

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЛЕСОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ имени С.М. Кирова»

Кафедра геодезии, землеустройства и кадастров

**ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ
ОБЪЕКТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА**

Методические указания по выполнению курсовой работы
для обучающихся (уровень-бакалавриат) по направлению подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Санкт-Петербург
2019

Рассмотрено и рекомендовано к изданию
Кафедрой геодезии, землеустройства и кадастров института леса и
природопользования Санкт-Петербургского государственного
лесотехнического университета 17 сентября 2019 года.

Учебно методической комиссией Санкт-Петербургского
государственного лесотехнического университета

Составители:

Старший преподаватель **О.М. Ферапонтова**,
Кандидат технических наук **В.Е. Божбов**,

Ответственный редактор:

Старший преподаватель **О.М. Ферапонтова**,

Рецензенты:

Кафедра геодезии, землеустройства и кадастров

**Землеустройство: Перераспределение земель в границах объекта
землеустройства»** Методические указания по выполнению курсовой
работы для обучающихся (уровень-бакалавриат) по направлению
подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»/ сост. О.М.
Ферапонтова, В.Е. Божбов, - СПб.: СПбГЛТУ, 2019, 33 стр.

Методические указания составлены на основании Федерального
государственного образовательного стандарта высшего образования и
учебного плана, утвержденного ректором университета с целью оказания
помощи студентам в освоении наиболее значимых и важных тем при
изучении дисциплины: «Землеустройство»

Приведены задания к курсовой работе и рекомендации по их
выполнению.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Задание 1. Теоретические основы перераспределения земель и формирования землепользований различного целевого назначения (обзор литературы)	6
1.1 Правовые основы перераспределения земель на этапах развития аграрной реформы РФ;	6
1.2. Научно-методические основы формирования землепользований сельскохозяйственных предприятий на современном этапе	6
Задание 2. Характеристика современного состояния объекта землеустройства	7
2.1. Общие сведения о хозяйстве	7
2.2. Характеристика природно-климатических условий	8
2.3. Характеристика землепользования	8
2.4. Отбор участков под освоение и улучшение	9
2.5. Характеристика населенных пунктов	10
2.6. Характеристика дорожной сети	11
Задание 3. Проектные предложения по перераспределению земель в границах объекта землеустройства	11
3.1. Установление границ населенных пунктов	11
3.2. Формирование зеленых защитных природоохранных зон	12
3.3. Формирование землепользования КФХ	14
3.4. Формирование землепользования АО	16
3.5. Формирование фонда перераспределения земель	17
3.6. Трансформация земель по проекту перераспределения	17
Заключение	18
Вопросы для защиты курсовой работы	18
Список рекомендуемых источников	20
Библиографический список	21
Термины и определения	22

Введение

Во введении дается постановка вопроса, объясняется выбор темы, её значимость и актуальность, указываются цель и задачи курсового проектирования.

Понятие землеустройства.

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

2. Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при осуществлении мониторинга земель»¹[1, статья 68]

Территориальное землеустройство, как составная часть землеустройства в целом, представляет собой систему различных мероприятий: правовых, социально-экономических, организационно-хозяйственных, экологических, технических и других, направленных на организацию рационального использования и охрану земель, предотвращение необоснованных отводов земель сельскохозяйственного назначения под несельскохозяйственное использование, формирование рациональных, устойчивых землевладений и землепользований с устранением недостатков в размещении их границ внутри групп землевладений (землепользований), территориальных зон, муниципальных и других административно – территориальных образований.

Оно включает в себя образование земель новых землевладений (землепользований) сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, упорядочение границ существующих землевладений (землепользований), межевание земель, формирование специальных земельных фондов и фондов перераспределения земель, установление границ административных и муниципальных образований и др.

Посредством территориального землеустройства формируются земельные участки различных форм собственности, а также производится установление, восстановление и закрепление на местности границ земельных участков, определяется порядок и режимы использования земель.

Проект землеустройства необходим для обеспечения рационального и эффективного использования земель, предотвращения бессистемных отводов земель. Он является основой для постановки земельных массивов

¹ Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

сельскохозяйственных и несельскохозяйственных предприятий на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на них в границах муниципального образования – административный район, как административно-территориальной единицы.

Эти понятия формируют основу выполнения курсового проекта.

Проект территориального землеустройства в виде проекта перераспределения земель по формам собственности представляет собой технико-правовой документ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ новых землепользований (землевладений), разработку вариантов проектирования, с определением при этом местоположения их земельных массивов, площади и внутренней структуры территории и производства.

Выполнения курсовой работы направлено на формирование практических навыков и умений, освоение методов землеустроительного проектирования. При этом разрабатываются текстовая, графическая и расчетные части проекта. Изучаются теоретические основы перераспределения земель в границах объекта землеустройства, закономерности формирования землепользований сельскохозяйственных и несельскохозяйственных предприятий, фонда перераспределения земель, дается характеристика современного состояния объекта землеустройства, разрабатываются проектные предложения по перераспределению земель. В процессе курсового проектирования решаются конкретные вопросы установления границ населенных пунктов, зеленых защитных природоохранных зон, трансформации земель по проекту перераспределения, обоснования проектных предложений по системе технических, социально-экономических и экологических показателей. Устная публичная защита курсового проекта по форме доклада способствует формированию опыта публичных выступлений и слушаний, совершенствованию навыка профессиональной речи студента.

Проект перераспределения земель включает текстовую, графическую и расчетную части (пояснительную записку, проектный план и расчетные таблицы). Объектом курсового проекта является территория сельскохозяйственного землепользования бывшего совхоза (как часть территории административного района). Студенты, в качестве исходных данных получают разные варианты объектов.

Задание 1. Аналитический обзор источников по теме: Теоретические основы перераспределения земель и формирования землепользований различного целевого назначения»

Рекомендуемые вопросы для изучения и обзора источников:

1.1 Правовые основы перераспределения земель на этапах развития аграрной реформы РФ

1.2. Научно-методические основы формирования землепользований сельскохозяйственных предприятий на современном этапе

Методические рекомендации:

Необходимо кратко изложить в письменном виде содержания источника или источников, сделать обзор литературы по заданной теме.

Перед началом работы следует наметить план и подобрать литературу. Прежде всего, следует пользоваться литературой, рекомендованной учебной программой, а затем расширить список источников, включая и использование специальных журналов, где имеется новейшая научная информация.

Содержание должно быть логичным. Рекомендуемый объем - 5-10 машинописных страниц.

Требования к обзору источников:

Содержание должно соответствовать теме, полно ее раскрывать. Следует стремиться к тому, чтобы изложение было ясным, простым, точным и при этом выразительным. При изложении материала необходимо соблюдать общепринятые правила:

- не рекомендуется вести повествование от первого лица единственного числа (такие утверждения лучше выражать в безличной форме);
- при упоминании в тексте фамилий обязательно ставить инициалы перед фамилией;
- каждая глава (параграф) начинается с новой строки;
- при изложении различных точек зрения и научных положений, цитат, выдержек из литературы, необходимо указывать источники, т.е. приводить ссылки.

В списке литературы должно быть не менее 8–10 различных источников.

Допускается включение таблиц, графиков, схем, как в основном тексте, так и в качестве приложений.

Правила оформления ссылок.

В обзоре источников сведения об использованной литературе приводятся чаще всего в скобках после слов, к которым относятся. В скобках сначала указывается номер книги в списке литературы, а затем через запятую страница. Если ссылка оформляется на цитату из многотомного сочинения, то после номера книги римской цифрой указывается номер тома, а потом номер страницы.

Задание 2. Характеристика современного состояния объекта землеустройства

2.1. Общие сведения о хозяйстве

«Объект землеустройства – территория бывшего совхоза, которая подлежит перераспределению по формам собственности.

Бывший совхоз (советское хозяйство) - это социалистическое государственное сельскохозяйственное предприятие, которое базировалось на государственной (общенародной) социалистической собственности на землю и другие средства производства.

Согласно действующему гражданскому и земельному законодательству, в настоящее время установлены следующие формы и виды собственности на землю:

1. частная - граждан и юридических лиц (виды: общая совместная и долевая);
2. государственная (виды: федеральная собственность на землю и собственность на землю субъектов РФ);
3. муниципальная собственность на землю.

Виды муниципальных образований: населенные пункты, административно-территориальные единицы – муниципальные районы, ЗАТО – закрытые административно-территориальные образования, характеризующиеся особым правовым режимом.

В составе общих сведений о хозяйстве изучаются:

1. Зона расположения хозяйства, список посторонних землепользований в границах объекта землеустройства, то есть список участков земель различных категорий, отличных от категории земель сельскохозяйственного назначения, к которой относится бывший совхоз;
2. Общая характеристика землепользования: описание смежных границ, производственное направление, состав и соотношение отраслей, специализация по отраслям хозяйства (по бизнес-плану развития);
3. Система расселения и социально-экономические перспективы развития территории.

Состав земель в Российской Федерации.

«Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;

7) земли запаса»² [1, статья 7]

«Понятие, состав и правовой режим земель различных категорий регламентируется земельным кодексом Российской Федерации»³ [1, статьи 77-103]

2.2. Характеристика природно-климатических условий

Природно-экономические условия оказывают большое влияние на характер использования земли и ее плодородие, поэтому необходимо изучить и дать их краткую характеристику в зоне расположения хозяйства. Именно эти условия определяют особенности и основное содержание проекта землеустройства в данной природно-экономической зоне. При этом можно воспользоваться климатическим справочником или географическим атласом данного региона.

Климат

При изучении климатических условий следует обратить внимание на количество выпадающих осадков, их распределение по месяцам, интенсивность ливней и снеготаяния, среднегодовую температуру воздуха, направление и повторяемость господствующих ветров, продолжительность пастбищного периода и др.

Почвы

Особое внимание следует обратить на типы почв, почвенные разновидности, их механический состав, подстилающие породы, а также уплотнение, подверженность почв эрозионным процессам (водной, ветровой и др.), загрязнение почв радиоактивными и химическими веществами, загрязнение отходами производства и потребления, наличие биогенных загрязнений, и других негативных процессов, в результате которых происходит деградация земель. При этом можно воспользоваться географическим атласом соответствующего региона и привести фрагмент почвенной карты.

Рельеф и гидрография

Рельеф оказывает большое влияние на тепловой и водный режим, условия увлажнения, характер почв и растительности, развитие процессов водной и ветровой эрозии. При описании необходимо обратить внимание на общий характер рельефа объекта землеустройства, формы рельефа и их сочетание (в том числе наличие форм микрорельефа), крутизну и экспозицию склонов, длину склонов и др. возможные характеристики, которые могут повлиять на содержание проекта. При этом основные характеристики рельефа желательно представить совместно с элементами гидрографии.

2.3. Характеристика землепользования

Анализ состояния землепользования хозяйства выполняется на год землеустройства на основе экспликации земель в границах объекта.

² Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

³ Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

Анализируя состояние землепользования бывшего совхоза, который является объектом землеустройства, необходимо показать его общую площадь, площадь сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни, пастбищ (из них культурных и улучшенных), сенокосов (из них улучшенных), а также дать общее заключение о составе и соотношении сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий (в процентах от общей площади объекта). На основе экспликации земель, нужно сделать выводы о качественном состоянии использования земель и дать предложения об отборе участков, пригодных к новому освоению и улучшению, для дальнейшей разработки плана мелиорации по освоению и улучшению угодий и хозяйственно-целесообразной трансформации земель.

2.4. Отбор участков под освоение и улучшение

При полевом землеустроительном обследовании выявляются участки для освоения и улучшения.

Площадь освоения новых земель зависит от следующих факторов:

1) Наличие пригодных земель для вовлечения в сельскохозяйственное производство (учитывается рельеф, почва, местоположение).

2) Экономическая эффективность освоения, определяющаяся приростом продукции и сроком окупаемости капитальных вложений на освоение. Срок окупаемости капитальных вложений не должен превышать 5-6 лет.

3) Потребности хозяйства в расширении площади пашни, многолетних насаждений, сенокосов, пастбищ, основанной на соответствующих расчетах.

4) Реальные возможности освоения новых земель (наличие оснований на обследование, обеспеченность земель, наличие и использование трудовых ресурсов, уровень интенсивности использования существующих угодий, их хозяйственное состояние и т.д.)

5) Сохранение существующих ландшафтов.

«При освоении земель под сады и виноградники учитывают глубину залегания грунтовых вод, подстилающие породы (почвогрунты), крутизну и экспозицию склонов, физический и химический состав почв. Нельзя включать эрозионно-опасные земли.»⁴

«Под пашню следует осваивать, прежде всего, участки залежи, малопродуктивных сенокосов и пастбищ, кустарников, не имеющих защитного значения и другие угодья которые по качеству почв и характеру рельефа пригодны для возделывания сельскохозяйственных культур и размещенные рядом с существующей пашней. Нельзя осваивать пашню эрозионно-опасные земли, особенно смытые.»⁵

⁴ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

⁵ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

«Под сенокосы осваивают участки в пойме рек, в прибрежных защитных полосах. Под пастбища следует осваивать непахатопригодные земли, размещенные рядом с животноводческими фермами.»⁶

Улучшение сельскохозяйственных угодий способствует:

- 1) Повышению урожайности сельскохозяйственных культур и продуктивности угодий
- 2) Более интенсивному использованию сельскохозяйственных угодий
- 3) Прекращение эрозионных процессов
- 4) Создание прочной кормовой базы для животноводства
- 5) Повышение производительности труда, снижение себестоимости получаемой продукции.

В конечном итоге улучшение сельскохозяйственных угодий способствует росту продуктивности земли и рентабельности всего производства.

«При эколого-хозяйственной оценке территории выявляют участки, на которых необходимо провести культуртехнические мероприятия, такие как: очистка кустарников, раскорчевка древесной растительности и пней, известкование кислых почв, выравнивание поверхности, первичная обработка земель, распашка, разделка дернины, внесение удобрений, осушение, орошение».⁷

2.5. Характеристика населенных пунктов

«1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам»⁸ [1, статья 83]

Все земли, находящиеся в черте населенного пункта, являются муниципальной собственностью и находятся в ведении местной администрации или муниципальных органов.

«Граница населенного пункта – это внешняя граница, отделяющая земли этого населенного пункта (поселения) от земель других категорий, отображенная на карте (плане) объекта землеустройства, согласованная и

⁶ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

⁷ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

⁸ Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

утвержденная в соответствии с законодательством, и закрепленная на местности межевыми знаками.»⁹

«До 1991г. земли сельских населенных пунктов входили в состав землепользований, на территории которых они находились. В результате проведения земельной реформы были внесены изменения в категорию «земли населенных пунктов», то есть в настоящее время сельские населенные пункты законодательно входят во вторую категорию земель.»¹⁰

Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий дается в земельном кодексе РФ (статья 85):

«В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями,

⁹ Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

¹⁰ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки»¹¹[1, статья 85]

В курсовом проекте характеристику сельских населенных пунктов надо дать по форме прилагаемой таблицы, по показателям, отображающим существующую численность населения, уровень благоустройства, обеспеченность дорожной сетью и подъездными путями и др.

2.6. Характеристика дорожной сети

Анализируется наличие дорог различного целевого назначения и подъездных путей к населенным пунктам, основным массивам сельскохозяйственных угодий, производственным центрам на территории объекта землеустройства. Анализируется состояние дорожной сети и намечаются мероприятия по реконструкции, ремонту и новому строительству внутрихозяйственных магистральных дорог.

Задание 3. Проектные предложения по перераспределению земель в границах объекта землеустройства (бывшего совхоза)

3.1. Установление границ сельских населенных пунктов

«Важнейшая задача земельной реформы состоит в том, чтобы преобразовать сельские населенные пункты в самостоятельные организационно-хозяйственные центры, располагающие необходимым земельным фондом для развития подсобного хозяйства населения, размещения природоохранных зон, а также сети необходимых обслуживающих предприятий. От того, как будет установлена поселковая черта, зависит благосостояние населения и местный бюджет. Рассмотрим условия и факторы формирования сельского населенного пункта.

Общая площадь сельского населенного пункта складывается из следующих составляющих:

$$S_{н.п.} = S1+S2+S3+S4+S5+S6, \quad \text{где:}$$

S1 - приусадебные участки местных жителей, га

S2 - площади пастбищ и сенокосов для обеспечения кормами личного хозяйства граждан, га

S3 - площади участков общественного назначения, га

S4 - зеленых насаждений общего пользования, га

S5 - площади под улицами, проездами и дорогами, га

S6 - прочие земли, площадь которых определяется по фактическому пользованию, включая, овраги, балки и т. п., га»¹²[4, стр.240-241]

Установлению поселковой черты (границы) каждого населенного пункта предшествует технико-экономическое обоснование его территории (ТЭО).

«Размеры площадей приусадебных участков местных жителей (**S1**) в пределах конкретного сельскохозяйственного предприятия могут

¹¹ Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

¹² Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

устанавливаться администрацией различными (0,15 – 0,30 га и более), в зависимости от конкретных местных условий».

«Расчет площади кормовых угодий (пастбищ и сенокосов) для содержания личного скота жителей сельского поселения (**S2**) производится, исходя из поголовья личного скота жителей на перспективу, норм кормления животных и урожайности (продуктивности) предоставляемых кормовых угодий».

Площади других территориальных зон (S3, S4, S5, S6) «рассчитываются, из перспективной численности населения по данному населенному пункту и действующих строительных нормативов на одного сельского жителя».¹³

Проектируемая граница сельского населенного пункта наносится на план землепользования. Ее, по возможности, следует совмещать с «существующими или проектируемыми твердыми линейными элементами организации территории (дорогами, каналами, лесными полосами и т.д.) и живыми урочищами местности (реками, ручьями, опушками леса т.д.)».¹⁴

При этом следует учитывать, что:

- дороги, проходящие по периметру сельского населенного пункта, в его состав его земель не включаются;
- если между дорогой, проходящей по периметру сельского населенного пункта, и жилой и производственной зонами имеются или проектируются защитные лесные насаждения, то они включаются в состав земель сельского населенного пункта;
- если по периметру населенного пункта проходит улица с односторонней застройкой, граница устанавливается по внешней ее стороне;
- в границу сельского населенного пункта следует включать ту часть, примыкающих к нему лесных массивов, которая в соответствии с градостроительными нормативами, предназначается как для общего пользования, так и в качестве защитных лесных насаждений;
- если к землям населенных пунктов примыкают земельные участки, занятые производственными объектами (животноводческими фермами, гаражами, мастерскими, подсобными промыслами и др.) то эти участки в черту поселения включать не надо.
- если к сельскому населенному пункту примыкают водоемы (озера, реки, пруды и др.), то граница устанавливается по ближайшим к нему берегам водоемов

3.2. Формирование зеленых защитных природоохранных зон

Целью данного раздела является проектирование на плане зеленых защитных зон природоохранного назначения.

«К землям природоохранного назначения относят земли занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за

¹³ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

¹⁴ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий»¹⁵.

«В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления»¹⁶.

«Зеленые зоны природоохранного назначения устанавливаются на основе правительственных постановлений, ведомственных распоряжений, многочисленных инструкций и рекомендаций». Они имеют самое различное назначение: санитарное, рекреационное, водоохранное, рыбоохранное, противозерозионное и т. п. Несмотря на различное технологическое и правовое обоснование, все «зеленые зоны по характеру ограничений в использовании могут быть разделены на несколько групп.

✓ *зоны санитарной охраны для источников водоснабжения, водозаборных сооружений и площадок, водопроводов и водоводов. Здесь запрещаются все виды строительства, проживание людей, водопой и выпас скота, применение ядохимикатов и всех видов удобрений. То есть это зона самого строгого режима использования.*

✓ *зеленые зоны городов, поселков, промышленных предприятий и памятники природы. Здесь запрещается раскорчевка и распашка, несанкционированное строительство, охота, рыбная ловля, отлов птиц, устройство складов и карьеров. Предусматривается максимальное ограничение применения ядохимикатов в борьбе с вредителями и болезнями растений. В период гнездования птиц запрещены санитарные рубки и сенокошение.*

✓ *водоохранные лесные зоны – территория, примыкающая к акватории рек, озер водохранилищ и других поверхностных водных объектов, в пределах которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного растительного мира. Здесь запрещается промышленная рубка леса, уничтожение кустарниковой растительности, применение авиаопыления в борьбе с вредителями и*

¹⁵ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

¹⁶ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

болезнями, использование и складирование ядохимикатов и удобрений, запрещается капитальное строительство, ограничивается выпас скота.

✓ специальные и защитные полосы вдоль автомобильных и железных дорог, а также вокруг железнодорожных станций и разъездов, имеющих погрузочно-разгрузочные площадки. В этих полосах, помимо улучшения условий роста зеленых насаждений, ведение лесного хозяйства направлено на повышение защитных свойств леса от размыва почв, обвалов и заносов дорог. На территории зоны запрещаются сплошные промышленные рубки леса»¹⁷.

Предварительное установление границ природоохранных зеленых зон производится на плановом материале, исходя из фактического состояния растительности и степени распаханности территории. В зеленую зону могут включаться как залесенные и закустаренные участки, так и естественные кормовые угодья (сенокосы и пастбища) с хорошо сформировавшейся дерниной.

¹⁷ Волков С.Н.Справочник землеустроителя - М.:ГУЗ, 2015.- 1145 стр.

3.3. Формирование землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ).

Понятие крестьянского (фермерского) хозяйства.

1. «Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также - фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

2. Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином.

3. Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. К предпринимательской деятельности фермерского хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений.

4. Фермерское хозяйство может признаваться сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с законодательством Российской Федерации»¹⁸ [2, статья 1]

«Крестьянское хозяйство является самостоятельным типом товарного аграрного предприятия, обладающим основными средствами производства (включая землю), собственными трудовыми ресурсами, финансами и другими материально-техническими средствами ведения хозяйства. Наиболее рациональное и взаимосвязанное сочетание этих факторов обеспечивает любому сельскохозяйственному предприятию наименьшие затраты на производство продукции, т.е. наибольший доход. Любое нарушение этого сочетания приводит к снижению производительности, увеличению затрат труда и других материально-технических ресурсов и, в конечном итоге к снижению нормы прибыли и доходности хозяйства»¹⁹.

¹⁸ Федеральный закон №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» источник: docs.cntd.ru/document/901865030

¹⁹ Федеральный закон №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» источник: docs.cntd.ru/document/901865030

Землепользование крестьянского хозяйства (равно как и других сельскохозяйственных предприятий) может быть неоднородно по количеству и качеству земельных участков, а также по видам и формам собственности на землю. Основой землепользования обычно служит земельный участок, переданный крестьянину в частную собственность или во владение. Зачастую это земельный пай, доля крестьянской семьи в приватизированном фонде бывшего колхоза или совхоза. Если крестьянская семья активно участвовала в общественном сельскохозяйственном производстве, то эта доля по площади может быть значительной (3-4 пая) и составить 10-20 га и более. При любой площади земельного пая крестьянское хозяйство не лишается права на приобретение дополнительной земли в частную собственность, пользование или аренду. Таким образом, законодательство не предусматривает каких-либо ограничений площади землепользования крестьянских хозяйств.

Формирование землепользования крестьянских хозяйств производится с учетом имеющихся у него ресурсов, гарантирующих достаточно полное, рациональное и эффективное использование земли. Основой для расчетов является технико-экономическое обоснование (ТЭО), которое может быть типовым или индивидуальным. *«В технико-экономическом обосновании КФХ должны быть учтены:*

1. производственное направление хозяйства, его специализация, соотношение отраслей и другие общие условия организации производства;
2. трудовые ресурсы крестьянского хозяйства (количество трудоспособных членов семьи и мера их возможного участия в сельскохозяйственных работах, а также условия использования наемного труда);
3. материально-технические ресурсы крестьянского хозяйства, которые определяют предполагаемый уровень механизации производственных процессов и производительность труда;
4. качество (производительная способность) земельных участков, которые могут быть предоставлены крестьянскому хозяйству при различных вариантах формирования землепользования.
5. производственное направление хозяйства, его специализация и возможное сочетание отраслей определяются самим крестьянином.

Закон запрещает административное вмешательство со стороны государственных и хозяйственных органов в деятельность индивидуальных хозяйств»²⁰.

Земельный участок, выделяемый для организации крестьянского (фермерского) хозяйства (далее КФХ), передается ему местной администрацией в собственность, бесплатно или в долгосрочную (краткосрочную) аренду с правом последующего выкупа или без него.

²⁰ Федеральный закон №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» источник: docs.cntd.ru/document/901865030

Бесплатной передаче для организации КФХ подлежит земельный участок с площадью сельскохозяйственных угодий в пределах средней районной нормы, дифференцированной в зависимости от среднего качества земли реформируемого сельскохозяйственного предприятия и умноженной, на число членов КФХ, имеющих право на получение земельной доли (земельного пая).

Для этого производится расчет дифференцированного среднего размера земельной доли с учетом среднего качества сельскохозяйственных угодий хозяйства и установление ее фактического размера в хозяйстве

Средний расчетный размер земельной доли в хозяйстве устанавливается путем деления площади сельскохозяйственных угодий хозяйства на численность лиц, имеющих право на его получение. В этот перечень в обязательном порядке включаются: постоянные работники хозяйства, пенсионеры, как бывшие работники хозяйства, проживающие в сельской местности, а также работники социальной сферы, работающие и проживающие на территории хозяйства.

Полученный средний расчетный размер земельной доли (фактический размер) не должен превышать среднюю районную норму бесплатной передачи.

На основании фактически установленного в хозяйстве размера земельной доли и количества лиц КФХ, имеющих право на его получение, определяются общие площади сельскохозяйственных угодий, подлежащие передаче в собственность КФХ бесплатно

Размещение и формирование землепользования КФХ включает:

1. нахождение целесообразного местоположения границ землепользования и придание участку правильной конфигурации;
2. обоснование включения в состав землепользования КФХ различных видов угодий, пригодных по качеству для осуществления сельскохозяйственного производства в соответствии с намечаемым производственным направлением и специализацией отраслей по животноводству и растениеводству;
3. учет элементов рельефа, мелиоративной сети, возможной эрозионной опасности размещения границ
4. наличие поблизости дорог, подъездных путей, источников водоснабжения;
5. обоснование возможности компактного проектирования нескольких землепользований КФХ и объединения их в совместные партнерства с целью создания благоприятных условий для решения общих вопросов, связанных с обустройством территории, организацией сбыта продукции и др.

Не следует размещать землепользования КФХ на эрозионно-опасных землях, участках мелиоративной сети, на сильно заболоченных землях, требующих больших капитальных вложений.

Размещение землепользования КФХ не должно приводить к созданию недостатков землепользования (вклиниваний, вкрапливаний, чересполосицы и др.) по отношению к формированию смежных землепользованиям (например, АО)

Размещение усадьбы КФХ производится одновременно с формированием его землепользования.

Усадьба КФХ в зависимости от конкретных условий может быть размещена в крупном населенном пункте, по месту жительства фермера, в новом поселении, в местах бывших поселений или в небольших деревнях.

После завершения проектных работ производится оформление документов на право собственности и пользования землей:

свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю и договор аренды земель (в случае необходимости).

К свидетельству должен быть приложен чертеж границ земельного участка в заданном масштабе.

3.4. Формирование землепользования АО (акционерного общества)

Землепользование АО формируется также на основании фактически установленного в хозяйстве размера земельной доли и количества лиц АО, имеющих право на его получение. При этом определяются общие площади сельскохозяйственных угодий, подлежащие передаче в собственность АО бесплатно.

«Важнейшими условиями и факторами формирования землепользования АО являются следующие:

1. Производственное направление и специализация хозяйства.
2. Структура предприятия, под которой понимается его внутреннее устройство, включающее наличие производственных подразделений, отраслей, факторов производства.
3. Объемы производства. Структура валовой товарной продукции. Следовательно, вопрос установления состава угодий при формировании землепользования приобретает глубокое экономическое содержание».²¹

Окончательное установление площади землепользования осуществляется при размещении его границ. Границы должны быть расположены так, чтобы создавались хорошие условия для организации территории, и обеспечивалось рациональное использование земли. Наилучшим вариантом является совмещение границ с живыми урочищами (реками, канавами, естественными рубежами), твердыми прямолинейными элементами организации территории (дорогами, каналами, существующими лесными полосами и др.), а также с границами отдельных земельных участков (земельно-кадастровых единиц). Размещение границ обязательно согласовывается с рельефом.

²¹ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

3.5. Формирование фонда перераспределения земель

После бесплатной передачи земель в собственность КФХ и акционерного общества (АО) остальные земельные участки включаются в фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель создается в составе земель сельскохозяйственного назначения – **[1, статья 80]**

1. «В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, осуществления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами их деятельности, расширения такой деятельности, создания и расширения личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота;

2. Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами, за исключением случаев приобретения права собственности на земельный участок, изъятый для государственных или муниципальных нужд;

3. Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 Земельного кодекса РФ в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

4. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными» ²²**[1, статья 80]**

Земли фонда перераспределения предназначаются для последующей их передачи в пользование (аренду), продажи на аукционах другим гражданам и юридическим лицам.

«Фонд перераспределения земель формируется также за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

1. при добровольном отказе от земельного участка;

2. если нет наследников (ни по закону, ни по завещанию), либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

3. при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных гражданским и земельным законодательством».²³

3.6 Трансформация земель по проекту перераспределения

²² Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

²³ Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>

Трансформация земель — это не единичный акт, а сложный и длительный процесс, который в организационно-хозяйственном, техническом и правовом отношениях составляет одну из основополагающих проблем землеустройства. Переход от фактического состава угодий к запроектированному составу осуществляется на основе трансформации земель, то есть посредством перевода угодий из одного вида в другой.

«В зависимости от общего предназначения трансформация, ее характер и критерии оценки будут различны. Поскольку освоение новых земель и коренное улучшение сельскохозяйственных угодий направлены на увеличение продукции, то основным критерием экономической эффективности соответствующей трансформации должна явиться окупаемость капиталовложений, а методической основой — перевод угодий из менее интенсивно используемых в более интенсивные по использованию»²⁴.

Трансформация содержит данные об исходных и проектных площадях объекта землеустройства при перераспределении земель по формам собственности, показывает состав земель новых образуемых землепользований (землевладений).

Заключение

Заключение — самостоятельная часть работы. Оно не должно быть переложением содержания работы. Заключение должно содержать:

1. основные выводы в сжатой форме. *Вывод* — это обобщение, которое необходимо сделать при завершении работы
2. оценку полноты и глубины решения тех вопросов, которые вставали в процессе изучения темы.
3. предложения и рекомендации по совершенствованию решения тех вопросов, которые вставали в процессе изучения темы.

«Вопросы для защиты курсовой работы»

1. Итоги земельной реформы и задачи землеустройства на современном этапе
2. Планирование и организация рационального использования и охраны земель
3. Градостроительная документация как основа территориального планирования
4. Ограничение оборота, охрана и мониторинг земель.
5. Понятие и содержание территориального (межхозяйственного) землеустройства.
6. Цели и задачи территориального землеустройства

²⁴ Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.

7. Виды работ при территориальном землеустройстве
8. Порядок проведения территориального землеустройства.
9. Процесс межхозяйственного землеустройства
10. Установление границ муниципальных образований, межселенных территорий, населенных пунктов
11. Содержание работ при образовании новых и упорядочении существующих землевладений и землепользований
12. Образование землепользований сельскохозяйственных организаций, объединений физ. лиц.
13. Перераспределение земель сельскохозяйственного назначения
14. В каких случаях проводится образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства
15. Понятие недостатков землепользования и методы их устранения
16. Определение состава земель по категориям, видам собственности и угодьям в проекте перераспределения земель в границах объекта землеустройства
17. Особенности образования землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств.
18. Особенности образования землепользований фонда перераспределения
19. Охрана земель в проекте перераспределения земель в границах землепользований бывших с.х. предприятий
20. Понятие трансформации земель по формам собственности и угодьям в проекте перераспределения земель
21. Понятие коренного и поверхностного улучшения с.х. угодий
22. Понятие и содержание работ по межеванию земель.
23. Применение данных государственного земельного кадастра и данных ГКН при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства.
24. Понятие проекта внутрихозяйственного землеустройства
25. Понятие участкового землеустройства . Виды рабочих проектов в землеустройстве
26. Перенесение проекта в натуру. Осуществление и оформление проекта землеустройства.»²⁵[5]

²⁵ Ферапонтова О.М. Рабочая программа дисциплины «Землеустройство» по направлению подготовки 21.03.02 для бакалавров. – СПбГЛТУ им. С.М.Кирова, 2016+

Рекомендуемые источники:

Основная литература.

1. Васильева Н.В. Основы землепользования и землеустройства. Учебник и практикум для бакалавров - М.: Издательство Юрайт, 2016.- 376 с.
2. Сулин М.А., Шишов Д.А. Основы земельных отношений и землеустройства. Учебное пособие. – СПб.: Издательство: "Проспект науки", 2015.- 320 с.

Дополнительная литература.

1. Волков С.Н. Землеустройство. Учебник для бакалавров. – М.: ГУЗ, 2013 .-992 с
2. Слезко В.В. Землеустройство и управление землепользованием: учебное пособие для бакалавров. – М.; ИНФРА-М, 2015. - 203 с.
3. Сизов А.П. Современные проблемы землеустройства и кадастров. Учебное пособие для студентов магистратуры. – М., МИИГАиК, 2012. – 67 стр.
4. Сулин М.А. Землеустройство - СПб.: Издательство Лань (2005).- 325 с.
5. Сулин М.А., Павлова В.А., Шишов Д.А. Современное содержание земельного кадастра. – СПб, Проспект Науки, 2011. – 271 стр.
6. Сулин М.А. Быкова Е.Н. Территориальное землеустройство несельскохозяйственных объектов. Учебное пособие. – СПб, гос. горный институт им. Плеханова, 2007. – 99 стр.
7. Энциклопедия кадастрового инженера. Учебное пособие/ Под общ. ред. М.И.Петрушиной, А.Г. Овчинниковой, вып.2. - М., 2015 – 704 стр.

Нормативные правовые акты:

1. Конституция РФ
2. Кодексы РФ: Гражданский, Земельный, Градостроительный, Лесной, Водный, Воздушный и др.

Федеральные законы:

3. ФЗ «О землеустройстве» Постатейный комментарий. – М., ЮСТИЦИНФОРМ, 2013
4. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» В.А.Ершов. Постатейный комментарий. – М.: Гросс Медиа: РОСБУХ, 2008
5. ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07. 2015г
6. ФЗ «Об охране окружающей среды» (по состоянию на 2017г)

Ресурсы сети «Интернет»:

1. Электронно-библиотечная систем издательства «Лань» [Электронный ресурс] / Официальный сайт; Web-мастер компания Binardi – Электронные данные. – М., 2010 – Режим доступа: www.e.lanbook.com, раздел СПбГЛТУ, свободный. Загл. с экрана. – яз. рус.
2. Общедоступные «Интернет» ресурсы: Гарант, Консультант «плюс» и др.

Библиографический список

1. Земельный кодекс РФ (по состоянию на 2019 год) Источник: <http://stzkrf.ru/7>
2. Федеральный закон №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» источник: [docs.cntd.ru>document/901865030](https://docs.cntd.ru/document/901865030)
3. Волков С.Н.Справочник землеустроителя - М.:ГУЗ, 2015.- 1145 стр.
4. Сулин М.А. Землеустройство. — СПб.: Издательство «Лань», 2005. — 448 стр.
5. Ферапонтова О.М. Рабочая программа дисциплины «Землеустройство» по направлению подготовки 21.03.02 для бакалавров. – СПбГЛТУ им. С.М.Кирова, 2016+

«Термины и определения» [3]

«Водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Граница населенного пункта – это внешняя граница, отделяющая земли этого населенного пункта (поселения) от земель других категорий, отображенная на карте (плане) объекта землеустройства, согласованная и утвержденная в соответствии с законодательством, и закрепленная на местности межевыми знаками.

Дальnozемелье проявляется в значительной удаленности земель хозяйства от населенных пунктов, производственных центров, животноводческих ферм, что затрудняет доступ к этим земельным участкам, требует дополнительного строительства дорог, увеличивает транспортные расходы на перевозку грузов, рабочей силы, затрудняет организацию производства.

Загрязнение земель - это возникшее под воздействием промышленности, сельскохозяйственной, бытовой или иной деятельности человека изменение химического состава почв, вызывающее снижение их плодородия и качества.

Залежь - это земельный участок, который ранее использовали под пашню и затем более года, начиная с осени, не использовали для посева сельскохозяйственных культур и не подготовили под пар.

Запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель – это территории, предназначенные для обороны страны и безопасности государства, защиты населения, бесперебойного функционирования объектов в области обороны страны и безопасности государства.

Земельные фонды определенного целевого назначения – это совокупность земельных участков, сформированных из земель одной или нескольких категорий, поступающих в этот фонд, в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на эти земельные участки для заданных целей по основаниям, установленным федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и актами органов местного самоуправления за исключением случаев приобретения права собственности на земельные участки, изъятые для государственных и муниципальных нужд.

Землеустройство - это мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны,

образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Землеустроитель – это индивидуальный предприниматель или работник юридического лица, который выполняет соответствующие виды работ в процессе проведения землеустройства, определенные законодательством о землеустройстве.

Землеустроительная документация - это документы: прогнозы, схемы, проекты, технико-экономические расчеты и обоснования, другие материалы, полученные в результате проведения землеустройства и отражающие выполнение различных землеустроительных действий, а также обеспечивающие в ходе осуществления намеченных мероприятий организацию рационального использования и охраны земли на территории страны, субъектов Российской Федерации, муниципальных и иных административно-территориальных образований, конкретных землевладений, землепользований и земельных участков.

Землеустроительные действия - это законодательно определенные виды землеустроительных работ, которые выполняются в целях реализации земельной политики государства и отражаются в соответствующей землеустроительной документации.

Землеустроительный проект (проект землеустройства) – 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.

Землеустроительный процесс - это определенный правообразующий акт, законодательно закрепленный порядок производства землеустроительного дела (работы).

Земли, используемые не по целевому назначению земельные участки, на которых собственники земли, землевладельцы, землепользователи, арендаторы самовольно изменили вид хозяйственной деятельности, и использовали их не в тех целях, для которых были предоставлены.

Земли, подлежащие консервации - это земли, подвергшиеся негативным (вредным) воздействиям, в результате которых происходят деградация земель и ухудшение экологической обстановки, а также загрязненные земли, использование которых приводит к негативному воздействию на здоровье человека.

Зонирование территории – это ее разграничение с выявлением специальных зон и определением для каждой из них соответствующих условий использования (функционального назначения, особого правового режима, градостроительных регламентов, видов разрешенного использования и др.)

Зоны с особыми условиями использования территорий - это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия: памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны особо охраняемых территорий и объектов и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Изломанность границ и вклинивание - неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают дробление участков, ухудшают их конфигурацию, что затрудняет использование техники, усложняет вспашку, приводит к недосеву, выводу земель из хозяйственного оборота.

Изъятие земельного участка – прекращение в установленном порядке права использования конкретного земельного участка, находящегося в собственности, владении, пользовании, аренде.

Карта (план) объекта землеустройства - документ, отображающий в графической и текстовой форме местоположение, размер и границы объекта землеустройства, а также иные его характеристики.

Квартал – это участок сада (виноградника), занятый несколькими перекрестно опыляющимися сортами, как правило, одной породы плодовых деревьев, ограниченный дорогами и защитными лесными насаждениями.

Коренные малочисленные народы Российской Федерации – это народы, проживающие на территориях традиционного расселения своих предков, сохраняющих традиционные образ жизни, хозяйство и промыслы, насчитывающие в Российской Федерации менее 50 тысяч человек и осознающие себя самостоятельными этническими общностями.

Коренное улучшение сельскохозяйственных угодий - это комплексное воздействие на производительные свойства земельных участков (пространственных, почвенных, геоботанических и др.), путем проведения мероприятий: мелиоративных (осушение, орошение); культуртехнических (раскорчевка кустарника и мелколесья, уборка камней, срезка кочек и др.); агротехнических (распашка, залужение, внесение органических и минеральных удобрений и т.д.).

Кормовой севооборот – это севооборот, в котором более половины площади занимают кормовые культуры.

Коэффициент компактности - это частное от деления периметра данного землевладения и землепользования на периметр квадрата той же площади как фигуры, имеющей наименьший периметр.

Культурные пастбища - пастбища, на которых проведен необходимый комплекс мероприятий (коренное или поверхностное улучшение), создан хороший травостой, систематически проводят уход, вносят удобрения, осуществляют загонную (порционную) пастбу скота в порядке принятого пастбищеоборота.

Лиманное орошение – задержание и использование весенних вод. Лиманом называют мелководный водоем значительной площади, устраиваемый с помощью естественных препятствий либо искусственных водозадерживающих дамб.

Межевание земель - комплекс работ (землеустроительных, кадастровых) по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ определенной территории (землевладения, землепользования, земельного участка, зоны, непосредственно территории, их частей), имеющей юридическое право на существование, с установлением ее местоположения и площади (размера).

Межевание объектов землеустройства - работы по установлению на местности границ территорий субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований, территорий населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон с закреплением таких границ межевыми знаками и определением их координат.

Межхозяйственное землеустройство - это комплекс мероприятий по: - образованию новых, упорядочению и изменению существующих землевладений и землепользований, специальных фондов земель;

- описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства (границ и режима использования земель административно-территориальных и других особых формирований природоохранного, рекреационного, заповедного, историко-культурного назначения и др., территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, их частей), а также отводу земель в натуре (на местности).

Методика проектирования - последовательность действий, включающая в себя совокупность методов (способов, приемов, алгоритмов, программ) для практического решения конкретных задач проекта

Многолетние насаждения - сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданными древесными, кустарниковыми (без лесной площади) или травянистыми многолетними растениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции.

Муниципальный район – это несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Нарушенные земли – это земли всех категорий, которые в результате производственной деятельности человека (например, добычи полезных ископаемых, строительных, геологоразведочных и других работ) утратили свою хозяйственную ценность, или стали источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с изменением почвенного и растительного покровов, гидрологического режима и образованием техногенного рельефа (рельеф, созданный в результате производственной деятельности человека).

Населенный пункт – часть территории, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащая постоянным или преимущественным местом проживания и жизнедеятельности людей, входящая в границы муниципального образования.

Недостатки землевладения и землепользования - это неудобства и отклонения площади, структуре, размещении и границах земельных массивов или участков, закрепленных за сельскохозяйственными предприятиями и гражданами, отрицательно влияющие на использование и охрану земли, экономику и организацию производства.

Нерациональное использование сельскохозяйственных земель – это экономически малоэффективное и экологически необоснованное использование земельных ресурсов, приводящее к снижению плодородия почв и ухудшению состояния окружающей природной среды

Нерациональный размер землевладения и землепользования – несоответствие структуры и состава их угодий специализации хозяйства и природоохранным требованиям.

Несельскохозяйственные угодья - это леса, кустарники, болота, земли, занятые постройками, сооружениями, дорогами, прогонами, водой и другие угодья.

Обременения – это вещные или обязательные права других лиц на принадлежащие правообладателю объекты недвижимого имущества (включая земельные участки), а также установленные в предусмотренном законом порядке условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права

собственности или других вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Ограничения - наличие установленных законом ущемлений, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на землю в интересах государства и общества.

Окультуривание почв - это длительный процесс накопления почвенного плодородия, который необязательно связан с трансформацией угодий.

Окультуривание угодий - перевод земельных участков из естественного состояния в культурное, то есть трансформацию естественных кормовых или несельскохозяйственных угодий в пашню, культурные сенокосы и пастбища посредством комплекса мелиоративных и агротехнических мероприятий.

Оленевод – гражданин, ведущий кочевой или полукочевой образ жизни и занимающийся северным оленеводством.

Оленеёмкость пастбища (продуктивность) – показатель, характеризующий количество оленей, которое может содержаться на данном земельном участке в течение установленного срока без ущерба для восстановления запасов естественных растительных кормовых ресурсов на оленьих пастбищах.

Оленье стадо – система организации разведения и выпаса северных оленей, имеющая определенный маршрут и график кочевья, в которой регулируется сочетание различных половозрастных групп домашних северных оленей в целях их расширенного воспроизводства, а также организуется и проводится необходимая зооветеринарная работа, принимаются меры по рациональному использованию и охране кормовых ресурсов пастбищ.

Оленьи пастбища – земельные угодья с растительным покровом, пригодные для обеспечения круглогодичного и/или сезонного выпаса северных оленей.

Оползень - смещение поверхностного слоя почвы и подстилающих пород на крутых склонах.

Организационно-производственная структура хозяйства - это такое сочетание внутрихозяйственных производственных подразделений и аппарата управления, которое обеспечивает определенную организацию и управление производством, закрепление и использование земли, других средств, производства и трудовых ресурсов.

Организация землевладений и землепользований – система землеустроительных действий, относящихся к землеустраиваемому объекту в целом и включающих образование, реорганизацию, упорядочение (совершенствование) землевладений и землепользований и отвод земель в натуре.

Организация угодий и севооборотов - установление обоснованного их состава, соотношения, площадей, хозяйственно целесообразного размещения на территории и дифференцированного использования.

Орошаемые и осушенные земли - земли с действующими стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами и системами двустороннего регулирования водного режима.

Особо охраняемые природные территории – это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые территории – это земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Отвод земель – землеустроительные действия по установлению в натуре границ земельного участка, предоставленного в собственность, владение, пользование, аренду.

Отделения (производственные участки) - это крупные многоотраслевые подразделения, состоящие из нескольких бригад различной специализации в растениеводстве и животноводстве, объединенные единой территорией, имеющие общие для бригад вспомогательные службы и подразделения по обслуживанию основного

производства и управлению им, а также общую производственную и социальную инфраструктуру (производственный центр, системы электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, полевые станы, столовые и др.).

Охрана земли – это система правовых, организационно-хозяйственных, экономических, технических и других мероприятий, направленных на сохранение, восстановление, улучшение состояния земель; на предотвращение нерационального, необоснованного использования и расходования земельных ресурсов, снижения продуктивности, уменьшения площади сельскохозяйственных и лесных угодий.

Оценка качества земель - комплекс мероприятий по выявлению и учету запасов природных биологических ресурсов земельных угодий с целью определения перспектив развития традиционных отраслей хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов в районах Крайнего Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ и разработке нормативной документации для расчета кадастровой стоимости земель и стоимости возмещения убытков землепользователей при изъятии, временном занятии и порче земель.

Пастбища - угодья, систематически используемые для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Пастбищеоборот – это система использования пастбищ и ухода за ними, направленная на увеличение продуктивности пастбищ, путем последовательного чередования выпаса, отдыха и сенокосения по годам на отдельных участках в сочетании с другими мероприятиями по возобновлению и улучшению травостоя.

Пашня - земли с наиболее плодородными почвами, которые систематически обрабатывают и используют под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары.

Поле севооборота – это более или менее равновеликая его часть, предназначенная для поочередного возделывания на нем сельскохозяйственных культур и выполнения, связанных с этим полевых работ.

Полевой севооборот - севооборот, в котором более половины площади занимают зерновые, технические и другие продовольственные культуры.

Предоставление земельного участка – это передача земельного участка в собственность, владение, пользование, аренду гражданину (физическому лицу) или предприятию, организации, учреждению (юридическому лицу).

Пригородные зоны – это земли, находящиеся за границами населенных пунктов, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию (если они не входят в состав земель иных поселений) могут включаться в состав пригородных зон.

Природно-сельскохозяйственная зона – основная единица природно-сельскохозяйственного районирования, которая характеризуется определенным балансом тепла и влаги.

Природно-сельскохозяйственная провинция – часть зоны, характеризующаяся специфическими особенностями почвенного покрова, связанными с микроклиматом внутри зон, с годовым ходом его элементов.

Природно-сельскохозяйственное районирование земель – это разделение территории Российской Федерации, отдельных регионов или территорий субъектов Российской Федерации с учетом природных условий и агробиологических требований сельскохозяйственных растений.

Природно-сельскохозяйственный округ – часть провинции, характеризующаяся хорошо выраженными геоморфологическими и гидрологическими особенностями, составом почвообразующих пород, преобладающим типом почвообразования, а также существенными особенностями макро- и мезоклимата.

Природно-территориальный комплекс (ПТК) – единая взаимосвязанная система географических компонентов, находящихся в сложном взаимодействии. ПТК включает участок земной коры с присущим ему рельефом, приземным слоем атмосферы, поверхностными и подземными водами, почвами, растительными сообществами.

Проект внутрихозяйственного землеустройства – это совокупность документов (расчетов, чертежей) по организации рационального использования и охране земель и связанных с ней средств производства в конкретном сельскохозяйственном предприятии (организации).

Производственный центр - это комплекс производственных зданий и сооружений, объединенных общей компактной территорией, единым технологическим процессом, общими транспортными и энергетическими устройствами и системами жизнеобеспечения (водоснабжения, электро-обеспечения, теплоснабжения, водоотведения и др.).

Рабочий проект - это документ, состоящий из текстовых и графических материалов, содержащих всесторонне обоснованные организационно-территориальные, технологические, экологические, социальные и технико-экономические решения и сметно-финансовые расчеты по конкретным локальным объектам

Рабочий участок - это участок пашни, однородный по своим агроэкологическим свойствам, ограниченный в натуре линейными элементами (дорогами, лесополосами, буферными, кулисными насаждениями или полосами,

каналами и др.) или границами живых урочищ и предназначенный для возделывания сельскохозяйственных культур по единым (одинаковым) технологиям.

Расчетный (проектный) период – это срок, в течение которого должны быть освоены все решения, намеченные проектом внутрихозяйственного землеустройства

Режимные объекты – это объекты, на территории которых установлен особый режим землепользования (природопользования).

Рекультивация нарушенных земель – это комплекс инженерно-технических, мелиоративных, агротехнических и других мероприятий, направленных на восстановление биологической продуктивности и экономической ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей природной среды.

Реорганизация землевладений и землепользований — значительные изменения местоположения границ, площадей, размещения, конфигурации и числа земельных участков, находящихся у предприятий, организаций, учреждений и граждан.

Садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения, без права регистрации проживания в нем, и хозяйственных строений и сооружений).

Северное оленеводство – традиционно сложившееся разведение и хозяйственное использование домашних и диких северных оленей путем организации кочевого и полукочевого их выпаса на естественных оленьих пастбищах.

Севооборот – это научно обоснованное чередование сельскохозяйственных культур и пара во времени и по территории или только во времени, связанное с системами удобрения и обработки почвы, уходом за растениями и др.

Сенокос - сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокосение.

Сенокосы и пастбища коренного улучшения - участки, на которых путем уничтожения дернины и последующего залужения создан новый травостой.

Сервитут - это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Система расселения - это совокупность населенных мест, расположенных на определенной территории и связанных общей организацией управления, обслуживания, транспорта и т.д.

Система севооборотов – это совокупность севооборотов хозяйства, представляющую собой сочетание их типов, видов, числа, размеров и размещения.

Смета – это финансовый документ, в котором определяют размеры затрат, необходимых для осуществления проектно-изыскательских работ, инженерных мероприятий и строительства объектов в соответствии с рабочими чертежами и ведомостями объемов работ рабочего проекта или рабочей документации проекта.

Составная часть проекта землеустройства – это совокупность ключевых проектных задач, связанных между собой и объединенных одной целью.

Специальный севооборот предназначен для возделывания культур, требующих специальных условий и агротехники

Схема землеустройства муниципального района – это комплекс текстовых и графических материалов, имеющих юридическое, техническое и экономическое содержание, включающих научно обоснованные предложения по межотраслевому, межхозяйственному и внутрихозяйственному перераспределению, использованию и охране земель на перспективу.

Таксация – комплекс технических действий, направленных на выявление, учет и оценку количественных и качественных характеристик биологических ресурсов.

Территориальные зоны – части территории, которые характеризуются особым правовым режимом использования земельных участков и границы которых определены при зонировании земель в соответствии с земельным, градостроительным, лесным, водным законодательством, а также о налогах и сборах, об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Территории традиционного природопользования (ТТП) – это особо охраняемые природные территории, образованные для ведения традиционного природопользования и традиционного образа жизни коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации

Технология проектирования – это процесс, включающий совокупность производственных операций по решению проектных задач.

Технологический рабочий участок - временный участок пашни, размеры и конфигурация которого обеспечивают эффективное применение однотипных форм, методов организации труда и технологий возделывания культур мехотрядом (бригадой, звеном) в течение целого числа смен.

Технология создания защитных полос - совокупность последовательных процессов, обеспечивающих выращивание защитных лесных насаждений.

Топографическая (совместная) съемка является одновременно горизонтальной и вертикальной съемкой, по результатам которой составляют планы или карты с изображением на них условными знаками объектов местности и форм рельефа местности.

Топографическая чересполосица представляет собой размещение в границах данного землевладения участков земель, разделенных преградами (за рекой, болотом, железной дорогой, автомагистралью) и являющихся труднодоступными

Традиционное природопользование – это исторически сложившиеся и обеспечивающие неистощимое природопользование способы использования объектов животного и растительного мира и других природных ресурсов коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации

Традиционный образ жизни коренных малочисленных народов – это исторически сложившийся способ жизнеобеспечения малочисленных народов, основанный на историческом опыте их предков в области природопользования, самобытной социальной организации проживания, сохранении обычаев и верований.

Трансформации земель - перевод угодий из одного вида в другой.

Угодья - участки земли, планомерно и систематически используемые для определенных производственных и других целей, имеющие характерные природные или вновь приобретенные свойства.

Упорядочение землевладений и землепользований – целенаправленное улучшение параметров земельных участков (размещения, площади, границ) с устранением недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания), дальнотельности, изломанности и неудобств в использовании.

Устойчивость землевладения, землепользования - сохранение их неизменных площади и границ в течение длительного времени, объективно обусловленное отсутствием причин, вызывающих необходимость внесения изменений методами межхозяйственного землеустройства.

Участники землеустройства – это субъекты (участники) земельных отношений (физические и юридические лица), участвующие в проведении землеустройства, имеющие законные интересы в осуществлении земельных преобразований.

Фонд перераспределения земель - это земельный фонд, создается в целях перераспределения земель для целей сельскохозяйственного производства,

формирования и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Характерная точка границы - точка, в которой изменяется направление (дирекционный угол) линии границы, или точку, образованную на прямой линии в которой меняется направление (дирекционный угол) линии границы смежного объекта землеустройства.

Хозяйственная деятельность коренного населения – производственная деятельность, включающая отрасли: оленеводство, как своеобразный и уникальный вид животноводства Севера (основная отрасль) и сопутствующие отрасли (виды) промысловой деятельности: охотничий и рыболовный промыслы, промысловый сбор дикоросов.

Чересполосица - расчлененность хозяйства на обособленные участки, разделенные землями других землевладельцев, что увеличивает удаленность земель и приводит к необходимости установления обременений, переездов через земли других хозяйств, ухудшению условий управления производством, росту ежегодных издержек и снижению его эффективности.

Элемент проекта – это проектная задача, результат которой графически фиксируется (размещается) на проектном плане, а затем и на территории.

Эрозионно - опасное расположение границ - это, не согласованное с рельефом местности и условиями стока воды, размещение границ землепользования (землевладения), приводящее к возникновению водной эрозии почв и др. нарушениям почвенного покрова»²⁶ [3, стр. 25-37]

²⁶ Волков С.Н.Справочник землеустроителя - М.:ГУЗ, 2015.- 1145 стр.