

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Сыктывкарский лесной институт (филиал)
федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский
государственный лесотехнический университет имени С. М. Кирова» (СЛИ)

Кафедра воспроизводства лесных ресурсов,
землеустройства и ландшафтной архитектуры

ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Методические указания
к выполнению курсового проекта
для студентов по направлению подготовки бакалавриата
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Самостоятельное учебное электронное издание

Сыктывкар 2015

УДК 332:3
ББК 65.32-51
О-75

Рекомендованы к изданию в электронном виде кафедрой воспроизводства лесных ресурсов, землеустройства и ландшафтной архитектуры Сыктывкарского лесного института.

Утверждены к изданию в электронном виде советом факультета лесного и сельского хозяйства Сыктывкарского лесного института.

С о с т а в и т е л ь :

Г. Г. Романов, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

О т в е т с т в е н н ы й р е д а к т о р :

Е. В. Юркина, доктор биологических наук, профессор

Р е ц е н з е н т :

Н. Т. Чеботарёв, доктор сельскохозяйственных наук, ведущий научный сотрудник (Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Республики Коми)

Основы землеустройства [Электронный ресурс] : методические указания к выполнению курсового проекта для студентов по направлению подготовки бакалавриата 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» : самоуст. учеб. электрон. изд. / сост. Г. Г. Романов ; Сыкт. лесн. ин-т. — Электрон. дан. — Сыктывкар : СЛИ, 2015. — Режим доступа: <http://lib.sfi.komi.com>. — Загл. с экрана.

В издании рассмотрены подготовительные работы, показаны расчет площади и установление границ земель, передаваемых в ведение сельской администрации. Даны указания по графическому оформлению проекта и написанию пояснительной записки. Предназначено для студентов по направлению подготовки бакалавриата 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

УДК 332.3
ББК 65.32-51

Самостоятельное учебное электронное издание

Составитель **Романов** Геннадий Григорьевич

ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Электронный формат pdf. Разрешено к публикации 08.12.15. Объем 0,5 уч.-изд. л.
Сыктывкарский лесной институт (филиал) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет имени С. М. Кирова» (СЛИ), 167982, г. Сыктывкар, ул. Ленина, 39, institut@sfi.komi.com, www.sli.komi.com
Редакционно-издательский отдел СЛИ. Заказ № 43.

© СЛИ, 2015

© Романов Г. Г., составление, 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	6
2. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРЕДАВАЕМЫХ В ВЕДЕНИЕ СЕЛЬСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ	7
3. УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРЕДАВАЕМЫХ В ВЕДЕНИЕ СЕЛЬСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ	10
4. ГРАФИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ПРОЕКТА	12
5. НАПИСАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ	13
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	14

ВВЕДЕНИЕ

Одним из важных вопросов дисциплины «Основы землеустройства» является установление границ земель (черты) сельских поселений, которое производится с целью передачи этих земель в ведение сельских администраций и обеспечения им возможности осуществлять свои полномочия в области регулирования земельных отношений в пределах компетенций, определенных Земельным кодексом РФ, законодательными актами, регулирующими земельные отношения в Российской Федерации.

Черта сельского поселения — это внешняя граница земель поселений, которая отделяет их от других категорий земель.

В состав земель сельских поселений включаются связанные между собой территориальные зоны по фактическому состоянию на момент проведения работ по установлению границ земель (черты) сельских поселений:

– селитебная зона, где размещены жилая застройка (индивидуальная и общественная) с приусадебными наделами, участки культурно-бытовых и других общественных зданий (организаций и учреждений), зеленые насаждения и сооружения общего пользования (парки, бульвары, скверы, стадионы и т. п.), внутрипоселковые водоемы, общественные дворы, площади, улицы, проезды, прогоны, площадки для остановки (стоянки) пассажирского автотранспорта и др.;

– примыкающие к селитебной зоне или расположенные в непосредственной близости от нее и удобно связанные с ней вне усадебные земли колхозников, рабочих, служащих и других граждан (дополнительные к приусадебным наделам);

– производственная зона, где в согласованном с расположением селитебной зоны порядке размещены животноводческие постройки, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, кирпичные заводы и другие промышленные предприятия независимо от ведомственного назначения, машинно-тракторные дворы, гаражи, ремонтно-механические мастерские, различные склады, коммунально-бытовой сектор (артезианские скважины и водонапорные башни, котельные, электростанции и др.), площадки для остановки (стоянки) пассажирского автотранспорта, а также сооружения железнодорожного, водного, воздушного транспорта;

– санитарно-защитная зона, обеспечивающая необходимые санитарно-гигиенические, противопожарные и другие защитные разрывы между селитебной и производственной зонами;

– имеющиеся внутри селитебной, производственной и санитарно-защитной зон сельскохозяйственные и другие угодья, которые в перспективе могут быть заняты под застройку, для расширения площади приусадебных земель, выполнять санитарно-защитные функции в соответствии с планировочной организацией территории поселений или отведены во владение (пользование) государственным организациям и предприятиям, кооперативам и отдельным гражданам для ведения личного подсобного или крестьянского хозяйства, индивидуального или коллективного садоводства, огородничества, а также для

других сельскохозяйственных и иных целей, предусмотренных земельным законодательством;

– резервные территории, необходимые для расширения конкретных сельских поселений на ближайшие 5 и более лет в соответствии с проектом (схемой) планировки и застройки другой градостроительной документации или с проектом (схемой) землеустройства.

В состав земель сельских поселений включаются сельскохозяйственные и другие угодья, фактически используемые или предназначенные к использованию по проекту (схеме) землеустройства в целях огородничества, сенокосения и пастбы скота работников сельскохозяйственных предприятий и других граждан, проживающих в данных поселениях, независимо от того примыкают эти земли к населенным пунктам или расположены чересполосно. Эти участки нумеруются.

Все земли, включенные в черту сельских поселений, передаются в ведение сельской администрации. Включение земельных участков в состав земель сельских поселений и передача их в ведение сельских администраций не влечет прекращение права собственности, землевладения (землепользования) приусадебными землями колхозников, приусадебными землями и служебными наделами рабочих, служащих и других граждан. Эти земли, оставаясь во владении или пользовании граждан, подлежат изъятию из состава земель сельскохозяйственного предприятия, другого землевладельца (землепользователя), в состав земель которых они входили. Включенные в состав земель сельских поселений используемые хозяйством сельскохозяйственные угодья изымаются у него по мере необходимости.

Без изъятия у прежних землепользователей в ведение сельской администрации передаются земельные участки, занятые под производственные и социальные объекты хозяйства (животноводческие фермы, склады, хранилища, гаража, мастерские, тока, подсобные промыслы, конторы), а также расположенные на территории поселений участки постороннего пользования.

В состав курсового проекта входят:

- подготовительные работы;
- расчет площади земель, передаваемых в ведение местной администрации;
- установление границ земель, передаваемых в ведение сельской администрации;
- графическое оформление курсового проекта;
- написание пояснительной записки.

1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Черта сельского поселения устанавливается в соответствии с проектами внутрихозяйственного землеустройства, градостроительной документацией, расчетами по обоснования резервных площадей с использованием материалов вычисления площадей земельных угодий, инвентаризации земель и другой проектно-технической и учетной документацией по поселению.

В процессе подготовительных работ изучаются все материалы по поселению: численности населения, количеству дворов (семей), площади имеющихся приусадебных земель, поголовью личного скота, перспективам их роста, а также данные по размерам приусадебных земельных участков, установленных местной администрацией на перспективу. Выявляются посторонние землепользования, расположенные в черте поселений, их площадь, сроки пользования земельными участками.

Завершаются подготовительные работы разработкой задания на проектирование. Ниже приводится пример задания.

Задание

на проектирование черты сельского поселения

1. Объект проектирования — с. Иваново на территории СКП «Заря» Петровского района Рязанской области.
2. Задача проектирования — установление черты земель с. Иваново, передаваемых в ведение Ивановской сельской администрации.
3. Земли сельскохозяйственного предприятия: всего 5839,89 га, в том числе: пашни 3265,3 га, пастбищ 1824,1 га, приусадебных земель 37,3 га.
4. Посторонние землепользования в границах поселений: земли промышленности, транспорта, связи и т. д. 1,2 га; земли лесного фонда 1,1 га.
5. Размеры поселений: число дворов 112, число жителей 435 чел., поголовье скота 103 усл. голов, площадь приусадебных земель 30,8 га.
6. Размер личного подсобного хозяйства на перспективу — 0,50 га.
7. Ожидаемый рост размера поселений на перспективу: население — 10 %, числа дворов — 10 %, поголовья скота — 20 %.
8. Требуется на 1 усл. голову скота в год: сена — 1 т, зеленого корма — 5,0 т.
9. Урожайность кормовых угодий: сенокосов — 1,5 т/га, пастбищ — 6,0 т/га.

Задание выдал доцент кафедры землеустройства

Задание получил студент

И. В. Петров

И. И. Сидоров

25 сентября 2015 г.

2. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРЕДАВАЕМЫХ В ВЕДЕНИЕ СЕЛЬСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ

Площадь различных угодий в существующих границах поселений устанавливается по имеющимся данным учета земель на момент составления проекта.

Расчеты по обоснованию выделения дополнительных площадей для ведения личного приусадебного хозяйства производятся с учетом перспектив развития сельского поселений (количества дворов, численности населения) (табл. 1) и предельных норм наделов, установленных местной администрацией (табл. 2).

Таблица 1. Перспективы развития поселений

Количество дворов			Население, чел.			Поголовье скота, усл. гол.		
имеется на 1.01.2015	% роста	будет	имеется на 1.01.2015	% роста	будет	имеется на 1.01.2015	% роста	будет
112	10	123	435	10	478	103	20	123

Таблица 2. Расчет площади земель для расширения личного подсобного хозяйства

Количество дворов на перспективу	Размер личного подсобного хозяйства, га	Всего требуется, га	Имеется, га	Необходимо выделить дополнительно, га	В том числе за счет, га
123	0,50	61,5	30,8	30,7	Пашни — 30,7

Размер площади личного подсобного хозяйства в пределах даже одного сельскохозяйственного предприятия может устанавливаться администрацией различным (0,15—2,0 га) в зависимости от конкретных местных условий.

Расчет площади для сенокосения и пастбы личного скота жителей сельского поселения производится исходя из поголовья личного скота жителей на перспективу, норм кормления животных и урожайности предоставляемых кормовых угодий (табл. 3).

Таблица 3. Расчет потребности в сенокосах и пастбищах

Показатели	Единица измерения	Количество единиц измерения
Количество скота	усл. гол.	123
Требуется на 1 голову сена	т	1,0
Всего требуется сена	т	12,30
Урожайность сенокосов	т/га	1,5
Требуется сенокосов	га	82,0
Требуется на 1 голову зел. корма	т	5,0
Всего требуется зеленого корма	т	61,50
Урожайность пастбищ	т/га	6,0
Требуется пастбищ	га	102,5

На основании выполненных в табл. 2 и 3 расчетов устанавливают или уточняют черту сельского поселения и границы участков, предназначенных для использования жителями в целях сенокосения и пастьбы личного скота.

В тех случаях, когда нет возможности удовлетворить потребность в сенокосах и пастбищах, для целей сенокосения и пастьбы личного скота могут выделяться пахотные земли, имея в виду их последующее залужение. Фактические площади угодий, предоставляемых для сенокосения и пастьбы личного скота, рассчитываются в табл. 4, с учетом кадастровой оценки отдельных контуров сельскохозяйственных угодий. Причем произведение площадей фактически предоставляемых угодий на балл их оценки в балло-гектарах должно соответствовать аналогичному расчетному показателю.

Таблица 4. Установление видов и площадей угодий, предоставляемых для сенокосения и пастьбы личного скота

№	Виды угодий	Всего угодий, предоставляемых для сенокосения и пастьбы личного скота		
		площади угодий, га	кадастровая оценка, балл	всего балло-гектаров
Расчетные показатели				
1	Сенокосы	82,0	20	1640
2	Пастбища	102,5	15	1538
	ИТОГО	184,5	×	3178
Фактически предоставлено				
1	Пашня	2,7	50	135
2	Сенокосы	82,0	20	1640
3	Пастбища	93,5	15	1402
	ИТОГО	178,2	×	3177

Экспликация земель, передаваемых в ведение сельской администрации, составляется по всем населенным пунктам реформируемого сельскохозяйственного предприятия с выделением площадей угодий, расположенных в черте поселения и за его пределами (табл. 5).

Таблица 5. Экспликация земель, передаваемых в ведение сельской администрации

№	Категории земель, землепользователи, виды угодий	Площадь земель, передаваемых в ведение сельской администрации, га								
		название сельских поселений						всего передается земель	в том числе	
		с. Важкурья			с. Аджером					
		всего земель	в том числе		всего земель	в том числе			в черте поселения	другие участки № 2
в черте поселения	другие участки № 2		в черте поселения	другие участки № 2						
1	Земли СКП «Темп», всего	2584	208,3	50,1	73,4	47,2	26,2	331,8	255,5	76,3
	В т. ч. пашня	33,4	12,3	21,1	6,5	6,5	—	39,9	18,8	21,1
	Сенокосы, всего	82,0	56,0	26,0	26,0	—	26,0	108,0	56,0	52,0
	Из них суходольные	82,0	56,0	26,0	26,0	—	26,0	108,0	56,0	52,0
	Пастбища, всего	93,5	93,5	—	31,3	31,3	—	124,8	124,8	—
	В т. ч. суходольные	93,5	93,5	—	31,3	31,3	—	124,8	124,8	—
	Из них:	93,5	93,5	—	31,3	31,3	—	124,8	128,8	—
	чистые приусадебные земли	30,8	30,8	—	6,5	6,5	—	37,3	37,3	—
	леса	2,4	2,4	—	—	—	—	2,4	2,4	—
	кустарник	1,3	—	1,3	—	—	—	1,3	—	1,3
	болото	—	—	—	0,2	0,2	—	0,2	0,2	—
	под водой	1,4	1,1	0,3	0,4	0,4	—	1,8	1,5	0,3
	под дорогами и прогонами	3,8	2,4	1,4	0,4	0,2	0,2	4,2	2,6	1,6
	под обществ. дорогами и улицами	5,6	5,6	—	2,1	2,1	—	7,7	7,7	—
	под обществ. постройками	3,0	3,0	—	—	—	—	3,0	3,0	3,0
	прочих земель	1,2	1,2	—	—	—	—	1,2	1,2	—
2	Земли промышлен., транспорта	1,2	1,2	—	—	—	—	1,2	1,2	—
	В т. ч. кирпичный завод	1,2	1,2	—	—	—	—	1,2	1,2	—
3	Земли лесного фонда	1,1	1,1	—	0,4	0,4	—	1,5	1,5	—
	В т. ч. лесхоза	1,1	1,1	—	0,4	0,4	—	1,5	1,5	—
	ВСЕГО ЗЕМЕЛЬ	260,7	210,6	50,1	73,8	47,6	26,2	334,5	258,2	76,3

3. УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРЕДАВАЕМЫХ В ВЕДЕНИЕ СЕЛЬСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ

Черта сельского поселения наносится на план землепользования. По возможности, ее следует совмещать с границами землепользований, существующими или проектируемыми твердыми линейными элементами (дорогами, канавами, лесными полосами и т. п.) и живыми урочищами местности (реками, ручьями, опушками леса и т. п.), уточняя площади передаваемых угодий. При этом следует учитывать, что:

- дороги, проходящие по периметру сельского поселения, в состав его земель не включаются;

- если между дорогой, проходящей по периметру сельского поселения, и жилой или производственной зонами имеются или проектируются защитные лесные насаждения, то они включаются в состав земель поселений;

- если по периметру поселений проходит улица с односторонней застройкой, черта поселений устанавливается по внешней ее стороне;

- в черту сельского поселения 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 поселений примыкают земельные участки, занятые производственными объектами хозяйства (животноводческими фермами, хранилищами, гаражами, мастерскими, токами, подсобными промыслами и т. п.), то эти участки в черту поселений могут не включаться;

- если к сельскому поселению примыкают водоемы (озера, реки, пруды и др.), то черта поселений устанавливается по ближайшим к нему берегам водоемов.

Уточнив окончательные площади земельных угодий, подлежащих передаче в ведение сельской администрации, определяют площади земельных угодий, остающихся во владении или пользовании прежних землевладельцев или землепользователей (табл. 6).

Таблица 6. Расчет площадей, остающихся в пользовании прежних землепользователей

№	Категории земель, землепользователи и виды угодий	Площади угодий, га			
		на 01.01.2002	передается в ведение сельской администрации	остается в пользовании прежних землепользователей	кроме того, в черте поселений
1	Земле СКП «Темп», всего	5839,9	331,8	5508,1	3,0
	В том числе:				
	пашня	3265,3	39,9	3225,4	
	многолетние насаждения	40,2		40,2	
	сенокосы	315,4	108,0	207,4	
	пастбища	1824,1	124,8	1699,3	
	приусадебные земли	37,3	37,3		
	лесные площади	123,5	2,4	121,1	
	древесно-кустарниковые насаждения	13,8	1,3	12,5	
	болота	5,6	0,2	5,4	
	под водой	111,3	1,8	109,5	
	под дорогами, прогонами	39,4	4,2	35,2	
	под общественными дворами, улицами и площадями	7,7	7,7		
	под общественными постройками	32,7	3,0	29,7	3,0
	прочие	23,6	1,2	22,4	
2	Земли промышленности, транспорта, связи и др.	1,2	1,2		1,2
3	Земли лесного фонда	1,5	1,5		1,5

4. ГРАФИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ПРОЕКТА

Плановой основой для составления проекта установления черты сельских поселений является план землепользования, проект внутривладельческого землеустройства сельскохозяйственного предприятия.

Оформление проекта на плане начинается с вычерчивания в туши прямолинейных границ земель, передаваемых в ведение сельской администрации (черты поселения и границ земель, расположенных за ее пределами), не совпадающими с дорогами, лесными полосами, границами контуров угодий и т. п. Затем выполняется окраска земель, передаваемых в ведение сельской администрации, в цветовые тона:

- земли, передаваемые в ведение сельской администрации в черте поселения, — голубой;
- земли, передаваемые в ведение сельской администрации, — зеленый.

Земли, передаваемые в ведение сельской администрации в черте поселений, но остающиеся в пользовании прежних землепользователей (посторонние землепользования), не окрашиваются.

После завершения окраски проектного чертежа производится его оформление в цветной туши.

Черту поселений оттеняют красным цветом, границы земельных участков, предоставляемых для сенокошения и пастьбы личного скота, — синим цветом; границы и номера земельных участков в черте поселений, остающихся в пользовании прежних предприятий, организаций и учреждений, — коричневым цветом. Границы земельных участков, включенных в состав земель, передаваемых в ведение сельской администрации, и подлежащих изъятию у прежних землепользователей по мере необходимости (резервный фонд), — зеленым цветом.

Толщина линий оттенков — 1—2 мм.

5. НАПИСАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

В результате выполнения первого раздела пишется содержание пояснительной записки, в которой излагаются содержание и результаты проведения работ по следующей программе.

1. Состав земель, передаваемых в ведение сельской администрации

2. Подготовительные работы. Задачи подготовительных работ. Характеристика поселений: количество дворов, населения, в том числе трудоспособного; площади земель: приусадебных, под общественными дворами, улицами и площадями, занятыми культурно-бытовыми и общественными зданиями, посторонних землепользований. Основные положения задания на проектирование черты сельского поселений.

3. Расчет площади земель, передаваемых в ведение сельской администрации, перспективы развития поселений (табл. 1). Расчет площади пашни для развития (расширения) личного подсобного хозяйства (табл. 2). Расчет потребности в кормовых угодьях для сенокошения и пастьбы личного скота жителей поселений (табл. 3), установление видов и площадей угодий, фактически предоставляемых для этих целей (табл. 4).

4. Установление границ земель, передаваемых сельской администрации. Характеристика запроектированных границ земель (черты) сельского поселений. Виды и площади угодий, выделенные в черте поселений и за их пределами для развития личного подсобного хозяйства, сенокошения и пастьбы личного скота. Необходимость и возможность трансформации этих угодий. Характеристика земельных массивов (участков) этих земель: размещение границ, удаленность от места проживания жителей поселений и т. п. Расчет площади земель, передаваемых в ведение сельской администрации, по всем сельским населенным пунктам реформируемого сельскохозяйственного предприятия (табл. 5). Расчет площадей угодий, оставшихся в пользовании прежних землепользователей (табл. 6).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство [Текст] : метод. указания для выполнения лабораторных работ, курсовых и дипломных проектов для студентов вузов по направлению 650500 «Землеустройство и земельный кадастр», специальностей 310900 «Землеустройство», 311000 «Земельный кадастр» и направлению 560600 «Землеустройство и земельный кадастр» (бакалавры) / под ред. проф. В. Н. Троицкого. — Москва : ГУЗ, 2002. — 117 с.