

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова
ФГБОУ ВО «Донской ГАУ»

Кафедра кадастра и мониторинга земель

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

Методические указания по выполнению курсовой работы
для бакалавров, обучающихся по направлению
подготовки «Землеустройство и кадастры»

**Новочеркасск
2023**

УДК 349.4
П 685

Составители: **Погребная О.В.**, канд. биол. наук, доцент

Рассмотрено на заседании кафедры Кадастра и мониторинга земель (протокол № 4 от 01.03.2023 г).

Рецензенты: **Лукьянченко Е.П.** доцент кафедры Землепользование и землеустройство, канд. экон. наук;

Щиренко А.И. доцент кафедры Кадастра и мониторинга земель, канд. с.- х. наук.

П 685 Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Электронный ресурс]: метод. указания по выполн. курс. работы для бакалавров, обуч. по направл. «Землеустройство и кадастры» / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ ; сост.: О.В. Погребная. – Новочеркасск, 2023. – 45 с.

По дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» выполняется курсовая работа на тему «Формирование земельного участка под объект капитального строительства», в ходе которой студенты определяют общие положения по предоставлению земельных участков для строительства, составляют проект границ земельного участка для строительства, размещают земельного участка предоставленного для строительства, определяют ценность изымаемых земель и размер убытков.

Методические указания рекомендованы для студентов очной и заочной формы обучения направления - «Землеустройство и кадастры».

Ключевые слова: отвод, изъятие, перевод земель из одной категории в другую, убытки, упущенная выгода.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.....	5
2 ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	7
2.1 Порядок отвода земельного участка.....	7
2.1.1 Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	8
2.2 Выбор земельных участков для строительства.....	10
2.3 Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.....	12
2.4 Перевод земельного участка из категории в категорию.....	12
2.4.1 Перевод земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую.....	13
3. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.....	17
3.1 Размещение земельного участка предоставленного для строительства.....	18
3.1.1. Составление экспликаций земель, намечаемых для размещения, строительства и последующего обслуживания объекта.....	18
3.1.2 Определение кадастровой стоимости изымаемых сельскохозяйственных угодий и анализ соблюдения требований земельного законодательства.....	22
3.1.3 Расчет убытков.....	28
3.1.4 Составление протоколов предварительных согласований с правообладателями земельных участков, земельные участки которых непосредственно затрагиваются предварительным выбором.....	32
3.2 Экономическое обоснование вариантов размещения и строительства объекта.....	33
3.3 Определение платы за землю.....	34
3.3.1 Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения.....	34
3.3.2 Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения...	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	37
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	38
Приложения.....	40

ВВЕДЕНИЕ

Динамичное развитие инвестиционно-строительной сферы привело к резкому увеличению потребности в незастроенных земельных участках, пригодных для возведения объектов жилищного, административного, промышленного и иного назначения.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется Земельным кодексом РФ. На основании ст. 2 Земельного кодекса РФ данные отношения также регулируются законами и актами исполнительных органов власти субъектов Федерации и актами органов местного самоуправления.

Первым этапом процедуры предоставления земельных участков под строительство является проведение работ по формированию земельного участка.

Под формированием земельного участка (участков) понимается подготовка проекта границ земельного участка; межевание земельного участка (установление границ земельного участка на местности) и подготовка документов, необходимых для государственного кадастрового учета земельных участков; определение правового режима земельного участка (категории земель и вида разрешенного использования).

Порядок формирования земельного участка под строительство, как и его этапы, определены действующим законодательством.

По дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» выполняется курсовая работа на тему «Формирование земельного участка под объект капитального строительства», в ходе которой студенты изучают общую схему предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов и состава и содержания работ по формированию земельного участка (участков).

Работы по предоставлению земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, в процессе выполнения которых осуществляется формирование земельных участков, проводятся в две стадии:

- 1) выбор земельного участка (участков) для строительства;
- 2) принятие решения о предоставлении земельного участка (участков).

Также в курсовой работе, предусмотрены вопросы по охране окружающей среды, содержание которых определены МУ «Безопасность жизнедеятельности...» [1].

Требования к оформлению курсовой работы, её структура и порядок защиты изложены в «Положение о курсовом проекте (работе) обучающихся, осваивающих образовательные программы бакалавриата...» [2].

1 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

На основании Федерального образовательного стандарта ВО по направлению подготовки 21.03.02 – «Землеустройство и кадастры» реализация компетентностного подхода должна предусматривать широкое использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий в сочетании с внеаудиторной работой с целью формирования и развития профессиональных навыков обучающихся.

Учебным планом направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» (модуль II) предусмотрено выполнение курсовой работы.

Курсовые работы являются практическими работами самостоятельно выполняемыми студентами ВУЗов по индивидуальным заданиям кафедр, охватывающими весь изучаемый курс по соответствующей учебной дисциплине или ее важнейший раздел.

Целью курсовой работы является систематизации, закрепления знаний по дисциплине, привитию навыков решения конкретных практических вопросов и проведения сравнительного анализа и выбора оптимальных путей решения поставленной задачи, максимально приближенной к реальным условиям. В процессе проектирования у студента развиваются и укрепляются навыки самостоятельного и творческого мышления, умения пользоваться научной, нормативной и справочной литературой.

Отличительной особенностью курсовых проектов и работ является направленность их на решение конкретно поставленной задачи. Курсовые работы могут быть приняты за основу или быть частью дипломного проекта или дипломной работы.

Курсовая работа выполняется в виде текстовой записки, включающей расчетно-графический и иллюстрационный материал, объемом 25-30 страниц рукописного текста или 20 - 25 страниц печатного текста (шрифт - 14, интервал - 1,5).

Структурными элементами курсовой работы являются: введение, исходная информация, расчетная или аналитическая часть, заключительная часть, список используемой литературы, приложения.

Так же обязательными элементами курсовой работы является титульный лист и наличие индивидуального задания на ее выполнение, которое оформляется на отдельном бланке и в обязательном порядке визируется руководителем и студентом.

Курсовая работа публично защищается студентом. Защита курсовой работы является особой формой учебного контроля. Защита должна приучать студента к всестороннему обоснованию предложенных им решений и к глубокому пониманию выполняемой работы.

По дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» (модуль II) выполняется курсовая работа на тему «Формирование земельного участка под объект капитального строительства». Целью работы является

закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков по составлению и обоснованию отвода земель для строительства, и по процедуре перевода земельного участка из категории в категорию.

Структура пояснительной записки курсовой работы по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» включает в себя:

- Введение, где рассматривается актуальность темы курсовой работы и характеризуется современное состояние работ по предоставлению земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, в процессе выполнения которых осуществляется формирование земельных участков.

- Характеристику объекта курсовой работы, природных и экономических условий.

- Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, в процессе выполнения которых осуществляется формирование земельных участков.

- Заключительная часть включает в себя выбор земельного участка для строительства и принятие решения о его предоставлении.

- Вопросы по охране окружающей среды.

- Список используемой литературы.

Графическая часть включает в себя 2 чертежа формата А2. Графическая часть курсовой работы представляется в виде «Плана землепользования» и «Почвенной карты объекта исследования».

Порядок выполнения работы:

1. Определить теоретические основы отвода земель для строительства, и процедуры перевода земельного участка из одной категории в другую путем анализа норм земельного и гражданского законодательства. Изучить процесс предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов и состава и содержания работ по формированию земельного участка.

2. Получить исходные данные для выполнения курсовой работы.

3. Выполнить работы по формированию земельного участка, которые включают в себя:

- размещение земельного участка предоставленного для строительства;

- составление экспликации земель, намеченных для размещения объекта строительства;

- определение ценности изымаемых земель и размера убытков;

- определение платы за землю.

2 ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Порядок отвода земельного участка

Выбор, согласование, изъятие и предоставление (отвод) земельных участков (площадок, трасс) для строительства объектов производится в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, градостроительного кодекса РФ, земельного законодательства субъектов РФ, муниципальных органов и на основании решений о предоставлении земельных участков для строительства, принимаемых местной администрацией.

Процедуру выбора, согласования, изъятия и предоставления (отвода) земельных участков для строительства можно разбить на два этапа.

Первый этап - производится предварительное согласование места размещения объекта на основе решений, принятых в градостроительной документации или предпроектных обоснованиях (расчетах) инвестиций в строительство (объектов, не учтенных в градостроительной документации).

Второй этап - осуществляется изъятие и предоставление (отвод) предварительно согласованного земельного участка в соответствии с земельным законодательством РФ.

Обязательными условиями при выборе и предварительном согласовании (закреплении) земельного участка и последующего предоставления его для целей строительства являются:

-соблюдение законов и законодательных актов РФ и субъектов РФ, регулирующих земле-природопользование, утвержденных градостроительных решений и требований нормативных документов, обеспечивающих безопасность жизни и здоровья людей, охрану окружающей среды, экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, а также соблюдение охраняемых законами прав и интересов граждан, юридических лиц и государства;

-обоснование комплекса намечаемых мероприятий по предупреждению отрицательных экологических, санитарно-эпидемиологических, социально-культурных и других негативных последствий в результате реализации намечаемой хозяйственной деятельности;

-выполнение прогнозной оценки долговременных последствий от воздействия на окружающую среду намечаемого строительства;

-разработка альтернативных проработок и выполнение расчетов технико-экономических показателей намечаемого к строительству объекта для нескольких выделяемых земельных участков и определение оптимальной площадки (трассы) путем сравнения социальных, экологических, санитарно-эпидемиологических и других условий и воздействий на окружающую среду, обеспечения нормальных условий эксплуатации объекта;

-для уникальных объектов площадка (трасса) должна выбираться с учетом материалов инженерных изысканий геолого-структурных и тектонических особенностей района строительства;

-обоснование мероприятий по предупреждению возможного возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с авариями на намечаемом к размещению объекте и создание условий по ликвидации их последствий.

2.1.1 Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Согласно ст.29 Земельного кодекса РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. 9, 10 и 11 Земельного кодекса РФ.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлен ст. 30 Земельного кодекса РФ.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со ст. 38 Земельного кодекса РФ.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) проведение работ по формированию земельного участка:
 - выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;
 - определение разрешенного использования земельного участка;
 - определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов,

аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка, результаты которого оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, установленном ст. 31 Земельного кодекса РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными ст. 32 Земельного кодекса РФ.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

2.2 Выбор земельных участков для строительства

Порядок выбора земельных участков для строительства установлен ст. 31 Земельного кодекса РФ.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 Земельного кодекса РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту

прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 Земельного кодекса РФ, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принявших такое решение, понесенных убытков.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

2.3 Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

Порядок принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства установлен ст. 32 Земельного кодекса РФ.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

Условия предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки.

2.4 Перевод земельного участка из категории в категорию

В соответствии со ст. 8 «Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую» Земельного кодекса РФ перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

- земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации;
- земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения - органами местного самоуправления;
- земель, находящихся в частной собственности: земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую принят на основании статей 2, 3 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и устанавливает содержание ходатайства заинтересованного лица о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых документов в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

2.4.1 Перевод земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую

Для обеспечения рассмотрения вопроса о переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую, необходимо:

1. Получить согласие администрации муниципального района.

Для получения согласия администрации муниципального района заинтересованное лицо в переводе земель из одной категории в другую земель сельскохозяйственного назначения должно обратиться с соответствующим ходатайством к главе администрации муниципального района.

В ходатайстве должна быть приведена причина (обоснование) необходимости в переводе земель из одной категории в другую земель сельскохозяйственного назначения с приложением следующих документов:

- ситуационный план размещения объекта;
- схема генерального плана земельного участка;
- пояснительная записка с технико-экономическими показателями проекта, планируемого к реализации на земельном участке;
- проект рекультивации переводимого земельного участка (в случае предоставления земельного участка для добычи полезных ископаемых, строительства линейных объектов);
- согласие правообладателей земельных участков сельскохозяйственного назначения на перевод их в другую категорию, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, когда такое согласие правообладателей не требуется.

В случае если по результатам рассмотрения ходатайства заинтересованного лица в переводе земель из одной категории в другую земель сельскохозяйственного назначения у администрации муниципального

района нет оснований для отказа, необходимо сформировать пакет документов, необходимых для подготовки заключения министерства сельского хозяйства и продовольствия субъекта РФ о возможности перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в другие категории.

2. Получить согласие министерства сельского хозяйства и продовольствия субъекта РФ.

Заинтересованное лицо, должно предоставить в министерство сельского хозяйства и продовольствия субъекта РФ, следующие документы:

1. Ходатайство о подготовке заключения о возможности перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в другие категории с указанием кадастровых номеров, площади земельных участков, цели перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

2. Согласие правообладателей земельных участков сельскохозяйственного назначения на перевод их в другую категорию, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, когда такое согласие правообладателей не требуется.

3. Копия документов, удостоверяющих личность заявителя – физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, или выписка из Единого государственного реестра юридических лиц.

4. Доверенность, если с ходатайством обращается доверенное лицо заинтересованного лица или правообладателя земельного участка.

5. Кадастровая выписка или кадастровый паспорт (выписка из государственного кадастра недвижимости) относительно сведений о земельных участках сельскохозяйственного назначения, перевод которых в другую категорию предполагается осуществить.

6. Кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), на которой расположен каждый из земельных участков сельскохозяйственного назначения, перевод которых в другую категорию предполагается осуществить.

7. Ситуационный план размещения земельного участка с описанием смежных участков, указанием категории земель, к которой они относятся, и их целевого назначения, а также подъездных путей к переводимому земельному участку.

8. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельные участки, входящие в состав земель, перевод которых из одной категории в другую предполагается осуществить

9. Пояснительная записка об объекте, предполагаемом к размещению на переводимом земельном участке, с технико-экономическими показателями.

10. Сведения о кадастровой стоимости земельного участка по отношению к среднерайонному уровню кадастровой стоимости земель

сельскохозяйственного назначения соответствующей группы разрешенного использования, выданные территориальными отделами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

11. Копия договора аренды земельного участка (в случае, если земельный участок используется на праве аренды).

12. Копия лицензии на право пользования недрами (в случае предоставления земель для добычи полезных ископаемых).

13. Утвержденный проект рекультивации переводимого земельного участка (в случае предоставления земель для добычи полезных ископаемых, строительства линейных объектов).

14. Письмо администрации муниципального района об отсутствии иных вариантов размещения объекта (в случае размещения промышленного объекта, объекта социального, коммунально-бытового назначения, объекта здравоохранения, образования).

15. Акт на списание мелиоративных систем их собственником, балансодержателем (для мелиоративных сельскохозяйственных угодий).

16. Заключение о непригодности для осуществления сельскохозяйственного производства переводимых земельных участков (в случае включения его в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса).

17. Сведения о виде сельскохозяйственных угодий в составе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предполагаемого к переводу в другие категории.

В рассмотрении ходатайств может быть отказано в случае, если:

- с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
- к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям законодательства и вышеприведенному перечню документов.

В указанных случаях в десятидневный срок со дня поступления ходатайства лицу, обратившемуся с ходатайством, направляется уведомление с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

По результатам рассмотрения ходатайства разрабатывается и выносится на согласование членам рабочей группы по рассмотрению ходатайств о подготовке заключений о возможности перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в другие категории соответствующий проект заключения.

Проект заключения подлежит рассмотрению на заседании рабочей группы в течение двадцати календарных дней со дня поступления полного пакета документов. Лицо, обратившееся с ходатайством, вправе принимать участие в заседании рабочей группы и давать пояснения по вопросам обоснования перевода земельного участка в другую категорию.

Основанием для подготовки отрицательного заключения о возможности перевода земельных участков сельскохозяйственного

назначения в другие категории являются:

-отнесение земельного участка, планируемого к переводу, к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям;

-планируемое размещение промышленного объекта на земельном участке, кадастровая стоимость которого превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району;

-возможность причинения ущерба смежным участкам сельскохозяйственного назначения планируемым размещением объектов на земельном участке после его перевода в другую категорию.

Решения рабочей группы оформляются протоколами, которые подписываются членами рабочей группы, участвовавшими в заседании, и утверждаются председательствующим на заседании рабочей группы. После согласования членами рабочей группы проект заключения передается на подпись министру сельского хозяйства и продовольствия субъекта РФ.

Подписанное заключение в течение трех рабочих дней направляется лицу, обратившемуся с ходатайством о подготовке заключения.

3. Получить заключение (согласие) министерства строительства, архитектуры и территориального развития субъекта РФ (в случае предоставления земель для строительства).

4. Получить заключение (согласие) комитета по охране окружающей среды и природных ресурсов субъекта РФ с графиком освоения по годам переводимых земель сельскохозяйственного назначения для разработки карьера по добыче полезных ископаемых и лицензия на пользование недрами для добычи полезных ископаемых (в случае предоставления земель для добычи полезных ископаемых).

5. Получить письменное поручение главы администрации субъекта РФ на подготовку документов на перевод из одной категории в другую земель или земельного участка сельскохозяйственного назначения.

6. По результатам рассмотрения ходатайства в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

7. Уведомление о принятии постановления о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в письменном виде направляется:

в течение четырнадцати дней заинтересованному лицу;

в течение пяти дней – в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости.

3. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Для выполнения курсовой работы на тему «Формирование земельного участка под объект капитального строительства» студент получает индивидуальное задание, которое оформляется на отдельном бланке (Приложение А).

Структура пояснительной записки курсовой работы по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» включает в себя:

- Введение, где рассматривается актуальность темы курсовой работы и характеризуется современное состояние работ по предоставлению земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, в процессе выполнения которых осуществляется формирование земельных участков.

- Характеристику объекта курсовой работы, природных и экономических условий.

- Порядок формирования земельного участка под объект капитального строительства.

- Заключение, где обосновывается вариант выбора земельного участка для строительства.

- Список литературы.

Содержание курсовой работы представлено в Приложении Б.

Порядок выполнения курсовой работы на тему «Формирование земельного участка под объект капитального строительства» состоит из следующих этапов:

1. Определить теоретические основы отвода земель для строительства, и процедуры перевода земельного участка из одной категории в другую путем анализа норм земельного и гражданского законодательства. Изучить процесс предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов и состава и содержания работ по формированию земельного участка.

2. Получить исходные данные для выполнения курсовой работы (Приложение В, Г, Д). Исходными данными курсовой работы на тему «Формирование земельного участка под объект капитального строительства» являются:

- план землепользования сельскохозяйственного предприятия;
- почвенная карта;
- характеристика землепользования, природных и экономических условий;

- материалы кадастровой оценки земель;
- техническая характеристика объекта строительства;
- нормы отвода земель.

3. Выполнить работы по формированию земельного участка, которые включают в себя:

- размещение земельного участка предоставленного для строительства;
- составление экспликации земель, намеченных для размещения объекта строительства;
- определение ценности изымаемых земель и размера убытков;
- определение платы за землю.

3.1 Размещение земельного участка предоставленного для строительства

3.1.1. Составление экспликаций земель, намечаемых для размещения, строительства и последующего обслуживания объекта

Земельный участок в пределах землепользования (Приложение В) предоставляется под строительство газопровода высокого давления и его объектов (Приложение Г).

Экспликации земель составляются на территорию в границах:

- земельных участков под размещение и строительство объекта (постоянное пользование);
- зон действия сервитутов;
- земель (территорий), необходимых на период строительства (временное пользование).

Экспликации земель составляются по вариантам отвода земель и результатов вычисления площадей сельскохозяйственных угодий и видов земель, которые отображены на картографическом материале, используемом в качестве основы для курсовой работы.

Площади вычисляются не ниже графической точности, соответствующей масштабу используемого картографического материала. В пределах территориальных границ землепользования каждому земельному участку присваивается условный кадастровый номер. Кадастровый номер землепользования установлен исходными данными и состоит из кадастрового округа, кадастрового района и кадастрового квартала (61:37:0600002). Каждому участку пашни землепользования присваиваем порядковый номер, и в результате получаем условный кадастровый номер земельного участка (61:37:0600002:**01**; 61:37:0600002:**02**; 61:37:0600002:**03** и т.д.). Условный кадастровый номер участка пастбища – 00 (61:37:0600002:**00**)

Для каждого проектируемого земельного участка под размещение и строительство объекта (постоянное пользование) составляется экспликация земель по категориям и видам угодий (земель) в разрезе земельных участков, затрагиваемых изъятием (Приложение Д), по форме, приведенной в таблице 1.

Таблица 1 - Экспликация земельных участков под размещение и строительство объекта (постоянное пользование), (га)

Кадастровые номера земельных участков	Площадь зем. участка, всего	Площадь изъятия, всего	С.х. угодья	в том числе	
				Пашня	Корм. угодья
1	2	3	4	5	6
1 вариант					
Название категории земель					
Итого					
2 вариант					
Название категории земель					
Итого					

При заполнении таблицы 1 необходимо учитывать, что:

1) земельные участки, затрагиваемые изъятием, группируются по категориям земель, название которых помещается в таблицу в виде заголовка группы, например, «Земли сельскохозяйственного назначения»;

2) за строкой с названием категории земель, заполняются строки по земельным участкам, отнесенным к данной категории земель по следующим графам:

- графа 1 – кадастровый номер земельного участка;

- графа 2 – площадь земельного участка всего;

- графа 3 – общая площадь земель, планируемая к изъятию;

- графа 4 – площадь изымаемых сельскохозяйственных угодий;

- графа 5 – площадь изымаемой пашни;

- графа 6 – площадь изымаемых кормовых угодий (сенокосов и пастбищ);

при этом, значение графы 3 равняется значению графы 4, а значение графы 4 равно сумме значений граф 5-6 (гр.4 = гр.5+гр.6);

3) по каждому варианту отвода земель подводится итог.

Для каждого проектируемого земельного участка под размещение и строительство объекта (временное пользование) составляется экспликация земель по категориям и видам угодий (земель) в разрезе земельных участков, затрагиваемых изъятием (в пределах полосы отвода линейного объекта, ширина полосы отвода составляет 30 м.), по форме, приведенной в таблице 2.

Таблица 2 - Экспликация земельных участков под размещение и строительство объекта (временное пользование), (га)

Кадастровые номера земельных участков	Площадь зем. участка, всего	Площадь изъятия, всего	С.х. угодья	в том числе	
				Пашня	Корм. угодья
1	2	3	4	5	6
1 вариант					
Название категории земель					
Итого					
2 вариант					
Название категории земель					
Итого					

Для проектируемых зон действия сервитутов составляется экспликация по вариантам отвода в разрезе земельных участков, обременяемых сервитутом (в пределах охранной зоны линейного объекта, ширина охранной зоны 6 м.) по форме, приведенной в таблице 3.

Таблица 3 - Экспликация по зонам действия сервитутов, (га)

Кадастровые номера земельных участков	Площадь действия сервитута,	С.х. угодья	в том числе	
			Пашня	Корм. угодья и залежь
1	2	3	4	5
1 вариант				
Название категории земель				
Итого				
2 вариант				
Название категории земель				
Итого				

При заполнении таблицы 3 необходимо учитывать, что строки таблицы формируются по земельным участкам, которые планируется обременить сервитутом.

Для проектируемых земель (территорий), необходимых на период строительства, составляется экспликация в разрезе земельных участков,

планируемых изъятию, временному занятию и обременению сервитутом по форме, приведенной в таблице 4.

Таблица 4 - Экспликация по землям, необходимым под строительство, (га)

Вид пользования	Кадастровые номера земельных участков	Площадь зем. участка, всего	Площадь изъятия, всего	С.х. угодья	в том числе	
					Пашня	Корм. угодья
1	2	3	4	5	6	7
1 вариант						
Название категории земель						
Постоянное пользование						
Итого						
Временное пользование						
Итого						
Зона действия сервитута						
Итого						
Итого по варианту						
2 вариант						
Название категории земель						
Постоянное пользование						
Итого						
Временное пользование						
Итого						
Зона действия сервитута						
Итого						
Итого по варианту						

При заполнении таблицы 4 необходимо учитывать, что значение в строке «Итого по варианту» формируется путем сложения данных строк «Постоянное пользование» и «Временное пользование», поскольку площадь зоны действия сервитута поглощается площадью полосы отвода.

3.1.2 Определение кадастровой стоимости изымаемых сельскохозяйственных угодий и анализ соблюдения требований земельного законодательства

Кадастровая стоимость изымаемых сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения определяется в виде удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий (далее – кадастровая стоимость) на основе утвержденных результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, материалов оценки качества земель сельскохозяйственного назначения и материалов почвенных обследований.

Если проектными решениями по образованию нового земельного участка для размещения и строительства объекта планируется изъятие всего существующего земельного участка (участков), отнесенного к категории земель сельскохозяйственного назначения, то значение кадастровой стоимости принимается равной значению, приведенному в утвержденных результатах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по планируемому к изъятию земельному участку (участкам).

Если проектными решениями по образованию нового земельного участка для размещения и строительства объекта планируется изъятие части существующего земельного участка (участков), отнесенного к категории земель сельскохозяйственного назначения, то значение кадастровой стоимости рассчитывается на основе утвержденных результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, материалов оценки качества земель сельскохозяйственного назначения и (или) материалов почвенных обследований в соответствии с утвержденной в установленном порядке методикой.

Плодородие сельскохозяйственных угодий земельных участков под размещение и строительство объекта характеризуется средневзвешенным баллом бонитета почв по каждому варианту размещения объекта. Первоначально необходимо определить балл плодородия в пределах кадастрового участка.

Для расчета балл плодородия в пределах кадастрового участка в таблицу 5, графы 2, 3, 4 внесем данные «Легенды почвенной карты». Площадь почвенной разности в кадастрового участка (графа 5) определим с учетом масштаба.

Таблица 5 - Расчет среднего балла плодородия почв кадастрового участка

Кадастровые номера земельных участков	Номер почвы	Наименование почвенной разновидности	Балл бонитета	Площадь почвы, га
1	2	3	4	5
1 вариант				
	...			
	...			
Средневзвешенное значение ББ				
	...			
	...			
	...			
Средневзвешенное значение ББ				
	...			
	...			
	...			
Средневзвешенное значение ББ				
2 вариант				
	...			
	...			
Средневзвешенное значение ББ				
	...			
	...			
	...			
Средневзвешенное значение ББ				
	...			
	...			
	...			
Средневзвешенное значение ББ				

При заполнении таблицы 5 необходимо учитывать, что один кадастровый участок (графа 1) может располагаться на нескольких почвенных разновидностях (графа 2, 3). Расчет среднего балла плодородия почв кадастрового участка ведут по всем землям, необходимым под строительство.

Таблица 6 – Расчет среднего балла плодородия почв по вариантам размещения и строительства объекта

Вид пользования	Кадастровые номера земельных участков	Площадь изымаемых с.х. угодий га	Балл бонитета
1	2	3	4
1 вариант			
Постоянное пользование			
Временное пользование			
Средневзвешенное значение ББ по варианту			
2 вариант			
Постоянное пользование			
Временное пользование			
Средневзвешенное значение ББ по варианту			

Исходными данными при заполнении таблицы 6 являются полученные данные по расчету среднего балла плодородия почв кадастрового участка (таблица 5).

Кадастровая стоимость изымаемых сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения определяется в виде удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий (далее – кадастровая стоимость). Для проведения анализа составляется таблица 7 по нижеприведенной форме.

Зная средний балл плодородия и средний удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району (Приложение А), по каждому кадастровому участку для

соответствующего балла бонитета определяем кадастровая стоимость земельного участка.

Таблица 7 - Кадастровая стоимость изымаемых сельскохозяйственных угодий

Вид пользования	Кадастровый номер земельного участка	Площадь изымаемых с.х. угодий (га)	Балл бонитета	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²)
1	2	3	4	5
1 вариант				
Постоянное пользование				
Временное пользование				
Средневзвешенный удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²) по варианту				
2 вариант				
Постоянное пользование				
Временное пользование				
Средневзвешенный удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²) по варианту				

Полученные значения кадастровой стоимости изымаемых земельных участков или их частей сравниваются со значением кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району.

Таблица 8 - Отклонение от среднерайонного значения удельного показателя кадастровой стоимости, руб/м²

Вариант размещения объекта	Площадь изымаемых с.х. угодий (га)	Балл бонитета	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²)	Удельный показатель кадастровой стоимости по муниципальному району, (руб/м ²)	Отклонение от среднерайонной кадастр. стоимости, (руб/м ²)
1	2	3	4	5	6
<i>1 вариант</i>					
<i>2 вариант</i>					

При заполнении таблицы 8 необходимо учитывать, что:

1) исходными данными при заполнении являются полученные данные по расчету удельного показателя кадастровой стоимости по варианту размещения объекта (таблица 7).

2) в строке «Удельный показатель кадастровой стоимости по муниципальному району» ставится значение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по категории земель сельскохозяйственного назначения, которое будет сравниваться со значениями кадастровой стоимости, занесенных в таблицу;

2) графа 6 – значение отклонения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, от кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району с соответствующим знаком («+ » или « - »), которое вычисляется как $C_i - C$

где C_i - кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий, по варианту размещения объекта;

C - кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий по муниципальному району.

При анализе результатов определения кадастровой стоимости необходимо учитывать, что не допускается размещение объектов на землях, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району, за исключением случаев связанных с:

1) размещением линейных объектов (дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений);

2) добычей полезных ископаемых;

3) выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

4) размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Проводится анализ проектных решений на соблюдение требований к образованию новых земельных участков:

- соблюдение минимальных размеров земельных участков, которые образуются после изъятия частей земельных участков, и возможность их использования по целевому назначению;

- наличие проездов к образуемым земельным участкам.

Для проведения анализа составляется таблица по следующей форме.

Таблица 9 - Результаты деления земельных участков в целях изъятия их частей при образовании земельных участков для строительства объектов

Кадастровый номер	Площадь до изъятия (га)	Площадь после изъятия (га)	Количество зем. уч. после изъятия	Наличие доступа (+ или -)	Соблюдение мин. размера (+ или -)
1	2	3	4	5	6
1 вариант					
Итого по варианту					
2 вариант					
Итого по варианту					

В таблицу заносятся земельные участки, которые планируются к разделу для изъятия их части (частей).

По результатам анализа могут вноситься необходимые корректировки в проектные решения на проектном плане и соответствующие изменения по вышеприведенным таблицам.

3.1.3 Расчет убытков

По земельным участкам и (или) частям земельных участков, планируемых к изъятию, проводятся предварительные расчеты убытков. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества в период составления проекта границ земельного участка.

В процессе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд собственники, владельцы, пользователи и арендаторы могут нести убытки в размере той части стоимости вложенных ими затрат, дальнейшее хозяйственное использование которых становится невозможным в связи с изъятием земельного участка. Убытки, вызванные изъятием земель из хозяйственного оборота подразделить на три вида:

- прямые убытки, имеющие реальный характер (снос строения или невозможность их дальнейшего использования, незавершенное производство и т. п.);
- косвенные убытки (нарушение коммуникаций, элементов хозяйственной организации территории и др.);
- упущенная выгода, представляющая собой стоимость недополученной продукции в связи с изъятием участка.

Расчет убытков производится в процессе предварительного согласования места размещения объекта и выбора земельного участка. При этом используются нормативы, расценки и стоимости, действующие на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка.

При выкупе или продаже земельных участков убытки собственников земли, включая упущенную выгоду, учитываются в цене выкупаемого участка.

Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым предоставляются земельные участки, а также предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами, деятельность которых вызывает ограничение прав пользователей земли или ухудшение качества земель.

Порядок оценки стоимости убытков их возмещения установлен «Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землепользователям и арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», от 7 мая 2003 г. N 262.

Размер убытков рассчитан как предполагаемая рыночная стоимости земельного участка. Рыночная стоимость определяется умножением кадастровой стоимости изымаемого земельного участка на индекс спроса и предложения в конкретном административном районе (области), который составляет 1,2. (Таблица 10)

Таблица 10 – Расчет убытков по земельным участкам под размещение и строительство объекта (постоянное пользование)

Кадастровый номер	Площадь изымаемых с.х. угодий, га	Удельный показатель кадастровой стоимости руб/м ²	Кадастровая стоимость с.х. угодий, руб	Убытки, тыс.руб.
1	2	3	4	5
1 вариант				
Итого по варианту				
2 вариант				
Итого по варианту				

Расчет убытков по земельным участкам, планируемыми к обременению сервитутом проводится в таблице 11.

Таблица 11 - Размер убытков по земельным участкам планируемыми к обременению сервитутом и ограничениям в использовании

Кадастровый номер	Площадь действия сервитута, всего, га	Удельный показатель кадастровой стоимости руб/м ²	Кадастровая стоимость с.х. угодий, руб	Убытки, тыс.руб.
1	2	3	4	5
1 вариант				
Итого по варианту				
2 вариант				
Итого по варианту				

При изъятии земельного участка или его части путем выкупа убытки (выкупная цена) включает рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Упущенная выгода является частью убытков собственников, владельцев, пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Размер упущенной выгоды определяется путем умножения среднего (за 5 лет) ежегодного дохода с изымаемого земельного участка на коэффициент, учитывающий период восстановления нарушенного производства (таблица 12).

При заполнении таблицы 12 необходимо учитывать следующее:

Коэффициент, учитывающий период восстановления нарушенного производства (графа 7) представлен в Приложении Е.

Вид угодий и название сельскохозяйственной культуры в пределах кадастрового участка (графа 2) определяется согласно индивидуальному заданию (приложение Ж).

Средняя урожайность и закупочная цена (графы 3, 4) определяется согласно приложению Ж.

Размер упущенной выгоды (графа 8) определяется путем умножения среднего ежегодного дохода с изымаемого земельного участка на коэффициент, учитывающий период восстановления нарушенного производства.

Таблица 12 – Расчет упущенной выгоды

Кадастровый номер	Культура, угодья	Площадь, га	Средняя урожайность, ц/га	Цена, ц/руб	Ежегодный доход, тыс.руб	Коэфф. пересчета теряемого ежегодного дохода	Упущенная выгода, тыс.руб
1	2	3	4	5	6	7	8
1 вариант							
Постоянное пользование							
Временное пользование							
	...						
Итого по варианту							
2 вариант							
Постоянное пользование							
Временное пользование							
	...						
Итого по варианту							

3.1.4 Составление протоколов предварительных согласований с правообладателями земельных участков, земельные участки которых непосредственно затрагиваются предварительным выбором

Протоколы предварительных согласований по выбранному варианту оформляются в свободной форме с правообладателями земельных участков, интересы которых непосредственно затрагиваются планируемым изъятием (выкупом) земельных участков. В протоколах отражается отношение (согласие или несогласие) землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков к планируемым размерам ориентировочно рассчитанных убытков и собственников земельных участков к изъятию и размеру выкупной цены.

Результаты составления протоколов заносятся в таблицу по следующей форме:

Таблица 13 - Мнения правообладателей земельных участков предполагаемых под размещение и строительство объекта

Кадастровый номер	Площадь изымаемых с.х. угодий, га	Результат согласования		
		Согласен	Не согласен	Не определен
1	2	3	4	5
1 вариант				
<i>Постоянное пользование</i>				
<i>Временное пользование</i>				
2 вариант				
<i>Постоянное пользование</i>				
<i>Временное пользование</i>				

При составлении таблицы 13 необходимо учитывать, что в графах 3, 4, 5 ставится знак «+» если правообладатель согласен с размерами убытков или «-» если правообладатель не согласен с размерами убытков.

3.2 Экономическое обоснование вариантов размещения и строительства объекта

Экономическое обоснование вариантов дается по всем показателям, которые непосредственно влияют на рациональное и эффективное, экономичное размещение объекта.

Описание вариантов размещения и строительства объекта проводится по вариантам с приведением основных показателей и параметров в виде вышеприведенных таблиц.

Анализ вариантов размещения и строительства объекта делается на основе сравнения основных проектных показателей и параметров для чего необходимо составить таблицу 14 по нижеприведенной форме.

Таблица 14 - Сравнения показателей и параметров вариантов размещения и строительства объекта

№ п/п	Название показателя или параметра	Ед. изм.	Значение показателя или параметра		Номер варианта с лучшим значением
			вариант 1	вариант 2	
1	2	3	4	5	6
1.	Общая площадь земельных участков под размещение объекта	га			
2.	Площадь земель, под размещение и строительство объекта (постоянное пользование)	га			
3.	Площадь земель, под размещение и строительство объекта (временное пользование)	га			
4.	Площадь зон действия сервитутов	га			
5	Размер среднего балла плодородия почв	га			
6	Кадастровая стоимость изымаемых сельскохозяйственных угодий	тыс.руб			
7	Количество образовавшихся по результатам деления земельных участков	ед.			

8	Результат соответствия отклонения от среднерайонного значения удельного показателя кадастровой стоимости	руб/м ²			
9	Размер убытков по земельным участкам под размещение и строительство объекта (постоянное пользование)	тыс.руб			
10	Размер убытков по земельным участкам планируемым к обременению сервитутом и ограничениям в использовании	тыс.руб			
11	Размер упущенной выгоды	тыс.руб			
12	Количество правообладателей, затрагиваемых изъятием	ед.			
13	Количество правообладателей, не согласных с размером убытков	ед.			
14	Количество правообладателей, не определившихся с оценкой размера убытков	ед.			

На основе анализа определяется вариант для рассмотрения, согласования и утверждения проекта границ земельного участка. Указываются номера выбранного варианта. Приводятся данные о площадях проектных элементов.

3.3 Определение платы за землю

3.3.1 Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения

Плата за землю определяется с учетом анализа вариантов размещения и строительства объекта и выбора наиболее оптимального варианта. Определение изменения платы за земли сельскохозяйственного назначения в связи с отводом земель проводится в отношении земель предоставляемых в постоянное пользование.

Федеральным законом от 29.11.2004 г. №141 – ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ» установлен порядок налогообложения, который предусматривает исчисление земельного налога в процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков.

Статьей 1 данного закона установлено, что кадастровая стоимость устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Для земель сельскохозяйственного назначения, земель в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, занятых жилфондом и объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ, предоставленных для жилищного строительства, ЛПХ, садоводства, огородничества, животноводства плата за землю не может превышать 0,3 процента от кадастровой стоимости и 1,5 процента для прочих земельных участков.

Таблица 15 Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения (до отвода)

Кадастровый номер	Площадь до изъятия (га)	Удельный показатель кадастровой стоимости руб/м ²	Кадастровая стоимость до изъятия тыс. руб	Процент от кадастровой стоимости, %	Плата за землю, руб.
1	2	3	4	5	6
Итого					

Таблица 16 Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения в связи с отводом земель

Кадастровый номер	Площадь после изъятия (га)	Удельный показатель кадастровой стоимости руб/м ²	Кадастровая стоимость после изъятия тыс. руб	Процент от кадастровой стоимости, %	Плата за землю, руб.
1	2	3	4	5	6
Итого					

Анализ изменения платы за земли сельскохозяйственного назначения в связи с отводом земель для размещения и строительства объекта делается на основе сравнения сумм земельного налога до и после изъятия земель.

3.3.2 *Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения*

Плата за землю определяется с учетом анализа вариантов размещения и строительства объекта и выбора наиболее оптимального варианта. Определение изменения платы за земли несельскохозяйственного назначения в связи с отводом земель проводится в отношении земель предоставляемых в постоянное пользование.

Налог за расположение вне населенных пунктов земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения устанавливается в размере 1,5 % от кадастровой стоимости. Расчеты выполняются в таблице 17 .

Таблица 17 Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения в связи с отводом земель

Кадастровый номер	Площадь размещения объекта (га)	Удельный показатель кадастровой стоимости руб/м ²	Кадастровая стоимость тыс. руб	Процент от кадастровой стоимости, %	Плата за землю, руб.
1	2	3	4	5	6
Итого					

Анализ изменения сбора земельного налога в связи с отводом земель для размещения и строительства объекта делается на основе сравнения сумм земельного налога до и после изъятия земель.

Средства, поступившие от уплаты налога используются на финансирование мероприятий по землеустройству, ведению земельного кадастра, мониторинга, охране земель и повышению их плодородия, освоению новых земель, на компенсацию затрат пользователей на эти цели.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью данной курсовой работы является формирование земельного участка в пределах землепользования под строительство газопровода высокого давления и его объектов.

В результате выполнения курсовой работы по полученным значениям размеров убытков и упущенной выгоды, проводится анализ размещения объекта по двум вариантам. Определяется наиболее оптимальный вариант под строительство и размещение объекта. С учетом выбора наиболее оптимального варианта строительства и размещения объекта, определяется плата за земли сельскохозяйственного назначения до отвода и после отвода и за земли промышленности.

Средства, поступившие от уплаты налога, используются на финансирование мероприятий по землеустройству, мониторинга, охраны земель и повышению их плодородия, освоению новых земель, а так же на компенсацию затрат пользователей на эти цели.

В курсовой работе в разделе «Охрана окружающей среды» рассматриваются вопросы защиты земель сельскохозяйственного назначения.

В результате выполнения курсовой работы и изучению дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» формируются следующие компетенции:

- способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности (ОК-4);
- способность осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий (ОПК-1);
- способностью применять знания законов страны в части правовых вопросов регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости (ПК-1);
- способностью использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах (ПК-3).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Безопасность жизнедеятельности: метод. указания по разработке раздела «Безопасность жизнедеятельности» выпускной квалиф. работы для студ. оч. и заоч. формы обучения по направл. подготовки «Землеустройство и кадастры» / Сост.: Г.М. Сукало, Н.Б. Сухомлинова; Новочерк. инж. –мелиор. ин-т Донской ГАУ. – Новочеркасск, 2018.
2. Положение о курсовом проекте (работе) обучающихся, осваивающих образовательные программы бакалавриата, специалитета, магистратуры [Электронный ресурс] (введ. в действие приказом директора №120 от 14 июля 2015г.) / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ.- Электрон. дан.- Новочеркасск, 2015.- Режим доступа: <http://www.ngma.su>.
3. Земельное право России : учебник для вузов / А. П. Анисимов, Ю. И. Исакова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под редакцией А. П. Анисимова. — 8-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 338 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16025-3. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/530281>
4. Липски, С. А., Земельное право : учебник / С. А. Липски. — Москва : КноРус, 2023. — 378 с. — ISBN 978-5-406-10498-9. — URL: <https://book.ru/book/947355> (дата обращения: 31.01.2024). — Текст: электронный. — URL: <https://book.ru/book/947355>
5. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Текст] : метод. указания по выполн. лаборатор. работ студ. направления «Землеустройство и кадастры» / Сост.: О.В. Погребная, Е.В. Соколова, А.В. Дутова; Новочерк. инж.-мелиор. ин-т ДГАУ, каф. Кадастра и мониторинга земель. – Новочеркасск, 2021. – 35с.

Бланк задания на курсовую работу

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова
ФГБОУ ВО «Донской ГАУ»

Кадастра и мониторинга земель

(наименование кафедры)

21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

(код и наименование направления подготовки/специальности)

ЗАДАНИЕ**НА КУРСОВУЮ РАБОТУ****ПО ДИСЦИПЛИНЕ:****Правовое обеспечение землеустройства и кадастров**

(наименование дисциплины)

НА ТЕМУ:

**«Формирование земельного участка под объект капитального
строительства»**

Студента:

(фамилия, имя, отчество)

--	--

(шифр)

(курс, группа)

Исходные данные

Место размещения объекта строительства				
Кадастровый номер землепользования				
Средний удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району				
Средний балл плодородия сельскохозяйственных угодий по муниципальному району				
Экспликация земельных участков под размещение и строительство объекта (постоянное пользование) (га)	№ варианта	Площадь изъятия, га	в том числе	
			Пашня	Корм. угодья
	1			
	2			

Дата выдачи задания _____

Подпись преподавателя _____

Содержание курсовой работы

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1 Порядок отвода земельного участка

1.2 Перевод земельного участка из категории в категорию

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА КУРСОВОЙ РАБОТЫ, ПРИРОДНЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

3. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1 Размещение земельного участка предоставленного для строительства

3.1.1. Составление экспликаций земель, намечаемых для размещения, строительства и последующего обслуживания объекта

3.1.2 Определение кадастровой стоимости изымаемых сельскохозяйственных угодий и анализ соблюдения требований земельного законодательства

3.1.3 Расчет убытков

3.1.4 Составление протоколов предварительных согласований с правообладателями земельных участков, земельные участки которых непосредственно затрагиваются предварительным выбором

3.2 Экономическое обоснование вариантов размещения и строительства объекта

3.3 Определение платы за землю

3.3.1 Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения

3.3.2 Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения

4. БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Место размещение объекта

Последняя цифра зачетной книжки	Место размещения объекта строительства	Кадастровый номер землепользования	Средний удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району, руб/м ²	Средний балл плодородия сельскохозяйственных угодий по муниципальному району, ББ
0.	ООО «Северный Альянс» Чертковского района Ростовской области	61:42:0600006	4,78	47
1.	ЗАО «Родина» Милютинского района Ростовской области	61:23:0600008	4,04	50
2.	ООО «Молозовское» Чертковского района Ростовской области	61:42:0600010	4,78	47
3.	ОАО «Дружба» Милютинского района Ростовской области	61:23:0600005	4,04	50
4.	ОАО «Южное» Сальского района Ростовской области	61:34:0600004	4,37	56
5.	ТО «Селивановское» Милютинского района Ростовской области	61:23:0600006	4,04	50
6.	СПК «Победа» Тарасовского района Ростовской области	61:37:0600002	5,00	47
7.	СПК «Заря» Кашарского района Ростовской области	61:16:0600008	4,68	49
8.	ООО «Меркуловский» Шолоховского района Ростовской области	61:43:0600014	4,62	44
9.	СПК «Сармат» Неклиновского района Ростовской области	61:26:0600016	6,37	62

Характеристика объекта строительства

Объект строительства	Газопровод высокого давления
Ширина полосы отвода, м	30,0
Ширина охранной зоны, м	6,0
Линейный объект строительства	Подземная трасса газопровода
Площадной объект строительства	Газовая компрессорная станция

Приложение Д

Экспликация земельных участков под размещение и строительство объекта (постоянное пользование), (га)

Виды угодий	Площадь угодий, затрагиваемая изъятием, га									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Предпоследняя цифра зачетной книжки										
Площадь изъятия, га	12,0	14,0	8,0	10,0	9,0	15,0	12,0	8,0	11,0	13,0
1 вариант										
Пашня	8,8	9,1	7,6	9,1	8,2	13,6	10,2	7,1	6,8	9,9
Пастбище	3,2	3,9	0,4	0,9	0,8	1,4	1,8	0,9	4,2	3,1
2 вариант										
Пашня	0,6	1,8	2,1	3,4	2,3	1,6	2,1	0,5	1,9	2,7
Пастбище	11,4	12,2	5,9	6,6	6,7	13,4	9,9	7,5	9,1	10,3

Коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства

Продолжительность периода восстановления	Коэффициент пересчета	Продолжительность периода восстановления	Коэффициент пересчета
1	0.9	8-10	5.6
2	1.7	11-15	7.0
3	2.5	16-20	8.2
4	3.2	21-25	8.9
5	3.8	26-30	9.3
6-7	4.6	31 и >	10.0

Урожайность и закупочная цена сельскохозяйственных культур

Последняя цифра зачетной книжки	Культура / вид угодий	Урожайность, ц/га	Закупочная цена, руб/т
0	озимая пшеница	32,7	6500
1	озимая рожь	21,0	5500
2	овес	16,5	4000
3	гречиха	10,0	9300
4	кукуруза/зерно	37,7	4000
5	озимая пшеница	41,9	6500
6	ячмень	22,5	4500
7	кукуруза/силос	600,0	520
8	горох	26,0	4700
9	яровая пшеница	17,0	8000
	пастбище	10,0	1500

Учебное издание

**ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ**

Методические указания по выполнению курсовой работы
для бакалавров, обучающихся по направлению
подготовки «Землеустройство и кадастры»

Составители: **Погребная Ольга Викторовна**

Издается в авторской редакции

Подписано к печати

Формат

Объем

Тираж

Заказ

Отдел оперативной полиграфии НИМИ ФГБОУ ВПО ДГАУ
346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская 111