений образования, организаций культуры, бытового обслуживания населения, оказания услуг по организации и проведению религиозных обрядов, церемоний, молитвенных собраний или других культовых действий, строительства и обслуживания мест погребения, в том числе расширения существующих мест погребения, а также объектов транспортной и инженерной инфраструктуры к объектам, указанным в настоящем подпункте;

- для строительства и обслуживания автомобильных дорог общего пользования;

- для строительства и обслуживания объектов придорожного сервиса, транспортной и инженерной инфраструктуры к ним, расположенных на придорожной полосе (в контролируемой зоне) республиканских автомобильных дорог или земельном участке, часть которого находится на придорожной полосе (в контролируемой зоне), а другая часть непосредственно прилегает к придорожной полосе (контролируемой зоне) республиканских автомобильных дорог;

- для строительства и обслуживания сооружений и заграждений, необходимых для охраны Государственной границы Республики Беларусь, в пределах пограничной полосы для укрепления Государственной границы Республики Беларусь, установки, сохранения и поддержания в исправном состоянии пограничных знаков;

- для добычи сапропеля, используемого для производства удобрений, и торфа, используемого для приготовления компостов, торфа топливного и для производства топливных брикетов, а также для строительства объектов, необходимых для их добычи;

- для складирования и сушки лигнина для изготовления топлива;

- для создания особо охраняемых природных территорий;

- при предоставлении в установленном порядке земельных участков из сельскохозяйственных земель государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям, имущество которых находится в коммунальной собственности и в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства;

- для создания водохранилищ при строительстве гидроэлектростанций;

- при предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель во временное пользование либо аренду для строительства воздушных линий электропередачи и электросвязи (за исключением земельных участков, предназначенных для установки опор), если это строительство осуществляется в согласованные с землепользователями, из земель которых изымаются земельные участки, сроки, обес-

печивающие беспрепятственное выполнение сельскохозяйственных работ;

- для коллективного садоводства, дачного строительства;
- для реализации резидентами специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» инвестиционных проектов в границах парка;
- для реализации резидентами свободных экономических зон инвестиционных проектов в границах свободных экономических зон;
- для строительства и обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры в границах свободных экономических зон;
- при предоставлении земельных участков инвесторам (организациям, реализующим инвестиционные проекты) для строительства и обслуживания объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров;
- в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями на основании решений:

- областных, Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель;
- районных, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов о разрешении строительства подземных линейных сооружений в срок до полутора лет без изъятия земельных участков.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в доход республиканского бюджета на соответствующий счет по месту постановки гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица на учет. Эти средства используются на освоение земель, не используемых в сельском хозяйстве, сохранение и повышение плодородия почв и иных полезных свойств земель, землеустройство.

4.7. Определение видов и размеров убытков землепользователей

Порядок установления размера убытков землепользователей, причиненных изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, регламентируется Положением о порядке

определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 [11].

Убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, за исключением принудительного изъятия земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, понесшим эти убытки.

Возмещение убытков производится лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается без изъятия земельных участков строительство подземных линейных сооружений, осуществляемое в срок до 1,5 года, а также лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов.

При изъятии земельного участка ориентировочные размеры убытков определяются при подготовке материалов предварительного согласования места размещения земельного участка, а фактические – при разработке проекта отвода земельного участка либо установлении границы земельного участка в соответствии с Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, когда не требуется разработка проекта отвода земельного участка.

При строительстве подземных линейных сооружений, осуществляемом в срок до 1,5 года без изъятия земельных участков, ориентировочные размеры убытков определяются при подготовке материалов предварительного согласования места размещения земельного участка, а фактические – после разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство этих сооружений, но до принятия решения о разрешении их строительства.

При определении ориентировочного и фактического размера убытков учитываются:

- стоимость расположенных на них жилых домов или квартир в блокированных или многоквартирных жилых домах, строений, сооружений и насаждений при них, садовых домиков, дач, примыкающих к

ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, в том числе не завершенных строительством, стоимость насаждений, расположенных при сносимых садовых домиках и дачах, принадлежащих гражданам, а также на незастроенных земельных участках граждан, стоимость объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, стоимость строительства мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, стоимость незавершенного сельскохозяйственного производства или урожая сельскохозяйственных культур, плодово-ягодных, лесных, защитных и других многолетних насаждений, различных видов недревесной лесной продукции;

- упущенная выгода в случае изъятия (временного занятия) сельскохозяйственных земель из земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства, лесных земель лесного фонда, за исключением случаев изъятия земельных участков из лесных земель лесного фонда для расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности (насаждений) просек воздушных линий электропередачи в каждую сторону от крайних проводов;

- убытки, причиняемые ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов;

- плата за право аренды земельного участка.

Размер убытков, причиняемых собственнику (гражданину, индивидуальному предпринимателю, негосударственному юридическому лицу) изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством, но не меньше, чем затраты, необходимые для строительства равноценных многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Затраты, необходимые для строительства равноценных многоквартирного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, строений и сооружений при них, определяются на основании норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных

(подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623, без учета физического износа таких объектов на основании измерений, произведенных специалистами организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в присутствии собственника или уполномоченного им лица.

Если рыночная стоимость предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств меньше рыночной стоимости сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, то размер убытков определяется как разница между рыночной стоимостью сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них и рыночной стоимостью предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств, которая устанавливается при определении размера убытков.

Определение размера убытков, причиняемых сносом не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач, производится в порядке их оценки стоимости с учетом их готовности.

Размер убытков, причиняемых сносом объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, находящихся в государственной собственности, кроме жилых домов, квартир, в отношении которых до определения ориентировочного или фактического размера убытков в установленном законодательством порядке принято решение о списании, признается равным нулю.

Убытки, причиняемые нарушением функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, за исключением случаев, когда утвержденной проектной документацией предусматривается восстановление таких систем и сооружений, возмещаются:

- местным исполнительным комитетам, на территории которых расположены эти системы и сооружения, – при нарушении функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, строительство которых осуществлялось за счет средств республиканского и местных бюджетов, государственных внебюджетных фондов, а также средств государственных юридических лиц;

- землепользователям, на земельных участках которых расположены мелиоративные системы и отдельно расположенные гидротехниче-

ские сооружения (пользователям мелиоративных систем), – при нарушении функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, находящихся в частной собственности.

Убытки, причиняемые нарушением функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, определяются в размере стоимости строительства мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, включая стоимость проектно-изыскательских работ, действующей на дату определения этих убытков, с учетом площади мелиорированных земель в границах изымаемого (временно занимаемого) земельного участка.

Размер убытков незавершенного сельскохозяйственного производства (вспашка, посев и посадка сельскохозяйственных культур, уход за посевами, другие виды работ) определяется на основании данных бухгалтерского учета и отчетности землепользователя, а в случае их отсутствия – на основании иных сведений, представляемых землепользователем, по фактическим затратам, понесенным им при выполнении сельскохозяйственных работ, включая стоимость семян и посадочного материала, органических и минеральных удобрений, средств защиты растений и других материальных ресурсов, но не использованным в связи с изъятием или временным занятием земельного участка.

Если на земельном участке проведен основной комплекс агротехнических мероприятий по возделыванию соответствующей сельскохозяйственной культуры и уходу за ней, размер убытков, связанных с изъятием или временным занятием земельного участка, определяется по стоимости урожая сельскохозяйственной культуры исходя из средней за последние 3 года урожайности этой культуры и цен, действующих на дату определения этих убытков. При возмещении убытков в размере стоимости урожая сельскохозяйственных культур стоимость незавершенного сельскохозяйственного производства не возмещается.

Плодово-ягодные насаждения, лесные, защитные и другие многолетние насаждения оцениваются по стоимости покупки саженцев и затратам на их посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания кроны.

Упущенная выгода связана с прекращением ежегодных доходов землепользователя с изымаемого земельного участка. Она определяется при изъятии у сельскохозяйственной организации сельскохозяйственных земель (пахотных, используемых под постоянные культуры,

луговых) для несельскохозяйственных целей. Упущенная выгода устанавливается в размере трехкратной величины чистого дохода с изымаемого земельного участка при предоставлении земель сроком до 10 лет и в размере пятикратной величины при предоставлении земельного участка на срок более 10 лет. Величины чистого дохода определяются по результатам кадастровой оценки земель. В случае отрицательной величины чистого дохода расчет упущенной выгоды не выполняется.

При изъятии сельскохозяйственных земель из земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства, для целей, связанных с ведением сельского хозяйства, упущенная выгода определяется в размере 1 % от установленной.

Размеры убытков, причиняемых неполучением урожая различных видов недревесной лесной продукции, определяются исходя из среднего за последние 5 лет объема добычи продукции и цен, действующих на дату определения размера убытков.

Убытки, причиняемые ограничением (обременением) прав землепользователей, ведущих сельское, лесное хозяйство, в результате установления санитарно-защитных и охранных зон вокруг источников и сооружений систем водоснабжения, особо охраняемых природных территорий, курортов, промышленных организаций и других объектов, возмещаются лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав землепользователей.

Размеры убытков, причиняемых ограничением (обременением) прав землепользователей, ведущих сельское, лесное хозяйство, в результате установления санитарно-защитных и охранных зон вокруг объектов, определяются по заявлениям землепользователей, направленным районным (городским) исполнительным комитетам. К заявлениям прилагаются расчеты сумм причиняемых убытков. Указанные убытки определяются с учетом ограничений (обременений) в использовании земельных участков, установленных утвержденными проектами санитарно-защитных и охранных зон соответствующих объектов.

Размеры убытков, причиняемых ограничением (обременением) прав на земельный участок в связи с установлением земельного сервитута, определяются по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка, а при недостижении соглашения – судом.

Убытки, связанные с прекращением права аренды земельного участка в связи с его изъятием для государственных нужд, в отношении платы за право аренды земельного участка возмещаются из местного бюджета соответствующей административно-территориальной единицы, в который поступила плата за право аренды земельного участка, либо по решению местного исполнительного комитета за счет средств лица, которому предоставляется земельный участок.

При изъятии для государственных нужд земельного участка, предоставленного без проведения аукциона, за право аренды которого арендатором была внесена плата, арендатору возмещаются убытки в размере платы за право аренды земельного участка исходя из кадастровой стоимости этого участка в белорусских рублях, действующей на дату определения убытков, и в зависимости от срока аренды земельного участка, оставшегося на дату определения убытков, установленных Советом Министров Республики Беларусь коэффициентов для определения размера платы за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов.

При изъятии для государственных нужд земельного участка, предоставленного победителю аукциона, за право аренды которого им была внесена плата, установленная по результатам аукциона, арендатору земельного участка возмещаются убытки, определенные в размере доли от внесенной платы, рассчитанной пропорционально оставшемуся сроку аренды земельного участка на дату определения убытков.

В случае отказа землепользователя (собственника объектов недвижимого имущества) в представлении сведений, необходимых для определения размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельного участка, сносом расположенных на нем объектов недвижимого имущества, либо непредставление таких сведений в установленный срок (представление по истечении этого срока):

- размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных нужд и сносом расположенных на нем многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений при них, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, не завершаемых строительством законсервированных и зарегистрированных в установленном порядке жилых домов, дач, а также

не завершенных строительством садовых домиков, примыкающих к ним строений, расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, с учетом их готовности, определяется в размере затрат, необходимых для строительства равноценных многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений;

- размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных нужд и сносом расположенных на нем многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, как разница между рыночной стоимостью сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них и рыночной стоимостью предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств признается равным нулю;

- размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных нужд и сносом расположенных на нем объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, кроме жилых домов, квартир, находящихся в государственной собственности, определяется по балансовой стоимости (для капитальных строений – по остаточной стоимости, для не завершенных строительством объектов – по первоначальной (переоцененной) стоимости), а при отсутствии сведений о балансовой стоимости – по стоимости замещения.

Размеры убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, указываются в акте выбора места размещения земельного участка, проекте отвода земельного участка, решениях местных исполнительных комитетов об изъятии и предоставлении земельного участка или о разрешении строительства подземных линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, электросвязи и других сооружений), осуществляемого в срок до 1,5 года без изъятия земельных участков.

Контрольные вопросы

1. Назовите стадии процесса изъятия и предоставления земельного участка.
2. Какие органы государственной исполнительной власти принимают решение об изъятии и предоставлении сельскохозяйственных земель и в каких случаях?

3. Назовите случаи предоставления земельных участков без предварительного согласования места их размещения.

4. Каково содержание работ по установлению на местности границы земельного участка?

5. Какими методами можно выполнить установление на местности границы земельного участка?

6. Перечислите содержание плана границы земельного участка.

7. Каким должно быть содержание проекта решения исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка?

8. Перечислите виды убытков землепользователей.

9. В каком случае и каким образом определяются потери сельскохозяйственного производства?

5. ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

5.1. Содержание и задачи формирования и размещения земельных участков сельскохозяйственных организаций

Формирование и размещение земельных участков сельскохозяйственных организаций проводят для того, чтобы их площадь, структура земель были приведены в соответствие с потребностями развития, повышения эффективности производства, а также для организации рационального использования земли как главного средства производства.

Формирование и размещение новых, а также упорядочение уже существующих земельных участков сельскохозяйственных организаций проводятся в различных природных (климат, почвы, рельеф, растительность, гидрография и т. д.) и социально-экономических (форма хозяйства, система расселения, состав земель, освоенность территории, удаленность от экономических центров, специализация производства и т. д.) условиях, которые оказывают большое влияние на выбор подхода к решению данных вопросов.

При выполнении работ по формированию и размещению земельных участков сельскохозяйственных организаций имеют значение:

- сельскохозяйственная освоенность территории – процент сельскохозяйственных земель в общей площади хозяйства;

- компактность расположения продуктивных земель, их расчлененность лесами, реками, овражно-балочными системами, искусственными преградами;

- наличие земельных ресурсов, пригодных для освоения;
- качество земель и потенциальные возможности повышения их продуктивности;
- обеспеченность трудовыми ресурсами, водой, коммуникациями, производственными фондами.

Все вопросы при выполнении данного вида работ должны решаться с учетом размещения объектов инфраструктуры агропромышленного комплекса, других земельных участков, а также местоположения и границ природоохранных территорий.

Новые земельные участки сельскохозяйственных организаций на используемых и вновь осваиваемых землях формируют и размещают в основном при организации новых, объединении, разделении и реорганизации существующих хозяйств, а также при освоении массивов новых земель.

Основной целью работ по формированию и размещению земельных участков сельскохозяйственных организаций является приведение площади хозяйства, его специализации, местоположения и границы в соответствие с природными особенностями объекта проектирования и требованиями организации рационального использования земель и эффективного производства.

Земельные массивы, на которых организуют земельные участки сельскохозяйственных предприятий, должны обладать определенными качествами по местоположению, площади и компактности, почвам, рельефу, естественной растительности, гидрографическим и другим условиям. Они должны быть:

- хорошо изучены и обследованы;
- пригодны для производства сельскохозяйственной продукции;
- достаточно крупными по площади и правильной конфигурации;
- удобными для размещения населенных пунктов по строительно-планировочным условиям, условиям водоснабжения, требованиям сохранения экологического равновесия в природе;
- обеспечивать наименьшие затраты на создание инфраструктуры (дорог, линий электропередачи, связи и т. д.);
- иметь надежную связь с населенными пунктами и дорогами общего пользования.

Руководствуясь приведенными выше требованиями, можно сформировать рациональные земельные массивы, позволяющие успешно организовать сельскохозяйственное производство управляемых размеров при условии полного обеспечения всех отраслей необходимым составом и площадями земель.

Особенностью работ в связи с формированием и размещением земельных участков сельскохозяйственных организаций является тот факт, что земля в сельском хозяйстве выступает и как основной природный ресурс, и как главное средство производства, и как объект социально-экономических связей.

Обоснование содержания работ по изъятию и предоставлению земельных участков сельскохозяйственных организаций может быть представлено в форме взаимосвязи между значением земли в общественном производстве, видом эффективности землеустройства и видами проводимых при этом землеустроительных работ (табл. 5.1).

Таблица 5.1. **Обоснование содержания работ по изъятию и предоставлению земельных участков сельскохозяйственных организаций**

Значение земли в общественном производстве	Вид эффективности землеустройства	Виды проводимых землеустроительных работ
Земля как основной природный ресурс	Экологическая	1. Изучение качественного состояния, производственных и территориальных свойств земли. 2. Формирование земельного участка и размещение его границы. 3. Установление экологического режима использования земель и разработка мероприятий по охране природы, защите земель от эрозии, повышению и восстановлению плодородия почв
Земля как главное средство производства	Экономическая	1. Обоснование специализации хозяйства с учетом качества и местоположения земель. 2. Определение размера хозяйства и состава земель с учетом их качества, трудо- и фондообеспеченности. 3. Размещение хозяйственного центра. 4. Размещение объектов производственной и социальной инфраструктур. 5. Составление схемы внутрихозяйственной организации территории
Земля как объект социально-экономических отношений	Социальная	1. Установление мер экономического стимулирования рационального землепользования. 2. Определение размера земельного налога. 3. Обоснование межхозяйственных связей сельскохозяйственной организации. 4. Обоснование правового режима и условий пользования землей

Критериями приемлемости и обоснованности проектных решений в связи с формированием и размещением земельных участков сельскохозяйственных организаций являются:

- рациональное и эффективное использование земли при обеспечении ее охраны;
- улучшение территориальных условий организации производства, труда и управления;
- увеличение объемов производства и снижение затрат;
- соблюдение социальных норм;
- нормативные сроки окупаемости затрат.

5.2. Параметры земельных участков сельскохозяйственных организаций

Земельные участки сельскохозяйственных организаций характеризуются следующими параметрами: размещение, площадь, состав и качество земель; конфигурация и компактность территории; расположение по отношению к хозяйственным центрам и другим обособленным частям; границы. Каждая из характеристик является фактором, влияющим на эффективность производства и использование земли в хозяйстве. Изменение их может положительно или отрицательно повлиять на управляемость производства, объем и себестоимость производимой продукции, размер капиталовложений и ежегодных затрат, продуктивность земель, эрозию почв, социальные условия. Наилучшее сочетание и величины этих взаимосвязанных параметров создают рациональные земельные участки, наиболее приспособленные для эффективного ведения хозяйства, использования и охраны земель.

При определении параметров проекта необходимо руководствоваться следующими принципами:

- размещение земельных участков должно производиться в соответствии с экономическими и социальными интересами сельскохозяйственного производства конкретного хозяйства с учетом интересов других землепользователей, расположенных на данной территории;
- площадь должна быть рациональная, отвечающая специализации сельскохозяйственной организации, размерам производства и зональным условиям;
- состав и качество земель устанавливаются в зависимости от специализации хозяйства и задач рационального использования земли;
- конфигурация и компактность должны соответствовать потребностям организации производства и территории;

- расположение по отношению к хозяйственным центрам и другим объектам должно обеспечивать хорошую связь между внутренними и внешними экономическими объектами и субъектами;

- границы должны быть удобны для внутрихозяйственного землеустройства и позволять правильно использовать и охранять землю.

Соблюдение этих принципов позволит обеспечить организацию устойчивых земельных массивов, отвечающих условиям успешного развития хозяйства, рационального использования и охраны земель. При этом будут учтены интересы данного предприятия и общие интересы развития сельского хозяйства на данной территории.

5.3. Содержание проектной задачи формирования и размещения земельных участков сельскохозяйственных организаций

Новым является земельный участок вновь организуемого хозяйства, которое ранее не существовало или у которого по необходимости значительно изменены параметры.

Площадь земельного участка и размер производства сельскохозяйственной организации взаимосвязаны. Судить о размере хозяйства только по площади нельзя, если известна его специализация. Сопоставлять по площади разные хозяйства можно только в том случае, если они имеют одинаковую специализацию и расположены в зонах с одинаковыми природными условиями.

Размер земельного участка влияет не только на возможный размер производимой продукции, но и на транспортные расходы. Важны также компактность и конфигурация земельного участка. Так, земельные участки, одинаковые по площади, но состоящие из разного количества обособленных участков, разные по компактности, будут иметь различные транспортные и другие расходы. Кроме того, затраты, потери, управляемость организацией зависят от размещения центральной усадьбы на его территории и организации производства.

Следовательно, необходимо найти оптимальное соотношение между размерами хозяйства по площади и размерами его производства. Можно сформулировать следующие факторы, влияющие на размер земельного участка сельскохозяйственной организации: специализация хозяйства; обеспеченность техническими и трудовыми ресурсами; характер организации производства; расположение населенных пунктов; компактность и контурность массивов; природные условия зоны размещения объекта проектирования и др.

Постоянно изменяются границы, число, площади, местоположение земельных участков сельскохозяйственных организаций, формы собственности и хозяйствования. Хозяйства организуются вновь или реорганизуются, в результате земельного оборота их размеры увеличиваются или уменьшаются.

Правильная организация каждого земельного участка имеет решающее значение для дальнейшего развития производства. Любые изменения, связанные с формированием и размещением новых или упорядочением существующих земельных массивов сельскохозяйственных организаций, проводятся посредством землеустройства.

В содержание работ по формированию и размещению земельных участков сельскохозяйственных организаций включаются следующие задачи:

- 1) установление площади;
- 2) размещение и формирование ее земельного массива;
- 3) размещение усадьбы нового хозяйства;
- 4) установление видов и площадей земель по видам в составе земельного участка;
- 5) размещение границ земельного участка;
- 6) определение размера земельного налога;
- 7) составление схемы внутрихозяйственной организации территории хозяйства.

Все задачи тесно взаимосвязаны, но каждая из них представляет собой в определенной степени самостоятельный вопрос, решаемый по специальной методике.

5.4. Методика решения задачи формирования и размещения земельных участков сельскохозяйственных организаций

Определение площади земельного участка. Ее устанавливают одновременно с расчетом размеров производства сельскохозяйственной организации. Задача проектировщика состоит в том, чтобы на основе контрольных цифр по объемам производства продукции или пожеланий специалистов хозяйства разработать модель организации территории и производства сельскохозяйственной организации и затем определить размер ее земельного участка.

Размер земельного участка сельскохозяйственной организации зависит от многих условий, основными из которых являются:

- производственное направление (специализация) хозяйства, состав и сочетание его отраслей;

- природные условия (плодородие почв, мелиоративное и культурно-техническое состояние земель, их контурность, расчлененность, удаленность от хозяйственных центров, основных дорог и т. д.);

- обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами (состав и уровень квалификации административно-управленческого аппарата, наличие кадров механизаторов и других работников, возможность привлечения рабочей силы со стороны);

- наличие в хозяйствах основных и оборотных производственных фондов, в первую очередь сельскохозяйственного назначения, денежно-материальных средств и возможность привлечения и использования банковских кредитов для развития материально-технической базы;

- другие условия, включающие в себя наличие и состояние дорожной сети, транспортных средств, средств связи, условия расселения, естественно-исторические условия.

Для определения расчетной площади земельного участка сельскохозяйственной организации используют рекомендации научно-исследовательских институтов для определенных зон и производственных типов хозяйств. Кроме того, с этой целью применяются статистический, монографический, расчетно-вариантный, расчетно-конструктивный, аналитический методы, а также метод аналогов и экономико-математический метод.

Статистический метод состоит в обработке результатов хозяйственной деятельности передовых организаций. Производится группировка хозяйств, по результатам которой анализируются сельскохозяйственные организации с разной площадью сельскохозяйственных земель по основным экономическим показателям развития отраслей производства. При этом в качестве рационального принимается размер земельного участка, при котором на единицу площади производится больше валовой и товарной продукции.

С целью подтверждения полученных результатов проводится их монографическое изучение. Для этого выбирается организация с параметрами, соответствующими лучшей статистической группе, и анализируются результаты ее хозяйственной деятельности.

Расчетно-конструктивный метод основан на системе расчетов и балансов. При его использовании сначала моделируется структура сельскохозяйственных земель, урожайность культур, устанавливается поголовье скота, далее рассчитывается выход валовой продукции и исходя из этого определяется потребность в рабочей силе, затраты на строительство жилых и производственных построек.

Выявление оптимальных размеров земельных участков сельскохозяйственной организации производится с помощью разработки и сравнения альтернативных вариантов. Такого рода исследования осуществлены для всех зон Республики Беларусь. Установлено, что оптимальными являются хозяйства размерами: для южной зоны – 1300–2300 га пахотных и 3000–4500 га сельскохозяйственных земель, для северной – соответственно 1800–2200 и 2800–3500 га.

Суть метода аналогов заключается в учете площади передовых организаций, расположенных в аналогичных природно-экономических условиях и имеющих сходный производственный тип.

При использовании аналитического метода для определения площади землепользования сельскохозяйственного назначения применяются формулы. Так, площадь земельного участка, выделяемого для функционирования подсобного сельского хозяйства промышленной организации ($S_{\text{общ}}$), устанавливается по формуле

$$S_{\text{общ}} = \sum_{i=1}^n \Pi_i S_i + \sum_{j=1}^m \frac{Q_j}{Y_j} + \sum_{j=1}^n \frac{Q_{ij}}{Y_j} + S_x, \quad (5.1)$$

где Π_i – поголовье i -го вида скота;

S_i – кормовая площадь, необходимая для содержания одной головы i -го вида скота, га;

Q_j – потребность в семенах j -й культуры, ц;

Y_j – урожайность j -й сельскохозяйственной культуры, ц/га;

Q_{ij} – объем товарной продукции j -й сельскохозяйственной культуры, ц;

S_x – площадь под дорогами, хозяйственными постройками и другими инженерными коммуникациями, га;

i – виды сельскохозяйственных животных от 1 до n ;

j – виды сельскохозяйственных культур от 1 до m .

С использованием перечисленных выше методов можно определить рациональные размеры земельных участков сельскохозяйственных организаций.

Рациональным считается земельный участок, в пределах которого возможно размещение сельскохозяйственного производства управляемых размеров при обеспечении его отраслей необходимым составом и площадями сельскохозяйственных земель.

Оптимальные размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения можно установить экономико-математическими методами,

и в частности методом математического моделирования. Суть его заключается в том, что поставленная задача формулируется в виде математической формулы с системой ограничений, накладываемых на ее решение.

Окончательную (проектную) площадь земельного участка определяют с учетом конкретных территориальных условий. В процессе проектирования ее стремятся приблизить к расчетной площади.

Проектируемая площадь земельного участка сельскохозяйственного назначения должна быть рациональной.

Размещение и формирование земельного массива хозяйства.

Размещение включает определение места расположения земельного участка и придание ему целесообразной конфигурации. Формирование земельного участка – это включение в его состав обособленных участков и различных видов земель.

При решении данного вопроса необходимо выполнять следующие требования:

- соблюдать интересы сельского хозяйства в целом и отдельных землепользователей;

- учитывать существующее устройство и состояние территории (размещение существующих земельных участков, дорог, населенных пунктов, особо охраняемых территорий, водных источников и т. п.);

- принимать во внимание затраченные ранее капиталовложения на производственные, культурно-бытовые и другие постройки и сооружения, оросительные и осушительные системы, каналы, дороги, колодцы и т. п.;

- учитывать размещение и назначение населенных пунктов, возможное размещение и расширение усадеб хозяйств, которые должны быть выгодно расположены относительно своих земель;

- формировать земельные участки в виде единого компактного массива удобной конфигурации, не расчлененного естественными и искусственными преградами (оврагами, реками, лесами, болотами, дорогами и др.);

- обеспечивать наименьшую протяженность земельных участков, на равнинной, относительно однородной территории проектируя их правильной формы, близкой к квадрату;

- обеспечивать при формировании земельных участков организаций из нескольких обособленных (чересполосных) минимальную удаленность их друг от друга, а дорожную связь между ними удобной;

- не дробить границами нескольких хозяйств участки пахотных земель, водосборные площади, орошаемые и осушаемые земли, не нарушать функционирование мелиоративных сетей и др.;

- создавать при размещении земельного участка и его границ благоприятные условия для последующей внутрихозяйственной организации территории, охраны природы;

- создавать территориальные условия для обеспечения хозяйств коммуникациями (линиями электропередачи, связи, водоснабжения и др.) для независимого подъезда по дорогам к каждому земельному участку, их водоснабжение с учетом наличия водного источника или доступа к нему;

- для обеспечения компактности в состав земельных участков включать сельскохозяйственные (пахотные, под постоянными культурами, луговые) и несельскохозяйственные (лесные, под болотами, под древесно-кустарниковой растительностью, под водными объектами и др.) виды земель, расположенные в одном массиве.

Выполнение приведенных выше требований позволит сформировать компактные земельные участки, которые при данной площади имеют наименьший периметр.

Для оценки конфигурации и компактности земельных участков рассчитывают коэффициент компактности, протяженности, удаленность отдельных частей земельного массива от хозяйственных центров.

Коэффициент компактности – это частное от деления периметра данного земельного участка на периметр квадрата той же площади как фигуры, имеющей наименьший периметр. Чем ближе коэффициент компактности к единице, тем лучше конфигурация земельного участка.

Протяженность земельного участка – это расстояние между его наиболее удаленными частями (крайними точками), измеряемое по дорогам. Частное от деления фактической протяженности земельного массива на среднюю протяженность квадратной фигуры той же площади называют коэффициентом протяженности, который при соотношении сторон прямоугольника 1:2 равен 1,08, при 1:3 – 1,21, при 1:4 – 1,34.

Удаленность земель зависит от размеров земельного участка, его конфигурации, степени пересеченности местности, наличия и размещения дорог, расположения хозяйственного центра.

При расположении хозяйственного центра (населенного пункта) в центре обслуживаемой территории удаленность земель будет наименьшей.

Для расчета величины транспортных затрат в хозяйстве определяют среднее расстояние перевозок, которое зависит от площади и конфигурации земельного участка, а также от положения на его территории усадьбы. С этой целью по дорогам измеряют кратчайшее расстояние от центральной усадьбы до физического центра каждого контура пахотных земель (r_i), с которых и на которые перевозят грузы и людей, перегоняют технику. Пахотные участки имеют разную площадь (P_i), поэтому вычисляют средневзвешенное расстояние ($R_{\text{ср}}$) по формуле

$$R_{\text{ср}} = \frac{\sum r_i P_i}{\sum P_i}. \quad (5.2)$$

Величина среднего расстояния перевозок характеризует и условия управляемости хозяйством. Существуют следующие зависимости между ее значением, с одной стороны, и площадью, конфигурацией земельного участка и положением на его территории усадьбы – с другой:

1. При одной и той же площади земельного участка среднее расстояние перевозок возрастает по мере увеличения его периметра, т. е. ухудшения конфигурации. При этом относительный рост величины среднего расстояния выше.

2. Перемещение усадьбы из центра земельного участка к его границе вызывает увеличение среднего расстояния перевозок до двукратной величины.

3. С увеличением площади земельного участка при неизменных конфигурации и местоположении усадьбы среднее расстояние возрастает прямо пропорционально квадратному корню из размера увеличения площади.

Обоснование данного вопроса выполняется путем разработки нескольких вариантов размещения и формирования земельного участка сельскохозяйственного назначения с учетом приведенных выше требований, их оценку по системе технических и экономических показателей с выбором лучшего.

В состав технических показателей могут быть отнесены: площадь отводимого земельного участка; балл кадастровой оценки земель; протяженность дорог и дополнительных внешних инженерных коммуникаций; виды и объемы строений и сооружений, не планируемые для пользования в общественном производстве сельскохозяйственной организации, переданные новому землепользователю, ликвидируемые в связи с отводом земель; площадь земель, занятая под дополнительными дорогами, коммуникациями и объектами строительства; среднее

расстояние от массивов сельскохозяйственных земель нового земельного участка до его хозяйственного центра; объемы грузоперевозок и полевых механизированных работ по новому земельному участку; затраты труда на обслуживание отводимых земель и др.

При формировании и размещении крестьянских (фермерских) хозяйств в дополнение к названным выше показателям устанавливается количество членов семьи крестьянского двора и число трудоспособных, занятых в крестьянском хозяйстве, годовое количество посещений членами семьи культурно-бытовых учреждений и других внешних центров обслуживания и т. д.

Технические показатели ложатся в основу расчета экономических показателей рассматриваемых решений. Наиболее экономически эффективный вариант устанавливается по минимуму приведенных затрат (Π_3 , тыс. руб.), определяемых по формуле

$$\Pi_3 = EK_i + C_i \rightarrow \min, \quad (5.3)$$

где E – нормативный коэффициент экономической эффективности капиталовложений (принимается равным 0,12);

K_i – единовременные капитальные затраты на строительство объектов и коммуникаций, связанных с образованием нового земельного участка хозяйства, тыс. руб.;

C_i – ежегодные расходы, связанные с функционированием нового земельного участка, тыс. руб.

К единовременным капитальным затратам относятся: затраты на строительство жилых и производственных построек, складских помещений, дополнительных внешних подъездных дорог, внешних инженерных коммуникаций и других объектов (K_y); стоимость существующих объектов, вовлекаемых в использование при организации земельного участка сельскохозяйственного назначения (K_c), ликвидируемых объектов и сооружений в связи с предоставлением земельного участка сельскохозяйственного назначения (K_n); дополнительные необходимые затраты на освоение земель (K_0).

Ежегодные расходы включают: амортизационные и эксплуатационные расходы, связанные с функционированием дополнительных дорог и подъездных путей, внешних инженерных коммуникаций и других объектов (A_3); убытки в связи с занятием земель для строительства дополнительных дорог, внешних инженерных коммуникаций и объектов ($У_n$); транспортные расходы на перевозку грузов между земельными массивами образуемого земельного участка сельскохозяй-

ственного назначения и его хозцентром, а также внешними грузооборотными пунктами (T_r); на перевозки, связанные с получением культурно-бытовых и других услуг ($T_{кб}$); на переезды работников для обслуживания земельного массива ($T_{л}$); условную стоимость непроизводительно потерянного времени на переезды работников до земельного массива с целью его обслуживания (B_o); транспортные расходы на перевозку грузов между хозяйственным центром и земельными массивами сельскохозяйственной организации ($T_{гп}$); затраты сельскохозяйственной организации на перевозку людей ($T_{лп}$), перегоны техники ($T_{тн}$) и условную стоимость непроизводительно затраченного времени на переезды и переходы работников для обслуживания земельных массивов сельскохозяйственной организации (B_n); ущерб, нанесенный существующей сельскохозяйственной организации в связи с предоставлением нового земельного участка сельскохозяйственного назначения ($Y_{сп}$); убытки или экономию существующей сельскохозяйственной организации на обслуживание территории, обусловленные изменением средневзвешенного расстояния в связи с образованием земельного участка сельскохозяйственного назначения (Ξ_k); прочие расходы, связанные с предоставлением земельного участка сельскохозяйственного назначения (Π_p).

Значения составляющих единовременных капитальных затрат и ежегодных расходов можно вычислить с использованием формул (5.4)–(5.15).

$$K_y = \sum_{i=1}^n Q_i C_i, \quad (5.4)$$

где Q_i – объем i -го строения, сооружения, m^3 ;

C_i – стоимость строительства единицы объема i -го объекта, руб.;

i – вид строительного объекта от 1 до n .

$$K_c = \sum_{j=1}^m G_j \left(1 - \frac{d_1}{d_2} \right), \quad (5.5)$$

где G_j – современная стоимость строения, сооружения, насаждения и т. д., руб.;

d_1 – расчетный срок перехода к проектным предложениям, лет;

d_2 – расчетный срок службы зданий, сооружений и других объектов, лет;

j – количество сохраняемых строений, сооружений и других объектов от 1 до m .

$$K_n = \sum_{j=1}^m G_j \left(1 - \frac{d_1}{d_2} \right) + D_j - K_m, \quad (5.6)$$

где G_j, d_1, d_2 – то же, что и в формуле (5.5);

D_j – затраты, связанные с демонтированием зданий, сооружений и других объектов, руб.;

K_m – стоимость материалов демонтируемых зданий и сооружений, руб.

$$K_o = \sum_{l=1}^6 S_l C_l, \quad (5.7)$$

где S_l – площади l -го вида земель, подлежащего освоению для использования по целевому назначению, га;

C_l – затраты на освоение 1 га территории l -х земель, руб.;

l – вид земель от 1 до 6.

Амортизационные и эксплуатационные расходы, связанные с функционированием дополнительных дорог и подъездных путей, внешних инженерных коммуникаций и других объектов (A_3), принимаются в размере 8–9 % от стоимости объекта и 10 % от капитальных затрат на строительство дорог.

Значения показателя Y_n определяются по формуле

$$Y_n = \sum_{l=1}^k \chi_{dl} S_l, \quad (5.8)$$

где χ_{dl} – чистый доход с 1 га l -х сельскохозяйственных земель, руб.;

S_l – площадь l -х земель, занимаемых под строительство, га;

l – вид сельскохозяйственных земель от 1 до k .

Транспортные расходы на перевозки грузов (T_r) определяются по следующим формулам:

$$T_r = (a''L + b'')Q \quad (5.9)$$

или

$$T_r = QLC_1, \quad (5.10)$$

где a'' и b'' – эмпирические коэффициенты;

L – средневзвешенное расстояние перевозки грузов, км;

Q – объемы перевозимых грузов в пересчете на грузы первого класса, т;

C_1 – стоимость одного тонно-километра грузоперевозок, руб.

Расчет транспортных расходов на перевозки, связанные с получением культурно-бытовых и других услуг, выполняется по формуле

$$T_{\text{кб}} = \sum_{i=1}^m n'_i H_i L_i C' + \sum_{i=1}^m n''_i H_i L_2 C', \quad (5.11)$$

где n'_i – число посещений учреждений сферы обслуживания первой ступени i -м жителем за год;

H_i – количество жителей определенной демографической категории (дошкольники, школьники, трудоспособные, пенсионеры и др.), чел.;

L_i – расстояние от хозцентра формируемого земельного участка до учреждений первой ступени обслуживания, км;

C' – стоимость перевозки пассажира на 1 км, руб.;

n''_i – число посещений учреждений сферы обслуживания второй ступени i -м жителем за год;

L_2 – расстояние от хозцентра формируемого земельного участка до учреждений второй ступени обслуживания, км.

Затраты на переезды работников для обслуживания земельного массива ($T_{\text{л}}$, руб.) и затраты сельскохозяйственной организации на перевозку людей ($T_{\text{лп}}$) можно рассчитать по следующей формуле:

$$T_{\text{лп}} = \frac{FnLC_1}{EZ\gamma}, \quad (5.12)$$

где F – затраты времени на обслуживание сельскохозяйственных земель, чел.-дн.;

n – количество переездов работников в день;

L – средневзвешенное расстояние перевозки людей, км;

C_1 – стоимость 1 км пробега транспортного средства, руб.;

E – вместимость транспортного средства, чел.;

Z – коэффициент использования пробега транспортного средства;

γ – коэффициент использования вместимости транспортного средства.

Условную стоимость непроизводительно потерянного времени на переезды и переходы работников для обслуживания земель формируемого и размещаемого земельного участка (B_o) и сельскохозяйственной организации (B_n) можно рассчитать по формуле

$$B_n = FnC'' \left(\frac{L}{v} + t \right), \quad (5.13)$$

где F , n , L – то же, что и в формуле (5.12);

C'' – стоимость 1 чел.-ч работы, руб.;

v – средняя скорость передвижения автомобиля, км/ч;

t – время, затраченное на переходы, поездки, посадку и высадку людей, ч.

Затраты на перевозку грузов между хозяйственным центром и земельными массивами сельскохозяйственной организации (T_m) устанавливаются по формуле (5.9).

Затраты на перегоны техники для обслуживания сельскохозяйственных земель (T_{in}) устанавливаются по формуле

$$T_{in} = \frac{PQ_m n' LC'}{WK_c}, \quad (5.14)$$

где P – площадь сельскохозяйственных земель, га;

Q_m – объем механизированных работ, выполняемых на 1 га сельскохозяйственных земель, усл. эт. га;

n' – количество переездов агрегатов в смену;

L – средневзвешенное расстояние перегонов техники, км;

C' – затраты на 1 км переезда агрегата, руб.;

W – средняя выработка одного агрегата в смену, усл. эт. га;

K_c – коэффициент сменности работы агрегатов.

Ущерб, нанесенный существующей сельскохозяйственной организации в связи с предоставлением нового земельного участка сельскохозяйственного назначения (Y_{cn}), рассчитывается по формуле

$$Y_{cn} = \sum_i \chi_d S_i, \quad (5.15)$$

где χ_d – чистый доход с 1 га сельскохозяйственных земель, руб.;

S_i – площадь изымаемых земель, га.

Убытки и экономия существующей организации, обусловленные изменением средневзвешенного расстояния в связи с формированием

и размещением земельного участка сельскохозяйственного назначения, устанавливаются как разность между затратами на обслуживание территории (затраты на перевозки грузов, перегоны техники, переезды людей для обслуживания сельскохозяйственных земель) при существующем положении хозяйства и с учетом отвода земель. Значения эмпирических коэффициентов и нормативные материалы для расчетов по приведенным выше формулам ввиду их динамичности представляются студенту преподавателем.

Размещение усадьбы хозяйства необходимо при формировании и размещении новых земельных участков и при строительстве новых населенных пунктов или производственных центров.

Эта составная часть включает: определение месторасположения центральной усадьбы на территории; выбор участка земли для размещения построек усадьбы; расчет площади земель, необходимой для усадьбы.

При определении местоположения усадьбы важным фактором являются требования организации производства и территории. От решения данного вопроса зависят расстояния перевозок, транспортные затраты, расходы на управление производством. Усадьба должна размещаться в центре земельного участка, удобно относительно отдельных его частей, наиболее трудоемких видов земель и объектов, а также внешних экономических центров (административного центра, железнодорожной станции и т. д.).

Усадьбы сельскохозяйственных организаций могут быть размещены на базе существующих благоустроенных населенных пунктов, опустевших деревень и бывших поселений или на новом месте (на территории землепользования, которое проектируют).

Последний вариант размещения центральной усадьбы является наименее желательным, так как требует значительных капиталовложений на строительство и инженерное оборудование территории.

Не рекомендуется занимать под населенные пункты пахотные земли, так как для размещения одной усадьбы сельского жителя может потребоваться до 1,0 га земли.

При выборе участка для нового строительства обязательно учитывают строительно-планировочные требования к почвогрунтам, уровню залегания грунтовых вод, санитарно-гигиенические нормы, условия водоснабжения, тепло- и энергообеспечения, связи и т. д.

Площадь под усадьбу рассчитывают исходя из требований планировки и застройки, числа жителей в ней и назначения усадьбы.

Виды и площади земель в составе земельного участка устанавливают в соответствии с намечаемой специализацией хозяйства, объемом производства продукции с учетом конкретных природных и экономических условий.

При размещении земельного участка в его границу включают исходный состав земель. Состав и площади земель могут не соответствовать потребностям создаваемого хозяйства полностью, но позволяют путем необходимой трансформации (перевода земель из одного вида в другой) или нового освоения земель привести его в соответствие с этими потребностями. Если эту задачу решить невозможно, то вносят изменения в формирование и размещение земельного участка, т. е. изменяют его размер, добавляя необходимые площади видов земель.

Почвы, растительность, рельеф, режим увлажнения и другие условия должны обеспечить организацию и развитие всех отраслей производства образуемого хозяйства. Например, в составе земельных участков садоводческих товариществ должны быть земли, которые по природным свойствам отвечают специфическим требованиям плодовых насаждений.

В состав земель хозяйства не следует включать такие, рациональное использование которых невозможно. Например, в составе земель свиноводческих хозяйств не должно быть естественных луговых земель.

В результате разработки данной части проекта составляют окончательную проектную экспликацию земель.

Граница земельного участка размещается с учетом следующих правил:

- суходольные границы, особенно в открытой местности, на пахотных землях, размещают прямолинейно, без изломов, с углами поворотов, близкими к 90°;

- границы совмещают с естественными рубежами (живыми урочищами) – реками, ручьями, оврагами, лощинами, опушками леса и т. п., а также с искусственными преградами (каналами, дорогами и др.);

- границы размещают согласованно с рельефом местности, исключая возможность возникновения и развития эрозии (проектируют по водоразделам, тальвегам, элементам гидротехнической сети, на склонах – по линии стока);

- не допускают неоправданного дробления крупных контуров земель, создания мелкоконтурности;

- в зонах осушения земель границы совмещают с постоянными осушительными и другими каналами, создавая условия для обособленного водопользования каждому хозяйству;

- границы располагают так, чтобы создавались хорошие условия для последующей внутрихозяйственной организации территории (правильного размещения севооборотов, полей, рабочих участков, внутрихозяйственных дорог, лесополос и т. д.).

Режим и условия (ограничения) использования земель определяют для того, чтобы включить эту информацию в документы, удостоверяющие права на землю. Ограничения в использовании земель обусловлены особым правовым режимом территорий (природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, охранных и санитарно-защитных зон и полос, инженерных, транспортных и других сооружений и объектов, деградированных и загрязненных земель), а также правами ограниченного пользования чужими земельными участками (обременениями, сервитутами).

Для этого пользуются информацией об ограничении и обременении в использовании земель, специальными нормативными правовыми документами, а также кодами ограничений.

Схему внутрихозяйственной организации территории нового хозяйства составляют для проверки правильности формирования земельного массива сельскохозяйственной организации и увязки территории нового земельного участка с требованиями последующего внутрихозяйственного землеустройства. На уровне схемы следует предвидеть и наметить наиболее целесообразную внутрихозяйственную организацию территории: размещение производственных подразделений и хозяйственных центров; магистральных внутрихозяйственных дорог с учетом их выходов на внехозяйственные; сельскохозяйственных земель, предусмотренных проектом; основных типов севооборотов и др.

Намеченные в схеме элементы организации территории наносят на проектный план, что служит дополнительным обоснованием правильности проектного решения.

Подготовка данных для определения размера земельного налога.

Объектом налогообложения являются земельные участки, переданные в установленном порядке в пользование, владение или собственность. В основу исчисления земельного налога кладутся документы, удостоверяющие права на землю.

Согласно Налоговому кодексу Республики Беларусь от 29 декабря 2009 г. № 71-З, принятому Палатой представителей 11 декабря 2009 г. и одобренному Советом Республики 18 декабря 2009 г., налогом не облагаются [2]:

- земли заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов (кроме входящих в их состав сельскохозяйственных земель), опытные поля, используемые для научной деятельности;

- земельные участки, занятые автомобильными дорогами общего пользования и железнодорожными путями, а также полосы отвода;

- земельные участки, предоставленные государственным эксплуатационно-строительным организациям и занятые прибрежными полосами, которые являются природными территориями, подлежащими специальной защите;

- земельные участки, переданные организациям по строительству и эксплуатации водохозяйственных систем на период производства строительных и ремонтно-эксплуатационных работ;

- сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения, земли других категорий земель, предоставленные для ведения сельского хозяйства, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых ранее введены ограничения по ведению сельского хозяйства, а также земли, на которых расположены захоронения радиоактивных отходов, продуктов, материалов и других веществ, загрязненных радионуклидами вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС;

- земли общего пользования населенных пунктов;

- земельные участки, занятые кладбищами;

- земли лесного фонда (за исключением земель, предоставленных для ведения сельского хозяйства, и земель, занятых зданиями, сооружениями и другими объектами, не связанными с ведением лесного хозяйства);

- земли водного фонда (за исключением земель, предоставленных для ведения сельского хозяйства и другой предпринимательской деятельности);

- земельные участки, предоставленные для строительства жилых домов (на период строительства);

- земельные участки бюджетных и религиозных организаций;

- земельные участки общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

- земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения или улучшения их состояния на период, предусмотренный проектом производства работ;

- земли запаса и др.

Целью платы за землю является обеспечение экономическими методами рационального использования земель. Средства от уплаты зе-

мельного налога в первую очередь идут на охрану земель, повышение их плодородия, землеустройство и социальное развитие территории. Размер земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения определяется по данным кадастровой оценки земель. При их отсутствии ставки устанавливаются в соответствии со средней ставкой земельного налога по районам Республики Беларусь. На земельные участки, входящие в состав земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные во временное пользование и временно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению, применяются ставки земельного налога по фактическому функциональному использованию, увеличенные на коэффициент 10. При этом уплата налога не узаконивает самовольно занятый земельный участок.

Согласованная разработка всех стадий процесса изъятия и предоставления земельных участков позволяет правильно решить данную проектную задачу, хотя содержание и методы ее решения могут значительно отличаться в зависимости от конкретных природно-экономических условий объекта проектирования и его специализации.

5.5. Особенности формирования и размещения крестьянских (фермерских) хозяйств

Крестьянское (фермерское) хозяйство является самостоятельным типом товарного аграрного предприятия, владеющим основными средствами производства (включая землю), собственными (частично наемными) трудовыми ресурсами, а также финансами и другими средствами ведения хозяйства. Оно имеет права юридического лица, представленного отдельным гражданином, семьей или группой лиц, осуществляющих производство, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции на основе использования имущества и земельных участков, находящихся в собственности, пожизненном наследуемом владении или пользовании, в том числе в аренде.

Общая схема создания крестьянских (фермерских) хозяйств и основные методы образования их земельных массивов приведены на рис. 5.1.



Рис. 5.1. Схема образования землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств [16]

В содержание работ по формированию и размещению земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства включают:

- определение площади земельного участка;
- размещение и формирование земельного участка;
- размещение крестьянской усадьбы;
- установление видов и площадей земель в границах земельного участка;
- размещение границы;
- составление схемы внутрихозяйственной организации территории.

Объектами проектирования при организации крестьянских (фермерских) хозяйств могут быть:

- единоличное крестьянское (фермерское) хозяйство, организуемое на территории другой сельскохозяйственной организации или за счет фонда перераспределения земель;
- группа крестьянских (фермерских) хозяйств, организуемых на территории одной или нескольких смежных сельскохозяйственных организаций;
- группа смежных крестьянских (фермерских) хозяйств, организуемых на территории фонда перераспределения земель;
- группа крестьянских (фермерских) хозяйств, организуемых на территории одной или нескольких сельскохозяйственных организаций и примыкающих к ним массивах фонда перераспределения земель.

Размер и размещение земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства должны отвечать интересам производства и позволять вести хозяйство на надлежащем технологическом уровне, обеспечивать достойный жизненный уровень крестьянской семье. На размер и размещение хозяйства влияют:

- намечаемая специализация;
- продуктивность и природные особенности земельного участка;
- обеспеченность трудовыми ресурсами, уровень их квалификации, возможность привлечения дополнительной силы в напряженные периоды;
- наличие денежных и материально-технических ресурсов, уровень механизации производственных процессов, наличие ручного труда;
- местоположение участка;
- наличие и состояние жилья, производственных построек и сооружений, дорог, объектов социальной инфраструктуры и др.

Расчет площади крестьянского (фермерского) хозяйства выполняется с учетом его специализации, наличия рабочей силы, уровня энерго-

вооруженности, качества земель и других факторов. При выполнении расчетов основными предпосылками являются следующие:

- хозяйство имеет определенную специализацию в растениеводстве и животноводстве;

- размер выделяемого земельного участка и содержащееся поголовье скота должны обеспечивать полную занятость трудовых ресурсов семьи с учетом участия ее членов в крестьянском хозяйстве;

- производство продукции животноводства будет осуществляться за счет кормов собственного производства;

- животноводческие отрасли должны находиться в оптимальном для данных условий соотношении;

- затраты труда на возделывание единицы земельной площади и обслуживание одной головы скота принимаются в соответствии с прогрессивными технологиями производства, уровнем механизации производственных процессов и наличием ручного труда;

- наряду с техникой крестьянское (фермерское) хозяйство может иметь рабочий скот;

- крестьянское (фермерское) хозяйство может иметь определенную площадь земель для производства товарной продукции растениеводства и сельскохозяйственной продукции, обеспечивающей внутренние потребности семьи. Однако затраты труда на производство продукции для семейного потребления не входят в годовой фонд рабочего времени крестьянской семьи;

- общая площадь земель, выделяемых крестьянскому (фермерскому) хозяйству, складывается из сельскохозяйственных земель, используемых для производства товарной продукции, а также земель, занятых под постройками, дорогами, садом, огородом и другими объектами.

Расчет площади крестьянского (фермерского) хозяйства чаще всего производится аналитическим методом с использованием математических формул в зависимости от специализации и методом аналогов.

Например, расчет размеров крестьянского хозяйства, специализирующегося на производстве животноводческой продукции и товарной продукции растениеводства ($S_{\text{общ}}$), можно выполнить по формуле [16]

$$S_{\text{общ}} = \frac{\left[T_c - \Pi_p (t_p + q_p t_{\text{пр}}) - \sum_{j=1}^m S_j Y_j t_j \right] (Q_o q_o + K Q_d q_d)}{Y \left[Q_o (t_o + q_o t_{\text{ор}}) + K Q_d (t_d + q_d t_{\text{др}}) \right]} + \quad (5.16)$$

$$+ \frac{\Pi_p q_p}{Y} + \sum_{j=1}^m S_j + S_y,$$

где T_c – суммарный годовой фонд рабочего времени крестьянской семьи, чел.-ч;

Π_p – поголовье рабочего скота, гол.;

t_p – затраты на обслуживание рабочего скота, чел.-ч/гол.;

q_p – затраты кормов на содержание одной головы рабочего скота, ц к. ед/гол.;

$t_{\text{пр}}$, $t_{\text{ор}}$, $t_{\text{др}}$ – затраты труда на производство 1 ц к. ед. кормов для рабочего скота основного и дополнительного поголовья, чел.-ч;

S_j – площадь j -й товарной сельскохозяйственной культуры, га;

Y_j – урожайность j -й сельскохозяйственной культуры, ц/га;

j – виды товарных сельскохозяйственных культур от 1 до m ;

t_j – затраты труда на производство 1 ц j -й сельскохозяйственной культуры, чел.-ч;

Q_o , Q_d – продуктивность одной головы основного и дополнительного поголовья, ц;

q_o , q_d – затраты кормов на производство 1 ц продукции основного и дополнительного поголовья, ц к. ед.;

Y – продуктивность сельскохозяйственных земель, выделяемых крестьянскому хозяйству, ц к. ед/га;

t_o , t_d – затраты труда на производство 1 ц продукции основного и дополнительного поголовья, чел.-ч;

K – соотношение основного и дополнительного поголовья

$$\left(K = \frac{\Pi_d}{\Pi_o} \right);$$

S_y – площадь земель, занятых под усадьбой (двором, садом, огородом, постройками, сооружениями, дорогами), га.

Существует четыре основных типа территориального размещения крестьянских (фермерских) хозяйств: хуторской, отрубной, селенческо-отрубной и селенческо-кооперативный (рис. 5.2) [16].

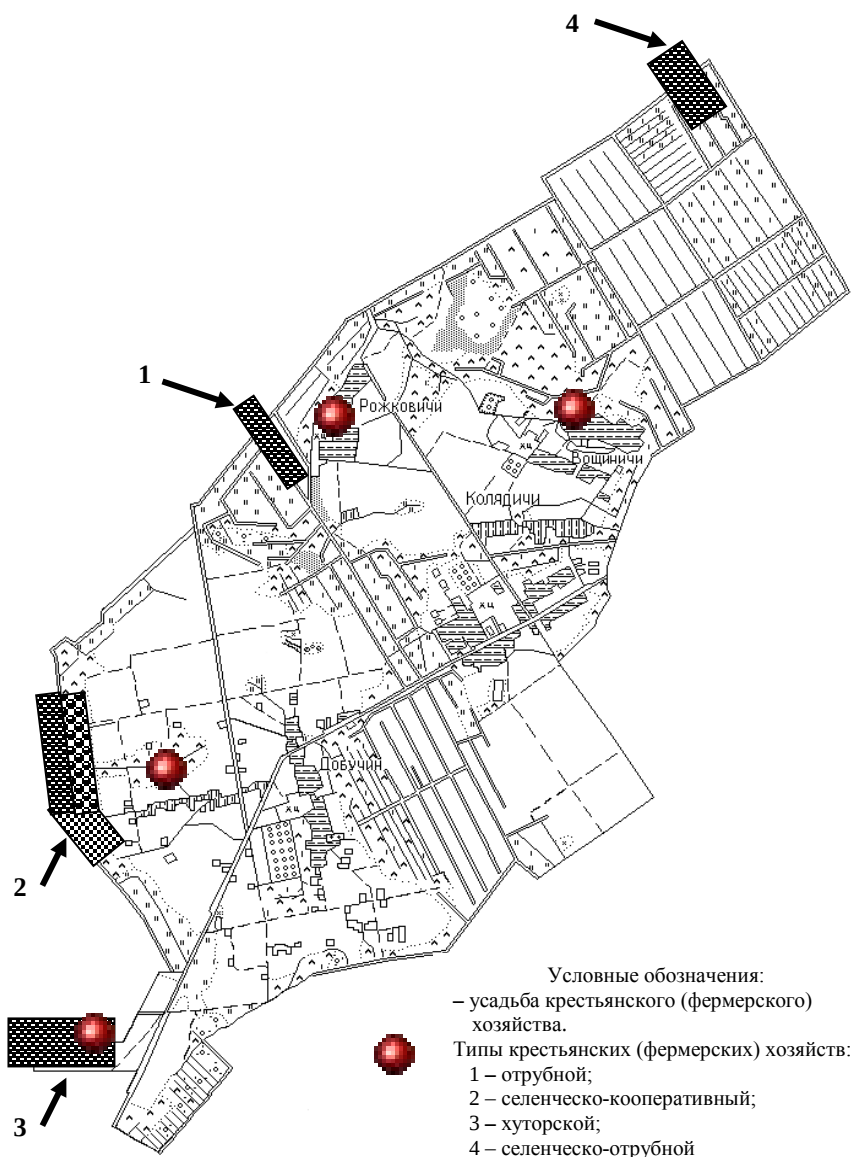


Рис. 5.2. Типы крестьянских (фермерских) хозяйств

При хуторском типе крестьянская усадьба располагается на выделенном земельном массиве фермера, при отрубном – сохраняется в селе, в котором проживает фермер, а производственный участок находится от него на некотором удалении.

Сущность селенческо-отрубного типа организации крестьянского (фермерского) хозяйства состоит в том, что крестьянская усадьба располагается в населенном пункте, часть производственной зоны находится на значительном удалении от усадьбы, а часть – рядом с ней.

Особенностью селенческо-кооперативного типа является размещение нескольких крестьянских (фермерских) хозяйств на базе небольшого населенного пункта.

Размещение крестьянских (фермерских) хозяйств производится одновременно с определением места жительства фермеров. При решении данного вопроса необходимо учитывать как их интересы, так и интересы землепользователей, из земель которых производится отвод, а также следующие требования [16]:

- земли отводимого участка должны быть пригодны для ведения сельского хозяйства;

- размещение крестьянских (фермерских) хозяйств не должно вызывать недостатки земельных участков и по возможности должно максимально сохранять сложившуюся организацию территории сельскохозяйственных организаций, из земель которых производится отвод;

- земельные участки следует отводить единым массивом, исключая дробление крупных контуров сельскохозяйственных земель, по возможности компактной формы и правильной конфигурации;

- предоставляемый участок должен иметь надежное водоснабжение, хорошую дорожную связь с дорогами общего пользования и хозяйственными центрами, а также быть удобно расположен по отношению к месту жительства фермера и различным инженерным сетям (линиям электропередачи, связи, теплосетям и т. д.);

- за крестьянским (фермерским) хозяйством должны закрепляться все виды земель, размещаемые в пределах границ их земельных массивов, в том числе и несельскохозяйственные;

- интенсивные производственные типы крестьянских (фермерских) хозяйств (овощеводческие, свекловодческие, молочно-картофельные и др.) следует размещать недалеко от мест реализации продукции (районных центров, крупных населенных пунктов), а хозяйства, производящие малотранспортабельную продукцию, – вблизи дорог с твердым покрытием;

- однотипные по специализации и технологически взаимосвязанные хозяйства в целях создания условий для кооперирования необходимо располагать на одном земельном массиве или небольшом расстоянии друг от друга;

- отводимый земельный участок должен иметь места, пригодные для строительства зданий и сооружений;

- должна быть максимальная экономия средств на создание, внешнее и внутреннее обустройство крестьянского (фермерского) хозяйства.

В случае проектирования земельных участков по группе крестьянских (фермерских) хозяйств в первую очередь размещают хозяйства овощеводческого направления вблизи места жительства фермера и дорог. Затем размещают хозяйства, специализирующиеся на производстве молока. Луговые земли для выпаса скота от них должны располагаться на расстоянии не более 2 км. Хозяйства по откорму молодняка крупного рогатого скота можно размещать на более удаленных землях, но не далее 4 км от луговых массивов. Хозяйства по откорму поросят следует располагать не далее 4 км, а растениеводческого направления – не далее 6 км от места жительства фермера. Одновременно необходимо учитывать размещение объектов, с которыми крестьянское (фермерское) хозяйство имеет постоянные транспортные связи: молочные хозяйства целесообразно располагать на расстоянии не более 50 км от молокозавода, овощные хозяйства и хозяйства других специализаций – не более 100 км от рынков сбыта продукции или 2 ч езды на грузовом автомобиле [14].

Усадьба крестьянского (фермерского) хозяйства может размещаться в имеющемся населенном пункте, на участке фермера или в населенном пункте для группы хозяйств.

Если крестьянские (фермерские) хозяйства располагаются группой свыше 10 на удаленных от имеющихся населенных пунктов более 4–5 км земельных массивах, необходимо проанализировать целесообразность создания нового селения. При этом решающее значение будет иметь возможность обеспечения его инженерным оборудованием. Для снижения стоимости строительства следует использовать опустевшие деревни.

При размещении усадьбы в крупном населенном пункте необходимо учесть возможность выполнения существующих ограничений в строительстве ферм внутри жилой застройки.

Строительство усадьбы на участке фермера целесообразно только в том случае, если есть возможность обеспечить ее водой, электричеством, связью и т. д.

Если фермер дополнительно желает приобрести земельный участок в аренду, то желательно, чтобы участок примыкал к уже имеющемуся в собственности или владении земельному массиву с целью возможного последующего присоединения.

5.6. Содержание экономического обоснования и эффективности работ по формированию и размещению земельных участков сельскохозяйственных организаций

Одновременно с выполнением работ по формированию и размещению земельных участков сельскохозяйственных организаций выполняется их обоснование на три срока (на год выполнения, первый год работы организации, перспективу), которое включает:

- проектные землеустроительные расчеты (обоснование размещения земельного участка и его центральной усадьбы, площадей и состава земель, трансформации земель; вычисление площадей контуров видов земель, составление экспликации и др.);

- организационно-хозяйственное обоснование (размеры животноводческих и растениеводческих отраслей, баланс кормов, стоимость валовой и товарной продукции, баланс трудовых ресурсов, потребность в денежно-материальных средствах, экономическая эффективность проектных предложений);

- экономические расчеты по выбору лучшего варианта проектного решения.

Критериями приемлемости и обоснованности выполнения данного вида работ являются: соблюдение социальных норм; более полное, рациональное и эффективное использование земли при обеспечении ее охраны; улучшение территориальных условий для организации производства, труда, управления и использования ресурсов; увеличение объема и снижение издержек производства; нормативные сроки окупаемости капиталовложений.

Эффект проводимого землеустройства в связи с предоставлением земель для сельскохозяйственных целей складывается:

- из увеличения объема производства сельскохозяйственной продукции на той же территории в результате более полного, рационального и эффективного использования земли совместно с другими средствами производства, создания территориальных условий для улучшения организации производства, труда и управления;

- экономии единовременных производственных затрат;

- сокращения ежегодных производственных и других расходов, увеличения чистого дохода вследствие изменения расположения, размеров и структуры земельного участка, создания лучших условий для внутрихозяйственной организации территории;

- сокращения потерь и затрат в результате создания лучших условий для охраны земли и окружающей среды.

Если реализация проекта связана с большими капиталовложениями, их эффективность можно рассчитать. Эффективность капиталовложений бывает двух видов: абсолютная и сравнительная.

Первая (E) определяется как отношение прироста прибыли (чистого дохода D , тыс. руб.) к размеру капиталовложений (K , тыс. руб.):

$$E = D / K. \quad (5.17)$$

Показателем сравнительной экономической эффективности капиталовложений в варианты проектных решений является минимум приведенных затрат (P_3 , тыс. руб.).

Проектные предложения и расчеты по ним выполняют или на одно хозяйство, или на группу территориально взаимосвязанных сельскохозяйственных организаций. При этом в процессе проектирования учитывают не только земельную площадь хозяйства, но и его производственные показатели (обосновывают целесообразность данной специализации, определяют возможные объемы производства продукции, условия водо-, энерго-, теплообеспечения, связи и т. д.).

Контрольные вопросы

1. Какие требования предъявляются к размещению земельных массивов сельскохозяйственных организаций?
2. Назовите параметры земельных участков сельскохозяйственных организаций.
3. Какие принципы должны быть соблюдены при формировании земельных участков сельскохозяйственных организаций?
4. Назовите содержание работ по формированию и размещению земельного участка сельскохозяйственной организации.
5. От чего зависит площадь нового земельного участка и как можно ее определить?
6. Перечислите требования, предъявляемые к размещению и формированию земельных участков.
7. Каковы правила размещения границ земельных участков?

8. Приведите состав показателей, по которым осуществляется выбор лучшего проектного решения.

9. Какие вопросы разрабатываются в схеме внутрихозяйственной организации территории?

10. Какие особенности имеет формирование и размещение крестьянских (фермерских) хозяйств?

6. УПОРЯДОЧЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

6.1. Виды недостатков земельных участков

Упорядочение существующих земельных участков сельскохозяйственных организаций представляет собой землеустроительное действие по внесению целенаправленных изменений в их площадь, размещение и границы в целях улучшения условий использования и охраны земель и повышения эффективности производства. Недостатки земельных участков – это неудобства, отклонения в площади, структуре, размещении и границах земельных массивов сельскохозяйственных предприятий, отрицательно влияющие на использование земель и организацию производства. Основные недостатки земельных участков приведены ниже.

Нерациональная площадь хозяйства – площадь, не соответствующая его специализации и зоне расположения. Этот недостаток отрицательно влияет на эффективность производства, транспортные и другие расходы. Нерациональным можно считать и слишком мелкие, и слишком крупные по площади земельные массивы.

Нерациональная структура земель – несоответствие состава и соотношения земель специализации организации. Ведет к снижению эффективности производства (при недостатке определенных видов земель) и ухудшению использования земель (при наличии земель, не используемых в основных отраслях).

Чересполосица – расчлененность земельного массива сельскохозяйственной организации на несколько обособленных участков, отделенных друг от друга землями других землепользователей. Вызываемые чересполосицей раздробленность территории, удаленность земельных участков, сообщение через земли других хозяйств ведут к ухудшению управляемости, увеличению транспортных расходов и

потерь времени, дополнительным капиталовложениям на строительство дорог и сооружений. Ухудшаются условия организации системы севооборотов и устройства их территории, нередко удаленные чересполосные участки менее продуктивны и на них хуже используется земля. Для устранения данного недостатка необходимо сократить среднее расстояние от центральной усадьбы.

Вкрапливание – расположение внутри земель и границы одного земельного участка земель другого землепользователя. Оно увеличивает площадь территории, на которой осуществляется производство, и среднее расстояние перевозок.

Дальноземелье – большая удаленность части земельного участка данного хозяйства от усадьбы. Оказывает то же влияние, что и чересполосица.

Вклинивание – расположение границы одного земельного участка глубоко внутри границы другого. Создает неудобства для внутрихозяйственной организации территории и ухудшает конфигурацию земельных контуров.

Изломанность границы – большое количество поворотных точек на окружной границе земельного участка.

Топографическая чересполосица – расположение части земельного участка данного хозяйства за живым урочищем (оврагом, балкой, лесом и т. д.). Такие участки неудобны для использования, так как труднодоступны и их обработка обходится дороже остальных участков (рис. 6.1).

Эрозионно опасное расположение границ – расположение границ, не согласованное с рельефом местности, не обеспечивающее возможности борьбы с эрозией, создающее опасность ее возникновения.

Недостатки земельных участков не всегда очевидны, хотя часть из них имеет внешние признаки. При определенных условиях недостатки не могут быть устранены, например чересполосица в лесной зоне.

Критериями устранения недостатков и основанием для их устранения являются не внешние признаки, а их отрицательное влияние на хозяйственную деятельность и использование земель, а также возможность устранения путем проведения межхозяйственного землеустройства. Устранение недостатков всегда охватывает группу территориально взаимосвязанных хозяйств или весь административный район.

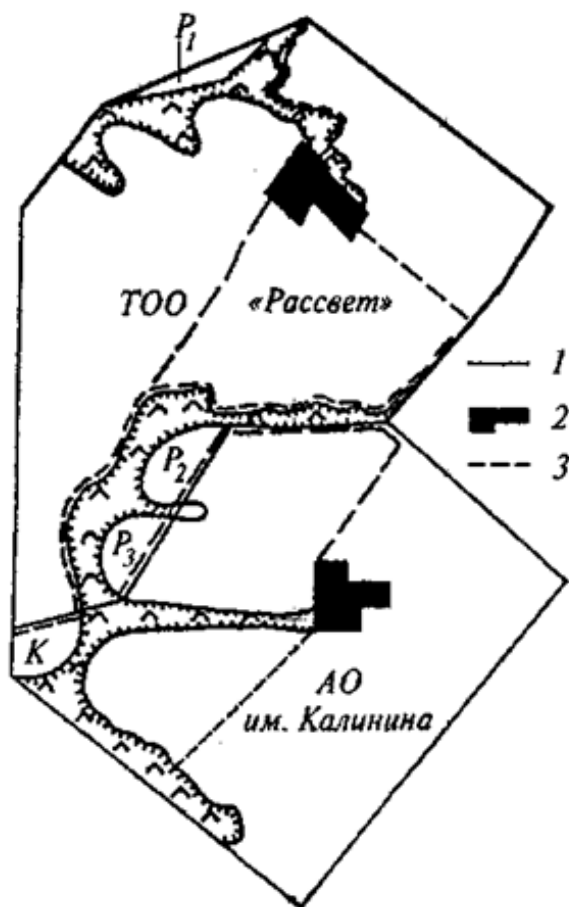


Рис. 6.1. Пример топографической чересполосицы [25]:
 P_1, P_2, P_3 – участки топографической чересполосицы хозяйства «Рассвет»;
 K – участок топографической чересполосицы хозяйства им. Калинина;
 1 – границы сельскохозяйственных организаций;
 2 – хозяйственные центры; 3 – полевая дорога

Для упорядочения земельных участков сельскохозяйственных организаций необходимо:

- придать земельному участку рациональные размеры и структуру земель;

- сделать его компактным;
- сократить расстояния перевозок и переездов;
- ликвидировать условия, ухудшающие внутрихозяйственную организацию территории и охрану земель.

Недостатки земельных массивов сельскохозяйственных организаций делятся на прямые и косвенные. К первым относятся несовершенство местоположения и конфигурации земельного участка, которые устраняются в процессе межхозяйственного землеустройства. К косвенным относятся недостатки, устраняемые при внутрихозяйственной организации территории с помощью дополнительных капиталовложений.

Недостатки земельных участков и степень их отрицательного влияния непостоянны. Поэтому необходимо выяснить причины их возникновения, в качестве которых выступают:

- ошибки при проектировании земельных участков сельскохозяйственных организаций;
- неблагоприятные природные условия;
- развитие производительных сил;
- недостатки хозяйственной деятельности;
- стихийные бедствия.

Большинство недостатков возникли исторически по первой причине. В условиях хуторской и мелкопоселковой форм расселения при организации колхозов не учитывалось размещение перспективных населенных пунктов и центральные усадьбы не всегда располагались в центре их земельного массива, что привело к возникновению дальнo-земелья.

6.2. Показатели оценки земельных участков сельскохозяйственных организаций

Наличие недостатков характеризует степень совершенства земельных участков сельскохозяйственных организаций с качественной стороны. Для их определения применяются количественные показатели (площадь, фактический периметр, средние расстояния, длина, ширина, соотношение сторон и др.). На основании данных показателей рассчитываются пространственные показатели оценки сложившегося земельного участка, к которым относятся коэффициенты компактности, протяженности, прямолинейности и дальнoземелья (формулы (3.3)–(3.6)). Пространственные условия хозяйства являются хорошими, если зна-

чения названных коэффициентов менее 1,25, удовлетворительными, если они колеблются в пределах 1,25–1,75, и плохими в том случае, если значения коэффициентов более 1,75.

Для определения комплексного показателя оценки земельного участка сельскохозяйственной организации необходимо выбрать основные факторы, влияющие на земельный массив в целом; установить показатели, отражающие сущность факторов и определить их численные значения.

При выборе основных факторов должны соблюдаться следующие требования:

- выбирается минимальное количество факторов, существенно влияющих на комплексный показатель;
- выбранные факторы не должны зависеть друг от друга;
- каждый фактор должен быть представлен только одним признаком.

Факторы, влияющие на комплексный показатель оценки земельного участка, в основном сводятся к требованиям, предъявляемым к земельным участкам сельскохозяйственных организаций: компактность, качество земель, местоположение земельного участка, его размер, устойчивость, качественное состояние внутрихозяйственных дорог.

6.3. Способы устранения недостатков земельных участков сельскохозяйственных организаций

Устранение недостатков заключается в прекращении или сокращении их отрицательного влияния, повышении устойчивости землепользования. Существуют следующие основные способы устранения недостатков землепользования:

- перенесение границ земельного участка;
- обмен заинтересованных сторон равновеликими и равноценными участками (рис. 6.2);
- обмен неравновеликими и неравноценными участками с денежной компенсацией;
- передача земель от одного хозяйства другому с денежной компенсацией по соглашению сторон (рис. 6.3);
- реорганизация землепользований.

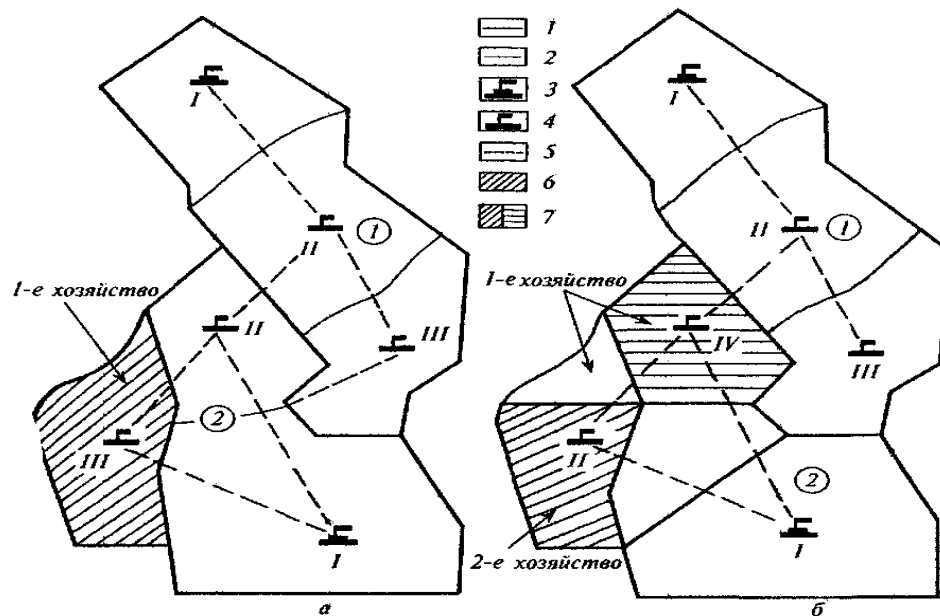


Рис. 6.2. Проект устранения недостатков землепользования путем обмена равновеликими и равноценными участками [14]: а и б – соответственно до и после землеустройства; 1 – граница хозяйства; 2 – граница отделений; 3 – центральная усадьба; 4 – усадьба отделения; 5 – основные дороги; 6 – чересполосный участок; 7 – обмениваемый участок; I, II, III, IV – номера отделений

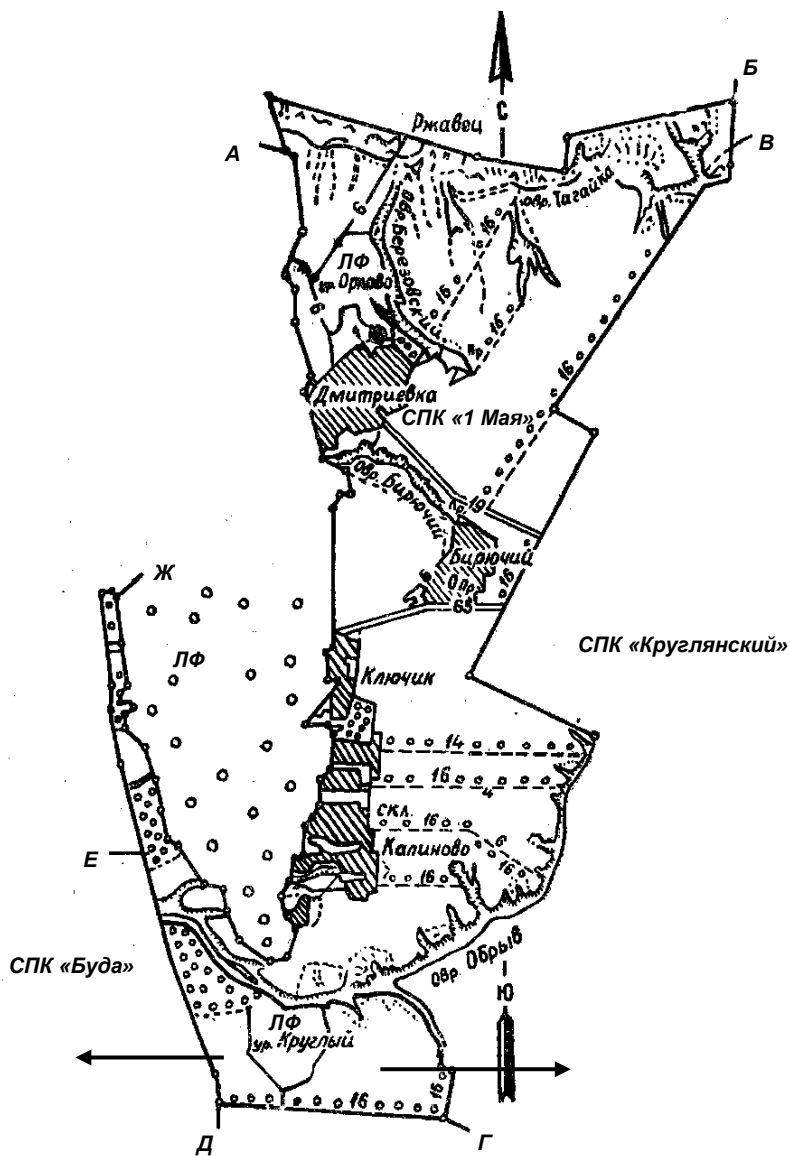


Рис. 6.3. Устранение дальнотельности путем передачи земельного участка от одного хозяйства другому [25]

Перечисленные способы не всегда дают возможность полностью решить данную задачу. Поэтому они могут дополняться методами внутрихозяйственного землеустройства (трансформация земель, введение севооборотов разной направленности, перемещение хозяйственных центров, изменение внутрихозяйственной специализации и др.).

Объектами проектирования при организации крестьянских (фермерских) хозяйств могут быть:

- единоличное крестьянское (фермерское) хозяйство, организуемое на территории другой сельскохозяйственной организации или за счет фонда перераспределения земель;
- группа крестьянских (фермерских) хозяйств, организуемых на территории одной или нескольких смежных сельскохозяйственных организаций;
- группа смежных крестьянских (фермерских) хозяйств, организуемых на территории фонда перераспределения земель;
- группа крестьянских (фермерских) хозяйств, организуемых на территории одной или нескольких сельскохозяйственных организаций и примыкающих к ним массивах фонда перераспределения земель.

При внесении изменений в существующие земельные участки с целью их упорядочения необходимо придерживаться следующих правил:

- нарушения в существующей организации территории и производства должны быть минимальными;
- улучшение одного земельного участка не должно вызывать ухудшения другого;
- при реорганизации земельных участков необходимо передавать от одного хозяйства другому целые организационно-территориальные единицы (массивы производственных подразделений, севооборотные массивы, поля севооборота и т. д.);
- после передачи земель без территориальной компенсации условия организации производства и использования земель передающего хозяйства не должны ухудшаться;
- вносимые в земельные участки изменения должны вызываться действительной необходимостью, давать заметный экономический, экологический и социальный эффекты.

При обмене между организациями неравноценными и неравновеликими участками используются материалы кадастровой оценки земель. Площадь получаемого в обмен участка может быть определена по формуле

$$П_2 = П_1 Б_1 / Б_2, \quad (6.1)$$

где P_2 , P_1 – площади соответственно получаемого и передаваемого участков, га;

B_2 , B_1 – баллы земель соответственно получаемого и передаваемого участков.

6.4. Землеустроительные работы по упорядочению существующих земельных участков сельскохозяйственного назначения

Землеустроительный процесс по упорядочению существующих земельных участков сельскохозяйственного назначения включает следующие стадии:

- подготовительные работы;
- составление и обоснование проекта;
- рассмотрение и утверждение проекта;
- перенесение на местность;
- изготовление землеустроительных материалов и документов, удостоверяющих права на землю.

Подготовительные работы включают анализ существующих земельных участков, выявление недостатков, их влияние на эффективность производства и использование земли, установление возможностей их устранения.

Необходимо с учетом экономических показателей, специализации, перспектив развития производства оценить площадь земельного участка, структуру земель, размещение, компактность и конфигурацию, расположение границ, определить величину затрат и потерь, зависящих от наличия недостатков земельных участков (недополучение продукции, транспортные расходы, единовременные затраты и т. д.).

Разработанный проект устранения недостатков земельных участков сельскохозяйственных организаций должен создавать наилучшие территориальные условия для использования и охраны земель; организации производства и управления; внутрихозяйственной организации территории; использования средств механизации производственных процессов; сокращения переездов между отдельными частями земельного массива и снижения транспортных затрат; сокращения капиталовложений на оборудование территории постройками, дорогами, водными источниками.

Обоснование проекта включает расчеты, доказывающие экономическую эффективность вносимых в земельный участок изменений.

Для того чтобы предлагаемые решения были достаточно убедительными, необходимо выяснить и рассчитать следующие показатели:

- потери продуктивности участков из-за их удаленности и снижение затрат при приближении к центру;
- потери, вызываемые невозможностью полностью использовать продукцию с удаленных участков, и величину дополнительно получаемой продукции при приближении их к хозяйственному центру;
- затраты на непроизводительное использование техники и величину их снижения после устранения недостатков;
- снижение затрат от улучшения внутрихозяйственной организации территории в результате упорядочения земельных участков;
- затраты на эксплуатацию удаленных участков и возможность их снижения и т. д.

Эти положения рассчитывают по данным до землеустройства и по предлагаемым по проекту данным. Их сравнение позволяет определить экономический эффект землеустройства.

Утвержденный проект переносится на местность.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятию «недостатки земельных участков сельскохозяйственных организаций».
2. Перечислите виды недостатков земельных участков и охарактеризуйте их сущность.
3. Что является основанием для разработки проекта упорядочения земельного участка сельскохозяйственной организации?
4. Каковы показатели оценки сельскохозяйственных земельных участков?
5. В чем заключается устранение недостатков земельных участков сельскохозяйственных организаций?
6. Какие способы устранения недостатков земельных участков существуют?
7. Назовите последовательность выполнения землеустроительных работ по упорядочению земельных участков сельскохозяйственных организаций.

7. ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

7.1. Задачи и содержание формирования и размещения земельных участков несельскохозяйственного назначения

К несельскохозяйственным объектам относятся предприятия обрабатывающей и добывающей промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны, учреждения науки, здравоохранения, отдыха, природоохранные, лесохозяйственные, водохозяйственные и другие объекты.

По характеру влияния на организацию территории, использование земли, окружающую среду можно выделить следующие основные виды земельных участков несельскохозяйственного назначения:

1. Небольшие по площади участки, размещение которых не нарушает существующую организацию территории.

2. Большие по площади массивы, занимаемые крупными промышленными и другими предприятиями, размещение которых затрагивает земельные участки нескольких сельскохозяйственных организаций.

3. Протяженные участки, занимаемые линейными сооружениями: железными и шоссейными дорогами, линиями электропередачи и связи, трубопроводами и т. п. Занимаемая ими площадь относительно невелика, но они могут серьезно нарушить целостность существующих земельных участков и организации территории, так как часто создают труднопреодолимые преграды для перемещения транспортных средств.

4. Значительные по площади массивы или участки, на которых размещаются предприятия, ведущие добычу полезных ископаемых. Предоставление им земель связано с реорганизацией существующих земельных участков, нарушением земель, загрязнением атмосферы и другими последствиями.

5. Большие земельные массивы, занимаемые водохранилищами и сооружениями ГЭС. При этом происходит затопление значительных площадей, что может вызвать реорганизацию существующих хозяйств, подтопление окружающей территории и т. д.

Таким образом, земельные участки несельскохозяйственного назначения весьма разнообразны по площади, размещению, конфигурации и характеру влияния на окружающую среду. Это влияние нередко имеет отрицательный характер и складывается, во-первых, из воз-

действия несельскохозяйственного объекта на размещение и организацию территории земельных массивов других хозяйств, во-вторых, из его влияния на окружающую среду.

Формирование и размещение земельных участков несельскохозяйственных организаций имеет свои особенности в содержании и методах осуществления.

Разработка проектов размещения и строительства несельскохозяйственных объектов выполняется на основе строительных норм и правил организациями Министерства архитектуры и строительства, но окончательное определение места расположения объекта, т. е. выбор участка (строительной площадки), необходимого для его размещения, производится путем проведения землеустройства.

Задача землеустройства при формировании и размещении земельных участков несельскохозяйственного назначения состоит не только в рациональном перераспределении земель между отраслями народного хозяйства и создании нормальных территориальных условий для функционирования размещаемого объекта, но и в недопущении необоснованных потерь продуктивных земель, охране земельных богатств и окружающей среды, а также соблюдении правил, установленных законодательством.

Работы по изъятию и предоставлению земельных участков выполняются организациями по землеустройству до начала проектирования размещаемого промышленного или иного объекта соответствующей (например, промышленной) проектной организацией.

К земельным массивам, предоставляемым для размещения несельскохозяйственных объектов, предъявляются следующие требования:

- должны занимать минимально необходимую площадь;
- не должны содержать в своих границах ценных сельскохозяйственных земель;
- не должны нарушать существующую организацию территории земельных участков сельскохозяйственных организаций;
- не должны приводить к ухудшению качества земель;
- не должны создавать неудобств для функционирования окружающих объектов;
- должно отсутствовать отрицательное влияние на окружающую территорию.

Соблюдение приведенных выше требований позволит сформировать устойчивые земельные массивы, оказывающие минимальное отрицательное влияние на окружающую территорию и использование земель.

7.2. Приоритет сельскохозяйственного землепользования и его учет при предоставлении земельных участков несельскохозяйственного назначения

Выделение земель для сельскохозяйственных нужд осуществляется исходя из приоритета сельскохозяйственного землепользования. Это означает, что площади земель сельскохозяйственных организаций не должны уменьшаться, а их состояние – ухудшаться.

Данный эффект достигается следующими путями:

- земли, пригодные для сельского хозяйства, должны предоставляться для сельскохозяйственных целей;

- земельные участки предоставляются по согласованию с собственниками, землепользователями и землевладельцами;

- подлежат возмещению потери сельскохозяйственного производства, связанные с предоставлением сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных целей;

- при предоставлении сельскохозяйственных земель для иных целей плодородный слой почвы должен быть снят, сохранен и использован;

- подлежат возвращению в пригодное для использования состояние земли, предоставленные во временное пользование, связанное с их нарушением;

- изъятие и предоставление сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных целей допускается только в исключительных случаях при невозможности размещения этих объектов на земельных участках несельскохозяйственного назначения, когда такое размещение предусмотрено Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь; программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь; генеральными планами городов, иных населенных пунктов и (или) градостроительными проектами детального планирования – в населенных пунктах; схемами землеустройства районов, проектами внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей – вне населенных пунктов;

- изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с их назначением, и перевод их в другие категории земель производится областными исполнительными комитетами только по согла-

сованию Президентом Республики Беларусь места их размещения, за исключением изъятия и предоставления земельных участков: для строительства и обслуживания подземных линейных сооружений и объектов, связанных с их строительством и обслуживанием; реконструкции линейных сооружений, включая железные и автомобильные дороги, и строительства объектов, связанных с их реконструкцией; строительства и обслуживания, обустройства нефтяных и газовых скважин, объектов, связанных с их обслуживанием, в целях поиска и добычи углеводородного сырья; строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах свободных экономических зон; строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, транспортной и инженерной инфраструктуры, иных объектов, а также для благоустройства прилегающей к ним территории в населенных пунктах, если генеральные планы таких населенных пунктов утверждены Президентом Республики Беларусь; расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности (насаждений) просек воздушных линий электропередачи в каждую сторону от крайних проводов; расширения существующих мест погребения, расширения мест воинской славы и мемориальных комплексов; иных целей, определенных Президентом Республики Беларусь [8].

Таким образом, проектное решение должно быть приемлемым для несельскохозяйственного землепользователя и вызывать минимальные потери сельскохозяйственного производства.

При этом необходимо обеспечить:

- размещение предоставляемого участка с учетом интересов всех отраслей и землепользователей, земельные участки которых расположены на данной территории, при соблюдении принципа приоритета сельскохозяйственного землепользования;
- размещение участка в таком месте, где есть необходимые территориальные условия для использования его по целевому назначению;
- соответствие площади, конфигурации и природных условий участка тем целям, для которых он предоставляется;
- рациональное использование земельных ресурсов и снижение затрат на улучшение земель;
- сохранение ценных земель, сложившейся внутрихозяйственной организации территории, целостности земельных участков, недопущение в них недостатков;
- охрану окружающей среды.

Подводя итог, можно сформулировать четыре основных принципа, которыми следует руководствоваться при отводе земель для несельскохозяйственных целей:

- приоритет сельскохозяйственного землепользования;
- обеспечение интересов всех отраслей народного хозяйства;
- абсолютная экономия площади земель;
- полный учет влияния земельного участка несельскохозяйственного назначения и размещаемого на нем объекта на окружающую территорию и среду.

7.3. Методика решения проектной задачи формирования и размещения земельных участков несельскохозяйственного назначения

Работы по формированию и размещению земельных участков несельскохозяйственного назначения включают:

- установление и обоснование площади предоставляемого участка;
- размещение участка на территории;
- определение состава и ценности земель в границах земельного участка, выявление отрицательных последствий изъятия участка и размещения объекта, разработка мер по их предотвращению;
- подготовку технических условий снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы;
- подготовку технических условий рекультивации нарушаемых земель;
- подготовку предложений по условиям предоставления земельного участка.

А. Установление и обоснование площади предоставляемого участка. Для установления площади земельного участка несельскохозяйственной организации необходимы схема размещения объекта (по вариантам) и схема его генерального плана (проект планировки). При решении данного вопроса могут использоваться три основных способа. Первый основан на применении норм отвода земель для различных целей, которые содержатся в СНиП (строительных нормах и правилах). Он применяется при установлении полосы отвода линейных объектов (железных и автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий связи, электрических сетей). Утверждены также нормы отвода земель для организаций рыбного хозяйства, гидромелиоративных сооружений. Они широко используются в градостроительстве,

при разработке проектов организации и устройства территории населенных пунктов.

Второй способ предполагает использование показателей минимальной плотности застройки промышленных предприятий различных специализаций. Минимальная плотность застройки (M_n) представляет собой отношение (в процентах) площади под зданиями и сооружениями (Π_3) к общей площади предоставляемого земельного участка (Π_0):

$$M_n = 100\Pi_3 / \Pi_0. \quad (7.1)$$

Чем больше данная величина, тем лучше и полнее используется территория несельскохозяйственного предприятия.

Третий способ предполагает использование аналогов, т. е. сведений о действующих объектах одинаковой специализации и равной мощности. Он может применяться при отсутствии других возможностей расчета (например, по нормам), а также при размещении зданий и сооружений, строящихся, например, по типовым проектам или же в однотипных условиях местности.

При значительных площадях отвода земель для размещения многофункциональных объектов все три способа расчета площади земельных участков могут использоваться комбинированно и комплексно.

Б. Размещение участка на территории. Для поиска наилучшего проектного решения, как правило, разрабатывается несколько вариантов размещения земельного участка, приемлемых для заинтересованных участников процесса землеустройства. При решении данного вопроса необходимо учитывать следующие требования:

- размещать земельные участки несельскохозяйственных организаций в первую очередь на землях запаса, несельскохозяйственного назначения или сельскохозяйственных землях худшего качества (по кадастровой оценке), а также на землях лесного фонда, не покрытых лесом или занятых малоценными насаждениями;

- не нарушать целостность земельных участков, прежде всего сельскохозяйственных, и их внутрихозяйственную организацию территории или вносить в них наименьшие изменения;

- предусматривать меры по недопущению развития процессов эрозии, заболачивания, подтопления, других видов деградации и нарушения земель;

- не допускать неблагоприятных последствий, ведущих к ухудшению условий хозяйственной деятельности сельскохозяйственных и других организаций, причиняющих им убытки и потери.

Границы проектируемых земельных участков несельскохозяйственных организаций наносятся на проектный план в масштабе 1:10000. При этом их площадь должна соответствовать расчетной.

Варианты размещения земельного участка и его отдельных частей, а также дальнейшее уточнение его границы разрабатываются с соблюдением нормативно-правовых актов об охране и использовании земель, действующих санитарно-гигиенических, архитектурно-планировочных и других норм, правил и рекомендаций по размещению и строительству конкретных объектов.

С точки зрения принципа приоритета сельскохозяйственного землепользования лучшим будет вариант, предусматривающий минимальное расходование и наиболее полную охрану сельскохозяйственных земель, наименьшее нарушение земельных массивов сельскохозяйственных организаций и приемлемый для функционирования проектируемого объекта.

В. Определение состава и ценности земель в границах земельного участка, выявление отрицательных последствий изъятия участка и размещения объекта, разработка мер по их предотвращению. В границах земельного участка по каждому варианту проекта с использованием планово-картографического материала устанавливается его общая площадь, состав и площади видов земель и составляет проектная экспликация.

Качество земель в границе проектируемого участка определяется по имеющимся на эту территорию материалам почвенных и других обследований и кадастровой оценки земель с использованием Геопортала ЗИС Республики Беларусь.

Одновременно выявляются отрицательные последствия экологического, территориального, экономического и другого характера, вызываемые изъятием сельскохозяйственных земель, размещением сельскохозяйственного объекта и его влиянием на окружающую территорию и природную среду. К ним можно отнести:

- нарушение существующих земельных участков, внутрихозяйственной организации территории сельскохозяйственных предприятий, ухудшение транспортных связей;
- снижение качества земель, прилегающих к проектируемому земельному участку, в связи с их возможным временным или постоянным загрязнением, нарушением, затоплением, подтоплением, переувлажнением и т. д.;
- загрязнение водных источников и атмосферы.

Определяется состав мероприятий, необходимых для предотвращения или минимизации негативных процессов, связанных с изъятием земли и размещением проектируемого объекта, и величина затрат на их осуществление.

Г. Подготовка технических условий снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы. При отводе земельных участков для целей, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, возникает опасность безвозвратной потери ценнейшего свойства земли – почвенного плодородия. С целью ее предотвращения на собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов возложена обязанность проводить мероприятия:

- по сохранению почв и их плодородия;
- рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
- сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Требования законодательства об охране и использовании земель предусматривают различные способы сохранения плодородного слоя почвы:

- посредством рационального использования земель без нарушения почвенного покрова;
- мерами рекультивации земель, т. е. восстановления почвенного покрова, нарушенного при проведении различных видов работ;
- посредством снятия плодородного слоя почвы для последующего нанесения его на малопродуктивные участки сельскохозяйственных земель за пределами отвода.

При предоставлении сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд плодородный слой почвы с изымаемого участка должен быть снят, сохранен и использован для улучшения других земель. На выполнение данной работы составляется рабочий проект, задание на подготовку которого разрабатывается в составе проекта междоуличного землеустройства на стадии предварительного согласования места расположения объекта в виде технических условий снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы.

В технических условиях указывают:

- местоположение и площади участков, с которых снимается плодородный слой;
- толщину снимаемого слоя и характеристику почвенного покрова;
- направление использования плодородного слоя;

- расположение временных отвалов;
- местоположение и площади участков, улучшаемых землеванием;
- толщину наносимого слоя;
- основные требования к освоению земель с нанесенным природным слоем (сроки освоения, агротехника, культуры и т. д.).

К заданию на проектирование прилагаются чертежи. Рабочий проект должен быть составлен до момента предоставления земельного участка.

Д. Подготовка технических условий рекультивации нарушаемых земель. Рекультивация земель – комплекс мероприятий, направленных на восстановление (формирование) природно-исторической и хозяйственной ценности нарушенных земель, в том числе плодородия почв, улучшение условий окружающей среды и т. д. [23].

В зависимости от последующего целевого использования земельных участков выделяют следующие основные направления рекультивации: сельскохозяйственное – осуществление комплекса работ по приведению нарушенных земель в состояние, позволяющее их использовать в качестве сельскохозяйственных земель (пахотных, луговых и т. д.); лесохозяйственное – подготовка нарушенных земель для создания лесонасаждений различного назначения (противоэрозионных, водоохранных, лесопарковых и др.); рыбохозяйственное – создание на рекультивированных землях водоемов для рыборазведения; водохозяйственное – создание на рекультивированных землях водоемов различного назначения (противопожарных, для орошения, водопоя скота и т. д.); рекреационное – создание зон отдыха; природоохранное – подготовка поверхности нарушенных земель для восстановления биологического разнообразия и гидрологического режима; строительное – приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для строительства (промышленного, жилищного, дорожного и др.).

Работы по рекультивации обычно проводятся в два этапа: технический и биологический.

Технический этап предусматривает планировку поверхности, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство мелиоративных сооружений, а также проведение других мероприятий, создающих условия для использования участка и восстановления почвенного плодородия.

Биологический этап включает комплекс агротехнических и фито-мелиоративных мероприятий, направленных на улучшение физических, химических и биологических свойств почв.

При предоставлении земельных участков для несельскохозяйственных нужд, связанных с нарушением земель, в составе землеустроительного проекта разрабатываются технические условия рекультивации. В них указываются:

- местоположение и площади участков, требующих проведения рекультивации;
- направления использования земель после рекультивации;
- площадь участков, на которых снимается плодородный слой, используемый для рекультивации, и его толщина;
- природный состав поверхностного слоя, на который наносится плодородный, и его толщина;
- основные параметры рельефа после рекультивации (формы, уклоны и т. д.);
- требования к биологическому этапу рекультивации;
- сроки выполнения работ.

Е. Подготовка предложений по условиям предоставления земельного участка. Условия предоставления земельного участка указываются в решении об изъятии и предоставлении земельного участка, они должны быть подготовлены при составлении землеустроительного проекта, выполнены до начала и в процессе использования участка. Они разрабатываются по согласованию с землепользователями, чьи земли изымаются, и теми, кому предоставляются.

В условия предоставления участков включают мероприятия:

- по охране окружающей среды, сельскохозяйственных земель, растительности, водных источников, атмосферы, памятников культуры и истории, а также защите почв от эрозии, заболачивания, загрязнения;
- ограничению прав землепользователя, которому предоставляется земельный участок, в интересах других землепользователей или государства (сервитуты, обременения) на основании нормативных актов.

7.4. Оценка и сопоставление вариантов проектных решений

При проектировании земельных участков сельскохозяйственных организаций, как правило, разрабатывается несколько вариантов их размещения. Они оцениваются по технико-экономическим показателям, основные из которых следующие:

- площадь земельного массива, состав и площади сельскохозяйственных земель в его границе;
- характеристика почвенного покрова участка;

- балл кадастровой оценки земель;
 - урожайность сельскохозяйственных культур и садов;
 - число затрагиваемых земельных участков других организаций;
 - площадь, на которой требуется внесение дополнительных изменений в существующие земельные участки;
 - число и площадь хозяйств, требующих проведения внутрихозяйственного землеустройства в связи с размещением несельскохозяйственного объекта;
 - площадь, с которой снимается плодородный слой почвы;
 - площадь земель, подлежащих рекультивации;
 - площадь, улучшаемая землеванием;
 - потери сельскохозяйственного производства на пахотных, луговых землях и в целом;
 - ежегодные потери валовой продукции (чистого дохода);
 - затраты на возмещение убытков землепользователей;
 - упущенная выгода;
 - затраты на проведение землеустройства;
 - снижение потерь за счет проведения землевания.
- К дополнительным показателям могут быть отнесены:
- затраты на предотвращение негативных последствий размещения объекта;
 - затраты на снятие и сохранение плодородного слоя почвы;
 - затраты на землевание;
 - затраты на рекультивацию нарушенных земель;
 - величина земельного налога;
 - величина арендной платы;
 - другие затраты организаций, которым предоставляется земельный участок;
 - общая сумма потерь и затрат.

Основным критерием, определяющим выбор лучшего варианта, считается наименьший ущерб, причиняемый сельскому хозяйству и окружающей среде.

Контрольные вопросы

1. Каково содержание работ по формированию и размещению земельных участков несельскохозяйственного назначения?
2. Каковы последствия размещения несельскохозяйственного объекта на территории?

3. Назовите виды земельных участков несельскохозяйственных организаций.

4. Какие принципы необходимо соблюдать при проектировании земельных участков несельскохозяйственного назначения?

5. Приведите последовательность выполнения и содержание работ при проектировании земельных участков несельскохозяйственных организаций.

6. Назовите основные способы установления площади земельных участков несельскохозяйственных организаций.

7. Перечислите показатели сравнения вариантов формирования и размещения земельных участков несельскохозяйственного назначения.

8. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗМЕЩЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

8.1. Народно-хозяйственный подход к проектированию земельных участков несельскохозяйственного назначения

К земельным участкам несельскохозяйственного назначения относятся земельные участки промышленных, транспортных, лесохозяйственных, водохозяйственных, природоохранных, градостроительных и других организаций.

Земли этих объектов служат в качестве территориального базиса их деятельности, естественного основания для размещения зданий, сооружений, коммуникаций. Плодородие земли в данном случае не имеет значения. Обычно такие земельные участки не образуют больших компактных массивов; они находятся среди других, чаще всего земельных участков сельскохозяйственных организаций, вклиниваясь, вкрапливаясь и пересекая их, тянутся длинными узкими полосами. Часто это приводит к нарушению устойчивости сельскохозяйственного производства, вызывает необходимость реорганизации существующих земельных участков. Кроме того, объекты (заводы, электростанции, добывающие предприятия и т. п.), размещенные на отводимых участках, могут оказывать негативное влияние на окружающую территорию.

Вместе с тем отдельные земельные участки указанного типа могут размещаться крупными массивами на больших площадях. К ним относятся заповедники, лесхозы, водохозяйственные объекты и т. д. В от-

личие от сельскохозяйственных, они весьма разнообразны по своим характеристикам, многочисленны, а их образование может иметь существенные особенности. В любом случае необходимо:

1) проектировать размещение и параметры земельных участков сельскохозяйственного назначения в соответствии с функциями и внутрихозяйственной структурой размещаемого объекта;

2) просчитывать несколько вариантов размещения для определения лучшего проектного решения с позиций народно-хозяйственной эффективности;

3) учитывать социально-экономическую и экологическую ценность предоставляемых земель.

Народно-хозяйственный подход к выбору проектного решения требует:

1) полного учета положительных и отрицательных последствий принятого способа использования земельных ресурсов, а также влияния размещаемого объекта и его земельного участка на территорию и окружающую среду в ближайшей и отдаленной перспективе;

2) последовательной реализации принципа абсолютной экономии площади земли, ее минимального расходования под объекты промышленного и другого строительства в пределах, соответствующих современному уровню развития производительных сил.

8.2. Отвод земель для промышленных предприятий и АЭС

При проектировании земельных участков (площадок) промышленных предприятий эффективным способом экономии площади земли является размещение их в составе промышленных узлов, т. е. групп предприятий с общими объектами вспомогательных производств, инженерных сооружений и коммуникаций.

При предоставлении участков для крупных промышленных предприятий производственных комплексов в новых районах одновременно с выбором площадки выбирается и отводится территория для создания поселка или города с учетом строительных и планировочных требований.

Размещение атомных электростанций (АЭС) практически не связано с местами запасов топлива, что позволяет приближать их к потребителям электроэнергии. Сами АЭС не требуют для размещения больших земельных площадей, но многие из них нуждаются в искусственных водохранилищах-охладителях, которые занимают значи-

тельные площади. Вокруг атомной электростанции устанавливается санитарно-защитная зона (в радиусе 3 км с учетом розы ветров), жители из которой должны быть переселены на новые места.

В настоящее время в Республике Беларусь действует технический кодекс установившейся практики ТКП 098-2007 (02250/02300) «Размещение атомных станций. Основные требования по составу и объему изысканий и исследований при выборе пункта и площадки атомной станции», утвержденный постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь и Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 10 октября 2007 г. № 16/87 [12]. Согласно этому кодексу работы по установлению местоположения атомной станции проводятся в приведенной ниже последовательности:

- 1) выявление и изучение одного или нескольких конкурентных пунктов и выбор оптимального;
- 2) выявление и изучение в выбранном пункте конкурентных площадок и выбор оптимальной.

Пункт размещения АЭС – это территория в пределах рассматриваемого для строительства атомной станции района, позволяющая разместить несколько площадок станции, для которых ландшафтно-географические и ситуационные условия (взаимное расположение станции и городов, крупных предприятий и других объектов, условия водоснабжения, транспортные, социально-демографические, агропромышленные и производственные условия) близки по своим характеристикам.

Площадка размещения АЭС включает в себя территорию в пределах охраняемого периметра, на которой размещаются основные и вспомогательные здания и сооружения атомной станции (промышленная площадка) и территорию за пределами ограды, на которой располагаются объединенные распределительные устройства, внешние гидросооружения (водоемы-охладители, насосные станции, подводящие и отводящие каналы), очистные сооружения, шламоотвалы, база стройиндустрии, перевалочная база, жилой поселок атомной станции и т. д.

При проведении работ по оценке пригодности пунктов и площадок для размещения АЭС должны рассматриваться следующие факторы:

- природные условия, влияющие на безопасность станции;
- события, связанные с деятельностью человека (техногенные факторы), способные оказать влияние на безопасность АЭС;
- влияние станции на окружающую среду и радиационную безопасность населения.

Для выявления пунктов возможного размещения АЭС в пределах заданного района и выбора конкретной площадки проводятся инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические изыскания, исследования по изучению сейсмоструктурных условий по оценке сейсмической опасности, а также факторов, связанных с влиянием атомной станции на окружающую среду и радиационную безопасность населения (распределение населения, экология, земле- и водопользование, радиоэкология) [12].

8.3. Отвод земель для строительства линейных сооружений

К линейным объектам относятся автомобильные и железные дороги, магистральные трубопроводы, каналы, водоводы, линии электропередачи, связи и др. Главной особенностью установления границ земельных участков для строительства этих объектов является их значительная протяженность.

При размещении участков для строительства линейных сооружений необходимо проявлять особую осторожность, так как в противном случае возможно резкое снижение эффективности производства и ухудшение использования земли на территории, значительно превышающей предоставляемую площадь.

Транспортным организациям земельные участки предоставляются в постоянное пользование: для железных дорог – под земляное полотно, искусственные сооружения, линейно-путейные здания, станции, защитные лесонасаждения; для автомобильных дорог – под земляное полотно, проезжую часть, дорожные сооружения, жилые и служебные здания, лесные насаждения и др. Кроме земель, отводимых в постоянное пользование, при сооружении линейных объектов обычно земельные участки предоставляются и во временное пользование на период строительства: под карьеры, временные жилые и производственные постройки и сооружения, подъездные и объездные дороги и т. д. Для большинства коммуникаций (линейных сооружений) существуют утвержденные нормы отвода земель. Участки, предоставляемые временно (на период строительства) и использование которых связано с нарушением земель, подлежат возврату после их рекультивации.

Согласно законодательству в области охраны и использования земель земельные участки для строительства и обслуживания линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, связи и других сооружений) из земель природоохранного, оздорови-

тельного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания, предоставляются юридическим лицам в постоянное пользование либо аренду, а индивидуальным предпринимателям – в аренду.

Не требуется изъятие и предоставление земельных участков:

- для строительства и обслуживания (эксплуатации), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) воздушных линий электропередачи и их опор, электросвязи, наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов, на землях, не предоставленных землепользователям в установленном порядке и не находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц;

- сноса (демонтажа) капитальных строений (зданий, сооружений), подземных объектов инженерной инфраструктуры;

- строительства, эксплуатации (обслуживания), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

При изъятии сельскохозяйственных земель для строительства, реконструкции и ремонта автомобильных дорог общего пользования, иных объектов в полосе отвода дорог (размеры полосы отвода определяются на основании проектной документации с учетом ее категории), которые предусмотрены архитектурным (строительным) проектом строительства, реконструкции, ремонта этой автодороги, потери сельскохозяйственного производства не возмещаются.

При строительстве иных объектов, необходимых для строительства, реконструкции и ремонта автомобильных дорог общего пользования на сельскохозяйственных землях и землях, располагаемых за пределами полосы отвода такой дороги (площадки для складирования грунта, стоянок техники, стройгородки, карьеры и резервы грунта, инженерные коммуникации и иное), указанные потери подлежат возмещению.

Установление границ земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания линейных объектов и сооружений, выполняется в соответствии с требованиями Инструкции о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границы земельного участка [7].

По границам земельных участков, предоставленных организациям для строительства и (или) обслуживания автомобильных и железных

дорог, допускается закреплять на местности межевыми знаками только узловые точки (стыки) границ смежных земельных участков, а также характерные точки границ через 3–5 км группами по 3–4 знака со скрытыми центрами.

Подземные линейные сооружения, воздушные электрические сети и телефонно-телеграфные линии межевыми знаками не закрепляются.

В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 августа 2006 г. № 1058 «Об утверждении Правил охраны линий, сооружений связи и радиофикации в Республике Беларусь» вдоль линий, сооружений электросвязи и радиофикации устанавливаются охранные зоны, т. е. участки земной (водной) поверхности, примыкающие к этим линиям, сооружениям, для которых устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности и которые необходимы для обеспечения их безопасной эксплуатации [22].

Ширина данной зоны для воздушных и подземных кабельных линий электросвязи и радиофикации составляет по 2 м с каждой стороны от трассы кабельной канализации, подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий электросвязи.

В границах охранных зон и просек без письменного согласия и присутствия представителей эксплуатационных организаций запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные, взрывные и земляные работы, связанные с разработкой грунта на глубину более 0,3 м, а также планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных механизмов;
- производить геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин и шурфов;
- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, летние лагеря для содержания сельскохозяйственных животных, складировать материалы, корма, удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;
- устраивать проезды и стоянки транспортных средств, осуществлять проезд автомобилей с поднятым кузовом или провоз негабаритных грузов под проводами воздушных линий электросвязи и радиофикации.

Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев в соответствии с Правилами охраны электрических сетей напряжением до 1000 В, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 11 сентября 1972 г. № 667, устанавливаются охранные зоны на расстоянии 2 м по обе стороны от крайних проводов данных линий, ми-

нимально допустимые расстояния от электрических сетей до зданий, сооружений, земной и водной поверхностей, прокладываются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях [22].

В соответствии с Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255, охранные зоны вдоль них устанавливаются шириной:

- от 10 до 55 м – по обе стороны линии от крайних проводов вдоль воздушных линий электропередачи в зависимости от их напряжения;
- 1 м – по обе стороны линии от крайних кабелей вдоль подземных кабельных линий электропередачи;
- 100 м – по обе стороны линии от крайних кабелей вдоль подводных кабельных линий электропередачи.

В их пределах без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- осуществлять мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для виноградников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур;
- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- производить земляные работы на глубине более 0,3 м, а на вспахиваемых землях – на глубине более 0,45 м, а также планировку грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Для обеспечения безопасной эксплуатации трубопроводов и кабелей технологической связи (при любом виде их прокладки) Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 апреля 1998 г. № 584, устанавливаются охранные зоны [22]:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, – шириной 50 м от оси трубопровода с каждой стороны;
- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, – шириной 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции – шириной 50 м от границ территорий указанных объектов.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

- сооружать и совершать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать огороды;

- производить мелиоративные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

- производить геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

В целях обеспечения промышленной, пожарной и экологической безопасности при эксплуатации объектов газораспределительной системы, согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 6 ноября 2007 г. № 1474 «Об утверждении Положения о порядке установления охранных зон объектов газораспределительной системы, размерах и режиме их использования», устанавливаются охранные зоны [22]:

- вдоль газопроводов – от 2 до 10 м в зависимости от давления;

- вокруг зданий газорегуляторных пунктов (ГРП), территорий автомобильных газозаправочных станций (АГЗС), распределительных устройств (РУ) и групповых баллонных установок – 10 м от границ территорий указанных объектов.

В границах данных охранных зон запрещается складировать материалы и оборудование, в том числе для временного хранения, вдоль трассы подземного газопровода в пределах 2 м по обе стороны от оси, а также производить посадку деревьев и кустарников всех видов в пределах 1,5 м по обе стороны от оси газопровода; осуществлять строительство зданий, строений и сооружений.

Земельные участки, входящие в охранные зоны объектов газораспределительной системы, не изымаются у собственников, арендаторов, землевладельцев и землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением действующих требований [22].

Сельскохозяйственные работы в пределах данных зон проводятся с предварительным уведомлением об их начале газоснабжающих организаций.

Для сетевых сооружений городского водопровода, канализации, расположенных на уличных проездах и других открытых территориях, а также находящихся на территории абонентов, Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и водоотведения в городах и поселках Республики Беларусь, утвержденными приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 26 декабря 1995 г. № 128, установлена десятиметровая охранная зона (по 5 м в обе стороны от оси трубопроводов или от наружных стенок других сетевых сооружений), в пределах которой никакие работы без согласования с предприятием водно-коммунального хозяйства производиться не могут [22].

Юридические и физические лица, в интересах которых устанавливаются зоны с особым режимом использования, обязаны обозначить их границы на местности специальными информационными знаками.

8.4. Отвод земель для горнодобывающих организаций

Большое своеобразие имеет проектирование земельных участков горнодобывающих организаций. Промышленная добыча полезных ископаемых начинается только после оформления горного отвода и получения в установленном порядке земельного участка, необходимого для организации горных работ.

Горный отвод – это часть недр, выделяемая Департаментом по геологии для промышленной разработки содержащихся в них залежей полезных ископаемых.

Земельный участок для этой цели предоставляется в обычном порядке после оформления горного отвода. Его размер и конфигурация определяются структурой горнодобывающей организации и параметрами горного отвода.

Для земельных участков горнодобывающих организаций характерны:

- 1) динамичность во времени и пространстве (вовлечение новых земель и освобождение их в нарушенном состоянии);
- 2) ограниченность срока пользования определенными участками;
- 3) значительное воздействие на окружающую среду;
- 4) необходимость воспроизводства потребляемых земельных ресурсов (рекультивации).

В настоящее время около 80 % добычи полезных ископаемых осуществляется открытым способом. Он гораздо дешевле, чем подземный, но связан с большими потерями земли. Большие участки земной поверхности нарушаются карьерами, глубина которых может достигать 100 м и более, засыпаются отвалами высотой до 50 м. Открытые горные работы ухудшают гидрологические условия (иссушают землю) на территории, в 10–12 раз большей, чем сама нарушенная площадь, загрязняют окружающую территорию и атмосферу.

Организации, разрабатывающие месторождения полезных ископаемых открытым способом, а также производящие работы, связанные с нарушением почвенного покрова, обязаны снимать и хранить плодородный слой почвы в целях использования его для рекультивации земель и повышения плодородия малопродуктивных сельскохозяйственных земель.

Земельные участки, на которых промышленные организации производят добычу торфа на топливо, удобрение, подстилку и для изготовления другой торфяной продукции, по мере их освобождения от торфоразработок отдельными участками возвращаются прежним землепользователям.

Такие участки должны отвечать следующим условиям:

- участки, на которых добыча торфа велась фрезерным способом, должны иметь ровную поверхность (гни должны быть выкорчеваны и вывезены за пределы участков, оставшиеся после корчевки ямы засыпаны, земля выровнена);

- осушительная и водоотводящая сеть, а также гидротехнические сооружения должны быть в исправном состоянии, пригодном для использования под сельскохозяйственные земли, лесные насаждения и т. д.;

- природный (защитный) слой торфа должен быть не менее 0,2 м. Затраты, необходимые для указанных целей, производятся за счет эксплуатационных расходов организаций, добывающих торф.

8.5. Отвод территории заповедников

Одним из специфических видов земельных участков несельскохозяйственного назначения являются территории заповедников. Земля в данном случае передается в постоянное пользование, причем необходимо проведение землеустройства. Размещение, площадь, конфигурация, границы, структура земель зависят от профиля заповедника и целей его создания. Как правило, главное назначение заповедников – сохранение в естественном, нетронутым виде определенной части при-

родной среды, поэтому всякая деятельность, нарушающая ее или угрожающая сохранению природных объектов, запрещается как на территории самого заповедника, так и в пределах устанавливаемой вокруг него охранной зоны.

В структуре территории заповедника выделяют следующие функциональные зоны [14]:

- 1) абсолютной заповедности;
- 2) научных исследований;
- 3) хозяйственную;
- 4) рекреационную.

Кроме того, вокруг заповедника при необходимости может быть установлена охранная (буферная) зона с ограничительным режимом использования природных ресурсов.

Площадь зон абсолютной заповедности и научных исследований для биологических и ландшафтных заповедников устанавливается с учетом ареалов охраняемых растительных сообществ и животных, а также ценных природных ландшафтов и комплексов.

Хозяйственная зона включает центральную усадьбу и прилегающие сельскохозяйственные земли. Размещать ее целесообразно на краю земельного массива. Это уменьшит ее размеры, сократит площади с повышенным фактором беспокойства для диких животных (около дорог и т. п.). Земельный участок заповедника должен быть максимально компактным, иметь минимальную линию соприкосновения с окружающей территорией. Границы следует совмещать с естественными рубежами.

8.6. Отвод земель для строительства крупных гидротехнических сооружений и водохранилищ

Землеустройство в зонах крупных водохранилищ является одной из наиболее сложных землеустроительных задач. В практике землеустроительных работ его называют также земельно-хозяйственным устройством.

Водохранилища – это искусственные водоемы значительной вместимости, образуемые обычно плотинами в долинах рек для целей гидроэнергетики, водоснабжения и других потребностей. Основные параметры водохранилища – площадь водной поверхности, глубина, ширина, длина, уровни воды, объемы воды.

Наиболее крупные по площади водохранилища создаются при строительстве гидроэлектростанций в равнинной местности. При этом

затапливаются обширные территории и вызывается обрушение берегов, изменение климатических условий и др. Изменяются расселение, размещение предприятий и отраслей народного хозяйства. Происходят безвозвратные потери земельной площади, в том числе ценных сельскохозяйственных земель. Приходится переносить населенные пункты, предприятия, строить дороги и другие сооружения.

Для уменьшения отрицательных последствий, связанных с размещением водохранилищ, разрабатывается и осуществляется комплекс специальных мероприятий, включающий: определение площади затопления (и возможностей ее уменьшения); инженерную защиту земель; поиск возможностей возместить потери продуктивных земель; переселение жителей; перенос предприятий, сооружений, коммуникаций; реорганизацию территории и производств сельскохозяйственных организаций. При этом возникает необходимость в сложных землеустроительных работах по межотраслевому перераспределению земель и осуществлению перечисленных мероприятий. Проектные землеустроительные работы выполняются в соответствии с заданием на проектирование. По крупным объектам работы ведутся в несколько этапов (схема, технико-экономические расчеты, технико-экономическое обоснование) с различной точностью.

Для составления землеустроительного проекта задание на проектирование должно включать следующие исходные данные:

- 1) местоположение и назначение объекта;
- 2) отметка НПУ водохранилища (НПУ – нормальный подпорный уровень – это предельный уровень воды в водохранилище, который плотина поддерживает в нормальных условиях эксплуатации, определяемый отметкой уровня воды у плотины);
- 3) местоположение створа плотины;
- 4) размещение сооружений инженерной защиты земель, населенных пунктов и других объектов;
- 5) режим регулирования стока и т. д.

Далее проводятся подготовительные работы, включающие сбор, изучение и систематизацию исходных материалов о состоянии землеуладений, землепользований и районов, расположенных на территории проектируемого водохранилища.

При предоставлении земель для размещения водохранилищ изменяются условия использования земель и образуются зоны их воздействия на прилегающую территорию, которые приведены на рис. 8.1.

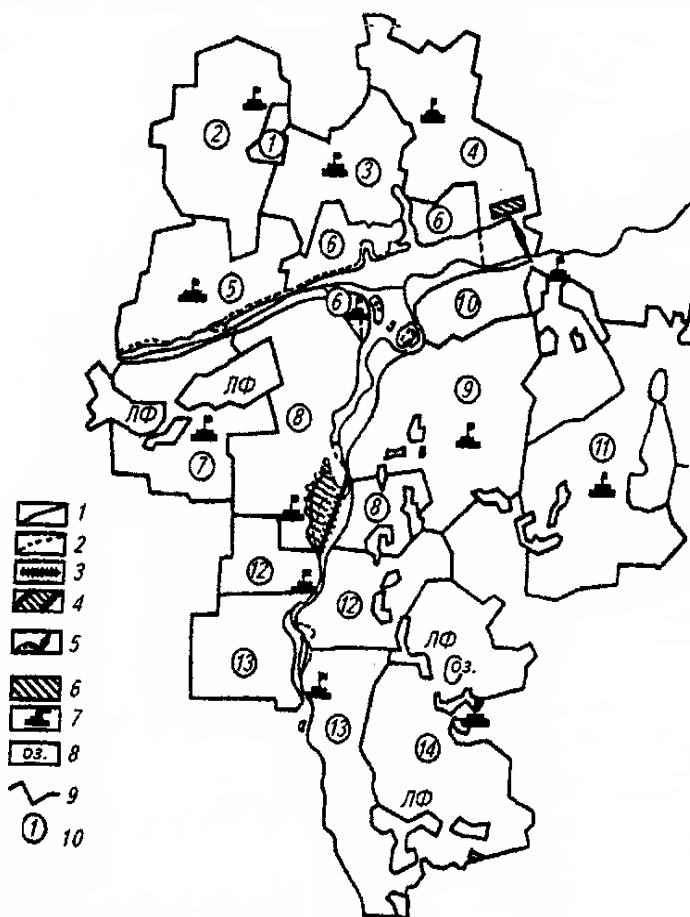


Рис. 8.1. Схема зон водохранилища [14];

- 1 – зона затопления; 2 – зона подтопления; 3 – дамба; 4 – защищаемая площадь;
 5 – створ плотины; 6 – строительная база; 7 – центральная усадьба хозяйства;
 8 – озеро; 9 – граница хозяйства; 10 – номер хозяйства

Зона затопления – это территория, находящаяся под водой постоянно или имеющая такой режим периодического затопления, при котором хозяйственное использование земли исключается. Земли данной зоны изымаются из существующих земельных участков.

Зона подтопления – прилегающая к водохранилищу территория, на которой в связи с подъемом уровня грунтовых вод изменяются условия использования земель. Подтопление вызывает избыточное увлажнение земель, в результате чего на них невозможно возделывать полевые культуры, плодово-ягодные растения, ухудшается растительный покров на лугах. Подтопление может привести также к просадке и деформации зданий.

Рассматриваемые земли не изымаются у землепользователей (кроме расположенных в подзоне сильного подтопления). В практике проектирования принято считать, что в зоне подтопления подвержено сильному подтоплению 20 % площади, среднему – 35 и слабому – 45 %.

Зона переформирования берегов – это береговая полоса, подвергающаяся обрушению, размыву, оползневым и другим деформациям под влиянием водохранилища (ветровые волны и т. п.). Внешней границей зоны является линия, формирующаяся на момент стабилизации берега; она устанавливается на основе прогнозов. На предпроектной стадии берегообрушение предполагается в 100-метровой полосе вдоль крутых берегов на участках активного волнобоя.

Зона мелководий – территория, покрытая слоем воды глубиной не более 2 м относительно отметки НПУ. Это затопленные земли, не дающие существенного водохозяйственного эффекта. Данная зона может оказаться очагом размножения малярийных комаров. Ее выявление необходимо для разработки санитарных мероприятий и определения возможностей использования мелководных участков для нужд сельского хозяйства.

Зона ухудшения организационно-территориальных условий включает земли, которые в условиях образования водохранилища нецелесообразно или невозможно использовать по прежнему назначению из-за недоступности, малой величины остающихся участков, размещения их на островах и других организационно-хозяйственных причин.

Все названные зоны относятся к верхнему бьефу водохранилища. В нижнем бьефе также возможны изменения: сокращение площади заливных лугов, осушодоливание поймы, периодическое временное затопление узкой прибрежной территории и др.

Проекты крупных водохранилищ разрабатываются несколькими проектными организациями в несколько предпроектных и проектных стадий. Вопросы землеустройства сначала разрабатываются применительно к вариантам размещения створа плотины и проектных отметок НПУ; рассчитанные при этом показатели технико-экономического

обоснования учитываются при выборе лучшего варианта размещения. Затем применительно к утвержденному створу плотины и отметке НПУ составляется проект землеустройства на зону воздействия водохранилища в приведенной ниже последовательности.

1. Устанавливается расположение всех земель, относящихся к зоне воздействия водохранилища и строительства гидроузла, их границы по хозяйствам и районам зоны затопления, подтопления, мелководий, строительные площади и т. д.

Размещение самого водохранилища, которое составляет основную часть предоставляемых земель, устанавливается в соответствии с границами зоны затопления (по горизонтали затопления), которые показываются на проектных планах масштаба 1:25000 или 1:10000. Наносятся земельные участки, предоставляемые в условиях проектирования водохранилища и строительства ГЭС. Выявляются образующиеся острова, и определяется возможность их хозяйственного использования.

2. После нанесения границ предоставляемых земель (горизонталей затопления) вычисляют площади (общие по видам земель) и составляют экспликации по каждому земельному участку. Готовят также проектные экспликации по категориям земель на каждый район и водохранилище в целом.

3. На проектные планы наносят границы подтопляемых земель, на которых запрещается новое строительство, изменяется характер использования сельскохозяйственных земель и их продуктивность. Вычисляют проектные экспликации подтопляемых земель. По каждому земельному участку определяют площади и составляют проектные экспликации остающихся видов земель.

4. Устанавливают населенные пункты, производственные центры, дороги, мосты, линии связи и другие объекты, существование которых на прежнем месте в результате затопления, подтопления и других причин становится невозможным или теряет свое хозяйственное значение. Решают вопрос о необходимости защиты тех или иных объектов.

Выявляют зоны мелководья, наносят их границы, определяют площади, решают вопрос об их хозяйственном использовании или инженерной защите.

Инженерная защита – это ограждение земельных участков, населенных пунктов, предприятий земляными валами и другими видами сооружений в целях защиты их от затопления, подтопления, обрушения берегов. На защищаемой территории осуществляются мероприятия по отводу поверхностных вод и борьба с повышением их уровня (дре-

наж). Инженерная защита требует значительных затрат, но имеет много преимуществ по сравнению с переносом объектов на другое место.

5. Определяют размеры и способы возмещения потерь сельскохозяйственного производства в результате сокращения площади продуктивных земель и объема сельскохозяйственного производства. Возмещение площадей сельскохозяйственных земель и объема производства продукции может быть осуществлено за счет освоения в пахотные или луговые земли болот, кустарников, мелколесья и других земель посредством осушения, орошения, культуртехнических мероприятий. При этом учитывается качество земель.

6. Определяют виды и размеры убытков землепользователей, которые складываются из потерь предприятий, а также потерь отдельных граждан (рабочих, служащих, пенсионеров), вызванных затоплением и подтоплением. Определяется стоимость всех убытков и размеры затрат на их возмещение, включая переселение.

7. Подготавливают предложения по снятию и использованию плодородного слоя почвы с затопляемых земель для составления рабочего проекта.

8. Разрабатывают предложения по основным условиям предоставления земель новому объекту, включая восстановление нарушенных транспортных связей, охрану природных ресурсов и окружающей среды, охрану объектов культуры и истории, установление режимов использования водных ресурсов водохранилища и т. п.

9. Разрабатывают предложения по реорганизации существующих земельных участков, производства, расселения, определяют размер затрат на эти мероприятия.

8.7. Особенности образования земельных участков садоводческих товариществ

Одним из основных направлений земельной политики в Республике Беларусь является максимальное удовлетворение потребностей граждан в земельных участках для ведения коллективного садоводства.

При размещении земельных участков садоводческих товариществ необходимо выполнять следующие требования.

1. Их границы следует совмещать с естественными и искусственными рубежами без дробления крупных контуров сельскохозяйственных земель с учетом создания земельных участков по возможности правильной конфигурации. При этом должны учитываться интересы

местного населения, организаций, расположенных на данной территории.

2. Земельные участки необходимо размещать так, чтобы сократить затраты времени членов садоводческих товариществ на переезды к участку и обратно, что создаст условия для их нормальной работы и отдыха.

3. По природным свойствам земельные участки должны обеспечивать минимальные затраты на освоение и организацию инженерной инфраструктуры (почвы – дерново-подзолистые автоморфные супесчаные или суглинистые, крутизна склона – до 6°, экспозиция склона – южная или юго-западная).

4. При размещении земельных участков садоводческих товариществ должны выдерживаться требования рационального использования земель и природопользования.

После организации садоводческого товарищества, регистрации его устава и избрания правления готовится ходатайство о предоставлении ему земельного участка.

Предварительную общую площадь территории коллективного сада рассчитывают по формуле

$$S = NPK, \quad (8.1)$$

где N – количество членов садоводческого товарищества, чел.;

P – площадь земельного участка члена садоводческого товарищества, га;

K – коэффициент, учитывающий площадь земель, занятых под дорогами, коммуникациями и другими объектами общего пользования.

Максимально допустимый размер участка, предоставляемого в коллективных садах, определяется Кодексом Республики Беларусь о земле и составляет 0,15 га.

Значение коэффициента K для малых садов (от 30 до 100 участков) принимается равным 1,25, для средних (от 101 до 300 участков) – 1,22, для крупных (свыше 300 участков) – 1,19. При проведении мелиоративных работ, создании водоемов или при уклоне территории свыше 8° общую площадь участка увеличивают на 5 %. В необходимых случаях к расчетной территории коллективного сада добавляют площадь подъездных путей и площадь участка охраняемого леса.

Земельный участок садоводческого товарищества состоит из земельных участков его членов и земель общего пользования (дороги,

лесополосы, автостоянки и т. д.). За садоводческим товариществом закрепляется в постоянное пользование только площадь земель общего пользования.

Прежде чем приступить к разбивке площади коллективного сада на индивидуальные участки и их распределению между членами садоводческого товарищества, осуществляется комплексное освоение его территории: проводятся мелиоративные и культуртехнические мероприятия, планировка и комплексное агрохимическое окультуривание и др. Указанные виды работ можно проводить на основе утвержденного проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества (рис. 8.2).

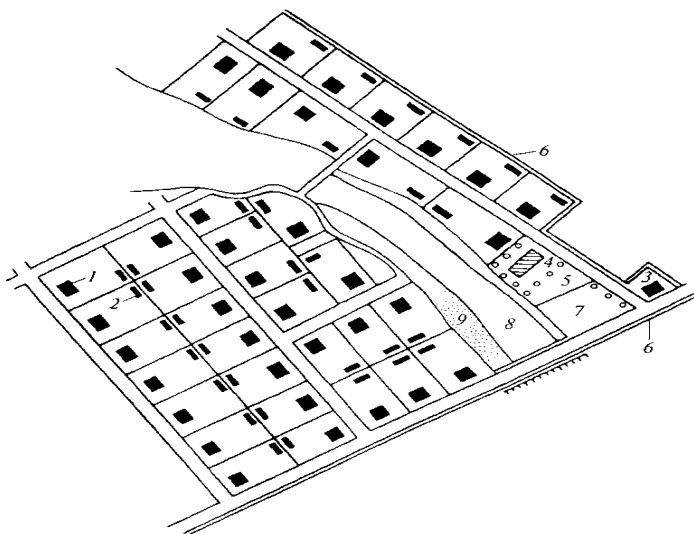


Рис. 8.2. Организация и застройка территории садоводческого товарищества:
1 – садовый домик; 2 – хозяйственный блок; 3 – сторожка с садовым участком;
4 – общественная постройка; 5 – спортплощадка; 6 – граница коллективного сада;
7 – автостоянка; 8 – пруд; 9 – пляж

При организации территории коллективного сада выделяются зоны индивидуальных садовых участков с дорогами и проездами и общего пользования.

По границе земельного участка проектируются садооградительная опушка и оградительная дорога шириной 10 м. В зоне общего пользования разме-

щаются административный центр с медпунктом, автостоянки, детские игровые и спортивные площадки, фрукто- и овощехранилища, артезианская скважина, шахтные колодцы, площадки для сбора мусора и т. д.

Территория садоводческого товарищества разбивается на кварталы межквартальными дорогами шириной 6–8 м, внутри которых проектируются земельные участки членов садоводческих товариществ. Членам садоводческих товариществ предоставлено право возводить на выделенных им земельных участках садовые дома, хозяйственные постройки для содержания домашней птицы, хранения хозяйственного инвентаря и других нужд, строить теплицы, выращивать сельскохозяйственные культуры и т. д.

В целях рационального использования земель на небольшом по площади садовом участке необходима правильная организация его территории. При этом учитываются не только пожелания садоводов, но и определенные землеустроительные, строительно-планировочные, санитарно-гигиенические и другие требования.

Контрольные вопросы

1. В чем состоит народно-хозяйственный подход к проектированию земельных участков несельскохозяйственного назначения?
2. Назовите основной способ экономии земель при проектировании промышленных предприятий.
3. Перечислите особенности отвода земель для строительства линейных объектов.
4. Что такое горный отвод?
5. Каковы особенности отвода территории заповедников?
6. Какие зоны влияния на прилегающую территорию образуются при отводе земель для размещения водохранилищ?
7. Назовите последовательность разработки проекта землеустройства при отводе земель под крупные водохранилища.
8. Какие требования предъявляются к выбору участка для размещения садоводческого товарищества?

9. УСТАНОВЛЕНИЕ НА МЕСТНОСТИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

9.1. Понятие, задачи и способы установления на местности границ земельных участков

Установление границ земельных участков производится в случаях организации новых хозяйств, реорганизации существующих земельных участков, а также при отсутствии или невозможности восстановления документов, подтверждающих право на земельный участок.

Основанием для установления и закрепления границы земельного участка на местности являются проект отвода данного участка, а также ходатайство юридического или физического лица, которому участок предоставляется.

Установление на местности и закрепление границы земельного участка должно обеспечить:

- бесспорность положения границ земельных участков на местности;
- возможность бесспорного восстановления фиксированной границы земельного участка в случае утраты (уничтожения) межевых знаков и граничных линий;
- правильное техническое оформление границы земельного участка в целях осуществления государственной регистрации в отношении земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него, а также защиты прав землепользователей;
- учет земель с необходимой и достаточной точностью;
- последующий государственный контроль за целевым и рациональным использованием предоставленных земельных участков;
- достоверность исчисления платежей за землю.

Установление на местности границы земельного участка может производиться геодезическим и картометрическим (комбинированным) способами [7]. Выбор способа определяется исходя из желания заинтересованного лица, требуемой точности измерений при определении координат поворотных точек границы земельного участка, масштаба имеющихся планово-картографических материалов, наличия пунктов государственной геодезической сети, геодезических сетей сгущения, материалов аэрофотосъемки на территорию проведения работ, оснащенности средствами измерения, иными измерительными приборами, вычислительными средствами и сопутствующим программным обеспечением, а также иных условий.

Картометрический (комбинированный) способ установления границ применяется только при наличии качественных материалов аэрофотосъемки, позволяющих определить геодезические данные с точностью плана границ земельного участка. При этом производится опознавание на местности проектных или существующих границ, существующих поворотных точек или точек, намеченных на проектном плане, а также их дешифрирование на основе бесспорно опознаваемых элементов ситуации на местности и материалах аэрофотосъемки (проектная граница наносится на материалы аэрофотосъемки и переносится на местность идентично положению на фотоплане относительно смежных элементов ситуации или совмещается с естественными рубежами на фотопланах и на местности).

Геодезический способ предполагает прокладывание теодолитных или тахеометрических ходов, а в качестве основы применяются пункты опорной геодезической сети и съемочного обоснования.

Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков [7] предусматривает возможность установления фиксированной и нефиксированной границы земельного участка.

Фиксированной считается граница земельного участка, установленная (восстановленная) на местности с закреплением и координированием ее поворотных точек в установленном порядке.

Нефиксированная – граница, установленная по планово-картографическим материалам (материалам земельно-информационной системы Республики Беларусь, иным цифровым планово-картографическим материалам, привязанным к государственной системе координат СК-95 или системе координат 1963 г.) без закрепления на местности ее поворотных точек межевыми знаками [7].

Работы по установлению границы земельного участка на местности подразделяются на три стадии:

- подготовительные;
- полевые;
- камеральные.

Каждая из стадий имеет свое содержание и порядок выполнения работ.

9.2. Подготовительные работы при установлении границы земельного участка на местности

Подготовительные работы по установлению границы земельного участка, предоставленного в установленном порядке, включают сбор, систематизацию и изучение следующих документов: материалов по изъятию и предоставлению земельного участка с проектом его отвода и копией строительного проекта, генерального плана сельского населенного пункта и поселка городского типа, проекта детальной планировки района застройки города; сведений о наличии пунктов опорной геодезической сети и съёмочного обоснования; геодезических данных по границам ранее установленных смежных земельных участков; плана земельного участка организации, из земель которой намечается отвод последнего срока обновления; материалов вычисления площадей контуров земель и др. Далее намечаются способы установления границы на местности и связи с пунктами государственной геодезической сети, местоположение межевых знаков, проложение теодолитных или тахеометрических ходов, проводится подготовка геодезических данных, необходимых для проведения работ, устанавливается наличие подземных коммуникаций в местах закрепления межевых знаков. При этом учитываются степень сложности ситуации, условия измерения углов, линий и связи поворотных точек окружной границы земельного участка с пунктами опорной геодезической сети. При установлении (восстановлении) границ земельных участков в качестве исходных данных допускается использование ранее установленных на местности и закоординированных межевых знаков, углов капитальных строений и ограждений, а также сохранившихся пунктов плановой привязки аэрофотоснимков.

Основным графическим документом, необходимым для установления границы земельного участка на местности, является рабочий (разбивочный) чертеж (рис. 9.1). На нем отображают: границу отводимого участка; точки поворота его границы, закрепляемые и ранее закрепленные межевыми знаками; пункты геодезической сети, используемые в качестве привязки; схемы проектируемых теодолитных или тахеометрических ходов; геодезические данные; углы зданий и сооружений, а также твердые точки ситуации для ориентирования на местности; границы смежных землепользований; масштаб; условные обозначения; штамп организации, выполняющей работы.

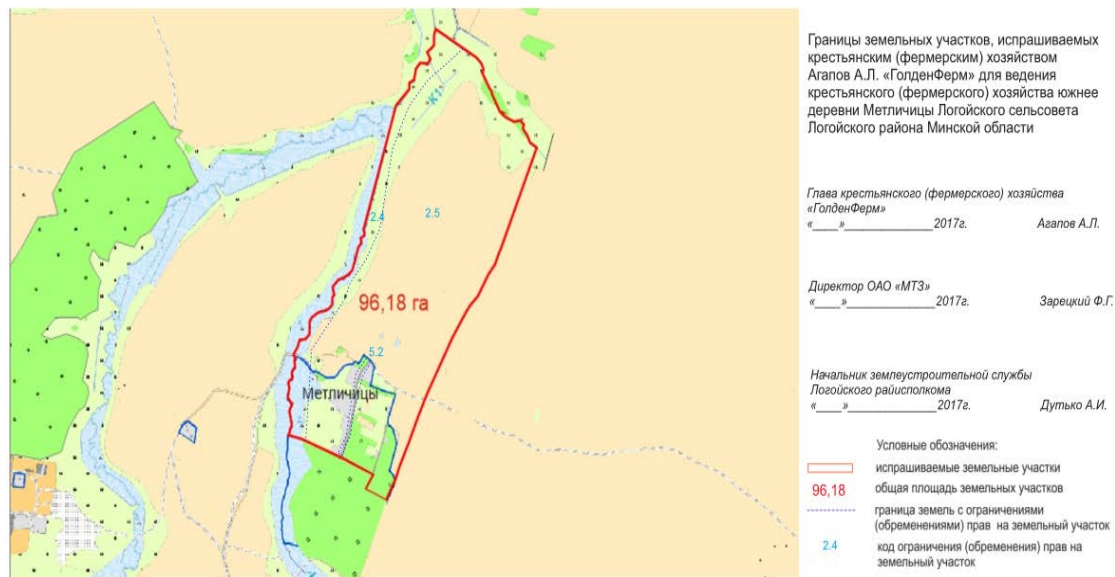


Рис. 9.1. Рабочий чертеж установления на местности границы земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства «ГолденФерм»

При графическом способе проектирования угловые и линейные величины определяются графически по плану или вычисляются по известным координатам исходных точек и графическим координатам проектных точек границы земельного участка.

Рабочий (разбивочный) чертеж является документом для определения объемов полевых работ и материальных затрат. Он не составляется только в случае установления (восстановления) границ предоставленных земельных участков в их фактических границах.

Разбивочный чертеж может не составляться в том случае, если проект отвода земельного участка разработан с использованием планово-картографических материалов, на которых граница земельного участка проходит по твердым контурам местности (ограждение, канал, канава, профилированная дорога, стена капитального строения и т. п.).

При установлении границы земельного участка на местности выполняются некоторые земляные работы, в результате которых могут быть повреждены подземные инженерные коммуникации. Поэтому, согласно законодательству в области охраны и использования земель, выполнение проектно-сметных работ, связанных с нарушением почвенного покрова на глубину более 30 см, в целях обеспечения сохранности подземных кабельных линий связи, электропередачи, водоводов, канализации и газопроводов во время проведения подготовительных работ должно быть согласовано с соответствующими организациями.

9.3. Полевые работы по установлению, восстановлению и закреплению на местности границы земельного участка геодезическим способом

Полевые работы по установлению, восстановлению и закреплению на местности границы земельного участка геодезическим способом включают:

- рекогносцировку участка;
- установление на местности границы предоставляемого земельного участка;
- закрепление поворотных точек окружной границы межевыми знаками установленного образца;
- прорубку в установленном порядке визиров на участках, покрытых древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями);
- проведение необходимых геодезических измерений с целью определения координат установленных межевых знаков и осуществления привязки к твердым контурам местности;

- ознакомление на местности представителей заинтересованных сторон с установленными границами земельного участка;
- выполнение контрольных измерений и определений.

При рекогносцировке на местности устанавливается наличие и сохранность межевых знаков границ смежных земельных участков и твердых точек ситуации, по которым может быть предусмотрена привязка отводимого участка, уточняется способ перенесения проекта на местность.

В зависимости от условий местности, сложности границы и наличия опорных точек проект можно переносить несколькими способами:

1) способ последовательной установки поворотных точек в одном или двух встречных направлениях (данный способ способствует меньшему накоплению ошибок и более быстрому выполнению работ);

2) полярный способ, при котором, опираясь на твердую точку ситуации, откладывают углы и расстояния (контролем служат длины линий границы земельного участка);

3) способ промеров с использованием твердых контуров ситуации и закрепленных точек геодезической опоры на плане и на местности (применяется в открытой местности, когда точки поворота границы земельного участка находятся в створе опорных пунктов геодезической сети или бесспорно опознаваемых контурных точек либо в случае, когда положение точек границы можно определить по перпендикуляру к створу);

4) перенесение на местность опорных точек отводимого участка по заданным углам и расстояниям с последующим выносом остальных элементов участка.

В зависимости от конкретных условий можно комбинировать эти способы.

В случае когда границей предоставленного земельного участка являются канал, профилированная дорога и другие твердые линейные контуры, они переносятся на местность путем отождествления картографического материала с местностью, а при необходимости – промерами от оси канала, дороги, внешней стороны капитальных зданий и ограждений.

Узловые точки границы закрепляются межевыми знаками со скрытыми центрами. Они представляют собой бетонный монолит с центром в виде металлического стержня, выступающего над поверхностью монолита на 20 мм, над которым устанавливается межевой знак.

Межевые знаки устанавливаются в местах, обеспечивающих длительную их сохранность, но не реже чем через 500 м (минимальное расстояние допускается равным 0,5 м).

Во избежание повреждений подземных коммуникаций и аварий межевые знаки устанавливают не ближе 1 м от трассы водовода, канализации и не ближе 2 м от кабельных линий связи, радио, электросети.

По границам крупных сельскохозяйственных и лесохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств, полос отвода автомобильных и железных дорог допускается установка межевых знаков только в узловых точках – стыках соседних земельных участков, а также в характерных местах границы через 3–5 км группами по 3–4 знака со скрытыми центрами.

В местах, где граница отводимого участка совпадает с ранее установленной и сохранились старые межевые знаки, в новых нет необходимости. При этом только поправляют курган.

В случае прохождения границы по живому урочищу межевые знаки устанавливаются только в местах пересечений или примыкания их к сухоходольной границе.

Межевые знаки не устанавливаются, когда точками поворота окружной границы являются углы капитальных зданий и ограждений, столбы, люки смотровых колодцев и другие твердые контуры местности, а также при отводе земельных участков во временное пользование на период строительства линейных объектов.

В местах, где межевые знаки могут создавать неудобства при использовании земель и не обеспечивается их сохранность, поворотные точки границы закрепляются скрытыми межевыми знаками с закладкой верха на глубину не менее 25 см от поверхности земли.

При выполнении работ при замёрзшем грунте допускается закрепление границ земельных участков межевыми знаками без окопки, которая осуществляется после оттаивания грунта.

После установления межевых знаков производится измерение геодезических данных, необходимых для определения их координат. При этом заполняется журнал полевых измерений и ведется абрис. Перед началом работ журналы и абрисы должны быть пронумерованы. Все записи выполняются простым карандашом или шариковой ручкой, аккуратным почерком, без помарок и исправлений.

Средняя погрешность положения межевого знака относительно ближайших пунктов государственной геодезической сети и сетей съёмки не должна превышать 0,10 мм в масштабе создаваемого кадаст-

рового плана на застроенной территории и в открытой местности и 0,15 мм – в закрытой растительностью местности.

При опознавании установленных границ на фотоплане средняя погрешность положения межевых знаков относительно опознанных смежных объектов и элементов ситуации допускается не более 0,20 мм в масштабе плана на равнинной и 0,25 мм – на пересеченной местности.

В случае непосредственного определения границы участка на фотоплане способом промеров от четких контуров данная величина не должна превышать 0,30 мм для равнинной и 0,40 мм для пересеченной местности.

Установленные и заkoordinированные межевые знаки в целях их бесспорного опознавания на местности, восстановления и использования для установления границ смежных земельных участков подлежат связи (привязке) путем измерения линейных отрезков с углами зданий, центрами люков смотровых колодцев, опор линий электропередачи и связи, отдельно стоящих деревьев и другими твердыми контурными точками местности. Между межевыми знаками и характерными точками измеряются 3–4 линии с таким расчетом, чтобы углы при вершине линейной засечки лежали в пределах от 30° до 150°.

По результатам полученных измерений оформляется схема связи (привязки) межевых знаков с объектами и контурами местности (рис. 9.2).

В случае отсутствия на местности твердых точек, с которыми может быть произведена связь установленного межевого знака, допускается оформление описания местоположения межевого знака или места прохождения границы земельного участка в виде отдельного документа.

Установление границы земельного участка на местности производится в присутствии заинтересованного лица, которому предоставлен этот участок, землепользователя земельного участка, из земель которого он изъят, и при необходимости – смежных землепользователей, оформляется актом об ознакомлении заинтересованных сторон с установленными границами на местности и подписывается указанными лицами и представителем организации по землеустройству либо юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, выполняющими работы по установлению границ земельного участка на местности, в момент осуществления этих работ.

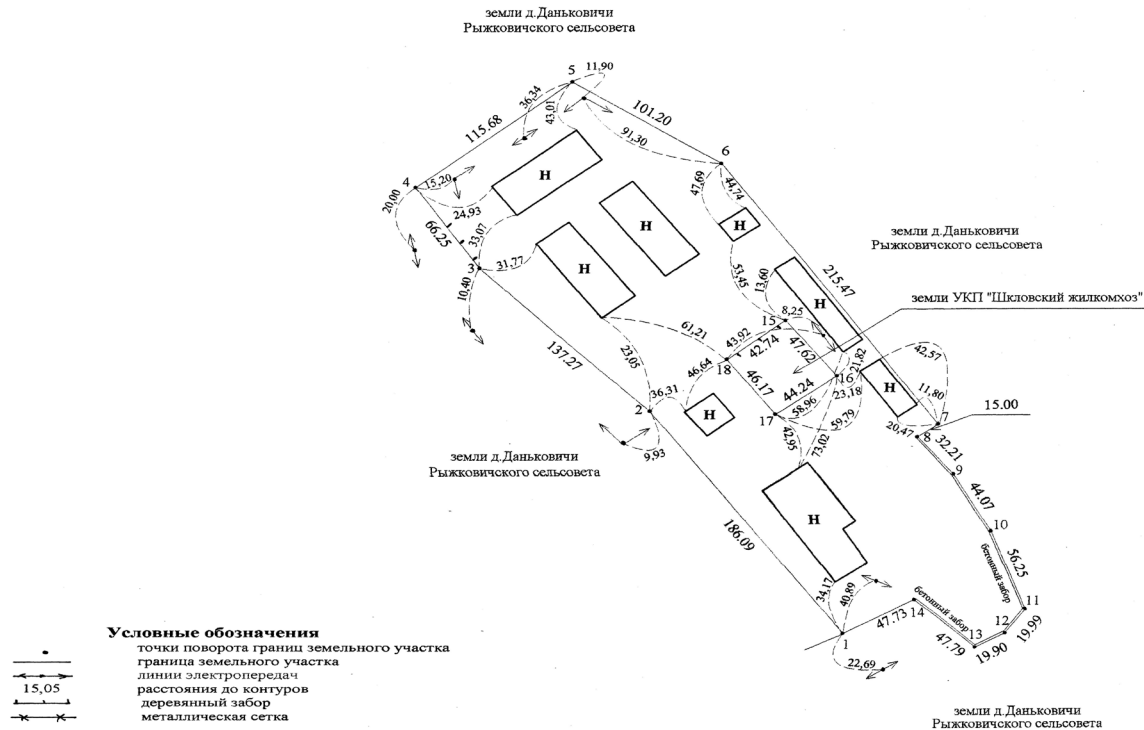


Рис. 9.2. Схема связи с объектами и контурами местности точек поворота границы земельного участка

В случае если при ознакомлении заинтересованных сторон с установленными границами на местности эти стороны отказались подписывать акт, в нем должностным лицом местного исполнительного комитета делается соответствующая отметка. В этом случае местный исполнительный комитет принимает решение о разрешении возникшего земельного спора в порядке, установленном законодательными актами. Работы по установлению границы земельного участка на местности приостанавливаются со дня совершения отметки об отказе от подписи и возобновляются со дня принятия решения о разрешении возникшего земельного спора, если оно не было обжаловано.

9.4. Особенности работ по установлению границы земельного участка картометрическим (комбинированным) способом

Картометрическим (комбинированным) способом целесообразно устанавливать границу земельного участка преимущественно в случае, когда эта граница совпадает с границами контуров видов земель. При этом применяются методы:

- полевого дешифрирования;
- комбинированный (если граница земельного участка определяется по аэрофотогеодезическим материалам с применением геодезических приборов и систем, а также опознаванием на фотоизображении или ЗИС точек местности, используемых в качестве опоры, с определением координат поворотных точек границы земельного участка геодезическими или фотограмметрическими методами).

В состав работ при использовании аэрофотогеодезического способа установления на местности границы земельного участка входят:

- сбор материалов аэрофотосъемки и оценка их качества по пригодности для использования;
- нанесение границы земельного участка на материалы аэрофотосъемки с картографического материала, использованного при разработке проекта отвода данного участка;
- установление границы земельного участка путем перенесения проекта отвода земельного участка с материалов аэрофотосъемки на местность методом дешифрирования или комбинированным методом;
- закрепление границы земельного участка межевыми знаками установленного образца.

При полевом дешифрировании границы земельного участка применяется непосредственное опознавание на местности точек поворота и линий окружной границы, намеченных проектом отвода и имеющихся

на материалах аэрофотосъемки, а также их дешифрирование на основе надежно опознаваемых элементов ситуации на местности и на фотоплане. Каждую точку поворота границы следует дешифрировать независимо от смежных точек, а найденное положение ее контролировать на местности и камерально.

Далее производится рекогносцировка местности, в процессе которой выявляются возможности применения различных методов перенесения поворотных точек границы, наличие и состояние межевых знаков по существующим границам, а также пунктов опорной геодезической сети.

Опознавание поворотных точек окружной границы предоставляемого участка в процессе полевых работ производится с использованием аэрофотогеодезических материалов. На каждую опознанную точку поворота границы составляется абрис, отражающий метод определения ее положения.

В закрытой местности при невозможности непосредственного опознавания поворотных точек их нанесение на аэрофотогеодезические материалы производится в процессе полевых работ инструментально путем измерения расстояний методами засечек. При этом должно быть опознано не менее трех точек поворота границы (в исключительных случаях – двух).

После закрепления границы земельного участка межевыми знаками производятся геодезические измерения для координирования поворотных точек и изготовления плана границы.

9.5. Камеральные работы по установлению границы земельного участка

Камеральные работы по установлению на местности границ предоставленных земельных участков заключаются в проверке полевых журналов, обработке материалов полевых измерений, составлении схемы связи (привязки) границы земельного участка с пунктами государственной геодезической сети, вычислении координат межевых знаков, составлении каталогов координат, вычислении площади земельного участка аналитическим способом, составлении плана границы земельного участка. Данные работы проводятся с использованием персональных компьютеров и специального программного обеспечения aGeodesy Suite.

Схема связи (привязки) границы земельного участка с пунктами государственной геодезической сети, пунктами сетей сгущения, узло-

выми межевыми знаками составляется с использованием ситуационного плана и полевых абрисов без обязательного соблюдения масштаба.

Общая площадь земельного участка должна быть равной площади, утвержденной в установленном порядке решением компетентного исполнительного комитета. Допустимое расхождение этих площадей определяется по формуле

$$f_p = \frac{0,05M}{10000\sqrt{P}}, \quad (9.1)$$

где f_p – допустимое расхождение в площади, га;

M – масштаб плана;

P – площадь земельного участка, га.

В случае если границей земельного участка является река или ручей, его общая площадь должна быть определена с учетом площади замагистральных участков, которая может быть определена аналитическим, графическим или механическим способами в зависимости от масштаба земельно-кадастрового плана и способов съемки границ.

Вычисление общей площади производится с округлением до 1 м^2 .

После определения общей площади участка вычисляются площади контуров видов земель и составляется экспликация.

План границы предоставляемого земельного участка строится по координатам поворотных точек окружной границы. Масштаб его выбирается в зависимости от размера и конфигурации земельного участка с таким расчетом, чтобы можно было показать все поворотные точки границы данного участка и вкрапленных участков.

На плане границы отображаются:

- поворотные точки границы;
- магистральные ходы, если они прокладываются для съемки рек и ручьев, являющихся границей земельного участка;
- линии суходольных границ;
- номера точек, длины линий;
- границы вкрапленных земельных участков, расположенных внутри земельного участка, для которого выполнялось установление границы, а также границы земель запаса и земель общего пользования (при их наличии);
- границы, коды и площади земель с ограничением в использовании;
- масштаб плана;
- описание границ смежных земель;
- землепользователь, адрес, целевое назначение, вещное право и площадь участка (рис. 9.3).

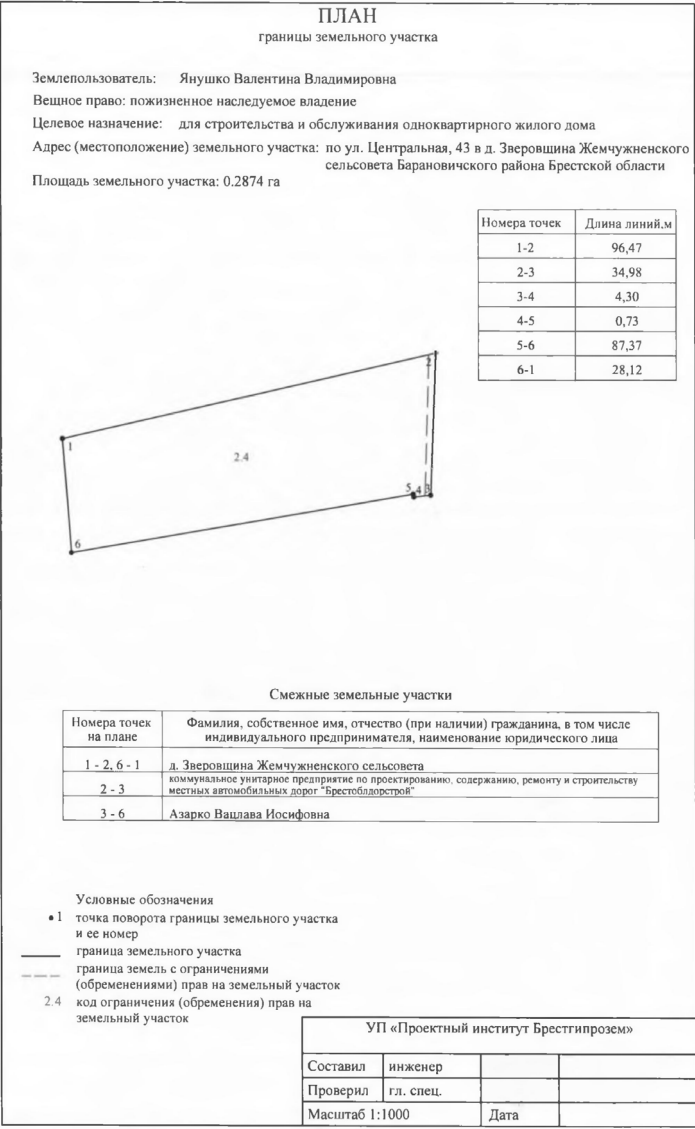


Рис. 9.3. План границы земельного участка

Далее составляется проект решения об изъятии и предоставлении земельного участка, в котором должны быть указаны [8]:

- землепользователи, из земель которых изымается земельный участок;

- площади изымаемого и предоставляемого земельных участков, а также виды, площади изымаемых и предоставляемых земель;

- лица, которым предоставляется земельный участок, право на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;

- целевое назначение земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, и при необходимости сведения о переводе земельного участка из одних категорий и видов в другие;

- размер и условия внесения платы за земельный участок или за право аренды земельного участка;

- фактические размеры убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению (при их наличии), порядок и условия их возмещения, определенный счет республиканского бюджета, предназначенный для зачисления на него соответствующих платежей, а в случае изъятия земельного участка для государственных нужд в соответствии с пунктом 3 статьи 90 и статьей 91 Кодекса Республики Беларусь о земле – сведения о возмещенных убытках;

- информация о наличии сервитута, ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка (при их наличии);

- условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, а также порядок возврата и (или) рекультивации земель, предоставленных в аренду, временное пользование на период строительства;

- категории лесов, а также их типы – при изъятии и предоставлении земельных участков из земель лесного фонда;

- право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины;

- иные условия отвода земельного участка (в том числе срок осуществления государственной регистрации в отношении предоставленного земельного участка, изменяемого в результате изъятия земельного участка, срок и условия занятия (строительства, иного освоения) земельного участка).

По окончании камеральных работ составляется пояснительная записка и все материалы брошюруются в землеустроительное дело, которое изготавливается в двух экземплярах: один передается в отделы (управления) землеустройства, второй хранится в архиве организации по землеустройству. По заявлению заинтересованного лица за счет его средств исполнителем работ может быть изготовлена дополнительная копия данного дела.

Землеустроительное дело по установлению границы земельного участка должно содержать [8]:

- титульный лист;
- перечень документов дела;
- пояснительную записку;
- ходатайство юридического или физического лица на производство работ по установлению границы предоставленного земельного участка;
- копию свидетельства о регистрации юридического лица;
- копию решения о предоставлении земельного участка;
- материалы, собранные на стадии подготовительных работ;
- рабочий (разбивочный) чертеж;
- материалы полевых (журнал и абрис полевых измерений) и камеральных работ (ведомости вычисления координат поворотных точек, общей площади земельного участка и замагистральной площади и др.);
- каталог координат точек поворота границы земельного участка;
- схему привязки (связи) границы земельного участка к пунктам геодезической сети;
- схему связи (привязки) межевых знаков границы земельного участка с объектами и контурами местности;
- план границы земельного участка с ограничениями в использовании земель (в случае их наличия);
- акт ознакомления заинтересованных сторон на местности с установленной границей земельного участка;
- акт контроля и сдачи-приемки выполненных работ.

Отдел (управление) землеустройства передает один экземпляр дела вместе с заявлением о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него в территориальную организацию по регистрации недвижимого имущества и прав на него.

9.6. Контроль качества работ по установлению (восстановлению) и закреплению на местности границ земельных участков

После проведения работ по установлению (восстановлению) и закреплению границ предоставленных земельных участков осуществляется проверка их качества. Качество работ проверяется начальником группы, главным или ведущим специалистом и руководителем организации по землеустройству. Независимо от способа установления границ земельных участков исполнители работ несут полную ответственность за достоверность, полноту и точность их выполнения.

При оценке качества и приемке работ:

- выясняется соблюдение установленной технологии проведения работ и выполнение технических требований;
- изучается схема сети геодезического обоснования, оцениваются надежность и качество связи межевых знаков с пунктами государственной геодезической сети и твердыми точками ситуации;
- проверяется состояние и качество применяемых при производстве работ приборов;
- выполняются полевые контрольные измерения, производится их обработка и по ее результатам оценивается точность работ;
- составляется акт контроля и приемки работ с оценкой их качества.

В акте отражаются:

- объем и сроки выполнения работ;
- применяемые приборы, их состояние;
- качество связи межевых знаков с пунктами государственной геодезической сети и твердыми точками ситуации;
- объем контрольных полевых измерений и оценка качества принимаемых работ;
- правильность решения земельно-правовых вопросов согласно требованиям земельного законодательства;
- качество оформления документов;
- окончательная оценка качества принимаемых работ и предложения по повышению эффективности производства.

Полевой контроль установления (восстановления) и закрепления границы земельного участка на местности может проводиться визуально, когда проверяется только соответствие установленной границы утвержденному проекту отвода земельного участка, правильность и качество закрепления границы межевыми знаками и их оформление,

правильность связи с пунктами государственной геодезической сети, выполнения угловых и линейных измерений, ведения журнала и абрисов, полнота отображения границ земель с ограничениями в использовании, а также инструментально, когда взаимное положение отдельных точек поворота границы контролируется простейшими измерениями соответствующих расстояний.

Контрольные вопросы

1. Назовите задачи установления и закрепления границы земельного участка на местности.
2. Перечислите способы установления (восстановления) границы земельного участка на местности.
3. Каковы задачи подготовительных работ при установлении (восстановлении) и закреплении границы земельного участка на местности?
4. Назовите содержание разбивочного (рабочего) чертежа.
5. Какие действия включают полевые работы по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка на местности?
6. Каковы особенности полевых работ по установлению границы земельного участка картометрическим способом?
7. Назовите типы межевых знаков и особенности их установки.
8. Приведите содержание камеральных работ по установлению границы земельного участка.
9. Как проводится проверка качества работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка на местности?

10. УСТАНОВЛЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦЫ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦ

10.1. Понятие административно-территориального устройства Республики Беларусь

Административно-территориальное устройство Республики Беларусь регламентируется Законом Республики Беларусь от 5 мая 1998 г.

№ 154-З «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь» [6].

Административно-территориальное устройство Республики Беларусь как унитарного государства – деление территории Республики Беларусь на административно-территориальные единицы по определенным критериям в целях эффективной организации государственного управления и местного самоуправления, обеспечения законности и правопорядка, реализации прав, свобод и законных интересов граждан Республики Беларусь, постоянно проживающих на соответствующей территории.

Административно-территориальная единица представляет собой часть территории Республики Беларусь (область, район, сельсовет, город, поселок городского типа), в границах которой в порядке, установленном законодательством, создаются и действуют местный Совет депутатов и исполнительный и распорядительный орган. Для каждой административно-территориальной единицы устанавливаются наименование и границы, а для области, района, сельсовета – также административный центр.

Территориальная единица – населенный пункт, в котором не создаются местный Совет депутатов и исполнительный и распорядительный орган, район в городе, а также территория специального режима использования (заповедник, национальный парк, заказник, территория памятника природы, биосферный резерват, земли историко-культурного назначения, земли обороны, свободная экономическая зона, другая территория специального режима использования, созданная по решению Президента Республики Беларусь).

Территория Республики Беларусь делится на территорию столицы Республики Беларусь и территории областей как административно-территориальных единиц.

Территория области делится на территории районов и городов областного подчинения как административно-территориальных единиц.

Территория города в целях оптимальной организации исполнения решений, связанных с удовлетворением социально-культурных и бытовых потребностей граждан, охраной правопорядка и соблюдением законности, при необходимости делится на районы в городе, являющиеся территориальными единицами.

Территория района делится на территории сельсоветов, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами, поселка городского типа,

являющегося территориальной единицей (в случае, если он является административным центром района), городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами.

В состав территории сельсовета входят территории поселков городского типа, являющихся территориальными единицами (в случае, если они не являются административными центрами районов), территории сельских населенных пунктов и другие территории, находящиеся в границах сельсовета.

10.2. Понятие и назначение границы населенного пункта

Согласно Закону Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь» все населенные пункты делятся на города, поселки городского типа и сельские населенные пункты [6].

К категории городов относятся:

- город Минск;
- города областного подчинения – населенные пункты с численностью населения не менее 50 тыс. человек, являющиеся административными центрами, крупными экономическими и культурными центрами с развитой производственной и социальной инфраструктурой. В отдельных случаях к городам областного подчинения могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 50 тыс. человек, являющиеся административными, крупными экономическими и культурными центрами, имеющие важное промышленное, историческое значение, перспективы дальнейшего развития и роста численности населения;

- города районного подчинения – населенные пункты с численностью населения не менее 6 тыс. человек, имеющие промышленные организации, сеть организаций социально-культурного и бытового назначения. В отдельных случаях к городам районного подчинения могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 6 тыс. человек, имеющие перспективы развития и роста числа жителей, на территории которых расположены промышленные организации, сеть организаций социально-культурного и бытового назначения.

Категория поселков городского типа включает:

- городские поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тыс. человек, имеющие промышленные, коммунальные,

социально-культурные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения;

- курортные поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тыс. человек, на территории которых расположены санаторно-курортные и оздоровительные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, культурно-просветительные организации;

- рабочие поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 500 человек, расположенные при промышленных организациях, электростанциях, объектах строительства, железнодорожных станциях и других объектах.

Категорию сельских населенных пунктов образуют:

- агрогородки – благоустроенные населенные пункты, в которых создана производственная и социальная инфраструктура для обеспечения государственных минимальных социальных стандартов проживающему в них населению и жителям прилегающих территорий;

- поселки, деревни – населенные пункты, в которых создана производственная и социальная инфраструктура, не отнесенные к агрогородкам;

- хутора – населенные пункты, не отнесенные к агрогородкам, деревням и поселкам.

Все земли в пределах черты города, поселка, сельского населенного пункта находятся в ведении местных органов исполнительной власти.

В состав земель населенных пунктов входят земли застройки, общего пользования, сельскохозяйственного пользования, природоохранных, оздоровительных организаций, мест массового отдыха населения, занятые лесами, земли промышленных и транспортных предприятий и другие, которые объединяются городской (поселковой) чертой или границей сельского населенного пункта.

Граница населенного пункта – это внешняя черта территории населенного пункта, которая отделяет его территорию от других территорий [6]. Она не служит границей земельного участка, не имеет соответствующего правового и хозяйственного значения, а является административно-территориальной границей (такой же, как и граница административного района). Земли в ее пределах находятся в ведении, т. е. в управлении администрации, а не в пользовании или собственности. Внутри границы города, поселка городского типа, сельского населенного пункта располагаются многочисленные участки различного назначения, находящиеся в собственности, пользовании, пожизненном

наследуемом владении, аренде. Чересполосные участки, находящиеся за пределами границы города или другого населенного пункта, используемые для его нужд или организациями, расположенными на его территории, не входят в состав его земель. Иногда земельный участок входит в состав земель населенного пункта только частично и его можно размещать по обе стороны его границы.

Включение земельных участков в границу населенного пункта не ведет к прекращению права собственности, пользования, владения или аренды на эти участки.

Все земли городов, поселков и других населенных пунктов используют в соответствии с генеральными планами, проектами организации и устройства территории, которые определяют основные направления их использования для строительства, благоустройства и размещения мест отдыха населения.

10.3. Полномочия Президента Республики Беларусь, государственных органов и граждан в сфере административно-территориального устройства

Президент Республики Беларусь по представлению Совета Министров Республики Беларусь с учетом мнения граждан и местных Советов депутатов [6]:

- образует и упраздняет области, районы, районы в городах;
- устанавливает и изменяет границы областей, районов, города Минска, городов областного подчинения, являющихся административными центрами областей, районов в этих городах;
- устанавливает и изменяет границы городов областного подчинения, не являющихся административными центрами областей, районов в этих городах;
- относит города областного подчинения к городам районного подчинения и города районного подчинения к городам областного подчинения;
- принимает решения о передаче поселков городского типа и сельских населенных пунктов в административное подчинение Минского городского, городских (городов областного подчинения) Советов депутатов, Минского городского, городских (городов областного подчинения) исполнительных комитетов, администраций районов города Минска (городов областного подчинения), а также об изменении их административного подчинения;

- устанавливает и переносит административные центры областей и районов;
- принимает решения по спорам между областными (Минским городским) Советами депутатов, связанным с вопросами административно-территориального устройства;
- определяет порядок создания, ликвидации (реорганизации) местных Советов депутатов, исполнительных и распорядительных органов при изменении административно-территориального устройства.

Президент Республики Беларусь по представлению Совета Министров Республики Беларусь с учетом мнения населения и с согласия местных Советов депутатов объединяемых административно-территориальных единиц принимает решения об объединении одноименных административно-территориальных единиц, имеющих общий административный центр.

Совет Министров Республики Беларусь:

- представляет Президенту Республики Беларусь предложения по вопросам административно-территориального устройства для принятия соответствующих решений;
- устанавливает порядок подготовки и подачи документов в Совет Министров Республики Беларусь и другие государственные органы для принятия решений по вопросам административно-территориального устройства;
- согласовывает отнесение поселков городского типа к городам районного подчинения и городов районного подчинения к поселкам городского типа;
- устанавливает порядок учета мнения граждан и местных Советов депутатов при решении вопросов административно-территориального устройства;
- согласовывает отнесение сельских населенных пунктов к городам районного подчинения и городов районного подчинения к сельским населенным пунктам.

Областные Советы депутатов с учетом мнения граждан и соответствующих нижестоящих Советов депутатов:

- вносят в Совет Министров Республики Беларусь предложения по вопросам административно-территориального устройства;
- образуют и упраздняют сельсоветы;
- устанавливают и изменяют границы городов районного подчинения, поселков городского типа, сельсоветов;
- относят (по согласованию с Советом Министров Республики Бе-

ларусь) поселки городского типа к городам районного подчинения и города районного подчинения к поселкам городского типа;

- относят (по согласованию с Советом Министров Республики Беларусь) сельские населенные пункты к городам районного подчинения и города районного подчинения к сельским населенным пунктам;

- относят сельские населенные пункты к поселкам городского типа и поселки городского типа к сельским населенным пунктам;

- относят городские поселки к курортным поселкам или рабочим поселкам, курортные поселки к городским поселкам или рабочим поселкам, рабочие поселки к городским поселкам или курортным поселкам;

- согласовывают отнесение поселков, деревень, хуторов к агрогородкам и агрогородков к поселкам, деревням или хуторам.

В соответствии с генеральными планами городов областного подчинения, являющихся административными центрами областей, и генеральным планом города Минска, утвержденными Президентом Республики Беларусь, по предложениям соответствующих областных исполнительных комитетов:

- областные Советы депутатов (кроме Минского областного Совета депутатов) устанавливают и изменяют границы районов, городов областного подчинения, являющихся административными центрами областей, районов в этих городах;

- Минский областной Совет депутатов устанавливает и изменяет границы Минской области, районов Минской области.

Районные Советы депутатов с учетом мнения граждан и соответствующих нижестоящих Советов депутатов:

- вносят в областные Советы депутатов предложения по вопросам административно-территориального устройства;

- образуют и упраздняют сельские населенные пункты;

- устанавливают и изменяют границы сельских населенных пунктов;

- относят (по согласованию с областными Советами депутатов) поселки, деревни, хутора к агрогородкам и агрогородки к поселкам, деревням или хуторам;

- относят поселки, деревни к хуторам, хутора к поселкам или деревням, поселки к деревням, деревни к поселкам;

- устанавливают и переносят административные центры сельсоветов.

Городские (кроме Минского городского), поселковые и сельские Советы депутатов с учетом мнения граждан вносят в вышестоящие

Советы депутатов предложения по вопросам административно-территориального устройства.

Минский городской Совет депутатов с учетом мнения граждан вносит в Совет Министров Республики Беларусь предложения по вопросам административно-территориального устройства.

Минский городской Совет депутатов по предложению Минского городского исполнительного комитета устанавливает и изменяет границы города Минска, районов в городе Минске в случае, если такие изменения соответствуют утвержденному Президентом Республики Беларусь генеральному плану города Минска.

Граждане в сфере административно-территориального устройства вправе [6]:

- высказывать мнения по вопросам административно-территориального устройства;

- вносить предложения об образовании, упразднении административно-территориальных и территориальных единиц, установлении и изменении их границ, установлении и переносе административных центров и по иным вопросам административно-территориального устройства в государственные органы;

- участвовать в рассмотрении вопросов административно-территориального устройства, затрагивающих их права и законные интересы, посредством обращения в государственные органы (организации), участия в местных референдумах, собраниях, иных форм прямого участия в государственных и общественных делах, а также через общественные объединения в соответствии с законодательством;

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

Областные, Минский городской, районные, городские (городов областного подчинения) исполнительные комитеты в рамках своей компетенции готовят предложения и проекты решений по вопросам административно-территориального устройства для их последующего рассмотрения соответствующими Советами депутатов.

10.4. Порядок учета мнения граждан, местных Советов депутатов и принятия решений по вопросам административно-территориального устройства Республики Беларусь

Согласно Положению «О порядке учета мнения граждан и местных Советов депутатов при решении вопросов административно-

территориального устройства Республики Беларусь», утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июля 2012 г. № 623 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам административно-территориального устройства Республики Беларусь», учет мнения граждан при решении вопросов административно-территориального устройства осуществляется:

- областными и Минским городским Советами депутатов – по вопросам административно-территориального устройства, предложения по которым вносятся данными Советами депутатов в Совет Министров Республики Беларусь;

- районными, городскими (городов областного подчинения) Советами депутатов – по вопросам административно-территориального устройства, предложения по которым вносятся данными Советами депутатов в областные Советы депутатов;

- городскими (городов районного подчинения), поселковыми и сельскими Советами депутатов – по вопросам административно-территориального устройства, предложения по которым вносятся данными Советами депутатов в районные Советы депутатов.

В случае подготовки предложений по вопросам административно-территориального устройства непосредственно областными или районными Советами депутатов, в компетенцию которых входит принятие решений по ним, учет мнения граждан по данным вопросам осуществляется этими областными или районными Советами депутатов.

Выяснение мнения граждан при решении вопросов административно-территориального устройства осуществляется областными, Минским городским, районными, городскими (городов областного и районного подчинения), поселковыми и сельскими исполнительными комитетами (далее – исполнительные комитеты) после подготовки предложений по этим вопросам соответствующими Советами депутатов.

Для этого исполнительные комитеты публикуют в средствах массовой информации и размещают в глобальной компьютерной сети Интернет извещение, которое должно содержать следующую информацию:

- краткое изложение существа предложения и при необходимости его графическое отображение;

- разъяснение права граждан высказать мнение по вопросам административно-территориального устройства в течение одного месяца с даты опубликования извещения в средствах массовой информации и его размещения в глобальной компьютерной сети Интернет;

- адрес, по которому принимаются мнения граждан по вопросам административно-территориального устройства в письменной форме, и адрес электронной почты, официального сайта местного исполнительного комитета в глобальной компьютерной сети Интернет, по которым данные мнения принимаются в электронной форме.

Поступившие мнения граждан регистрируются и рассматриваются исполнительными комитетами.

По истечении установленного срока исполнительным комитетом в течение 15 рабочих дней готовится, публикуется в средствах массовой информации и размещается в глобальной компьютерной сети Интернет справка, в которой отражаются количество и анализ поступивших мнений граждан, а также выводы о наличии или об отсутствии необходимости корректировки предложения по вопросам административно-территориального устройства либо о нецелесообразности реализации указанного предложения.

Исполнительные комитеты, осуществившие выяснение мнения граждан, передают предложения по вопросам административно-территориального устройства, при необходимости откорректированные с учетом поступивших мнений граждан, с приложением справки в соответствующие Советы депутатов:

- для внесения предложения в Совет Министров Республики Беларусь или в вышестоящий Совет депутатов;

- принятия решения по вопросам административно-территориального устройства, если предложение было подготовлено непосредственно областным или районным Советом депутатов, в компетенцию которого входит принятие решений по ним.

Мнение нижестоящих Советов депутатов по вопросам административно-территориального устройства выясняется областными или районными Советами депутатов.

Данное мнение в месячный срок с даты поступления запроса направляется нижестоящим Советом депутатов в областной или районный Совет депутатов в письменной форме и прилагается областным или районным Советом депутатов к предложению по вопросам административно-территориального устройства.

Согласно Положению «О порядке подготовки и подачи документов для принятия решений по вопросам административно-территориального устройства Республики Беларусь», утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июля 2012 г. № 623 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики

Беларусь по вопросам административно-территориального устройства Республики Беларусь», для принятия решений по вопросам административно-территориального устройства подготовка документов осуществляется:

- областными и Минским городским исполнительными комитетами – по вопросам административно-территориального устройства, предложения по которым вносятся областными и Минским городским Советами депутатов в Совет Министров Республики Беларусь для последующего их представления Президенту Республики Беларусь в целях принятия соответствующих решений, а также по вопросам, решения по которым принимаются соответственно областным или Минским городским Советом депутатов;

- районными исполнительными комитетами – по вопросам административно-территориального устройства, решения по которым принимаются районными Советами депутатов.

Местные исполнительные комитеты для внесения предложений по вопросам административно-территориального устройства в Совет Министров Республики Беларусь либо в целях принятия решений по вопросам административно-территориального устройства соответствующим Советом депутатов подают в данный Совет следующие документы:

- предложения по вопросам административно-территориального устройства с обоснованием необходимости их решения с приложением справки по результатам рассмотрения мнения граждан по данным вопросам;

- проект решения Президента Республики Беларусь, соответственно областного, Минского городского, районного Совета депутатов по вопросам административно-территориального устройства с приложением документов, предусмотренных законодательством;

- каталог координат поворотных точек границ административно-территориальной единицы или территориальной единицы – в случае образования административно-территориальной единицы или территориальной единицы, установления или изменения их границ;

- картографический материал, содержащий сведения об административно-территориальной единице или территориальной единице, – в случае образования административно-территориальной единицы или территориальной единицы, установления или изменения их границ.

10.5. Особенности проведения работ по установлению и изменению границ сельских населенных пунктов

Территории сельских населенных пунктов являются динамичными образованиями, поэтому работы по установлению и изменению их границ проводят по мере необходимости и они имеют свои особенности. Обычно это делают в случаях:

- неясности в положении границы или отсутствия закрепленной границы населенного пункта;
- изменения генерального плана или проекта организации и устройства территории населенного пункта;
- предоставления дополнительной земельной площади для развития населенного пункта.

Для уточнения площадей и использования земель сельских населенных пунктов проводят их инвентаризацию.

Устанавливают границу сельского населенного пункта на основании проектов внутрихозяйственного землеустройства, градостроительной документации, расчетов по обоснованию резервных и дополнительных площадей с использованием материалов инвентаризации земель населенного пункта с учетом нормативов и предельных размеров приусадебных и других участков, установленных местной администрацией.

В границу сельских населенных пунктов входят существующие на момент землеустройства и резервные территории (нужные для развития в перспективе):

- селитебная (жилая) зона – существующая жилая застройка с приусадебными участками, участки общественных зданий, сооружения общего пользования, водоемы, площади, улицы и др.;
- производственная зона – производственные центры, мастерские, склады, машинно-тракторные дворы, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, транспортные сооружения и т. п.;
- сельскохозяйственные и другие земли, расположенные внутри и вне поселений и предназначенные для содержания сельскохозяйственных животных, сенокосения и строительства;
- санитарно-защитная зона – защитные разрывы между жилой и производственной зонами;
- резервные территории, необходимые для расширения населенных пунктов на ближайшие 5 лет.

При установлении границы сельского населенного пункта:

- определяют площади, необходимые для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных. С этой целью проводят оценку на ближайшие 5 лет числа дворов, численности населения, поголовья скота, потребности в земле для размещения приусадебных участков, огородов, луговых земель;

- выявляют и уточняют имеющихся и потенциальных землепользователей и площади их участков;

- проектируют границу населенного пункта и границы луговых земель за ее пределами;

- составляют экспликацию земель, включаемых в территорию сельского населенного пункта.

При определении площади селитебной территории, необходимой для размещения общественных, культурно-бытовых и других зданий и сооружений, улиц и проездов, используют показатели площади застройки в расчете на один дом.

При размещении производственных центров, зданий и сооружений сельскохозяйственных предприятий, находящихся на территории сельского поселения, учитывают соответствующие санитарные, ветеринарные и противопожарные требования, нормы технологического проектирования.

На обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов санитарно-защитная зона должна быть не менее 300 м. Вокруг сельских населенных пунктов, расположенных в малолесных районах, предусматривают размещение защитных лесных полос шириной до 50 м.

При проектировании границы сельского населенного пункта учитывают следующие обстоятельства:

- по возможности границу совмещают с существующими или проектируемыми линейными элементами организации территории (дорогами, ручьями, балками и т. п.);

- дороги, проходящие по периметру населенного пункта, в состав его земель не входят;

- защитные лесные насаждения, расположенные между дорогой и землями населенного пункта, включают в его состав;

- в границу включают примыкающие к землям сельского населенного пункта лесные массивы, предназначенные для общего пользования, или существующие защитные насаждения;

- участки производственных центров, примыкающие к землям сельского населенного пункта, в границу можно не включать;
- если к сельскому населенному пункту примыкают водоемы, то границу устанавливают по ближним к нему берегам;
- граница по возможности не должна разрезать контуры видов земель.

10.6. Порядок проведения инвентаризации земель

Инвентаризация земель проводится в соответствии с Положением о порядке проведения инвентаризации земель, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32. Она является составной частью землеустройства и осуществляется на основании решений государственных органов, обеспечивающих государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства, для уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременений) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а также для уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

При проведении инвентаризации земель используются:

- материалы и данные географического информационного ресурса данных дистанционного зондирования Земли;
- сведения, содержащиеся в земельно-информационной системе Республики Беларусь;
- информация, имеющаяся на геопортале;
- сведения государственного земельного кадастра;
- земельно-кадастровая документация;
- данные государственного кадастрового учета земель;
- результаты обследования земель, земельных участков на местности;
- иные документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земель, земельных участков.

Периодичность проведения инвентаризации в отношении определенных земель, земельных участков устанавливается государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управле-

ние в области охраны и использования земель. При этом в решении государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, о проведении инвентаризации земель должны быть указаны:

- цель, для которой необходимо проведение инвентаризации земель, а также задачи, подлежащие разрешению по результатам ее проведения;

- земли, земельные участки, в отношении которых необходимо провести инвентаризацию;

- лица, ответственные за проведение инвентаризации земель;

- сроки проведения инвентаризации земель;

- иные сведения.

Для проведения инвентаризации земель государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, может создаваться комиссия, персональный состав которой утверждается этим государственным органом.

Инвентаризация земель включает следующие этапы работ:

- подготовительные работы;

- выявление произошедших изменений в составе и распределении земель, их состоянии, качестве и хозяйственном использовании;

- обобщение материалов по инвентаризации земель.

В процессе проведения подготовительных работ при инвентаризации земель государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, либо комиссией, созданной этим государственным органом, осуществляются сбор и изучение следующих документов и материалов (при их наличии):

- материалы об изъятии и предоставлении земельных участков;

- землеустроительные дела по установлению границ земельных участков;

- решения (их копии или выписки из них) об изъятии и предоставлении земельных участков, об установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

- копии документов, удостоверяющих права на земельные участки;

- геодезические и картографические материалы и данные, материалы почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства;

- материалы кадастровой оценки земель, земельных участков;

- ведомственные отчеты о наличии и распределении земель;

- сведения, содержащиеся в земельно-информационной системе Республики Беларусь;

- иные документы и материалы.

Выявление произошедших изменений в составе и распределении земель, их состоянии, качестве и хозяйственном использовании осуществляется посредством сопоставления сведений о землях, земельных участках, полученных по результатам проведения подготовительных работ, с данными дистанционного зондирования Земли и (или) результатами обследования земель, земельных участков на местности, в результате чего уточняется:

- информация о землепользователях земельных участков;

- площадь, границы, целевое назначение земельных участков, виды прав на них;

- наличие ограничений (обременений) прав на земельные участки;

- категория земель, в состав которой входят земли, земельный участок, необходимость рассмотрения вопроса о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую;

- фактическое состояние и характер использования земель, соответствие видов земель их видам согласно данным государственного кадастрового учета земель, необходимость рассмотрения вопроса об отнесении земель к определенным видам, а также об их переводе из одних видов в другие;

- качественное состояние сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, причины, повлиявшие на изменение их состояния, необходимость рассмотрения вопроса о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли;

- соблюдение землепользователями сроков занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иных условий отвода земельных участков;

- состояние работ по рекультивации земель;

- наличие нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;

- иные сведения.

Результаты работы государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, либо комиссии, созданной этим государственным

органом, по инвентаризации земель обобщаются в соответствующие материалы, содержащие:

- титульный лист;
- перечень документов, приобщенных к материалам по инвентаризации земель;
- пояснительную записку;
- решение государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, о проведении инвентаризации земель;
- документы и материалы, собранные при проведении подготовительных работ по инвентаризации земель;
- документы и материалы, подтверждающие произошедшие изменения в составе и распределении земель, их состоянии, качестве и хозяйственном использовании;
- выводы и предложения по осуществлению государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, сформулированные на основании выполненных работ по инвентаризации земель;
- иные документы и материалы.

Оформленные материалы по инвентаризации земель передаются соответствующим структурным подразделениям землеустройства местных исполнительных комитетов (за исключением структурных подразделений областных исполнительных комитетов) для обеспечения их хранения и применения при выполнении возложенных на эти структурные подразделения землеустройства функций в области использования и охраны земель, в том числе при осуществлении ими от имени местных исполнительных комитетов государственного контроля за использованием и охраной земель, выполнением условий отвода земельных участков.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение административно-территориальному устройству Республики Беларусь.
2. Что такое граница населенного пункта?
3. Каковы особенности использования земель в пределах границы населенного пункта?
4. Какие категории населенных пунктов выделяют на территории Республики Беларусь?

5. Какие государственные органы компетентны в принятии решения по вопросу установления границ населенных пунктов?

6. Какие документы местные исполнительные комитеты для внесения предложений по вопросам административно-территориального устройства подают в Совет депутатов?

7. Кем и в каких случаях осуществляется учет мнения граждан по вопросам административно-территориального устройства Республики Беларусь?

8. Перечислите требования к размещению границы сельского населенного пункта.

11. РАЗМЕЩЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ С ОСОБЫМ ПРАВОВЫМ РЕЖИМОМ

11.1. Размещение особо охраняемых природных территорий

Особо охраняемые природные территории – часть территории Республики Беларусь с уникальными, эталонными или ценными природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное и (или) эстетическое значение, в отношении которых установлен особый режим охраны и использования.

Согласно Закону Республики Беларусь от 15 ноября 2018 г. № 150-З «Об особо охраняемых природных территориях» [3] выделяют следующие категории особо охраняемых природных территорий:

- заповедник;
- национальный парк;
- заказник;
- памятник природы.

Основной целью объявления территорий особо охраняемыми природными территориями является сохранение биологического и ландшафтного разнообразия.

Целью создания *заповедников* является сохранение в естественном состоянии природных комплексов и объектов, изучение генетического фонда животного и растительного мира, типичных и уникальных экологических систем и ландшафтов, создание условий для обеспечения естественного течения природных процессов. Это особо охраняемые природные территории республиканского значения, изымаемые из хозяйственного оборота и предоставляемые в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению. При объявлении

или преобразовании заповедника земельные участки землепользователей, расположенные в границах заповедника, но не образующие его территорию, объявляются охранной зоной заповедника.

На территории заповедника:

- полностью изымаются из хозяйственного оборота природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, эколого-просветительское, социально-культурное и иное значение как образцы естественной природной среды, типичные или редкие ландшафты, места сохранения генетического фонда растительного и животного мира;

- запрещается любая не связанная с его назначением деятельность, противоречащая задачам заповедника и прямо или косвенно нарушающая естественное течение природных процессов или создающая угрозу вредного воздействия на природные комплексы и объекты.

На специально выделенных участках заповедника, не включающих природные комплексы и объекты, с целью сохранения которых создавался заповедник, допускается деятельность, которая направлена на обеспечение функционирования заповедника и жизнедеятельности граждан, проживающих на его территории, и осуществляется в соответствии с положением о заповеднике.

Национальный парк – особо охраняемая природная территория, объявленная с целью восстановления и (или) сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, их использования в процессе природоохранной, научной, просветительской, туристической, рекреационной и оздоровительной деятельности. Национальные парки являются особо охраняемыми природными территориями республиканского значения [3]. Их земли предоставляются в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление национальным парком. В состав земель национального парка, образующих его территорию, не входят земли населенных пунктов, транспорта, связи, обороны и иные земли, расположенные в границах национального парка, но специальное назначение которых не отвечает природоохранным целям.

С учетом природоохранной, научной, рекреационно-оздоровительной, историко-культурной, хозяйственной и другой ценности природных комплексов и объектов, а также иных объектов национального парка в его границах выделяются следующие зоны:

- заповедная зона, предназначенная для сохранения в естественном состоянии природных комплексов и объектов, обеспечения условий их

естественного развития, в границах которой запрещаются все виды деятельности, кроме проведения научных исследований и мероприятий по ее охране;

- зона регулируемого использования, предназначенная для сохранения природных комплексов и объектов, обеспечения условий их естественного развития и восстановления, в границах которой устанавливается режим охраны и использования, ограничивающий отдельные виды хозяйственной и иной деятельности и использование природных ресурсов в соответствии с положением о национальном парке;

- рекреационная зона, предназначенная для осуществления туризма, отдыха и оздоровления граждан, в границах которой устанавливается режим, обеспечивающий охрану и устойчивое использование рекреационных ресурсов;

- хозяйственная зона, предназначенная для обеспечения функционирования национального парка, в границах которой осуществляется хозяйственная и иная деятельность с использованием природоохранных технологий, не препятствующая сохранению особо охраняемых природных комплексов и объектов, туристических и рекреационных ресурсов.

В случае необходимости в национальном парке может предусматриваться выделение также других зон, необходимых для обеспечения его функционирования, жизнедеятельности местного населения, эксплуатации хозяйственных и иных объектов парка.

Каждая из зон национального парка может быть территориально разобщена и состоять из нескольких участков, расположенных в разных местах территории национального парка.

На территории национального парка запрещается любая деятельность, которая может нанести вред природным комплексам и объектам и противоречит его целям и задачам, в том числе:

- разведка и разработка полезных ископаемых;
- деятельность, влекущая за собой изменения гидрологического режима;
- размещение на территории национального парка садоводческих и дачных участков;
- рубки леса главного пользования и заготовка живицы;
- деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира;
- организация туристских стоянок и разведение костров за пределами специально предусмотренных для этого мест.

Заказник представляет собой особо охраняемую территорию, объявленную в целях восстановления, сохранения и (или) воспроизводства природных комплексов и объектов, природных ресурсов одного или нескольких видов с ограничением использования других природных ресурсов.

В зависимости от особенностей природных комплексов и объектов, подлежащих особой охране, их подразделяют на следующие виды:

- ландшафтные или комплексные, предназначенные для сохранения и восстановления ценных природных ландшафтов и комплексов;
- биологические, предназначенные для сохранения и восстановления редких, находящихся под угрозой исчезновения, а также ценных в экологическом, научном и хозяйственном отношении диких видов животных, дикорастущих растений или отдельных особо ценных растительных сообществ;
- водно-болотные, предназначенные для сохранения водно-болотных земель, имеющих особое значение главным образом в качестве мест обитания водоплавающих птиц, в том числе в период миграции;
- гидрологические, предназначенные для сохранения и восстановления ценных водных объектов и связанных с ними экологических систем;
- геологические, предназначенные для сохранения ценных объектов или комплексов неживой природы.

Они могут быть местного или республиканского значения. Объявление территории заказником допускается как с изъятием соответствующих земельных участков, так и без изъятия при условии соблюдения землепользователями и землевладельцами режима охраны и использования заказника.

Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах заказника, обязаны соблюдать установленный режим использования и охраны земель заказника.

Памятник природы – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных объектов в интересах настоящего и будущих поколений [3].

Памятники природы в зависимости от особенностей объекта охраны делятся на следующие виды:

- ботанические (ботанические сады, дендрологические парки, участки леса с ценными древесными породами, отдельные вековые или редких пород деревья и их группы, участки территории с реликто-

вой или особо ценной растительностью и т. п.), предназначенные для сохранения, восстановления, изучения и обогащения разнообразия объектов растительного мира, ценных в экологическом, научном и эстетическом отношениях;

- гидрологические (озера, болота, участки рек с поймами, водохранилища и пруды, участки старинных каналов, родники т. п.), предназначенные для сохранения и восстановления небольших по размерам ценных водных объектов;

- геологические (обнажение ледниковых отложений и коренных пород, характерные элементы рельефа, крупные валуны и их скопления, другие геологические объекты), предназначенные для сохранения небольших по размерам ценных объектов или комплексов неживой природы.

Они могут быть республиканского или местного значения и передаются в оперативное управление соответствующих государственных органов. Объявление, преобразование памятника природы осуществляются без изъятия земельных участков у землепользователей.

В границах заказника и памятника природы устанавливается единый или территориально дифференцированный режим его охраны и использования с ограничением отдельных видов деятельности и природопользования.

Развитие системы особо охраняемых природных территорий осуществляется на основе Государственной программы развития системы особо охраняемых природных территорий, национальной стратегии развития особо охраняемых природных территорий республиканского значения и региональных схем рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения.

В пределах земель особо охраняемых природных территорий запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов. Изъятие земельных участков или иное прекращение прав на землю для нужд, противоречащих целевому назначению указанных территорий, не допускается.

В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятного антропогенного воздействия на прилегающих к ним земельных участках могут быть созданы охранные зоны с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. Их границы определяются исходя из условия недопущения отрицательного воздействия хозяйственной и иной деятельности физических и юридических лиц на природные комплексы и объекты, расположенные на особо охраняемых

природных территориях, которое может привести к нарушению и деградации этих природных комплексов и объектов.

11.2. Ограничения (обременения) прав на предоставленные земельные участки

В отношении прав на предоставленные земельные участки могут устанавливаться ограничения (обременения) в случае их размещения в охранных, защитных, санитарных, запретных и иных зонах с ограниченным (особым) режимом использования земель.

Согласно статье 18 Кодекса Республики Беларусь о земле [1] ограничения (обременения) могут устанавливаться в отношении прав на предоставленные земельные участки, расположенные:

- на территории, подвергшейся радиоактивному загрязнению;
- на территории заказников и памятников природы, объявленных без изъятия земельных участков у землепользователей;
- на природных территориях, подлежащих специальной охране;
- в охранных зонах объектов военного назначения;
- в охранных зонах объектов инженерной инфраструктуры;
- в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;
- в придорожных полосах автомобильных, железных дорог, а также в охранных зонах иных транспортных коммуникаций;
- в границах ботанических и дендрологических садов, их охранных зон;
- в охранных зонах вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений;
- в охранных зонах геодезических пунктов;
- в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов;
- на иных территориях в соответствии с законодательными актами.

Территория радиоактивного загрязнения – это часть территории Республики Беларусь, на которой в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС возникло долговременное загрязнение окружающей среды радиоактивными веществами с плотностью загрязнения почв радионуклидами цезия-137 либо стронция-90 или плутония-238, 239, 240 соответственно 1,0; 0,15; 0,01 Ки/км² и более, а также иные территории, на которых среднегодовая эффективная доза облучения населе-

ния может превысить (над естественным и техногенным фоном) 1,0 мЗв в год, и территории, на которых невозможно получение продукции, содержание радионуклидов в которой не превышает республиканских допустимых уровней.

В зависимости от плотности загрязнения почв радионуклидами и степени воздействия (величины эффективной дозы) радиации на население данная территория подразделяется на следующие зоны:

- зона эвакуации (отчуждения) – 30-километровая зона и территория, с которой проведено отселение населения в связи с плотностью загрязнения почв стронцием-90 свыше 3 Ки/км² и плутонием-238, 239, 240 – свыше 0,1 Ки/км²;

- зона первоочередного отселения – территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 от 40 Ки/км² либо стронцием-90 или плутонием-238, 239, 240 соответственно 3,0; 0,1 Ки/км² и более;

- зона последующего отселения – территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 от 15 до 40 Ки/км² либо стронцием-90 от 2 до 3 Ки/км² или плутонием-238, 239, 240 от 0,05 до 0,1 Ки/км², на которой среднегодовая эффективная доза облучения населения может превысить (над естественным и техногенным фоном) 5 мЗв в год, и другие территории с меньшей плотностью загрязнения вышеуказанными радионуклидами, где среднегодовая эффективная доза облучения населения может превысить 5 мЗв в год;

- зона с правом на отселение – территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 от 5 до 15 Ки/км² либо стронцием-90 от 0,5 до 2 Ки/км² или плутонием-238, 239, 240 от 0,02 до 0,05 Ки/км², на которой среднегодовая эффективная доза облучения населения может превысить (над естественным и техногенным фоном) 1 мЗв в год, и другие территории с меньшей плотностью загрязнения вышеуказанными радионуклидами, где среднегодовая эффективная доза облучения населения может превысить 1 мЗв в год;

- зона проживания с периодическим радиационным контролем – территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 от 1 до 5 Ки/км² либо стронцием-90 от 0,15 до 0,5 Ки/км² или плутонием-238, 239, 240 от 0,01 до 0,02 Ки/км², где среднегодовая эффективная доза облучения населения не должна превышать 1 мЗв в год.

Основанием для установления ограничений (обременений) прав на земельные участки на данной территории является Закон Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. № 1227-XII «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате ката-

строфы на Чернобыльской АЭС». В соответствии с ним в каждой зоне имеются особенности использования земель.

В зоне эвакуации (отчуждения) разрешается только хозяйственная деятельность, связанная с обеспечением радиационной безопасности, предотвращением переноса радиоактивных веществ, выполнением природоохранных мероприятий, а также научно-исследовательских и экспериментальных работ.

В зоне первоочередного отселения без специального разрешения республиканского органа государственного управления по проблемам последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС или уполномоченных им органов запрещаются: все виды лесопользования, в том числе заготовка древесины, кормов, грибов, дикорастущих плодов, ягод, лекарственного растительного сырья и технического сырья, охота, рыбная ловля, все виды водопользования, за исключением пожаротушения; прогон и выпас домашних животных; проезд всех видов транспорта вне дорог и водных путей общего пользования, а также сплав леса; проведение любых видов работ, связанных с нарушением почвенного покрова, если это может привести к переносу радионуклидов.

В границах зоны последующего отселения нельзя производить заготовку грибов, дикорастущих плодов, ягод, лекарственного растительного сырья и технического сырья без специального разрешения уполномоченного на то органа; применять пестициды без специального разрешения уполномоченного на то органа; ухудшать радиационную и экологическую ситуации.

На территории зоны с правом на отселение запрещается производить и заготавливать продукцию с содержанием радионуклидов, превышающим республиканские допустимые уровни.

На территории зоны проживания с периодическим радиационным контролем, как и в границах предыдущей зоны, запрещается любая деятельность, ухудшающая радиационную и экологическую ситуации, а также природопользование, не отвечающее требованиям норм радиационной безопасности [22].

Водоохранная зона – территория, прилегающая к водным объектам, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения их загрязнения, засорения и истощения, а также для сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира.

Режим использования земель в границах водоохранной зоны и пределах прибрежной полосы регламентируется Водным кодексом Республики Беларусь.

Размеры и границы (ширина) водоохранных зон и прибрежных полос определяются в проектах установления водоохранных зон и прибрежных полос или в соответствии с данным законодательным актом.

В границах водоохранных зон запрещается:

- применение химических средств защиты растений, внесение минеральных удобрений авиационным методом;

- размещение складов для хранения химических средств защиты растений, минеральных удобрений, площадок для заправки аппаратуры химическими средствами защиты растений, размещение объектов хранения нефти и нефтепродуктов (за исключением складов нефтепродуктов, принадлежащих организациям внутреннего водного транспорта), организация летних лагерей для сельскохозяйственных животных, размещение животноводческих ферм и комплексов, накопителей сточных вод, полей орошения сточными водами, кладбищ, скотомогильников, а также других объектов, способных вызывать химическое или биологическое загрязнение поверхностных и подземных вод, создающее угрозу для жизни и здоровья населения, нарушающее иные требования экологической безопасности;

- устройство объектов захоронения и хранения отходов, за исключением санкционированных мест временного хранения отходов;

- рубка леса, удаление объектов растительного мира без лесоустроительных проектов, проектов благоустройства и озеленения, по которым получено положительное заключение государственной экологической экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Беларусь об использовании, охране и защите лесов, об охране и использовании растительного мира, о транспорте, о Государственной границе Республики Беларусь;

- мойка транспортных и других технических средств вне установленных мест;

- стоянка механических транспортных средств, за исключением специально отведенных в установленном порядке мест для стоянок механических транспортных средств, а в случае их отсутствия – на расстоянии не менее 30 м по горизонтали от уреза воды.

Размещение садоводческих товариществ, дачных кооперативов в границах водоохранных зон допускается при условии согласования проектов организации и застройки территорий садоводческих товари-

ществ, дачных кооперативов в соответствии с законодательством Республики Беларусь об охране и использовании земель, о строительстве, архитектуре и градостроительстве, об охране окружающей среды.

Прибрежная полоса – часть водоохранной зоны, непосредственно примыкающая к водному объекту, на которой устанавливается более строгий режим хозяйственной и иной деятельности по отношению к режиму хозяйственной и иной деятельности, установленному на территории всей водоохранной зоны.

В границах прибрежных полос действуют запреты и ограничения, применяемые к водоохранным зонам, а также запрещаются:

- строительство и реконструкция зданий и сооружений, проведение иных работ;

- применение всех видов удобрений на расстоянии до 10 м по горизонтали от уреза воды;

- выпас сельскохозяйственных животных вне установленных местными исполнительными и распорядительными органами мест;

- распашка земель (почв) на расстоянии до 10 м по горизонтали от уреза воды, за исключением обработки земель (почв) для залужения и посадки водоохранных и защитных лесов;

- удаление объектов растительного мира, за исключением их удаления при проведении работ по установке и поддержанию в исправном состоянии пограничных знаков, знаков береговой навигационной обстановки и обустройству водных путей, полос отвода автомобильных и железных дорог, иных транспортных и коммуникационных линий;

- ограждение земельных участков на расстоянии менее 5 м по горизонтали от уреза воды, за исключением земельных участков, предназначенных для строительства и обслуживания водозаборных сооружений, объектов внутреннего водного транспорта, энергетики, рыбноводных хозяйств, рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения и иных объектов, эксплуатация которых непосредственно связана с использованием водных объектов;

- размещение садоводческих товариществ и дачных кооперативов;

- техническое обслуживание транспортных и других технических средств и др.

На данной территории допускаются строительство и реконструкция домов отдыха, санаториев, детских оздоровительных лагерей, спортивных и туристических комплексов, пунктов гидрометеорологических наблюдений; размещение пастбищ без капитальных строений, а также проведение работ, связанных с укреплением берегов водных объек-

тов; по содержанию и техническому обслуживанию существующей застройки; по ведению садоводства и огородничества на земельных участках, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности или аренде граждан, на землях населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов и т. д.

Источник питьевого водоснабжения – водный объект (озеро, водохранилище, пруд, пруд-копань), водоток (река, ручей, родник, канал), воды которого используются для хозяйственно-питьевого водоснабжения после соответствующей обработки или без нее.

Основанием для установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, расположенные в его границах, является Закон Республики Беларусь от 24 июня 1999 г. № 271-З «О питьевом водоснабжении», СанПиН 10-113 РБ 99 Питьевая вода и водоснабжение населенных мест [22].

Проектом зон санитарной охраны устанавливаются границы поясов (первого, второго и третьего) зон санитарной охраны источника питьевого водоснабжения, для каждого из которых определен перечень ограничений в использовании земель.

В первом поясе зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения запрещаются: все виды строительства; размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий и проживание людей; спуск любых сточных вод; купание, стирка белья, водопой и выпас скота, другие виды водопользования, оказывающие отрицательное влияние на качество воды; применение ядохимикатов и удобрений; посадка высокоствольных деревьев.

В пределах второго пояса зоны нельзя производить рубки леса, размещать кладбища, скотомогильники, склады горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений и т. д.; выпасать скот; применять ядохимикаты.

Водоохранные леса – запретные полосы лесов и леса в границах водоохранных зон по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов.

Защитные леса – противоэрозионные леса, защитные полосы лесов вдоль железных дорог и республиканских автомобильных дорог.

Водоохранные и защитные леса являются территориями, подлежащими специальной охране.

Защитные полосы лесов вдоль железных и автомобильных дорог предназначены для обеспечения защиты от снежных и песчаных заносов, селей, лавин, оползней, обвалов, ветровой и водной эрозии, для

ограждения движущегося транспорта от неблагоприятных аэродинамических воздействий, для снижения уровня шума, выполнения санитарно-гигиенических, оздоровительных и эстетических функций, для предотвращения загрязнения окружающей среды продуктами деятельности транспорта.

Ширина защитных полос лесов вдоль железных дорог должна быть не менее 500 м, вдоль автомобильных – не менее 250 м с каждой стороны от границы полосы отвода земель транспорта, но не менее 15 м от основания земляного полотна железной или автомобильной дороги. Допускается уменьшение ширины защитных полос лесов не более чем на 50 м при наличии на местности естественных или искусственных рубежей. В их пределах допускаются рубки ухода за лесом, санитарные и лесовосстановительные рубки, направленные на сохранение защитных функций леса.

Охраняемые типичные и редкие природные ландшафты являются территориями, подлежащими специальной охране.

Основанием для установления ограничений (обременений) прав на данные земельные участки является Закон Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХІІ «Об охране окружающей среды» [4]. Границы охранных зон и режим использования в них земель устанавливаются согласно охранным документам.

Курорт – освоенная и используемая в лечебных, профилактических и оздоровительных целях природная территория, подлежащая специальной охране, располагающая природными лечебными ресурсами, необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры, и соответствующая экологическим и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам.

Природные лечебные ресурсы – природные лечебные факторы, используемые в лечебных и профилактических целях. К основным природным лечебным факторам относятся лечебные грязи, минеральные воды, спелеолечение и благоприятные свойства климата.

Курортные зоны, зоны отдыха, зоны туризма, зоны санитарной охраны месторождений лечебных минеральных вод и лечебных сапропелей подлежат специальной охране.

Историко-культурные ценности – это материальные объекты и нематериальные проявления творчества человека, которые имеют отличительные духовные, художественные и (или) документальные достоинства и которым придан статус историко-культурной ценности.

К ним относятся:

- заповедные территории (топографически обозначенные зоны или ландшафты, созданные человеком или природой);
- памятники археологии (древние города, городища, замки, древние стоянки, селища, курганные и грунтовые могильники, отдельные захоронения и т. д.);
- памятники градостроительства (застройка, планировочная структура или фрагменты населенных пунктов (вместе с окружающей средой, в том числе культурным пластом);
- памятники архитектуры;
- памятники истории (здания, сооружения, а также мемориальные квартиры и иные объекты, связанные с важнейшими историческими событиями, развитием общества и государства и т. д.).

Режимы содержания и использования данных объектов обеспечивают мероприятия по недопущению негативного воздействия на историко-культурную ценность, которые являются обязательными для исполнения всеми юридическими и физическими лицами без исключения.

Придорожные полосы (контролируемые зоны) включают в себя земельные участки шириной до 100 м в обе стороны от оси автомобильной дороги, а в населенных пунктах – земельные участки до границы существующей застройки, предназначенные для обеспечения сохранности автомобильных дорог общего пользования и создания необходимых условий для их содержания, ремонта и развития (строительства, реконструкции). Они устанавливаются в соответствии с Законом Республики Беларусь от 2 декабря 1994 г. № 3434-ХІІ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности» [22].

Любая деятельность в пределах придорожных полос должна выполняться по согласованию с владельцами автомобильных дорог.

Охранные зоны железных дорог предназначены для защиты железнодорожного полотна и конструкций от повреждений и разрушений.

Ботанические сады, дендрологические парки являются ботаническими памятниками природы и предназначены для сохранения, восстановления, изучения и обогащения разнообразия объектов растительного мира, ценных в экологическом, научном и эстетическом отношении. Их использование осуществляется согласно Закону Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. № 3335-ХІІ «Об особо охраняемых природных территориях» [3], в отношении которых устанавливается единый или территориально дифференцированный режим охраны и использования с ограничением отдельных видов деятельности и

природопользования и запрещается любая деятельность, угрожающая сохранности памятника природы.

Границы и площадь передаваемых под охрану мест обитания диких животных и мест произрастания дикорастущих растений, специальный режим охраны и использования переданных под охрану мест обитания диких животных и мест произрастания дикорастущих растений указываются в паспорте объектов.

Градостроительное освоение таких земельных участков допускается в случае, если не принято решение о резервировании этих территорий для объявления их особо охраняемыми природными территориями, или о передаче их под охрану как мест обитания диких животных, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь, или об установлении другого специального режима их охраны и использования в соответствии с законодательными актами.

Границы охранных зон вокруг стационарных пунктов наблюдений представляют собой замкнутую линию, отстоящую от границ стационарного пункта наблюдений на расстоянии, как правило, 200 м во все стороны (вокруг стационарных пунктов наблюдений, на которых проводятся метеорологические, радиолокационные и (или) аэрологические наблюдения, – до 300 м). В их пределах запрещается: строительство зданий и сооружений; прокладка теплотрасс, других трубопроводов, кабельных линий; сооружение железных, автомобильных и других дорог; складирование удобрений, устройство свалок; высаживание деревьев.

Геодезический пункт – пункт геодезической, нивелирной или гравиметрической сети, закрепленный на местности его центром, заложеным в земле или в здании (сооружении), и отмеченный установленным внешним оформлением (канавы, курган, ограда, наружный знак, опознавательный столб или опознавательный знак), с известными координатами, высотой или значением силы тяжести, которые отнесены к центру этого геодезического пункта.

В границах геодезических пунктов и в полосе шириной 1 м вдоль этих границ устанавливаются охранные зоны, в пределах которых без согласия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь не могут производиться работы, не обеспечивающие сохранность геодезических пунктов и их доступность при проведении геодезических работ.

Территория перспективного развития населенного пункта определяется перспективной городской чертой – проектной границей земель

города. Она включает территории, необходимые для его перспективного развития, и определяется утвержденным генеральным планом города или проектом планировки и застройки населенного пункта.

Информация по установлению и использованию земель охранных зон линий связи и радиофикации, электропередачи, магистральных трубопроводов приведена в подразделе 8.3.

11.3. Сервитуты и их учет в землеустройстве

Ограничения в использовании земель обусловлены особым правовым режимом территорий, требованиями экологической защиты земель, сохранения почвенного плодородия, охраны окружающей среды.

Правовой режим использования земельного участка определяется категорией земель и разрешенным использованием с учетом установленных обременений. Под обременениями понимается передача части полномочий по пользованию земельным участком другим субъектам отношений. Обременительные ограничения могут быть приняты собственником земли добровольно, т. е. по соглашению с заинтересованными организациями, но могут быть введены принудительно, если того требуют государственные интересы.

Обременения и ограничения хозяйственной деятельности устанавливаются органами государственной власти для фиксирования зон с особыми правовыми режимами. Это делается для достижения следующих целей:

- обеспечение условий для жизни и деятельности населения (разрешение транспортных проблем, доступности переездов к местам отдыха, работы и т. д.);
- создание необходимых условий для нормальной эксплуатации промышленных, транспортных, иных объектов;
- сохранение или воспроизводство определенных видов природных ресурсов (посредством создания санитарных, защитных зеленых зон и других мер защиты).

Эти цели могут быть достигнуты при условии, если в решениях по отводу земельных участков будут зафиксированы границы зон с особыми правовыми режимами, определены конкретные признаки режима с учетом обременений и установлена ответственность за нарушение их использования.

Объектами ограничительных обременений являются земельные участки, выполняющие охранные или защитные функции: природо-

охранные полосы, водоохранные, рыбоохранные, защитные и охранные зоны линейных объектов при условии, что эти участки не изъяты из состава предоставленных для размещения объекта земель.

Особую группу обременений составляют сервитуты. Сервитуты, как правило, имеют договорный характер, устанавливаются по соглашению между лицами, требующими их установления, и землепользователями. Они должны регистрироваться и подтверждаться государственными органами.

Право ограниченного пользования чужим участком (сервитут) устанавливается в случае, когда собственник земельного участка требует от собственника соседнего участка возможности ограниченного его использования. Типичные примеры – право прохода или проезда через соседний участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, трубопроводов, водоснабжения и мелиорации, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования или собственности.

Существуют следующие виды сервитутов:

- пешеходной тропы – право ходить и ездить на велосипеде по пешеходной тропе через чужой участок (относятся участки, обеспечивающие оптимальную пешеходную связь с объектами производственного назначения и социальной сферы);

- проезжей дороги – право ездить на транспортных средствах по проезжей дороге через чужой участок (относятся участки, занятые автомобильными дорогами, не относящимися к категории земель транспорта, проходящими через земельные участки нескольких собственников земли);

- линий коммуникаций – право использования участка для прокладки, ремонта и эксплуатации коммунальных или индивидуальных коммуникаций через чужой участок, для размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- водопровода – право проводить на свой участок воду из чужого водоема или через чужой участок (относятся участки, занятые водопроводными сооружениями, их санитарно-защитными и технологическими полосами);

- дренажных работ – право отвода воды со своего участка на чужой или через него (относятся земли, занятые водоотводными каналами, водосборными и водонаправляющими сооружениями, расположенными вне границ собственного земельного участка);

- водозабора – право брать воду для потребностей своего земельного участка из чужого водоема или пользоваться пешеходной тропой, ведущей к водоему (относятся участки, занятые водными объектами или их частями, территории непосредственного размещения водозаборных сооружений, а также земли, занятые пешеходными тропами, обеспечивающими доступ к местам водозабора);

- скотопрогонной дороги – право прогона скота и прохода по скотопрогонной дороге через чужой участок (относятся участки, предназначенные для прогона скота к местам его регулярного выпаса, водопоя и других целей через участки, не принадлежащие собственнику скота);

- водопоя – право поить скот из чужого водоема и пользоваться скотопрогонной дорогой, ведущей к чужому водоему (относятся участки, занятые водными объектами, находящимися в собственности одних лиц, право использования которых в целях водопоя скота имеют и другие лица, а также земли, занятые пешеходными тропами и скотопрогонами, обеспечивающими доступ к местам водопоя);

- защитного сооружения – право возведения и эксплуатации с целью защиты и сохранения ландшафтов и окружающей природной среды противозерозионных (гидротехнических, лесомелиоративных) и других объектов и сооружений (относятся участки, предназначенные для размещения указанных объектов, обеспечивающих защиту территории как непосредственных собственников участков, на землях которых они размещены, так и сопредельных);

- побочного лесного пользования – право пользования лесами в целях отдыха, туризма, сбора ягод, грибов, растений и других продуктов леса (относятся все покрытые лесом участки, находящиеся в пользовании лесохозяйственных организаций, традиционно используемые населением для названных целей при условии, что указанные виды пользования на конкретных лесных территориях не запрещены государственными органами власти);

- ремонтно-строительной полосы – право установления строительных лесов и складирования материалов для ремонта фундаментов, стен, кровли зданий и сооружений, границы которых примыкают к чужой земле, и др.

При составлении договора о сервитуте в нем приводится план границы земельного участка, обремененного сервитутом.

Контрольные вопросы

1. Какие территории являются особо охраняемыми природными и каковы цели их создания?
2. Как определяют особо охраняемые природные территории и устанавливают их границы?
3. Как проектируют территории, включаемые в состав охранных, защитных, санитарных и иных зон с ограниченным режимом использования земель?
4. Что понимают под обременениями?
5. Назовите виды сервитутов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-З : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 дек. 2024 г. № 44-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 15.04.2025).
2. Налоговый кодекс Республики Беларусь : 29 дек. 2009 г. № 71-З : принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г. : одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 июля 2024 г. № 22-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 15.04.2025).
3. Об особо охраняемых природных территориях : Закон Респ. Беларусь от 15 нояб. 2018 г. №150-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
4. Об охране окружающей среды : Закон Респ. Беларусь от 26 нояб. 1992 г. № 1982-ХП : в ред. от 17 июля 2023 г. № 294-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
5. О нормативных правовых актах : Закон Респ. Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З : в ред. от 28 июня 2024 г. № 15-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
6. Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З : в ред. от 17 мая 2007 г. № 230-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
7. Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков : утв. постановлением Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 23.12.2022 № 44 : в ред. постановления Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь 25.09.2023 № 31 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
8. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
9. Положение о порядке деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
10. Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
11. Положение о порядке определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 05.01.2024).
12. Размещение атомных станций. Основные требования по составу и объему изысканий и исследований при выборе пункта и площадки атомной станции : ТКП 098–2007 (02250/02300) : утв. постановлением М-ва архит. и стр-ва Респ. Беларусь и М-ва по чрезв. ситуациям Респ. Беларусь от 10 окт. 2007 г. № 16/87. – Минск, 2007. – 68 с.
13. В о л к о в, С. Н. Землеустройство : учеб. : в 9 т. / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2001–2009. – Т. 1 : Теоретические основы землеустройства. – 2001. – 496 с.

14. В о л к о в , С. Н. Землеустройство : учеб. : в 9 т. / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2001–2009. – Т. 3 : Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное землеустройство. – 2002. – 384 с.
15. Почвы Беларуси : учеб. пособие / А. И. Горбылева, В. Б. Воробьев, М. М. Комаров [и др.] ; под ред. А. И. Горбылевой. – Минск : ИВЦ Минфина, 2007. – 184 с.
16. К о л м ы к о в , А. В. Организация землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств : монография / А. В. Колмыков. – Горки : БГСХА, 2004. – 152 с.
17. Методические рекомендации по определению ограничений (обременений) прав на земельные участки : МР 05-2011 / РУП «Проект. ин-т Белгипрозем». – Минск, 2010. – 57 с.
18. Словарь-справочник землеустроителя / под ред. А. С. Помелова. – Минск : Учеб. центр подгот., повыш. квалиф. и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геод. службы, 2004. – 271 с.
19. З а п л е т и н , В. Я. Межхозяйственное землеустройство / В. Я. Заплетин. – Воронеж : Центр.-Чернозем. кн. изд-во, 1970. – 120 с.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	4
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НАУЧНЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.....	5
1.1. Место и роль земли в общественном производстве.....	5
1.2. Земельные ресурсы Республики Беларусь, их состав и использование	8
1.3. Понятие, цели и задачи землеустройства	15
1.4. Свойства земли, учитываемые при землеустройстве.....	18
1.5. Формирование фонда перераспределения земель	25
1.6. Содержание землеустройства	29
1.7. Экономическая сущность, правовые основы и техника землеустройства	30
1.8. Факторы землеустройства и землеустроительная документация	33
1.9. Принципы землеустройства.....	34
1.10. Государственный характер землеустройства	35
2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ	38
2.1. Возникновение и развитие землеустроительного проектирования	38
2.2. Значение землеустроительного проектирования и его место в системе землеустройства.....	41
2.3. Объект и предмет землеустроительного проектирования. Связь его с другими дисциплинами землеустройства	43
2.4. Принципы землеустроительного проектирования	47
3. ОБЩЕМЕТОДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ И ТЕХНОЛОГИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ	50
3.1. Понятие о проектировании и его организация в Республике Беларусь.....	50
3.2. Основы технологии проектирования	54
3.3. Проектно-сметная документация	54
3.4. Экономическое и экологическое обоснование проектных решений	55
3.5. Предпроектные разработки.....	58
3.6. Классификация землеустроительных проектов	61
3.7. Стадийность в землеустроительном проектировании	65
3.8. Методы научных исследований, применяемые в землеустроительном проектировании	67
4. ПРОЦЕСС ИЗЪЯТИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	69
4.1. Понятие и общая характеристика процесса изъятия и предоставления земельных участков.....	69
4.2. Теоретические основы изъятия и предоставления земельных участков	70
4.3. Предварительное согласование места размещения земельного участка	78
4.4. Разработка проекта отвода земельного участка	86
4.5. Установление на местности границы земельного участка	88
4.6. Установление размера потерь сельскохозяйственного производства	93
4.7. Определение видов и размеров убытков землепользователей	97
5. ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.....	105
5.1. Содержание и задачи формирования и размещения земельных участков сельскохозяйственных организаций	105
5.2. Параметры земельных участков сельскохозяйственных организаций	108
5.3. Содержание проектной задачи формирования и размещения земельных участков сельскохозяйственных организаций.....	109

5.4. Методика решения задачи формирования и размещения земельных участков сельскохозяйственных организаций.....	110
5.5. Особенности формирования и размещения крестьянских (фермерских) хозяйств.....	125
5.6. Содержание экономического обоснования и эффективности работ по формированию и размещению земельных участков сельскохозяйственных организаций	133
6. УПОРЯДОЧЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.....	135
6.1. Виды недостатков земельных участков.....	135
6.2. Показатели оценки земельных участков сельскохозяйственных организаций.....	138
6.3. Способы устранения недостатков земельных участков сельскохозяйственных организаций	139
6.4. Землеустроительные работы по упорядочению существующих земельных участков сельскохозяйственного назначения.....	143
7. ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	145
7.1. Задачи и содержание формирования и размещения земельных участков несельскохозяйственного назначения.....	145
7.2. Приоритет сельскохозяйственного землепользования и его учет при предоставлении земельных участков несельскохозяйственного назначения	147
7.3. Методика решения проектной задачи формирования и размещения земельных участков несельскохозяйственного назначения.....	149
7.4. Оценка и сопоставление вариантов проектных решений.....	154
8. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗМЕЩЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	156
8.1. Народно-хозяйственный подход к проектированию земельных участков несельскохозяйственного назначения.....	156
8.2. Отвод земель для промышленных предприятий и АЭС.....	157
8.3. Отвод земель для строительства линейных сооружений.....	159
8.4. Отвод земель для горнодобывающих организаций	164
8.5. Отвод территории заповедников	165
8.6. Отвод земель для строительства крупных гидротехнических сооружений и водохранилищ.....	166
8.7. Особенности образования земельных участков садоводческих товариществ	171
9. УСТАНОВЛЕНИЕ НА МЕСТНОСТИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	175
9.1. Понятие, задачи и способы установления на местности границ земельных участков.....	175
9.2. Подготовительные работы при установлении границы земельного участка на местности	177
9.3. Полевые работы по установлению, восстановлению и закреплению на местности границы земельного участка геодезическим способом.....	179
9.4. Особенности работ по установлению границы земельного участка картометрическим (комбинированным) способом	184
9.5. Камеральные работы по установлению границы земельного участка	185
9.6. Контроль качества работ по установлению (восстановлению) и закреплению на местности границ земельных участков.....	190

10. УСТАНОВЛЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦЫ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦ	191
10.1. Понятие административно-территориального устройства Республики Беларусь.....	191
10.2. Понятие и назначение границы населенного пункта	193
10.3. Полномочия Президента Республики Беларусь, государственных органов и граждан в сфере административно-территориального устройства.....	195
10.4. Порядок учета мнения граждан, местных Советов депутатов и принятия решений по вопросам административно-территориального устройства Республики Беларусь.....	198
10.5. Особенности проведения работ по установлению и изменению границ сельских населенных пунктов	202
10.6. Порядок проведения инвентаризации земель.....	204
11. РАЗМЕЩЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ С ОСОБЫМ ПРАВОВЫМ РЕЖИМОМ	208
11.1. Размещение особо охраняемых природных территорий	208
11.2. Ограничения (обременения) прав на предоставленные земельные участки	213
11.3. Сервитуты и их учет в землеустройстве.....	222
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	226

Учебное издание

Комлева Светлана Михайловна

МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Учебно-методическое пособие

Редактор *Н. Н. Пьянусова*

Технический редактор *Н. Л. Якубовская*

Корректор *Е. В. Ширалиева*

Подписано в печать 06.06.2025. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.
Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 13,48. Уч.-изд. л. 11,78.
Тираж 40 экз. Заказ .

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия.
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/52 от 09.10.2013.
Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в Белорусской государственной сельскохозяйственной академии.
Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.