

# СОДЕРЖАНИЕ И МЕТОДИКА СОСТАВЛЕНИЯ ПРОЕКТА ОТВОДА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Землеустроительный проект отвода земельного участка разрабатывается на стадии предварительного согласования мест размещения объектов и при необходимости уточняется на стадии изъятия и предоставления земельного участка. Его состав, содержание и методы обоснования проектных решений зависят от масштабности объекта, влияния на экономику района, социальную и природную среду.**

**Проект отвода земельного участка включает следующие составные части:**

- расчет и обоснование площади земельного участка;**
- размещение участка по территории, проектирование конфигурации и границ отвода;**
- определение состава земель по принадлежности, видам собственности и угодьям; составление экспликации;**
- установление размеров потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства и природоохранного комплекса;**
- определение видов и размеров убытков землевладельцев и землепользователей, включая упущенную выгоду;**
- подготовку технических условий снятия, хранения и использования плодородного слоя почвы с занимаемого под строительство участка;**
- подготовку технических условий рекультивации нарушенных земель;**
- установление режимов использования земель, обременений, ограничений и сервитутов;**
- разработку предложений по условиям предоставления земельного участка;**
- разработку предложений по реорганизации (упорядочению) существующих землевладений и землепользования в связи с отводом участка и строительством объекта.**

**Расчет и обоснование площади земельного участка производится на основании представленных заказчиком документов. Основными из них являются генеральный план, проект или схема планировки объектов строительства и оборудования территории, а также технико-экономическое обоснование, проект трассы линейного сооружения, проект горного отвода и другая проектная документация.**

**Согласно положениям статьи 33 ЗК РФ, «предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией».**

**В практике землеустройства используются три основных способа расчета площади участка: по нормам отвода; по минимальной плотности застройки промышленных предприятий; по аналогам.**

*Первый способ* является самым распространенным и основан на использовании установленных норм отвода земель для различных целей. Он применяется при установлении полосы отвода линейных объектов (железных и автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий связи, электрических сетей). Утверждены также нормы отвода земель для нефтяных и газовых скважин, строительства аэропортов, предприятий рыбного хозяйства, гидромелиоративных сооружений.

Широко используются нормы отвода земель в градостроительстве, при планировке и застройке городских и сельских поселений общественными, административными, жилыми и производственными зданиями и сооружениями.

Введение в практику отвода земель стандартизированных норм направлено на обеспечение не только экономии земельных ресурсов, но и безопасности хозяйственных объектов, их санитарной, противопожарной и иной защиты. Поэтому в ряде случаев нормативы устанавливаются дифференцировано: на строительство объекта, формирование защитных зон, для проведения проектно-изыскательских работ, складирования материалов, отвалов породы при добыче полезных ископаемых и т. д.

**Второй способ** расчета площади отвода земельного участка практикуется, в основном, при размещении дополнительных объектов строительства на уже используемых в соответствующей сфере территориях. Показателем здесь является плотность застройки (ПЗ), которая определяется процентным соотношением площади застройки (РЗ), к площади всего земельного участка (Р<sub>общ</sub>), занимаемого соответствующим объектом, то есть:

$$ПЗ = (РЗ * 100) / Р_{общ}$$

**Чем выше показатель** плотности застройки, тем рациональнее и эффективнее используется территория земельного отвода. Поэтому показатели минимальной плотности застройки регулируются соответствующими нормативами и устанавливаются строительными нормами и правилами (СНиП) для промышленных предприятий, жилых кварталов, объектов электроэнергетики, строительства и обслуживания автомобильных дорог, добывающей промышленности и других объектов.

**Определение площади** земельного участка по минимальной плотности застройки допускает уменьшение норм плотности (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований) не более чем на 1/10 установленного норматива.

*Третий способ* расчета площади земельного участка предполагает использование аналогов, то есть данных о рационально действующих объектах равной мощности. Этот способ может применяться при размещении зданий и сооружений, строящихся, например, по типовым проектам, или же в однотипных условиях местности. Он используется также в экстремальных условиях, когда стандартные нормативы применить невозможно. При крупных отводах земель для размещения многофункциональных объектов все три способа расчета площади земельных участков могут использоваться комбинировано и комплексно.

**2. Размещение участка по территории, проектирование конфигурации и границ отвода является наиболее творческой составляющей процесса отвода, требует большого опыта проектировщика и учета многих условий. Для поиска наилучшего решения разрабатываются несколько вариантов размещения объекта, приемлемых для заинтересованных сторон и всех участников землеустроительного процесса.**



**Эти варианты по возможности должны отвечать следующим требованиям:**

- использовать преимущественно земли государственного запаса или малопродуктивные, неэффективно используемые земли других категорий. Необходимо исходить из того, что отвод сельскохозяйственных угодий даже худшего качества допускается в крайнем случае и потребует от заказчика возмещения значительных убытков и потерь прежних землепользователей;**
- не допускать существенного нарушения сложившейся системы землепользования. Это требование особо относится к сельскохозяйственным предприятиям, крестьянским, фермерским хозяйствам и территориям для ведения подсобного хозяйства населения. Очевидно, что нарушение их землепользования ведет к усложнению транспортных связей, изменению внутрихозяйственной организации территории, ухудшению доступности сельскохозяйственных угодий и снижению их продуктивности;**
- не допускать существенного изменения социальной и экологической ситуации в конкретной местности. Отвод земельного участка и функционирование объекта не должны чрезмерно усложнить условия жизни местного населения: доступ к традиционно привлекательным местам отдыха и подсобного промысла, доступность транспортных связей с административными и культурными центрами;**
- не допускать развития процессов эрозии, заболачивания, подтопления и других процессов деградации и нарушения земель.**

**3. Определение состава земель по принадлежности, видам собственности и угодьям производится в запроектированных границах земельного отвода по каждому из намеченных вариантов.**

**В результате этих действий должны быть рассчитаны количественные и качественные показатели, необходимые для внесения изменений в земельно-учетные документы и определения стоимости компенсаций. Поэтому в границах земельного отвода рассчитывается общая площадь с точностью до 0,1 га, с которой балансируются другие количественные и качественные характеристики земельного участка.**

**Прежде всего необходимо установить границы и площади отдельных земельных участков по принадлежности, видам и формам собственности. Очевидно, что значительные по территории земельные отводы, а также линейные отводы (полосы отчуждения) затрагивают не одно, а ряд землевладений и землепользований. Их границы не всегда четко определены и, как правило, требуют корректировки или кадастровой съемки.**

**По каждому земельному участку, землевладению и землепользованию в границах отвода составляется экспликация земель по угодьям. Площади угодий и их качественные характеристики определяются по плану, материалам почвенных и других обследований. Экспликация составляется в соответствии с формами земельно-кадастрового учета.**

**Одновременно выявляются отрицательные последствия экологического, экономического и территориального характера, вызываемые изъятием земель. Эти данные в дальнейшем используются для определения потерь сельскохозяйственного и иного производства и сравнения вариантов отвода земельного участка по экономическим показателям.**

**4. Установление размеров потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства и природоохранного комплекса.**

**Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в каждом случае перевода сельскохозяйственных угодий в другую категорию. Это может быть вызвано изъятием сельскохозяйственных угодий, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а может явиться результатом изменения целевого назначения частнособственнических земель. Независимо от того, продается ли участок или изымается безвозмездно, потери сельскохозяйственных угодий должны быть компенсированы.**

**Потери сельскохозяйственного производства возмещаются лицами, которым предоставляются соответствующие земельные участки для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, или же лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарно-защитные зоны, «поглощающие» сельскохозяйственные угодья или ограничивающие их использование по назначению.**

**Потери лесного хозяйства также подлежат возмещению, если лесные земли переводятся в не лесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства. Потери должны быть возмещены лицами, которым предоставляются земли лесного фонда.**

**Следует подчеркнуть два обстоятельства.**

**Во-первых, потери от изъятия особо ценных земель возмещаются не отдельным землепользователям, а государству, отрасли в целом (сельскому или лесному хозяйству).**

**Полученные средства должны быть использованы на восстановление и улучшение сельскохозяйственных угодий и лесонасаждений.**

**Во-вторых, стоимости возмещения потерь рассчитываются дифференцировано в соответствии с качеством изымаемых угодий и реально утраченным государством доходом.**

**Следовательно, задача, возникающая при разработке проекта отвода земельного участка, не ограничивается простым расчетом потерь, а состоит в обосновании компенсационных платежей, способных возместить все потери государства и общества экономического, экологического и социального характера.**

**Выплаты по возмещению потерь поступают в виде отдельных платежей, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование (см. посл. редакцию ЗК РФ) или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери включаются в стоимость продаж или учитываются при установлении арендной плат. Соответствующие средства поступают в местный бюджет и используются на освоение новых земель, повышение плодородия почв и другие мероприятия, связанные с охраной земель.**

**Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются при предоставлении участков:**

- для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;**
- для устройства прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников и других подобных сооружений на естественных кормовых угодьях (по балкам и оврагам);**
- под индивидуальное жилое строительство в границах поселений;**
- для природоохранных, природно-заповедных, оздоровительных, рекреационных и историко-культурных целей;**
- для консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами, если виновные не установлены, а также если они выполняли необходимые мероприятия по восстановлению земель.**

## **5. Определение видов и размеров убытков землевладельцев и землепользователей, включая упущенную выгоду.**

**«Под убытками (согласно ст. 15 ГК РФ) понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)».** Можно смело утверждать, что всякий отвод земельного участка (как и размещение самого объекта строительства) зачастую вызывает убытки тех или иных участников землеустроительного процесса. Однако определение размеров убытков — достаточно сложная задача в силу различного характера причиняемого землепользователям ущерба.

**В соответствии со ст. 57 ЗК РФ возмещению в полном размере подлежат убытки, причиненные:**

- изъятием (выкупом) земельных участков для государственных или муниципальных нужд;**
- ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;**
- временным занятием земельных участков;**
- ограничением прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.**

**Изъятие земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, также влечет за собой определенные убытки прежних землепользователей. При этом исключается выкуп самой земли, однако возмещению в полной мере подлежат стоимости:**

- жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затрат по их переносу на новое место;**
- плодово-ягодных, защитных и других многолетних насаждений;**
- незавершенного производства;**
- убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землевладения и землепользования;**
- убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель;**
- убытки (затраты), связанные с ограничением права пользования землей;**
- упущенная выгода.**

**Здания и сооружения, как правило, оцениваются по сметной стоимости строительства новых объектов равного качества; многолетние насаждения — по стоимости саженцев и затрат на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон, незавершенное производство — по фактически произведенным затратам.**



**Расчеты упущенной выгоды производятся с использованием коэффициентов, зависящих от продолжительности периода восстановления (1 год — 0,9; 2 года — 1,7; 3 года — 2,5; 4 года — 3,2; 5 лет — 3,8; 6-7 лет — 6, и т. д. — всего до 10). Сумма компенсации определяется умножением величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства. Общие расчеты убытков производятся по каждому из намеченных вариантов размещения объекта и являются одним из важных элементов экономического обоснования отвода земельного участка.**

**6. Подготовка технических условий снятия, хранения и использования плодородного слоя почвы. При отводе земельных участков для целей, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, возникает опасность безвозвратной потери ценнейшего свойства земли — почвенного плодородия. Чтобы этого не произошло, на собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов возложена обязанность проводить мероприятия по:**

- сохранению почв и их плодородия;**
- рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;**
- сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель (ст. 13 ЗК РФ).**

**Требования земельного законодательства, таким образом, предусматривают различные способы сохранения плодородного слоя почвы:**

- посредством рационального использования земель без нарушения почвенного покрова;**
- мерами рекультивации земель, то есть восстановления почвенного покрова, нарушенного в ходе тех или иных работ;**
- посредством снятия плодородного слоя для последующего нанесения его на малопродуктивные участки за пределами отвода.**

**Землевание осуществляется по рабочим проектам, технические условия для которых разрабатываются при обосновании проекта отвода земельного участка на стадии предварительного согласования. В техническом условии (задании на проектирование) указываются:**

- местоположение и площади участков, с которых снимают плодородный слой;**
  - толщина снимаемого слоя на каждом участке или почвенной разновидности;**
  - характер использования плодородного слоя;**
  - расположение временных отвалов;**
  - местоположение и площади участков, улучшаемых землеванием;**
  - толщина наносимого слоя по участкам и контурам;**
- организационно-хозяйственные условия использования участков землевания (сроки освоения, вид угодья, состав культур и т. п.).**

**При земельном отводе в постоянное пользование снятый и сохраненный плодородный слой должен наноситься на другие земельные участки. Такая операция называется землеванием.**

**В качестве объектов землеустройства выбираются малопродуктивные участки, которые после нанесения плодородного слоя могут быть использованы преимущественно под сельскохозяйственные угодья: пашню, многолетние насаждения, сенокосы или пастбища. В городах и других населенных пунктах объектами землеустройства могут быть территории газонов, парков, скверов и т. п.**

**По существующим правилам слой почвы, наносимый на малопродуктивные участки, должен иметь более высокий уровень плодородия, чем на участках, предназначенных для землеустройства. Этот слой не должен содержать радиоактивные элементы, тяжелые металлы, остаточные количества пестицидов и другие токсичные соединения в концентрациях, превышающих предельно допустимые уровни.**

**Затраты на землеустройство должны быть экономически оправданы. В целом они не должны превышать нормативной стоимости нового сельскохозяйственного освоения.**

**7. Подготовка технических условий рекультивации нарушенных земель производится при предоставлении земельных участков во временное пользование. Нарушенными называются земли всех категорий, которые в результате производственной деятельности утратили свою хозяйственную ценность или стали источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с изменением почвенного и растительного покрова, гидрологического режима, образованием техногенного рельефа.**

**Нарушенные земли нередко теряют всякое хозяйственное значение или резко снижают свою ценность. Поэтому они подлежат рекультивации. Рекультивация земель — это комплекс инженерно-технических, мелиоративных, агротехнических и иных мероприятий, направленных на восстановление биологической продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей природной среды.**

**Рекультивация нарушенных земель является весьма дорогостоящим мероприятием, поэтому при ее обосновании решаются два вопроса: во-первых, какие участки и при каких отводах подлежат рекультивации; во-вторых, какие могут быть определены направления и условия рекультивации.**

**В соответствии с земельным законодательством рекультивации подлежат земли, нарушенные при:**

- разработке месторождений полезных ископаемых открытым или подземным способом, а также добыче торфа;**
- прокладке трубопроводов, проведении строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, геологоразведочных, испытательных, эксплуатационных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением почвенного покрова;**
- ликвидации промышленных, военных, гражданских и иных объектов и сооружений;**
- складировании, захоронении промышленных, бытовых и иных отходов;**
- строительстве, эксплуатации и консервации подземных объектов и коммуникаций;**
- ликвидации последствий загрязнения земель, если по условиям их восстановления требуется снятие верхнего плодородного слоя почвы;**
- проведении войсковых учений за пределами специально отведенных для этих целей полигонов.**

**Таким образом, объектами рекультивации могут быть выемки карьеров, выработки торфа, породные отвалы шахт, золоотвалы электростанций и металлургических заводов, полосы, резервы и кавальеры вдоль каналов, железных и шоссейных дорог, трассы трубопроводов, площадки буровых скважин, промышленные площадки ликвидированных предприятий, загрязненные, изрытые и другие земли.**

**В качестве основных направлений рекультивации земель обычно рассматриваются:**

- сельскохозяйственное — восстановление сельскохозяйственных угодий;**
- лесохозяйственное — воспроизводство лесопокрытых земельных участков;**
- водохозяйственное — устройство прудов и водоемов для различных целей;**
- строительное — для возведения различных объектов;**
- рекреационное — под объекты и площадки отдыха населения;**
- природоохранное и санитарно-гигиеническое — для размещения природоохранных и защитных зеленых зон в целях биологической или технической консервации земель.**

**Возможны также другие направления, цели и задачи рекультивации.**

**Работа по рекультивации обычно проводится в два этапа: технический и биологический.**

**В составе землеустроительного проекта отвода земельного участка разрабатываются технические условия рекультивации.**

**В них указываются:**

- местоположение и площади нарушенных земель, подлежащих рекультивации;**
- направление использования земель после рекультивации;**
- площадь участков, на которых снимается плодородный слой, и его толщина;**
- породный состав поверхностного слоя, на который наносится плодородный слой, и его толщина;**
- основные параметры рельефа после рекультивации (форма, уклоны и др.);**
- требования к биологическому этапу рекультивации;**
- сроки выполнения и другие условия рекультивации.**

**К техническим условиям прилагаются чертежи с указанием границ контуров, на которых должны выполняться определенные виды работ. Технические условия предоставляются по каждому варианту отвода земельного участка.**

**Они могут сопровождаться ориентировочными расчетами стоимости работ по рекультивации, которые используются при обосновании вариантов размещения объекта.**



**8. Установление режимов использования земель, обременении, ограничений и сервитутов производится исходя из целевого назначения отвода и характера деятельности объекта.**

**Правовой режим использования земельного участка определяется категорией земель и разрешенным использованием с учетом установленных обременении.**

**Под обременениями понимается передача части полномочий по пользованию, распоряжению и владению землей другим субъектам земельных отношений.**

**Обременительные ограничения могут быть приняты собственником земли добровольно, то есть по соглашению с заинтересованными организациями, но могут быть введены принудительно, если того требуют государственные интересы.**

**Обременения и ограничения хозяйственной деятельности устанавливаются органами власти для фиксирования зон с особыми правовыми режимами. Это делается для достижения следующих целей:**

**- обеспечение условий для жизни и деятельности населения (разрешение транспортных проблем, доступности проездов, проходов к местам отдыха, учреждениям бытового назначения);**

**- создания необходимых условий для нормальной эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов (в том числе разрешенные подъезды, подходы для обслуживания и ремонта транспортных магистралей, трубопроводов, каналов и линий электропередач);**

**- сохранение или воспроизводство определенных видов природных ресурсов (посредством создания санитарных, защитных зеленых зон и других мер защиты).**

**Объектами ограничительных обременений являются земельные участки, выполняющие охранные или защитные функции: это природоохранные полосы, водоохранные, рыбоохранные, защитные и охранные зоны линейных объектов при условии, что эти участки не изъяты из состава предоставленных для размещения объекта земель.**

**Особую группу обременений составляют сервитуты (права ограниченного пользования чужими земельными участками).**

**Сервитут, как правило, имеет договорной характер, но должен регистрироваться и подтверждаться государственными органами.**

**Сервитут дает право прохода или проезда через чужой участок, право устройства различных защитных сооружений, право водопоя скота, складирования грузов на чужой территории, а также другие права ведения хозяйственной деятельности на землях других владельцев.**

**В проекте отвода земельного участка установленные ограничения и сервитуты фиксируются на плане, а также в документах по согласованию и утверждению проекта.**

**На плане отображаются границы зон с особыми правовыми режимами и объекты (коммуникации) с согласованными сервитутами. В описательной части проекта обосновывается характер и конкретное содержание обременения.**

## **9. Разработка предложений по условиям предоставления земельного участка включает обоснование видов, форм и условий пользования землей.**

**В соответствии с земельным законодательством участок под строительство объекта может быть предоставлен в собственность, постоянное пользование (с 1 марта данное право упразднено) или аренду. Каждая из этих форм имеет определенные преимущества и недостатки.**

**Право собственности на земельный участок дает наибольшие гарантии стабильности предпринимательства, привлечения инвесторов, ипотечное кредитование и ряд других преимуществ. При возведении капитальных объектов, рассчитанных на длительный период пользования, приобретение права собственности на землю является для инвесторов наиболее приемлемой формой. Вместе с тем очевидно, что при значительной площади отвода стоимость земли весьма высока и вполне соизмерима со стоимостью строительства самого объекта. Это характерно для городских территорий, а также особо проявляется при изъятии сельскохозяйственных угодий и земель природоохранного значения вследствие высоких затрат на компенсацию убытков и потерь.**

**Собственники земельного участка наряду с землепользователями платят ежегодный земельный налог.**

**Право долгосрочной аренды земель под объектами капитального строительства наиболее широко практикуется в городах на землях государственной или муниципальной собственности. Это не исключает для инвесторов единовременных затрат, так как они зачастую покупают на торгах право на застройку определенных территорий. Арендная плата, как правило, выше земельного налога, поэтому арендные отношения при отводе земельного участка наименее выгодны заказчику.**

**Однако для органов местного самоуправления также проявляются отрицательные стороны аренды земель.**

**Арендаторы не стремятся вкладывать большие средства в строительство объектов и обустройство территории. Нередко они предпочитают временные постройки и коммуникации, что ухудшает облик городов и экологическую обстановку.**

**Представление земель в постоянное пользование ранее практиковалось по отношению к государственным и муниципальным предприятиям (до 1 марта 2015 г.). Для заказчиков эта форма является наиболее выгодной.**

**При разработке землеустроительного проекта отвода земельного участка необходимо изучить все возможные варианты и обосновать наиболее приемлемую форму взаимоотношений участников землеустроительного процесса.**

**В том числе:**

- определить возможные варианты предоставления земельного участка (в целом или по частям) в собственность, пользование или аренду; выявить преимущества и недостатки возможных форм для остальных участников земельного отвода;**
- рассчитать примерную стоимость покупки земельного участка с учетом возмещения убытков и потерь участникам процесса;**
- рассчитать сумму выплат земельного налога за определенный период времени;**
- рассчитать сумму арендной платы за тот же период;**
- сопоставив расчеты по покупке земельного участка, налоговым и арендным платежам, определить экономические выгоды участников сделки при различных вариантах земельного отвода.**

**Расчеты могут быть проведены по различным вариантам размещения объекта и должны учитываться при обосновании этих вариантов.**

**10. Разработка предложений по реорганизации (упорядочению) существующих землевладений и землепользования производится при размещении крупных объектов и отводе для их строительства значительных по площади земельных массивов.**

**К таким относятся горные отводы, крупные водохозяйственные объекты, связанные со строительством гидротехнических сооружений, промышленные узлы, железнодорожные магистрали и т. п.**

**Даже если такие землепользования не образуют больших массивов, они вклиниваются в существующую систему и приводят к нарушению сельскохозяйственного производства, сложившихся взаимосвязей населенных пунктов, взаимодействия с окружающей природной средой.**

**Поэтому при крупных земельных отводах должны разрабатываться схемы или проекты реорганизации землепользования на прилегающей территории.**

**В состав такой схемы (проекта) входят:**

- предложения по изменению границ сельскохозяйственных предприятий в целях ликвидации недостатков землепользования (вклиниваний, вкрапливаний, чересполосицы и т. п.);**
- предложения по дополнительному строительству дорожной сети, включая подъезды, переезды, переходы и т. п.;**
- предложения по реконструкции системы расселения, размещения культурно-бытовых учреждений (школ, больниц, домов культуры и т. п.), а также ведения подсобного сельского хозяйства;**
- предложения по размещению природоохранных систем и сооружений, стабилизирующих экологическую ситуацию.**

**При обосновании особо крупных отводов земель в связи с размещением объектов нового строительства должны корректироваться или разрабатываться заново схемы землеустройства административно-территориального образования.**

Проект отвода земельного участка по каждому из разрабатываемых вариантов обосновывается рядом технико-экономических и социальных показателей. К ним относятся:

- площадь изымаемых земель, в том числе общая площадь, площадь сельскохозяйственных угодий (пашни, многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ), площадь лесов и других ценных угодий;
- потери сельского и лесного хозяйства в результате отвода в натуральном и стоимостном выражении. В качестве



сравнительного натурального показателя может использоваться, например, потеря сельскохозяйственных угодий в балло-гектарах или потеря лесных площадей в общих запасах древесины, а также реальный ущерб (потеря) по другим природным ресурсам;

- ежегодные потери валовой продукции или чистого дохода сельского и лесного хозяйства, а также упущенная вследствие земельного отвода выгода;

- площадь земель с нарушенным почвенным покровом, подлежащих рекультивации;

- число затрагиваемых земельным отводом землевладений и землепользователей (сельскохозяйственных предприятий, крестьянских и других хозяйств), а также реальные затраты на их упорядочение и реорганизацию.

Перечисленные показатели характеризуют общие потери народного хозяйства независимо от того, в какой мере они компенсируются отраслям и предприятиям — собственникам земли. Поэтому они отражают народнохозяйственную эффективность того или иного варианта отвода земельного участка. Локальные преимущества заказчика, то есть предприятия, которому отводится земля, могут выражаться также в других показателях. Из них наиболее существенными являются следующие:

- соответствие земельного участка по местоположению, размерам и конфигурации требованиям размещения и функционирования объекта;
- наличие или возможность использования действующих коммуникаций, энергосистем и других элементов инфраструктуры;
- затраты на компенсацию убытков и потерь прежних землевладельцев и землепользователей, включая выкупные платежи за землю и другие объекты недвижимости;
- затраты на подготовку земельного участка к строительству объектов и обустройству территории;
  - затраты на снятие, хранение плодородного слоя почвы и проведение землевания;

- затраты на рекультивацию нарушенных земель;
- затраты на обустройство объекта и территории в соответствии с требованиями охраны окружающей природной среды;
- затраты по выплате земельного налога или арендной платы, а также другие затраты предприятий и учреждений, которым предоставляется земля.

Лучшим признается наименее затратный вариант предоставления земельного участка, при котором причиняется наименьший ущерб окружающей природной среде.

**Проект отвода земельного участка состоит из графической и текстовой частей. Графическая часть включает проектный план, варианты размещения земельного участка, чертежи на объекты землевания и рекультивации, а также рабочие чертежи перенесения проекта в натуру и другие документы. На этих планах и чертежах должны быть технически точно отображены следующие сведения:**

- существующая ситуация, включая виды и подвиды угодий, характеристики их качественного состояния, а также элементы ситуации: гидрографическую сеть, дорожную сеть и т. п.;**
- границы земельных участков по видам собственности и принадлежности отдельным землевладельцам и землепользователям ;**
- границы проектируемого земельного отвода по всем рассматриваемым вариантам;**
- схема генерального плана предприятия с указанием размещения отдельных объектов строительства, санитарных и других зон;**
- схема или план размещения участков землевания;**
- схема или план размещения участков, подлежащих рекультивации;**
- схема реорганизации существующих землевладений и землепользования.**

**Текстовая часть проекта отвода может быть представлена в виде пояснительной записки, технико-экономического обоснования, расчетов, смет и других документов. В целом она должна отражать все рассмотренные выше составные части проекта и обосновывать следующие положения:**

- сведения о составе, качестве и оценке земель в границах отвода;**
- расчеты, обосновывающие площадь земельного отвода;**
- сведения о принадлежности, целевом назначении и разрешенном использовании земель на изымаемом участке;**
- обоснование размеров убытков землевладельцев и землепользователей;**
- обоснование размеров компенсационных платежей;**
- обоснование (расчет) потерь сельского и лесного хозяйства в связи с изъятием земель;**
- технические условия снятия, хранения и использования плодородного слоя почвы;**
- технические условия рекультивации нарушенных земель;**
- обоснование режимов использования земель, обременении и сервитутов;**
- предложения по условиям предоставления земельных участков в границах отвода.**

**Графические и текстовые материалы являются частью землеустроительного дела по предоставлению земельного участка.**