# НИЖЕГОРОДСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ

## КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

**ПО ПРЕДМЕТУ:**

***ЭКОНОМИКА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА***

## НА ТЕМУ:

***ЭКОНОМИКА МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА***

выполнил : студент 5 го курса

агрономического факультета

группа № ЗУЗ-7

Феоктистова М.Н.

шифр № 05020

проверил преподаватель :

Алтухов И.А.

Нижний Новгород

2009

### Содержание

1. Cодержание и социально-экономический характер межхозяйственного землеустройства
2. Оптимальные размеры землевладений (землепользований) сельскохозяйственных предприятий
3. Экономическое обоснование предоставления земель для несельскохозяйственных целей
4. Обоснование размера платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций
5. Землеустройство при выделении земельных долей их собственникам
6. Список литературы

**1. СОДЕРЖАНИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ХАРАКТЕР МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА**

Межхозяйственное землеустройство является основным механизмом перераспределения земель, формирования рационального землевладения и землепользования, предоставления и изъятия земли для сельскохозяйственных и несельскохозяйственных целей, наделения ею предприятий и граждан, передачи ее в аренду.

С момента возникновения землеустройства его главной задачей являлись разделение и отграничение земель, то есть установление и изменение площадей и границ земельной собственности с выдачей документов, удостоверяющих право землевладения и землепользования. Данные действия назывались межеванием, и до настоящего времени они, по существу, представляют собой основную задачу межхозяйственного землеустройства.

Границы и площади земельной собственности, как известно, определяют территорию, в рамках которой действуют права землевладельца на его землю; их установление и закрепление являются в основном техническим и правовым действиями.

Вместе с тем при межхозяйственном землеустройстве происходит образование (организация) новых или упорядочение существующих землевладений и землепользовании предприятий, организаций, граждан, что создает соответствующие организационно-территориальные условия, влияющие на построение и ведение хозяйства, его экономику. Поэтому межхозяйствённое землеустройство имеет вполне определенное экономическое содержание.

Социально-экономический характер данного типа землеустройства обусловлен рядом причин.

Главной целью межхозяйственного землеустройства является создание рационального землевладения и землепользования, то есть такого, которое обеспечивает по своим параметрам (размещению, площади, конфигурации, внутренней структуре, составу угодий, границам) наибольшую эффективность территориальной организации, размещения производства и его отраслей, использования и охраны земель, выражает экономические интересы населения.

Образование новых или упорядочение существующих землевладений и землепользовании при межхозяйственном землеустройстве рассматривается не изолированно, а в общей системе сложившегося использования земель, так как создание даже одного нового предприятия может затрагивать целую группу хозяйств и большую территорию. Это характерно, в частности, для создания крупных гидротехнических сооружений и водохранилищ, образования землепользования промышленных, транспортных и других несельскохозяйственных предприятий, когда изъятие земель существенным образом влияет на экономику всех близлежащих хозяйств.

При межхозяйственном землеустройстве устраняются недостатки землевладений и землепользовании (чересполосица, вклинивания, вкрапливания, дальноземелье, изломанность границ, нерациональные размеры), что существенным образом повышает эффективность использования земель.

Методами межхозяйственного землеустройства устанавливаются на местности границы административно-территориальных образований, территорий с особым правовым режимом земель в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами, а также черта городов, поселков и сельских населенных пунктов, что сказывается на условиях и режиме землевладения и землепользования и оказывает существенное влияние на социально-экономическую ситуацию в обществе.

Формирование земельных фондов различного целевого назначения (перераспределения земель, переселения и др.) затрагивает экономические интересы многих землевладельцев и землепользователей, во многих случаях определяет размеры и эффективность производства.

Существует две разновидности межхозяйственного землеустройства

- связанные с организацией землевладений (землепользовании) сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения. В любом случае оно включает:

- составление проектов образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства с устранением неудобств в расположении земель и отводом земельных участков в натуре;

- межевание объектов землеустройства.

Учитывая социально-экономический характер межхозяйственного землеустройства, в проектах образования и упорядочения землевладений и землепользовании сельскохозяйственных предприятий и граждан решают следующие вопросы:

- устанавливают размеры и границы землевладений и землепользовании, целесообразную специализацию хозяйств, возможные объемы производства сельскохозяйственной продукции, условия водо-, тепло-, энергоснабжения и связи;

- определяют размещение объектов производственной и социальной инфраструктуры;

- намечают режим и особые условия пользования землей;

подготавливают исходные материалы для определения земельного налога и арендной платы за землю.

Упорядочение существующих землевладений и землепользовании сельскохозяйственного назначения проводится при реорганизации сельхозпредприятий, передаче части их земель в ведение местной администрации, выделении земель для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, товариществ, сельскохозяйственных кооперативов, а также с целью устранения:

- нерациональной структуры земельных угодий;

- чересполосицы, вкрапливания, дальноземелья, изломанности границ;

- экологически неправильного расположения границ территорий.

Проект изъятия и предоставления земель для несельскохозяйственных целей включает:

- обоснование размещения, размеров и границ предоставляемого земельного участка;

- определение состава и ценности изымаемых земель;

- разработку мероприятий по устранению отрицательных последствий отвода земель на производство, расселение, организацию территории, охрану земель и окружающей природной среды;

- расчет и обоснование размеров убытков, возмещаемых землевладельцам и землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, определение способов их возмещения;

- установление технических условий и требований рекультивации нарушенных земель, а также снятия, сохранения и использования плодородного слоя с изымаемого участка;

- установление охранных зон вновь создаваемых предприятий;

- разработку предложений по режиму и особым условиям пользования землей;

- подготовку исходных данных для установления размеров земельного налога;

- определение очередности осуществления мероприятий, намеченных проектом, порядка перехода к пользованию предоставленными участками земли.

При изъятии значительных площадей для несельскохозяйственных целей в составе проекта разрабатывают предложения по реорганизации существующих землевладений и землепользовании.

Одним из главных показателей, подлежащих обоснованию в проектах межхозяйственного землеустройства, является размер землевладения.

**2. ОПТИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЙ (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ) СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

При образовании новых или реорганизации существующих сельскохозяйственных предприятий важно, чтобы земля отводилась им в оптимальных размерах.

Практика показывает, что в основе расчета оптимальной площади лежат требования рационального построения и ведения хозяйства, без учета которых невозможно правильно организовать производство и территорию. Перечислим важнейшие из них.

1. Основные условия и факторы производства — земля, материальные ресурсы, рабочая сила — должны находиться в определенных пропорциях и быть сбалансированными. Например, при увеличении в хозяйстве поголовья животных соответственно будут возрастать и потребность в кормах, увеличиваться площади под кормовыми культурами, расти размеры основных производственных фондов и численность работников животноводства, что может повлечь за собой увеличение размеров хозяйства или изменение его специализации, способов содержания и типов кормления скота, состава и структуры земельных угодий.

2. Производственное направление хозяйства, его специализация и структура должны обязательно устанавливаться с учетом плодородия почв, степени окультуренности земель, возможности последующей трансформации и улучшения угодий. Так, в северных районах Нечерноземной зоны более устойчивыми и эффективными будут хозяйства зерно-скотоводческого типа с большим удельным весом в структуре посевных площадей многолетних и однолетних трав. В Центрально-Черноземной зоне и на Северном Кавказе преимущество имеют интенсивные хозяйства, специализирующиеся на производстве пропашных культур (сахарной свеклы, подсолнечника, кукурузы).

3. Устойчивое развитие любого хозяйства возможно только на основе расширенного воспроизводства. В сельскохозяйственном предприятии должны быть созданы условия для постоянного повышения плодородия почв, так как иначе нельзя добиться роста урожайности культур и продуктивности угодий, эффективного использования удобрений, средств защиты растений, сельскохозяйственной техники. Необходимо также обеспечить постоянный кругооборот капитала и определенные накопления, обеспечивающие дальнейшее развитие хозяйства и рост фондов потребления.

4. Для снижения различного рода издержек хозяйство по возможности должно располагаться на одном земельном массиве, иметь правильную форму, рациональную конфигурацию с экологически обоснованным размещением границ и расположением хозяйственного центра (основного селения) ближе к середине участка.

5. По размерам земельной площади и организационно-производственной структуре хозяйство должно быть управляемым при одновременном обеспечении всех отраслей необходимыми площадями земельных угодий соответствующего состава.

6. При установлении размеров хозяйства по земельной площади важно учитывать комплекс требований, предъявляемых к любому сельскохозяйственному производству (сезонность, технологическая взаимозависимость отраслей растениеводства и животноводства, агрономические, зоотехнические, биологические, экологические, строительно-планировочные, санитарно-гигиенические условия и ограничения).

Размер землевладения (землепользования) сельскохозяйственного предприятия зависит от многих условий и факторов. Основными из них являются:

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

- природные условия, характеризующие плодородие почв, мелиоративное и культуртехническое состояние угодий, их контурность, расчлененность, удаленность от хозяйственных центров, основных дорог и т. д.;

- обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами, состав и уровень квалификации административно-управленческого персонала, наличие кадров механизаторов и других работников, возможность привлечения рабочей силы со стороны, особенно в напряженные периоды работ;

- наличие основных и оборотных производственных фондов, в первую очередь сельскохозяйственного назначения, денежно-материальных средств; возможность привлечения банковских кредитов;

- другие условия (наличие и состояние дорожной сети, транспортных средств, средств связи, условия расселения и т. д.).

Специализация хозяйства прямо влияет на его размеры и состав угодий. Так, например, овощеводческие хозяйства ввиду большой трудоемкости производства при прочих равных условиях по площади будут значительно меньше зерновых. Если в хозяйствах, специализирующихся на полеводстве, в составе сельхозугодий будет преобладать пашня, то в животноводческих — пастбища и сенокосы, в садоводческих и виноградарских — многолетние насаждения.

На размер сельхозпредприятий, состав угодий и специализацию оказывает также влияние их местоположение по отношению к рынкам сбыта. Пригородные хозяйства в первую очередь будут специализироваться на производстве картофеля, овощей, фруктов, ягод, молока и мяса, то есть продукции, которая является малотранспортабельной и пользуется повышенным спросом у населения. Поэтому они будут не такими большими по земельной площади, в них будет развиваться тепличное и парниковое хозяйство для производства ранних овощей, ягод, зелени, цветов, грибов. В сырьевых зонах промышленных предприятий, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию (сахарных, спиртовых, эфирно-масличных и других заводов), будут преобладать хозяйства, производящие соответствующее сырье и т. д.

Благоприятные природные условия, высокое плодородие почв, хорошая окультуренность земель способствуют получению с единицы площади большего количества продукции. Поэтому равные по объемам производства хозяйства с лучшими землями будут иметь меньшую площадь, чем находящиеся в сложных природных условиях. Кроме того, предприятия с более плодородными землями являются, как правило, интенсивными и высокотоварными, так как лучшие по качеству земли дают большую отдачу при возделывании высокодоходных, трудоемких культур.

Обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами определяет занятость работников и возможность справляться с требуемым объемом работ собственными силами. Безусловно, что с ростом числа трудоспособных появляется возможность увеличить размер хозяйства по земельной площади или повысить интенсивность производства.

Наличие в сельскохозяйственном предприятии основных производственных фондов, их состояние, уровень энерговооруженности труда и развития материально-технической базы позволяют лучше приспособиться к изменению экономической ситуации, в особенности в условиях рыночной экономики, варьировать ресурсами и перестраивать производство. При прочих равных условиях хозяйства, оснащенные более производительной сельскохозяйственной техникой и автотранспортом, имеющие развитую дорожную сеть, современные средства связи, могут иметь большие размеры, чем вынужденные из-за недостатка денежных средств арендовать или приобретать менее производительные машины и механизмы, а в ряде случаев и обходиться ручным трудом.

Таким образом, оптимальной (рациональной) следует считать такую площадь землевладения (землепользования), которая при данном производственном направлении хозяйства обеспечит его максимальную экономическую эффективность, рациональное использование и охрану земельных ресурсов.

Для определения расчетных (исходных) оптимальных размеров землевладения используют различные методы.

Основные из них:

- метод аналогов;

- экономико-статистический;

- расчетно-конструктивный;

- аналитический;

- экономико-математический.

При применении метода аналогов изучается опыт передовых сельскохозяйственных предприятий, работающих в сходных природных и экономических условиях и имеющих одинаковую специализацию с хозяйством, для которого устанавливается оптимальный размер.

Для получения более обоснованного результата данный метод дополняется экономико-статистическим. С этой целью производится выборка данных по результатам экономической деятельности всех (или большинства) хозяйств определенного производственного типа, расположенных в рассматриваемой зоне (области). С помощью статистических группировок анализируется влияние площади землевладений (землепользовании) на относительные показатели эффективности хозяйств (рентабельность, выход валовой и товарной продукции, валового дохода и прибыли в расчете на 100 га сельхозугодий, фондоотдача и др.). В качестве оптимальных признаются землевладения предприятий, в которых указанные показатели выше.

**3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЦЕЛЕЙ**

Изъятие и отвод земель для несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений, упорядочение их землепользовании проводятся на основе проекта межхозяйственного землеустройства. При подготовке материалов на изъятие земель для строительства крупных объектов до начала их проектирования разрабатывается технико-экономическое обоснование целесообразности отвода земель с учетом экономических и экологических факторов, выбора места размещения объектов и размеров отвода.

Проект изъятия и предоставления земель для несельскохозяйственных целей включает:

- обоснование размещения, размеров и границ предоставляемого земельного участка;

- определение состава и ценности изымаемых земель;

- выбор мероприятий по устранению отрицательных последствий отвода земель на развитие производства, расселение, организацию территории, охрану земель и природной среды;

- расчет и обоснование размеров убытков, возмещаемых землевладельцам и землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, указание способов их возмещения;

- технические условия рекультивации земель, подлежащих нарушению, а также снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка;

- установление охранных зон создаваемых предприятий;

- предложения по режиму и условиям пользования землей;

- исходные данные для установления размеров земельного налога;

- очередность осуществления мероприятий, намеченных проектом, порядок перехода к пользованию предоставленными участками.

При изъятии для несельскохозяйственных целей значительных площадей в составе проекта разрабатывают предложения по реорганизации существующих землевладений и землепользовании.

Утвержденный проект переносится в натуру. На его основе подготавливают и выдают документы, подтверждающие право пользования землей.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (2001 г.) возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, подлежат убытки, причиненные:

- изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

- временным занятием земельных участков;

- ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Убытки возмещаются:

- землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 1 ст. 57 Земельного кодекса;

- собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных подпунктами 2, 3 и 4 пункта 1 ст. 57 Земельного кодекса.

Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

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

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

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

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

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

Стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств до 1 января 1992 г. и не переданных в собственность юридических лиц, на землях которых они расположены, при изъятии или временном занятии земельных участков возмещается новыми пользователями земли органам местного самоуправления, на территории которых расположены эти объекты, по действующим на момент изъятия земель расценкам на мелиоративное строительство. Стоимость указанных объектов, построенных после 1 января 1992 г. за счет бюджетных средств, возмещается соответствующим органам самоуправления, за счет средств которых они были построены.

В случае, если пользователи земли в процессе эксплуатации мелиоративных объектов несли затраты на их реконструкцию или расширение, при изъятии или временном занятии участков указанные затраты подлежат возмещению понесшим убытки пользователям.

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

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

Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

Незавершенное строительство и плодово-ягодные неплодоносящие насаждения оцениваются исходя из фактически произведенных пользователем земли работ и осуществленных затрат в ценах на момент изъятия земель.

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

Убытки, связанные с ухудшением качества земли, включают затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земли, и определяются по проектной документации.

Убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли, включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления снизившегося объема производства.

Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Она связана с прекращением ежегодных доходов, получаемых пользователями с изымаемых участков за период, необходимый для восстановления нарушенного производства. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет по ценам, действовавшим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

Упущенная выгода в настоящее время исчисляется путем умножения величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

1 год 0,9

2 года 1,7

3 года 2,5

4 года 3,2

5 лет 3,8

6 - 7 лет 4,6

8 - 10 лет 5,6

11 - 15лет 7,0

16 - 20 лет 8,2

21-25 лет 8,9

26 - 30 лет 9,3

31 год и более 10,0

Периоды восстановления нарушенного производства устанавливают при землеустроительном проектировании по каждому виду нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества их земель, если данные ограничения (ухудшение качества) приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей и качество земель восстанавливаются.

В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равного достигнутому на изымаемых землях.

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

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

Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения об:

- изъятии сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;

- изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются:

- лицами, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения, оленьи пастбища для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;

- лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарно-защитные зоны.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в случаях, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы.

При расчете потерь сельскохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, а также в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий иные установленные Правительством Российской Федерации методики. Разрабатываются они применительно к различным зонам страны с учетом типов и подтипов почв на изымаемых участках (всего выделено 13 таких зон).

Федеральной службе земельного кадастра предоставлено право уточнять по мере необходимости утвержденные нормативы с использованием данных государственной поквартальной индексации цен на оборудование, материалы и строительно-монтажные работы, применяемые при освоении новых земель.

Кроме того, органам исполнительной власти краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга предоставлено право по представлению комитетов по земельным ресурсам и землеустройству устанавливать повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза) к нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд при изъятии, временном занятии или ухудшении качества земель городов, являющихся центрами краев, областей, автономных образований, а также городов с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон и особых территорий (районов), имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции.

Границы зон и территорий, на которые распространяются указанные коэффициенты, утверждаются в порядке, установленном для пригородных зеленых зон и территорий с особым правовым режимом.

Органам местной исполнительной власти также предоставлено право устанавливать повышающие или понижающие коэффициенты к нормативам в зависимости от качества земель конкретного участка, его размеров, местоположения и значимости для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции, но при этом в среднем должен быть выдержан установленный для данного региона норматив.

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяют в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель).

Для определения размера потерь используют планово-картографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются в случаях:

- предоставления земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

- предоставления естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

- отвода земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

- изъятия земель при отнесении их в установленном порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

- консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами.

Средства, поступающие в бюджет в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, могут использоваться на проведение следующих видов работ:

- освоение новых земель под сельскохозяйственные угодья;

- засыпка и выполаживание оврагов, освоение крутых склонов;

- строительство дорог к осваиваемым земельным участкам;

- коренное улучшение сельскохозяйственных угодий, восстановление плодородия почв деградированных и загрязненных сельскохозяйственных угодий;

- строительство и реконструкция оросительных и осушительных систем;

- создание защитных лесных насаждений;

- заготовка и использование торфа на удобрение;

- проведение топографо-геодезических, почвенных, геоботанических и других работ, связанных с изучением земельных ресурсов, освоением новых земель и повышением их плодородия, улучшением используемых сельскохозяйственных угодий.

Выявление отрицательных последствий строительства и эксплуатации несельскохозяйственного объекта для сельскохозяйственного производства — один из самых сложных вопросов при межхозяйственном землеустройстве.

Прежде всего это связано с многообразием типов отводов. Земли в бессрочное или временное пользование могут отводиться для размещения самых различных объектов и технологических участков — промышленных площадок, скважин различного назначения, линейных сооружений (электросетей, трубопроводов, автодорог, железных дорог и т. п.), объектов водного транспорта, аэродромов и взлетно-посадочных полос, объектов добывающей промышленности (отвалов, карьеров, насыпей, шахт), шлаконакопителей и золоотвалов, свалок и захоронений, атомных и тепловых электростанций, водохранилищ и т. д. Названные объекты могут размещаться в различных регионах и зонах со специфическими природными условиями и направленностью сельскохозяйственного производства.

Кроме того, любой отвод земель для несельскохозяйственных нужд следует рассматривать как постоянно изменяющийся в пространстве и во времени процесс воздействия на агроландшафт, имея в виду, что масштабы техногенных нарушений могут в десятки раз превышать площади отводов, а сам процесс растягиваться на многие годы и протекать с разной степенью интенсивности. Так, отвод земель под водохранилища фактически завершается его наполнением до нормального подпорного уровня, а процессы берегопереработки, подтопления и засоления земель с этого момента лишь начинаются и постепенно усиливаются.

Загрязнение почвенного покрова промышленными выбросами в атмосферу имеет своим началом срок ввода в эксплуатацию несельскохозяйственного объекта, а затем может продолжаться с разной степенью интенсивности в течение всего срока службы объекта или прекратиться после внедрения безотходных технологий.

Таким образом, под отрицательными последствиями предоставления земель для несельскохозяйственных нужд следует понимать все последствия, в результате которых происходят неблагоприятные количественные и качественные изменения в условиях сельскохозяйственного использования земель, начиная с изыскательских работ и кончая периодом эксплуатации объекта. В настоящее время такой комплексный учет практически не ведется, хотя проблема эта уже давно назрела.

Законодательством России предусмотрена организация земельного мониторинга. Такой мониторинг должен представлять четко функционирующую систему наблюдений, выявления и оценки изменений в состоянии земельного фонда под влиянием антропогенных воздействий. На базе этих данных будут разрабатываться соответствующие прогнозы и практические рекомендации по размещению несельскохозяйственных объектов.

Организации мониторинга должна предшествовать разработка так называемого «дерева последствий» воздействия каждого типа отводов на агроландшафт применительно к конкретным природно-сельскохозяйственным зонам.

**4. ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ ОТ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И КОММУНИКАЦИЙ**

Сервитут — это экономическое отношение между владельцем земли и другими субъектами по поводу одновременного использования различных свойств принадлежащего ему участка, в том числе в качестве средства производства, пространственного базиса, рекреационного ресурса и др.

Поскольку владелец земли обременен различными издержками, связанными с сохранением почвенного плодородия, осуществлением своего права собственности на землю, несет затраты в виде земельного налога, страховых и экологических платежей и т. п., часть этих затрат должна быть переложена на сервитутного пользователя. В нашей стране в соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник зеельного участка, обремененного сервитутом, также вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование данным участком.

Однако в настоящее время плата за сервитуты практически не взимается, что наносит землевладельцам большой ущерб - прежде всего сельскохозяйственным предприятиям, земли которых обременены различными ограничениями.

К ним относятся, в частности, ограничения по использованию земель в охранных зонах вдоль высоковольтных линий электропередач, линий связи, защитных зонах магистральных трубопроводов, санитарно - защитных и других зонах вдоль автомобильных дорог, на территориях, прилегающих к промышленным предприятиям, в прибрежных полосах и водоохранных зонах рек, которые размещены на землях сельских товаропроизводителей.

Рассечение земель сельскохозяйственных предприятий линейными объектами, имеющими, кроме того, охранные зоны, приводит к удорожанию стоимости продукции, дополнительным неудобствам и затратам на холостые переезды сельскохозяйственной техники с участка на участок, повороты и заезды агрегатов при выполнении полевых механизированных работ, росту транспортных затрат вследствие разобщенности и расчлененности массивов, снижению объемов производства сельскохозяйственной продукции на землях, имеющих различного рода ограничения.

По данным проведенных нами обследований, доля земель сельскохозяйственных предприятий, имеющих обременения и ограничения в использовании, находится в пределах от 15 до 60 % их площади и более.

В 2000 г. Госкомземом и Федеральным земельно - кадастровым центром «Земля» выпущено пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков» (М.: Госкомзем, 2000). Землеустроительными организациями в 1995 г. в административных районах начали разрабатываться «Дежурные карты ограничений и обременении в использовании земель». Всего в 1995— 1996 гг. было разработано 338 таких карт.

С 1996 г. в районах стали разрабатываться «Дежурные земельно - кадастровые карты и планы». На них отображаются границы земельных участков, их кадастровые номера, объекты недвижимости, границы сервитутов, обременении и ограничений. Эти материалы могут быть использованы при введении ежегодных платежей предприятиями промышленности, транспорта, связи, энергетики, водного хозяйства и других отраслей, объекты которых размещаются на землях сельскохозяйственного назначения и определяют ограничения, обременения и неудобства в использовании земель, в пользу сельскохозяйственных предприятий, то есть при введении платы за сервитуты.

Потери (убытки) и упущенная выгода землевладельцев, через территории которых проходят различные трубопроводы, дороги, сети и другие линейные объекты, огромны, так как протяженность их очень велика. В Российской Федерации только протяженность магистральных трубопроводов, по которым осуществляется транспортировка продукции нефтегазового комплекса, составляет 215 тыс. км, в том числе газопроводные магистрали, включая газопроводы, — 151 тыс. км, нефтепроводные магистрали — 48,5 тыс., нефтепродуктовые магистрали — 15,5 тыс. км.

С помощью магистрального трубопроводного транспорта перемещается 100 % добываемого газа, около 99 % добываемой нефти, более 50 % производимой продукции нефтепереработки. В общем объеме перемещаемой по магистральным транспортным трубопроводам продукции доля газа составляет 55,4%, нефти — 40,3, нефтепродуктов — 43 %.

Рекомендуется в состав платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций включать:

- арендную ( сервитутную ) плату в ползу предприятия – собственника земли;

- компенсационные платежи сервитутопользователя за потери и убытки сельскохозяйственного производства от функционирования инженерных сетей и коммуникаций.

Необходимость взимания сервитутной платы обусловлена тем, что

собственник земли несет, по сути дела, общие расходы по сохранению земельного участка, уплачивает земельный налог. Владелец же инженерных сетей использует этот земельный участок, но не несет никаких затрат.

В известном смысле сервитутный пользователь является арендатором определенных потребительских свойств земли, а потому обязан выплачивать ее владельцу арендную плату. Величина этой платы является договорной, но в конечном счете должна ориентироваться на ставки земельной ренты.

Компенсационные платежи имеют иной смысл - они должны покрывать ущерб, причиняемый сельскохозяйственному предприятию при эксплуатации инженерных сетей и коммуникаций. Во всех случаях их размер должен быть увязан с величиной убытков, наносимых землевладельцам и землепользователям,

а также потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (включая упущенную выгоду) в ходе земельных отводов. Это нужно, чтобы избежать двойного счета одних и тех же потерь.

Рассмотрим конкретные примеры.

1. В 32-метровой защитной зоне магистрального газопровода высокого давления пахотные земли исключены из севооборота. Их площадь равна 3,2 га на 1 км газопровода (32 \* 1000/10000).

В соответствии с методикой расчета земельной ренты, нормативной цены сельскохозяйственных угодий и ставок рентных платежей, разработанной кафедрой экономики АПК Воронежского ГАУ, рентные платежи с 1 га сельхозугодий в пригородной зоне равняются 803 руб.; с 1 км газопровода — соответственно 803 \* 3,2 = 2569,6 руб. (см.: Назаренко Н. Т., Горланов С. А., Попов Ю. Ю. Методика расчета земельной ренты, нормативной цены сельскохозяйственных угодий и ставок рентных платежей. — Воронеж: ВГАУ, 1998. — С. 14).

2. Из-за труднопроходимых преград, вызванных прокладкой трубопроводов, примем увеличение среднего расстояния перевозки грузов в сельхозпредприятии равным 0,5 км. Для расчетов было взято предприятие общей площадью 5000 га, длина газопровода 5000 м. Грузоемкость территории примем равной 20 т на 1 га, тариф на перевозку грузов — 0,90 руб. за 1 ткм. Тогда увеличение внутрихозяйственных транспортных затрат составит 3,2 \* 0,90 \* 20 \* 5000 \* 0,5 = 144 тыс. руб. или 28,8 тыс. руб. на 1 км.

3. В результате проложения газопровода ухудшилась конфигурация полей, уменьшилась длина гона сельскохозяйственной техники, вдоль защитной зоны трубопровода появились дополнительные дороги, зоны недопашки и недосева.

Примем ширину дороги вдоль защитной зоны газопровода равной 4 м. Тогда из оборота будет исключено 0,8 га пашни на 1 км его протяженности (2 \* 4 \* 1000/10000 = 0,8).

В 5-метровой зоне, примыкающей к дороге (1 га на 1 км), из-за повреждения посевов в поворотной полосе будет потеряно примерно 20 % урожая сельскохозяйственных культур. Если урожайность зерновых равна 30 ц с 1 га, закупочная цена 224 руб. за 1 ц, то общие потери урожайности составят 0,8 \* 30 \* 224 + 1,0 \* 0,2 \* 30 \* 224 = 6,7 тыс. руб. на 1 км газопровода.

Предположим, что на 100 м поворотной полосы суммарные потери рабочего времени механизаторов вследствие уменьшения длины гона составят 1,8 ч, а стоимость 1 тракторо/ч — 45 руб., тогда на 1 км газопровода дополнительные затраты на холостые повороты и заезды тракторных агрегатов будут равны 1,8 \* 10 \* 45 = 810 руб.

Таким образом, только учет трех вышеуказанных факторов приведет к установлению компенсационных платежей за пользование газопроводом в размере 39 тыс. руб. (2,7 + 28,8 + 7,5) на 1 км газопровода или 196 тыс. руб. на всю его длину 5 км, проходящую по территории хозяйства.

Если считать, что кадастровая цена 1 га необремененной пашни составляет 30 тыс. руб., а по данным Н. Н. Болкуновой, снижение этой цены в охранных зонах линейных инженерных объектов составляет не менее 20 %, то окончательная кадастровая цена обремененного участка будет равна 0,8 \* 30 = 24 тыс. руб.

Приняв арендную (сервитутную) плату в размере 2 % кадастровой цены участка, установим ее годовой размер. В данном случае она составит 480 руб. на 1 га (0,02 \* 24000 = 480).

**5. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ ИХ СОБСТВЕННИКАМ**

В составе земель сельскохозяйственных предприятий на 1 января 2000 г. насчитывалось 11,9 млн земельных долей общей площадью 117,6 млн га; таким образом, средний размер земельной доли в Российской Федерации составлял 9,9 га.

Правоустанавливающие документы (свидетельства на право собственности) получили 10,9 млн собственников (91,8 %), не получили свидетельства 0,6 млн человек (4,7 %) и не подали заявления на их получение 0,4 млн (3,5 %).

Анализ оперативной информации, проведенный в 1999 г. Госкомземом РФ по реализации постановления Правительства РФ № 96 от 1 февраля 1995 г. «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» и п. 3 Указа Президента РФ № 337 от 7 марта 1996 г. «О реализации конституционных прав граждан на землю», показал, что конкретное решение по распоряжению земельными долями приняли 7668,7 тыс. человек, или 64,5 % их собственников. Большая часть этих долей (91,9 %) была передана сельхозпредприятиям на различных условиях.

Как известно, собственникам земельных долей предоставлены широкие возможности.

Они имеют право:

- распорядиться земельной долей, получив свидетельство на право собственности;

- передать земельную долю по наследству;

- использовать ее (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства;

- продать земельную долю или подарить ее;

- обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;

- передать ее (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;

- передать земельную долю на условиях договора ренты и пожизненного содержания;

- внести земельную долю или право пользования этой долей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации.

В разных регионах России собственники распорядились своими земельными долями неодинаково.

Изучение роли института земельных долей в преобразовании земельных отношений России показывает, что помимо политического эти формы земельной собственности со временем приобретают все большее экономическое значение. К 2000 г. примерно 300 тыс. человек получили земельные участки в натуре в счет земельной доли для расширения личного подсобного хозяйства и организации крестьянского (фермерского) хозяйства на площади 3,6 млн га. Более 55 млн га (5,4 млн земельных долей) передано в аренду с определением местоположения земель на местности. Право пользования землей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственным организациям передали 22,2 % земельных дольщиков на площади 14,6 млн га.

Вместе с тем 4,2 млн человек так и не распорядились своими земельными долями, а из 41,9 млн га невостребованной площади, по данным Госкомзема, 8,3 млн га вообще остались бесхозными, так как не были переданы сельскохозяйственным предприятиям.

Включение земельных долей в хозяйственный оборот нарушает сложившуюся ранее экономику и организацию производства и территории практически любого сельскохозяйственного предприятия. Нужен комплекс землеустроительных работ по наведению порядка в распоряжении земельными долями, особенно при использовании земель и их отводе в натуре. В частности, требуется установить местоположение и границы земельных массивов, соответствующих по площади земельным долям. При проведении работ следует избегать чрезмерного дробления таких массивов, что в дальнейшем неминуемо приведет к необходимости осуществления мер по их консолидации (объединению).

Если земельными собственниками принято решение о выделении им земельных долей на местности (в натуре), то, чтобы снизить ущерб от дробления массивов, при составлении проектов землеустройства необходимо следующее:

Земельные участки собственников земельных долей должны быть правильной формы, по возможности прямоугольными, с параллельными длинными сторонами. По отношению к рельефу местности длинные стороны участков следует размещать поперек склона во избежание концентрации водного стока вдоль границ участков.

В равнинной местности при однородном почвенном покрове земельные участки необходимо размещать в виде прямоугольной сетки границ с выходом коротких сторон этих участков на магистральную дорогу. Ширина магистральной дороги должна обеспечивать свободный разъезд двух машин и проезд достаточно громоздкой сельскохозяйственной техники и может доходить до 6 м. Остальные межучастковые дороги проектируют шириной 3—4 м. Во всех случаях к каждому земельному участку должен быть обеспечен удобный подъезд.

На массиве, подлежащем разделению на земельные доли в районах ветровой эрозии, следует предусматривать совмещение границ земельных участков с продольными и поперечными лесными полосами для защиты пашни от дефляции. Поперечные лесополосы при этом располагают поперек направления господствующих ветров с расстоянием между ними 400—600 м, а продольные лесополосы — вдоль направления ветров с расстоянием 1500—2000 м.

При выделении земельных массивов, подлежащих разделу на земельные доли, в проектах землеустройства надо обеспечить соответствие качества выделяемых земель желаемой специализации (структуре посевных площадей), устанавливаемой земельными собственниками. Для этого все разделяемые массивы должны быть оценены по своим агроэкологическим свойствам, по пригодности к возделыванию различных сельскохозяйственных культур или их групп. Только после этого следует приступать к отводам земель.

Для предотвращения раздробленности земельных угодий и ухудшения использования земель, остающихся в неделимых фондах или коллективной собственности, а также в целях планирования и поэтапного отвода земельных долей в натуре их собственникам в проектах землеустройства необходимо предусмотреть выделение земельных массивов, подлежащих первоочередному разделу.

Эти массивы должны отвечать следующим требованиям:

- иметь удобный подъезд;

- не отличаться по качественному состоянию, плодородию, мелиоративному и культуртехническому обустройству в ту или другую сторону от остальных земель сельскохозяйственного предприятия;

- соответствовать по своим качественным характеристикам специализации вновь образуемых хозяйств;

- при изъятии из землепользования хозяйства и разделении на доли данный массив не должен способствовать появлению территориальных недостатков (вклиниваний, вкрапливаний, дальноземелья, чересполосицы).

При разделении массивов на участки собственников земельных долей необходимо предусмотреть возможность их последующего объединения в различные хозяйственные образования с целью совместного осуществления полевых работ, а также проведения комплекса мелиоративных, природоохранных и противоэрозионных мероприятий.

Для того чтобы не дробить и не расчленять земельные массивы сельскохозяйственных предприятий и создать наилучшие условия для выделяющихся собственников земельных долей, нужно придерживаться следующих правил:

- выделять земельные доли в натуре преимущественно группам желающих, чтобы обеспечить занятие всего массива, подлежащего разделению (в противном случае из-за появляющихся неудобств в обработке и проезде незанятые земли могут выйти из оборота);

- начинать выделение земельных долей единичным собственникам, если не собралась их группа, не от центра массива, а от его периферийной части (чтобы обеспечить компактность расположения неразделенных участков);

- запрещать выделение земельных долей в натуре при отсутствии проекта землеустройства на всю территорию реорганизуемого хозяйства и технико-экономического обоснования (бизнес-плана) на использование испрашиваемого участка;

- запрещать любое строительство на земельном участке при отсутствии необходимых коммуникаций (прежде всего водоснабжения и энергообеспечения).

В заключение необходимо отметить, что с точки зрения эффективности землеустройства и производства в сельскохозяйственных предприятиях выделение земельных долей в натуре неизбежно наносит ущерб использованию земель и экономике АПК страны. Поэтому при разрешении проблем, связанных с распоряжением земельными долями, следует по возможности избегать такого выделения, а стараться создавать такие организационно-правовые формы сельскохозяйственных предприятий, которые будут способствовать консолидации земельных участков и препятствовать появлению парцеллярного малоэффективного земледелия.

Список используемой литературы:

1. Волков С.Н. Землеустройство. Экономика землеустройства. Т 5. М: Колос, 2001 г.
2. Волков С.Н. Землеустроительное проектирование. М: Колос, 2001 г.