

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования  
«Белгородский государственный аграрный университет имени В.Я. Горина»

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

КАР  
РОД

### «Рациональное использование земельных ресурсов Белгородской области путем организации родовых усадеб из земель бывших и малонаселённых сельских населённых пунктов»

Дипломник: Суджанская Т.А.

Руководитель: к.т.н., доцент Ширина Н.В.

Майский 2016 г.

статистика, 2011 г.

1996 - год выхода перв  
> 10.000.000 - тираж к  
> 20 - количество язы  
> 200 - количество пос  
> 7.000 - количество ре  
> 1.000 - количество зн

\*Поселение родовых поместий - населенный пункт, состоящий из родовых поместий\*\*

\*\*Родовое поместье – участок земли для постоянного проживания семьи, площадью не менее одного гектара (100 х 100м.)

**Цель выпускной квалификационной работы:** изучение теоретических, методологических и практических положений реализации рационального использования земельных ресурсов Белгородской области путем организации родовых усадеб из земель бывших и малонаселенных сельских населенных пунктов

**Задачи:**

- Изучить теоретические и методические положения управления территориями за счет Концепции обустройства родовых усадеб (поместий) и родовых поселений на примере Белгородской области;
- Изучить нормативно-правовую базу по Родовым поместьям Белгородской области и выявить недостатки;
- Рассмотреть Порядок организации и обустройства родового поселения на примере реализованных проектов в Белгородской области;
- Выявить экономическую эффективность преобразований.

# КОНЦЕПЦИЯ ОБУСТРОЙСТВА РОДОВЫХ ПОМЕСТИЙ И РОДОВЫХ ПОСЕЛЕНИЙ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ



← Проект закона «О родовых поместьях и родовых поселениях в Российской Федерации» № 555205-6 был внесен в Госдуму в 2014 г.

↓ 18.12.2015 г. Проект ФЗ был отклонен Государственной Думой и отправлен на доработку.

Закон Белгородской области №331 «О родовых усадьбах в Белгородской области» был принят 15 марта 2010 г.

31 октября 2013 г. Закон «О родовых усадьбах в Белгородской области» переименован в Закон «О родовых поместьях в Белгородской области».

- **родовое поместье** – земельный участок (земельные участки), с находящимися на нём зданиями, сооружениями, иным имуществом, на котором организуется ведение поместного хозяйства;

- **поместное хозяйство** – форма жизненного уклада, при которой приоритет отдаётся использованию земли как природному объекту, охраняемому в качестве важнейшей составной части природы, внедряются экологические системы земледелия, осуществляется гармоничное взаимодействие с природой и минимальное негативное влияние на неё, возрождаются исконные народные обряды, праздники и ремёсла, популяризируется здоровый образ жизни;

- **родовое поселение** – объединение граждан, ведущих поместное хозяйство в Родовых поместьях, компактно расположенных между собой.

# Организация родового поселения

## Статусы родового поместья

**Экономический статус**  
(один неделимый надел земли размером в 1 га, безвозмездно выделенный каждому желающему россиянскому гражданину в пожизненное пользование с правом передачи по наследству, для его обустройства с целью создания необходимых условий, обеспечивающих жизнедеятельность человека, гарантирующих его самообеспечение, безопасность и защиту, а также сохранение и укрепление природного потенциала)

**Юридический статус**  
(гарантируемое государством и закрепленное в Конституции право на жизненное пространство в форме частной собственности граждан Российской Федерации на землю, как основы жизнедеятельности)

**Социальный статус**  
(индивидуальная и семейная форма бытия, планируемая в целях продолжения рода, ведения здорового образа жизни, физического и духовного совершенствования, базирующаяся на принципах взаимосвязи с природой, натурального ведения хозяйства, формировании самодостаточных граждан, ответственных хозяев своей земли)

**Экологический статус**  
(пространство природного равновесия, обеспечиваемого неистощительным землепользованием, бережным отношением к окружающему миру в интересах приращения жизненного потенциала территории)

Поиск единомышленников, которые хотят объединиться для создания родового поселения

Совместный поиск места для создания поселения

Формирование инициативной группы по конкретному земельному участку или обсуждение предлагаемых вариантов земельных участков

Сбор необходимой информации о земельном участке в районной и местной администрациях

Создание объединения граждан в какой-либо форме, которая позволяет получить землю для создания поселения

Оформление акта выбора земельного участка

Согласование акта выбора

Получение на основании акта выбора участка постановления об отводе земельного участка

Работы по проектированию и строительству поселения. Получение в администрации архитектурно-планировочного задания и технических условий на подключение коммуникаций (в случае необходимости) для разработки проекта

Разработка и утверждение проекта планировки поселения

Вынос проекта поселения в натуру, разбивка участков и их распределение между членами поселения

Оформление документов на участок на каждого конкретного члена поселения



# НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Проект федерального закона "О родовых поместьях"

Закон Белгородской области от 15 марта 2010 г. №331  
"О родовых усадьбах в Белгородской области"

Определяет основы организации и деятельности родовых усадеб и родовых поселений на территории Белгородской области.

В соответствии с законом ведение усадебного хозяйства осуществляется личным трудом связанных между собой родством и (или) свойством граждан Российской Федерации, постоянно проживающих на территории Белгородской области (участников усадебного хозяйства).

Ведение усадебного хозяйства на участках, предоставляемых (или) предоставляемых в порядке законодательства.

Учёт родовых усадеб и родовых поселений осуществляется в добровольном порядке.

Постановление правительства Белгородской области от 26 июля 2010 г. №254 "О реализации закона Белгородской области "О родовых усадьбах в Белгородской области"

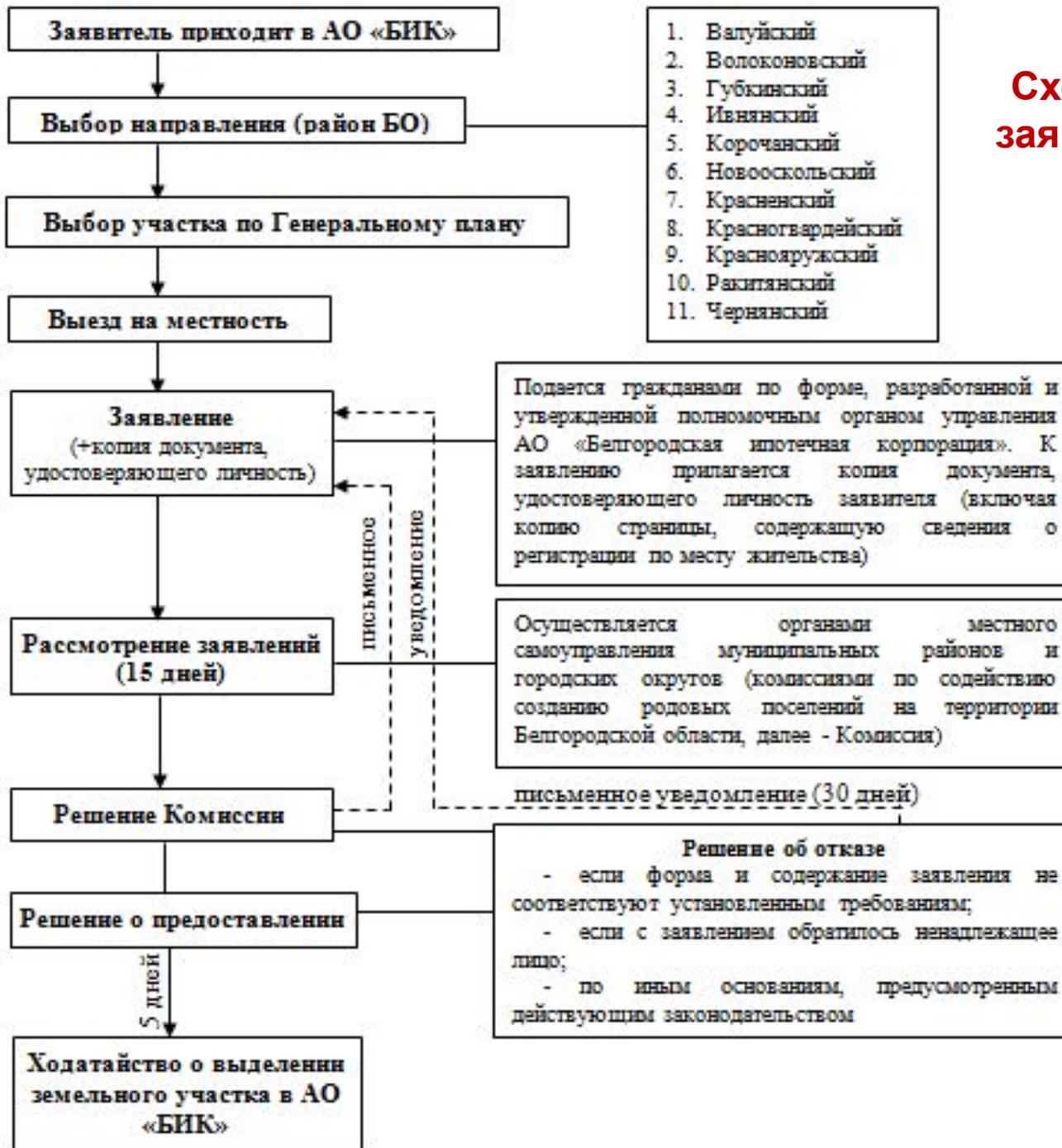
Конкретизируется ряд положений закона для практической работы, а именно: утверждены порядок предоставления земельных участков, порядок учёта родовых усадеб и родовых поселений, даны рекомендации администрациям муниципальных районов и городских округов, департаменту агропромышленного комплекса области, департаменту строительства, транспорта и жилищно-коммунального хозяйства области, ГУП "Белгородский областной фонд поддержки ИЖС".

Порядок предоставления земельных участков гражданам для организации родовых усадеб

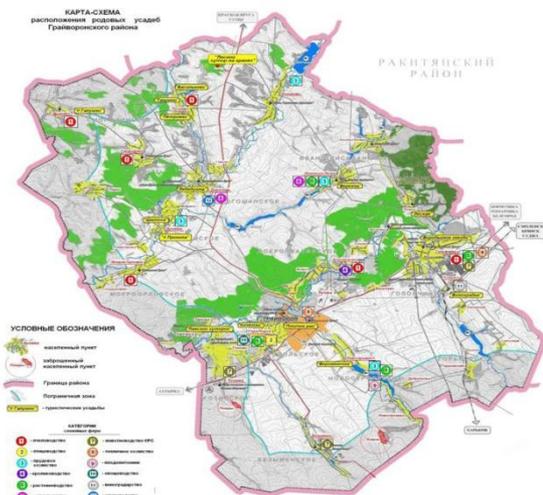
Порядок учёта родовых усадеб и родовых поселений на территории Белгородской области

## **Общие положения Порядка предоставления земельных участков гражданам для организации родовых поместий**

№ п/п	Основные положения Порядка
1	Для организации родовых поместий предоставляются земельные участки с установленными видами разрешенного использования <b>«для индивидуального жилищного строительства» и(или) «для ведения личного подсобного хозяйства»</b>
2	<b>Местоположение</b> земельных участков для организации родовых поместий <b>определяют органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов</b> на основании утвержденных Правил землепользования и застройки и Схем территориального планирования
3	Земельные участки для организации родовых поместий предоставляются <b>АО «Белгородская ипотечная корпорация»</b> из земель, принадлежащих данному юридическому лицу на праве собственности
4	Для организации родового поместья предоставляется земельный участок площадью не менее 1 га
5	Право на получение земельного участка для организации родового поместья имеют <b>граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории Белгородской области</b>
6	Земельный участок для организации родового поместья предоставляется в <b>безвозмездное срочное пользование сроком на 49 лет</b>
7	<b>Решение о предоставлении</b> гражданам земельных участков для организации родовых поместий <b>принимает АО «Белгородская ипотечная корпорация»</b> в лице ее полномочного органа управления, на основании рекомендаций комиссий муниципальных районов и городских округов по содействию созданию родовых поместий на территории Белгородской области



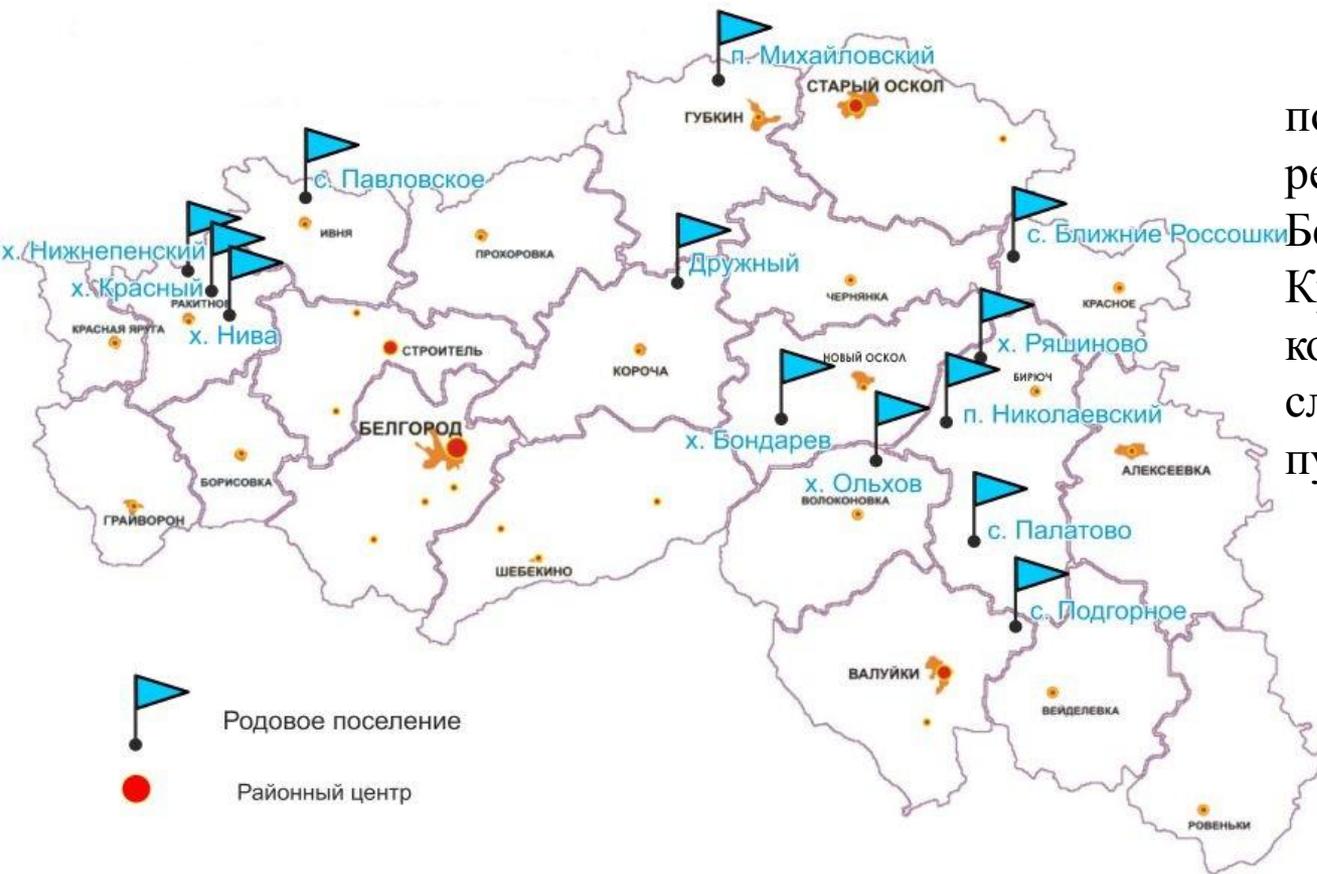
## Схема предоставления заявления и порядка его рассмотрения



## Особенности учета родовых поместий и родовых поселений

<b>Учет родовых поместий</b>	Осуществляется уполномоченным органом в документах похозяйственного учета («Похозяйственная книга» и «Алфавитная книга хозяйств») и в программном продукте «Электронная книга похозяйственного учета»
	Учет в похозяйственных книгах осуществляется посредством открытия лицевого счета на хозяйство. При этом в разделе 2 «Земли, находящиеся в пользовании граждан» в строке 2.5 проставляется отметка: «родовое поместье»
	Отдельно стоящие родовые поместья записываются в похозяйственную книгу основного сельского населенного пункта, с которым они связаны в административном или территориальном отношении
	Осуществляется по заявлению одного из участников поместного хозяйства на основании сведений, предоставляемых на добровольной основе
<b>Учет родовых поселений</b>	Граждане Российской Федерации вправе образовать любые формы некоммерческих объединений
	Может быть сформировано в границах существующего населенного пункта, включающего в себя более одного родового поместья
	Если родовые поместья размещаются на участках, не включенных в состав территории населенного пункта, и по существующим правилам отсутствует возможность включения этих участков в черту имеющихся населенных пунктов, то в порядке, установленном действующим законодательством, образовывается новый населенный пункт
	Учет родовых поселений, созданных на территориях <b>существующих</b> населенных пунктов, осуществляется уполномоченным органом в похозяйственных книгах посредством проставления после номера лицевого счета аббревиатуры «РП»
	Учет родовых поселений, являющихся <b>вновь образованными</b> населенными пунктами (без образования административно территориальной единицы муниципального образования), осуществляется: <ul style="list-style-type: none"> <li>- уполномоченным органом в списках похозяйственного учета («Список всех населенных пунктов, расположенных на территории сельского (городского) поселения») посредством внесения записи, содержащей сведения о статусе населенного пункта, его названии и отметку «родовое поселение» (например: хутор «Светлый» родовое поселение);</li> <li>- органом, уполномоченным правительством Белгородской области, в Справочнике административно территориального устройства Белгородской области в соответствии с законом Белгородской области 15 декабря 2008 года № 248 «Об административно - территориальном устройстве Белгородской области».</li> </ul>

## Места расположения родовых поселений в Белгородской области



Наибольшая подготовленность к реализации проекта имеется в Белгородском, Корочанском, Краснояружском районах, в которых определены следующие населенные пункты:

***Белгородский район:***

с. Устинка.

***Корочанский район:***

х. Дружный;

х. Заречье;

х. Ленина.

***Краснояружский район:***

х. Анновка;

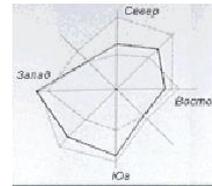
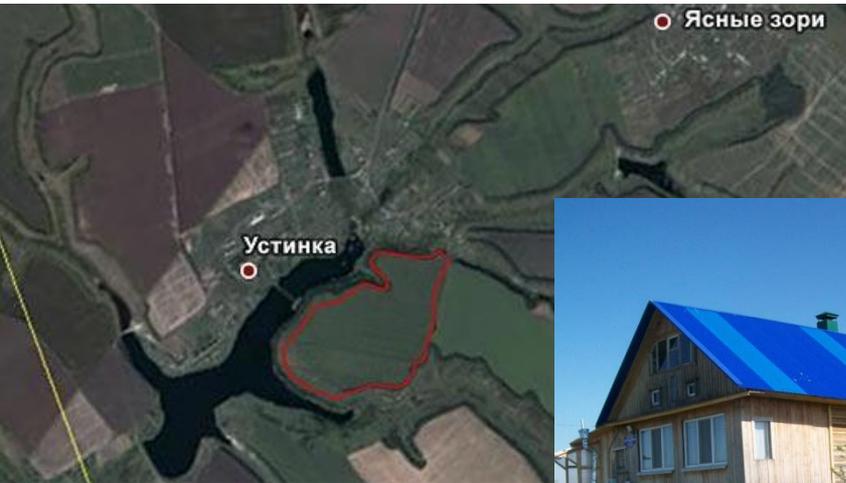
х. Высокий,

а также **Старооскольский район:** поселение

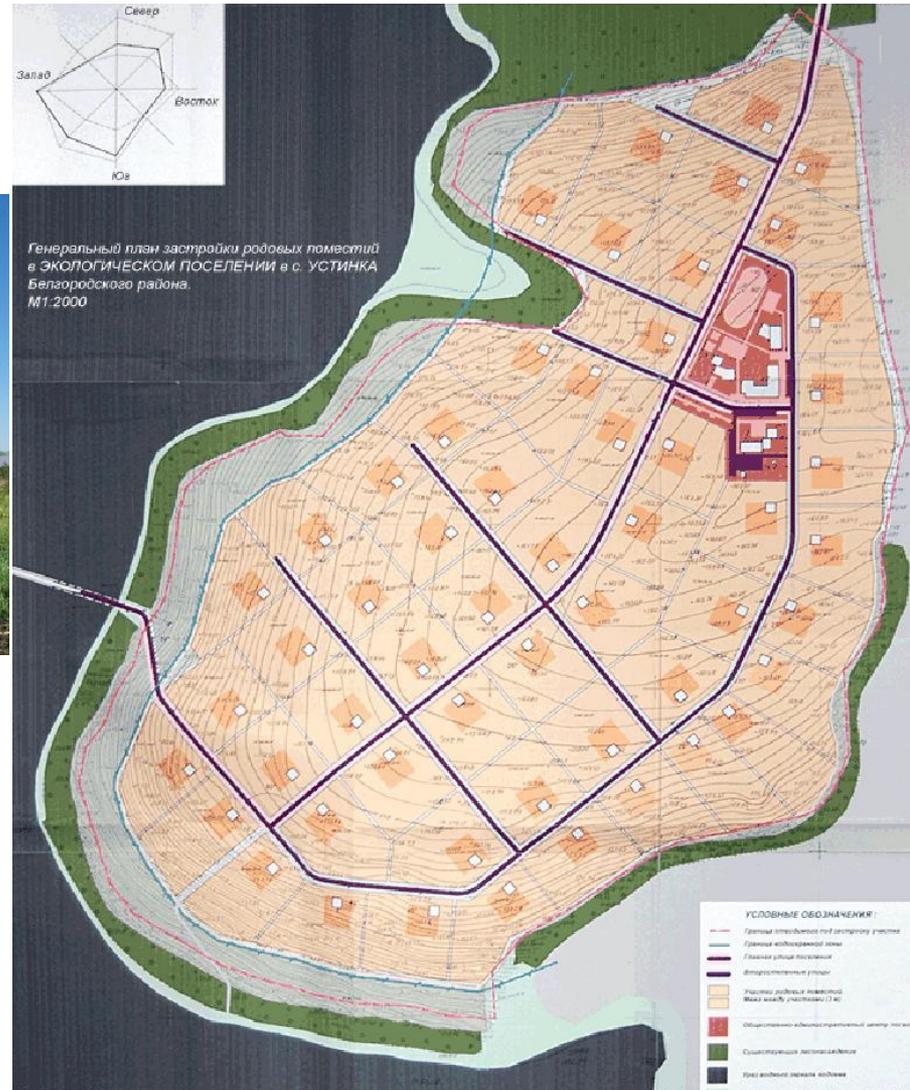
«Ладушки» и **Шебекинский район:** х.

Гремячий

# Основные принципы организации и обустройства экопоселения родовых поместий «Серебряный Бор»



Генеральный план застройки родовых поместий в ЭКОЛОГИЧЕСКОМ ПОСЕЛЕНИИ в с. УСТИНКА Балгородского района. М1:2000



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Границы территории под застройку участка
- Границы земельных владений
- Границы улиц поселка
- Вспомогательные улицы
- Различные виды и типы земель (Масштаб 1:2000)
- Общественно-культурный центр поселка
- Существующие лесонасаждения
- Новые лесные насаждения
- Площадки для детских игр
- Площадки для спортивных занятий
- Дороги с твердым покрытием
- Дороги с мягким покрытием

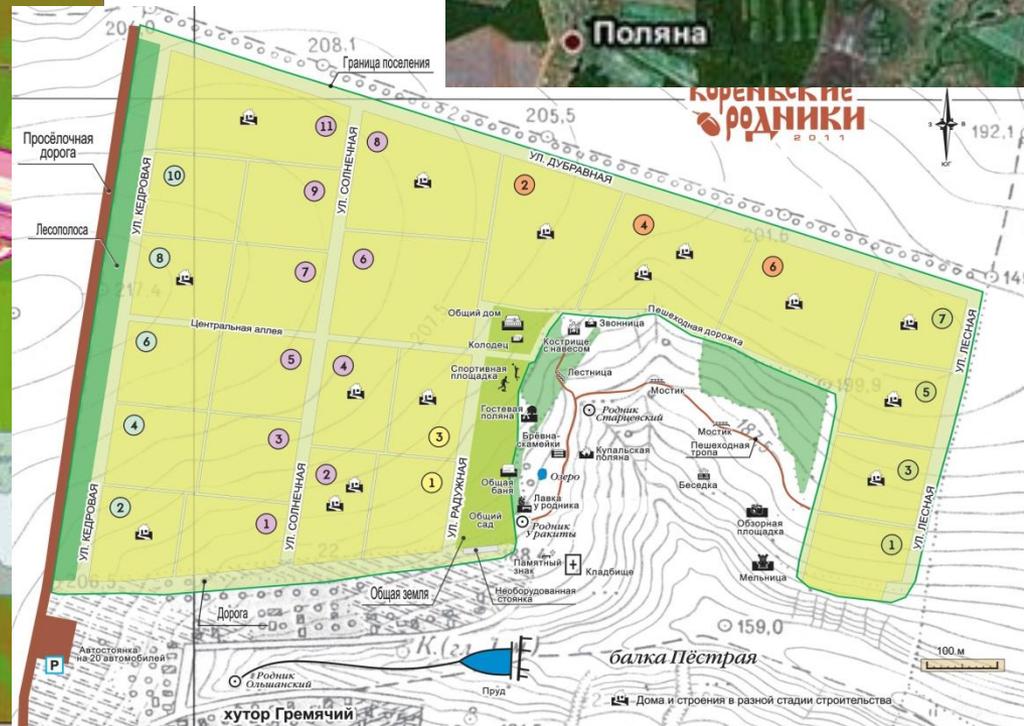
- Существующие зелёные насаждения (по краям балок, по берегу озера)
- Новые лесонасаждения (санитарно-защитные) (проект)
- Питомник ботанический (проект)
- Парк лекарственных растений (проект)
- Парк медоносов (проект)
- Центральный проезд, стоянки (проект)
- Центр семейного образования и творчества (проект)
- Строящиеся Родовые Усадьбы, 55 участков с общ. центром (сущ.)
- Предположительный вариант расположения Родовых Усадеб (расширение территории "Серебряный Бор", проект)
- Туристическая эко-этно-деревня с площадкой-ярмаркой (проект)
- Пчелопарк (проект)
- Родники (сущ. и проект)
- Домики для туристов из натуральных материалов в этническом стиле (проект)
- Дорога с твердым покрытием с возведением дамбы-насыпи через ручей (асфальт "Устинка"-въезд в "Серебряный Бор") (проект)
- Ульи (проект)
- Детский игровой парк (проект)
- Пастбище, сенокос (проект)

**ГЕНПЛАН экопоселения Родовых Усадеб "Серебряный Бор" с перспективой расширения и ведения хозяйственной деятельности.**

1000 м



# Основные принципы организации и обустройства Родового экопоселения «Кореньские родники»



# Предлагаемая территория природного ботанического парка «Кореньская дача»



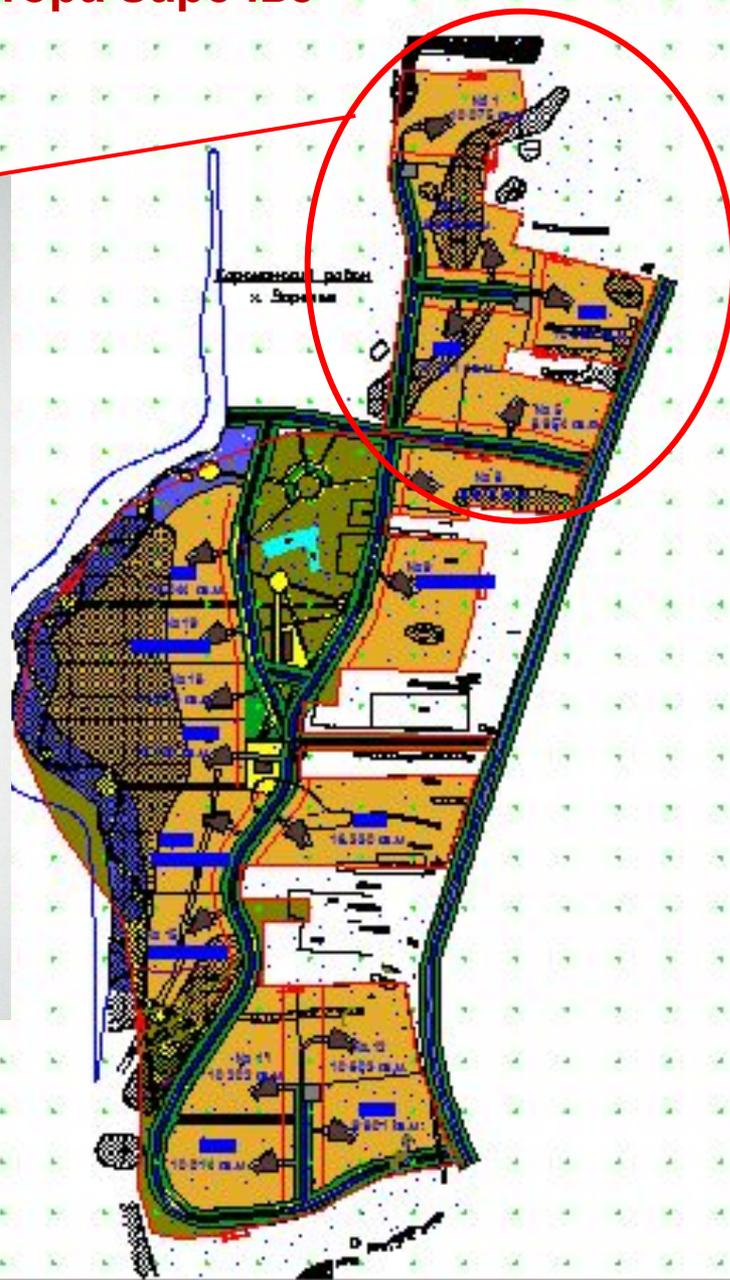
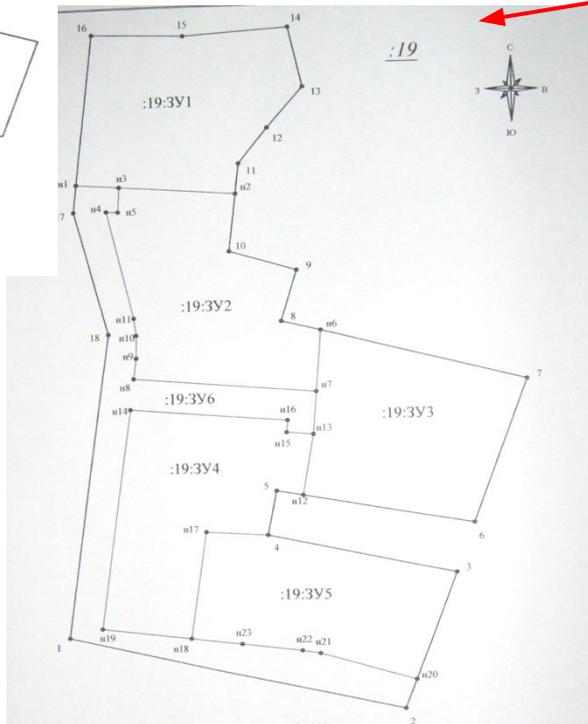
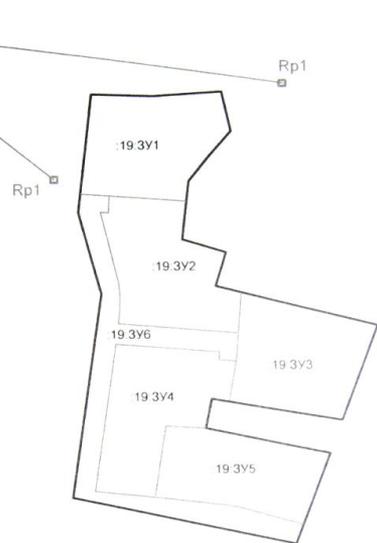
## Решаемые задачи:

1. Биологическая защита от негативного воздействия птицефабрики (запах, шум).
2. Улучшение гидрогеологического режима (поднятие грунтовых вод) окружающей территории, что в перспективе улучшит водный режим прилегающих родников и ручьев.
3. Защита расположенных в урочище Каменном родников от эрозионного разрушения.
4. Часть территории будет отведена для пастбища и сенокоса поселенцев.
5. На части территории будут посажены деревья для технических нужд (для будущих построек). Это в основном сосна обыкновенная.
6. В перспективе планируется создание пчелопарка с бортническим промыслом. В этой связи основной древесной породой предполагается сделать медоносную липу. Посадка липы должна быть не ближе 100 м от дороги Маслово пристань – Батрацкая дача.
7. В перспективе планируется создание питомника древесных растений для нужд поселения и Шебекинского района.

## Нормы расчета и размеры земельных участков для Родового поселения Белгородской области

Наименование и назначение участков	Нормы расчета	Площадь, га	
		Для поселения из 10 усадеб (от 40 человек)	Для поселения из 150 усадеб (от 500-600 человек)
<b>Родовое поместье</b> участок земли на 1 семью()	1га	10	150
Межевые территории (ширина межи )	3,5м –	0,7	10,5
улица (ширина в м )	-30м	0,8	18
Образовательные учреждения Начальная школа		-	1
Дошкольные учреждения		0,5 га	0,7
Спортивно - досуговый комплекс, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	300,0	-	0,5
<b>Социальный центр</b>		1га	
Аптечные киоски, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	10,0	0,1 га, встроен	0,1
Амбулаторно-поликлинические учреждения : поликлиники, посещ. в смену на 1000 чел. амбулатории, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	17,6 50,0	0,1 га, встроен	0,5
Предприятия повседневной торговли, м <sup>2</sup> торг. площ. на 1000 чел.: продовольственные магазины непродовольственные магазины	160,0 80,0	0,1 га, встроен.	144
Отделение связи, объект	1	встроен	0,1
Центр административного самоуправления, объект	1	0,5 га	1 га
Отделение сбербанка, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	40,0	-	0,15
Сквер, парк		0,5 га	0,5га
Клуб (0,6 тыс.ч.)		-	1,га
<b>Итого</b>		<b>13 5</b>	<b>184 55</b>

# Выполнение кадастровых работ на примере хутора Заречье



согласно с федеральным законодательством,  
при проведении кадастровых работ  
земельного участка  
по земельному участку.

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
16	15	53,36	-
15	14	60,37	-
14	13	36,1	-
13	12	31,21	-
12	11	26,26	-
11	н2	17,64	-
н2	н3	67,67	-
н3	н1	24,94	-
н1	16	89,15	-

## Уровни самообеспечения

### в родовых поместьях

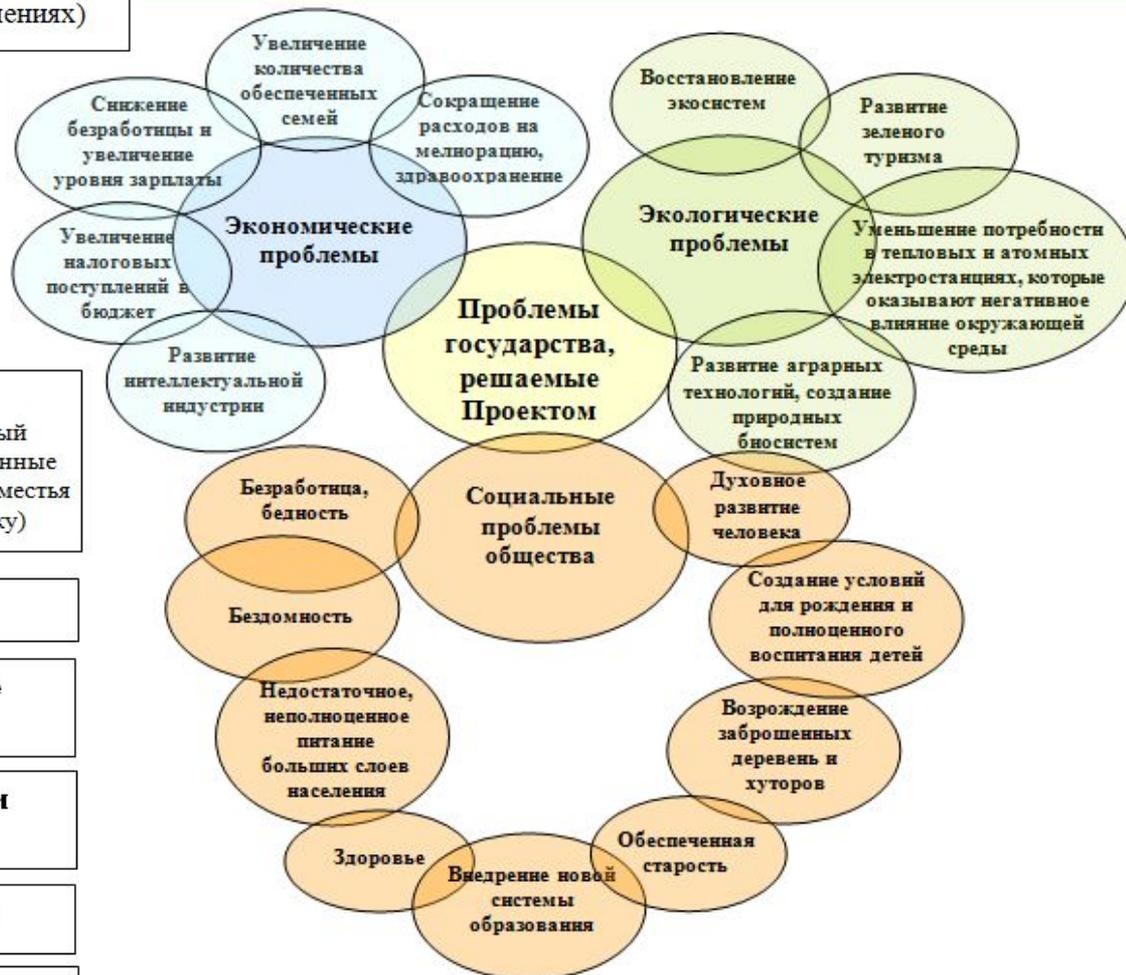
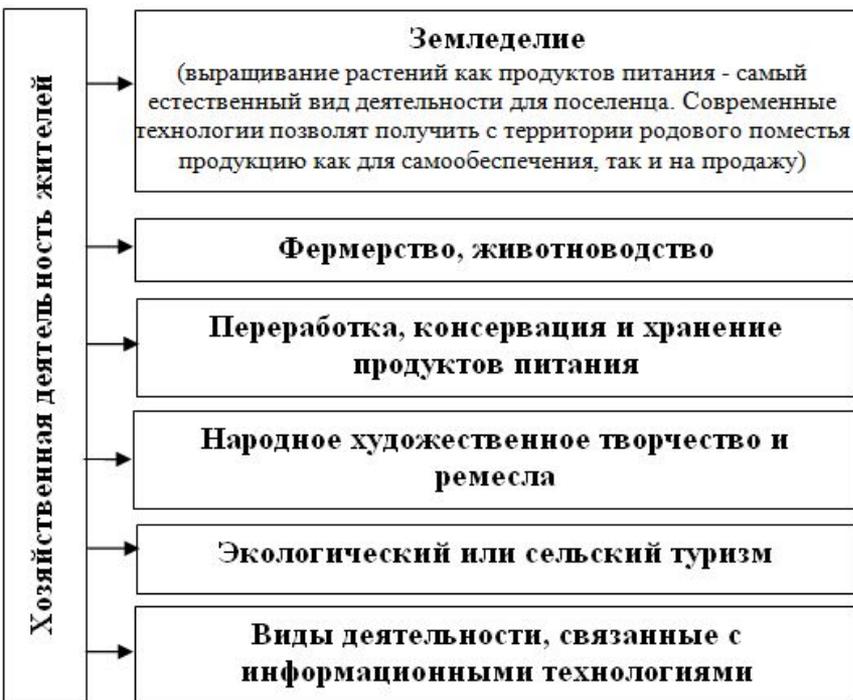
(самообеспечение продуктами питания, электроэнергией от ветрогенераторов, тепловой энергией, биогазом)

### на уровне крупных поселений

(возможен обмен интеллектуально емкими и технологически сложными товарами, изготавливаемыми специалистами, малыми предприятиями в поселениях)

# ЭКОНОМИЧЕСКАЯ БАЗА ПОСЕЛЕНИЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА

## Экономическая база поселения



# АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИИ ЗАКОНА О РОДОВЫХ УСАДЬБАХ

## Положительные стороны Закона

- Направлен на возрождение и развитие территорий малонаселенных и бывших населенных пунктов, более равномерное расселение, повышение эффективности использования земельных участков
- Разработан с учетом экономической, социальной и исторической ситуации, сложившейся в Белгородской области
- Жители Белгородской области могут уже сейчас на законном основании брать участки земли размером в с правом строительства и обустраивать их
- Будущие владельцы родовых поместий включатся в реализацию областных программ по развитию агротуризма и с/х

## Недостатки и недоработки Закона

- Большинство норм закона не являются нормами прямого действия. Закон имеет рекомендательный характер. Решение значимых вопросов в подзаконных нормативно-правовых актах чревато неустойчивостью, нестабильностью.
- Применение термина «родовое поселение» - поселение, в котором живут представители одного (!) рода - некорректно, так как он не отражает существующей реальности
- В законе не регулируется важный вопрос: предоставления или выделения земли, статуса земельных участков и его владельцев. Частично этот вопрос регулируется постановлением Правительства Белгородской области и приложениями к нему
- Оформление земельного участка под родовое поместье через АО «Белгородская ипотечная корпорация» обходится ~60 тыс. руб. Стоимость проведения аналогичных работ в разных регионах России составляет всего от 3 до 8 тыс. руб.
- В Белгородской области остался налог на землю
- В законодательстве не существует целевого использования «земля родового поместья». Регионы не вправе самостоятельно вводить новую категорию земли
- В законе не определена процедура регистрации родовых поместий

# **Дополнения в закон «О родовых усадьбах в Белгородской области»**

## **Введение статьи «Регистрация родового поместья».**

1. Порядок государственной регистрации земельных участков, недвижимого имущества на его территории и основания для отказа в такой регистрации устанавливаются Законом РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (№ 122-ФЗ).

2. Права на земельный участок и недвижимое имущество на его территории подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

3. Права граждан на земельные участки, передаваемые из государственных и муниципальных земель, возникают после установления границ на местности, составления планов, описания земельных участков и государственной регистрации документов, удостоверяющих права на земельные участки.

4. Основаниями для государственной регистрации прав на земельные участки и недвижимое имущество являются акты (свидетельства), выданные органами государственной власти или органами местной власти, по месту нахождения земельных участков и недвижимого имущества.

5. Родовое поместье считается зарегистрированным после выдачи свидетельства о государственной регистрации права собственности на родовое поместье Росреестром.

6. Затраты по оформлению свидетельства о государственной регистрации права собственности на родовое поместье осуществляются за счет средств бюджета.

Спасибо за внимание!