

Бадамишина Е.Ю.,

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

доцент кафедры «Землеустройство»

ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ

Россия, г. Уфа

Яппарова Э.Ф., студент

4 курс, факультет «Природопользования и строительства»

ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ

Россия, г. Уфа

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА И СПОСОБЫ УСТРАНЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЙ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ

Аннотация: В статье говорится о содержании проекта и способах устранения недостатков землевладений и землепользований, приводится пример расчета экономической эффективности равновеликими и равноценными участками земель между двумя хозяйствами.

Abstract: The article deals with the content of the project and ways of eliminating the shortcomings of land tenure and land use, an example is given of calculating the economic efficiency of equal and equivalent land plots between two farms.

Ключевые слова: устранение недостатков землевладений и землепользований, экономическая эффективность.

Keywords: elimination of land and land use shortcomings, economic efficiency.

Эффективность общественного производства зависит от организации рационального использования земли. На региональных уровнях ставятся определенные задачи для рационального распределения земельных ресурсов между отраслями сельскохозяйственного производства; планирования,

организации и контроля использования земель; организации государственного кадастра недвижимости и мониторинга. К вышеперечисленным можно добавить значимые вопросы, которые связаны с предоставлением и изъятием земель для различных целей хозяйства. В землеустроительной практике известно, что критерием для установления недостатков землевладения и землепользования и основанием для их устранения служат не внешние признаки, а отрицательное влияние на их хозяйственную деятельность и использование земли [5].

Устраняют недостатки и составляют проект одновременно по группе взаимосвязанных землевладений и землепользований. При устранении недостатков существующих землевладений и землепользований стремятся: придать землевладению и землепользованию рациональные размеры; сделать их компактными, правильной конфигурации; сократить расстояние переездов и перевозок и т.д [5].

Процесс *землеустройства по устранению недостатков землевладений и землепользований* включает в себя: подготовительные работы, составление проекта, рассмотрение, утверждение и перенесение проекта в натуру, оформление документов. К подготовительным работам относятся: анализ существующих землевладений и землепользований, выявление их недостатков, доказательство их наличия, влияния на производство, использование и охрану земли, нахождение возможностей устранения недостатков [1].

Составление проекта заключается в обосновании и выборе способов устранения недостатков землепользования, внесении изменений в размер, структуру, размещение границ земельных массивов, которые закреплены за сельскохозяйственными предприятиями и крестьянскими хозяйствами [1].

Устранение недостатков заключается не в ликвидации самого участка (вкрапленного или чересполосного), а в прекращении или смягчении их негативного влияния на организацию производства и территории [1].

Основные способы устранения недостатков землевладений и землепользований:

-обмен равновеликих и равноценных участков земли между хозяйствами;

- обмен неравновеликих и неравноценных участков (с денежной компенсацией);
- безвозмездная передача земель одного хозяйства другому;
- передача земель одного хозяйства другому без обмена земельными участками с денежной компенсацией (выкупом или продажей земельного участка);
- полная реорганизация землевладений и землепользований [3].

Но эти способы не всегда полностью решают конечную задачу улучшения землевладений и землепользований. Их можно дополнять методами внутрихозяйственного землеустройства (трансформация угодий, введение севооборотов разной интенсивности, перемещение хозяйственных центров, изменение внутрихозяйственной специализации и др.) [2].

При обмене участками необходимо использовать данные экономической оценки земель.

В общем виде соотношение обмениваемых участков при равноценном обмене имеет вид:

$$P_1 B_1 = P_2 B_2,$$

где P_1, P_2 — соответственно площади участков первого и второго хозяйств, подлежащих обмену, га; B_1, B_2 — соответственно баллы оценки земель первого и второго хозяйств.

При составлении проекта обязательно учитывают пожелания землевладельцев и землепользователей, чтобы участники землеустройства смогли без споров осуществить проект [4].

При обмене неравноценных участков (по площади, качеству земель) одна из сторон выплачивает другой разницу в их стоимости согласно заключенному между ними договору.

Данную работу проводят в процессе разработки проектов межхозяйственного землеустройства с соответствующим технико-экономическим обоснованием [5].

Проект должен быть экономически хорошо обоснован, для чего определяют экономическую эффективность предлагаемых мероприятий, проанализировав и учтя все существующие и возникающие условия, которые влияют на результаты производства и зависят от наличия и устранения недостатков [5].

Проект устранения недостатков землепользования указан на рисунке 1, где *a* и *b*-соответственно хозяйства до и после землеустройства; 1-граница хозяйства; 2-граница отделений; 3-центральная усадьба; 4-усадьба отделения; 5-основные дороги; 6-чересполосный участок; 7-обмениваемый участок; I,II-номера хозяйства [4].

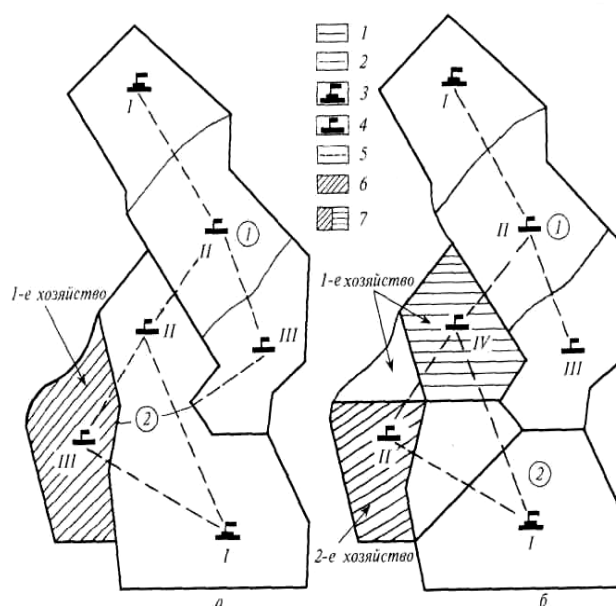


Рисунок 1 Проект устранения недостатков землепользования

Пример расчета экономической эффективности обмена равновеликими и равноценными участками земель между двумя хозяйствами приведен в таблице 1:

Таблица 1 Оценка эффективности обмена земельных участков между хозяйствами

Показатель	До землеустройства		По проекту	
	1-е хозяйство	2-е хозяйство	1-е хозяйство	2-е хозяйство
Чистый доход р/т	55,4	49,5	116	109,6
Площадь, подлежащая обмену, га	100	100	100	100
Расстояние до участка, км	10,5	12,7	4,3	4,8
В том числе на перевозку:				
грузов	129	164	104	120
рабочих	45	58	33	44
Себестоимость выполнения полевых механизированных работ, р	290	450	206	317
Чистый доход со всей площади	5540	4950	10600	11960
	$\Sigma=10490$		$\Sigma=22560$	

В данном примере за счет ликвидации чересполосицы после процесса землеустройства суммарный чистый доход с обмениваемых участков земель возрастает более чем в два раза.

Таким образом, при внесении изменений в существующую организацию территории сельскохозяйственных предприятий, приватизации и переделов их земли, Землеустройство обеспечивает социальную справедливость при предоставлении и изъятии земель, устройстве всей территории, а также грамотное оформление технических и юридических документов при отводе

земли с экономическим обоснованием и организацией ее рационального и эффективного использования в границах существующих хозяйств.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Волков, С.Н. Землеустройство. Т. 3. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство [Текст]/ С.Н. Волков. – М.: Колос, 2002. – 384 с.
2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ УСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ - ОСНОВА РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИХ ЗЕМЕЛЬ Султанова А.Д., Дмитриева Л.П. В сборнике: Повышение эффективности и устойчивости развития агропромышленного комплекса Материалы Всероссийской научно-практической конференции (в рамках XV Международной специализированной выставки "АгроКомплекс - 2005"). Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство сельского хозяйства РБ, Башкирский государственный аграрный университет, Башкирский НИИ сельского хозяйства, Башкирская выставочная компания. 2005. С. 203-205.
3. Лукманова А.Д. Совершенствование организации территории в условиях реформирования сельскохозяйственных предприятий [Текст] / А.Д. Лукманова, И.Д. Стафийчук, Д.С. Аюпов // Инновационные технологии и технические средства для АПК: материалы междунар. науч.- практич. конф. молодых ученых и специалистов / Воронеж. гос. аграр. унив. – Воронеж, 2016. – С. 129-133.
4. Стафийчук И.Д., Янбухтин Н.Р., Губайдуллина Г.Р. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ / Уфа, 2012.
5. Землеустройство: учеб.пособие / Г.Н. Барсукова, К.А. Юрченко. – Краснодар: КубГАУ, 2014 – 199 с.