Баканова Жанна Николаевна. Землеустройство крестьянских (фермерских) хозяйств и ассоциаций переселенцев в Среднем Поволжье (По материалам Самарской области) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.27 : Москва, 2000 186 c. РГБ ОД, 61:01-8/379-9

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава I. Научно-методические основы межхозяйственного земле устройства крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев 10**

1.1. Основные положения межхозяйственного землеустройства.. 10

1.2. Виды миграции и рекомендации по выбору районов целесообразного выделения земель переселенцам 20

1.3. Необходимость проведения межхозяйственного землеустройства при формировании хозяйств переселенцев 29

1.4. Задачи землеустройства крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев 34

1.5. Особенности, последовательность, содержание землеуст-ройства крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев и их ассоциаций 42

**Глава II. Методы образования фондов земель для размещения земельных массивов крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций 46**

2.1. Необходимость разработки и содержание областной схемы обеспечения землей переселенцев 46

2.2. Факторы разработки областной схемы обеспечения землей переселенцев в Самарской области.. 50

2.3. Основные методические положения прогнозирования численности переселенцев в области 58

2.4. Методика размещения земельных массивов для групп крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев и их ассоциаций на территории области 62

**Глава III. Методы проектирования и экономического обоснования межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций95**

3.1. Содержание проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций 95

3.2. Методика составления проектов и экономического обоснования межхозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций 99

3.3. Методика проектирования и экономического обоснования внутрихозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций 120

3.4. Разработка рекомендаций по осуществлению природоохранных мероприятий, необходимых при организации хозяйств переселенцев 135

3.5. Оценка эффективности организации производства и территории крестьянского (фермерского) хозяйства 140

Выводы и предложения 154

Библиографический список 157

Приложения 171

* [Виды миграции и рекомендации по выбору районов целесообразного выделения земель переселенцам](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/zemleustrojstvo-krestjanskih.html#681511)
* [Факторы разработки областной схемы обеспечения землей переселенцев в Самарской области..](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/zemleustrojstvo-krestjanskih.html#681512)
* [Методика размещения земельных массивов для групп крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев и их ассоциаций на территории области](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/zemleustrojstvo-krestjanskih.html#681513)
* [Методика составления проектов и экономического обоснования межхозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/zemleustrojstvo-krestjanskih.html#681514)

**Введение к работе**

В связи с последствиями политических и социально-экономических реформ, осложнениями межэтнической обстановки бывших республик СССР, природными и техногенными катаклизмами в России возникла проблема массовой миграции населения, для решения которой необходимо разработать программы по расселению и обустройству, организации производственно-хозяйственной деятельности переселенцев.

Основные направления работы и механизмы реализации государственной политики в отношении беженцев и вынужденных переселенцев определены в Федеральной миграционной программе. Тем не менее, проблемы, поставленные перед Россией вынужденной массовой миграцией, настолько масштабны и многообразны, что требуют для своего разрешения скоординированных усилий большинства государственных и общественных институтов, среди которых особая роль отводится землеустройству.

Основу миграционной политики в России составляет комплекс мер, направленных на решение проблемы социально-экономической стабилизации и привлечения населения к возрождению малообжитых районов, сел и аграрного сектора на базе новых форм собственности и хозяйствования. Развитие крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств и других малых форм предпринимательства на селе является на современном этапе одним из важных направлений в обеспечении роста производства сельскохозяйственной продукции, занятости сельского населения и его жизнеобеспечения.

Сложная и неблагоприятная социально-экономическая обстановка в городах (безработица, отсутствие жилья, напряженность с продовольственным обеспечением, удорожание жизни в городах и др.) и необходимость возрождения пришедших в упадок сельских населенных пунктов требует ориентации миграционных потоков на сельскую зону.

Для того чтобы процесс переселения в сельские районы не носил стихий-н ый характер, после решения административных вопросов образования кресть я неких хозяйств переселенцев возникает потребность в проведении землеустройства.

Составление проектов организации крестьянских (фермерских) хозяйств проводится по определенной системе, последовательными приближениями от общего к частному. Земельные участки для организации крестьянских хозяйств переселенцев выделяются из фонда перераспределения. Вследствие этого особенностью проведения землеустройства является формирование фондов земель переселения и размещение земельных массивов крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций. Образование фондов, предназначаемых для организации крестьянских хозяйств переселенцев, осуществляется на основании областной схемы обеспечения земельными участками при расселении беженцев, вынужденных переселенцев и военнослужащих, уволенных в запас из рядов

Вооруженных Сил, а также других категорий граждан, переселяющихся на по + стоя иное место жительства в сельскую местность .

Данная схема разрабатывается на несколько лет, образование крестьянских хозяйств происходит постепенно по мере прибытия мигрантов. Схемы разрабатывают по заказам областных комитетов по земельным ресурсам и землеустройству. Землеустроительными органами разработано 9 региональных схем обеспечения переселенцев земельными участками.

На основе областной схемы разрабатываются проекты межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев и их ассоциаций. Аспекты осуществления отдельных мероприятий, предусмотренных в проектах межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, прежде всего связанные с освоением земель, их улучшением и охраной, размещением различных объектов строительства и организацией использования земель малых крестьянских хозяйств (до 10-15 га) разрабатываются в рабочих проектах.

Землеустроительные работы, связанные с предоставлением земель и организацией крестьянского хозяйства, — изготовление планово-картографического материала, установление границ в натуре, изготовление свидетельства, проведение проектных работ по внутрихозяйственной организации территории -производятся предприятиями, имеющими юридическое право на проведение этих работ, за счет средств бюджета, выделяемых на землеустройство

В последние годы экономическая наука внесла большой вклад в изучение и разработку основных вопросов, касающихся образования крестьянских хозяйств [59, 68, 70, 73, 84, 89, 91, 98, 113, 134 и др.]. Отмечая несомненные положительные результаты в исследовании этой проблемы и их практической реализации, можно сделать вывод, что в настоящее время отсутствует комплексная, системная проработка вопросов организации землевладений крестьянских хозяйств переселенцев.

Актуальность темы определяется потребностью углубления теоретических положений межхозяйственного землеустройства, совершенствования его методики, необходимостью обоснованного внесения изменений в сложившиеся формы организации территории на основе новых задач, стоящих перед землеустройством при организации крестьянских хозяйств переселенцев.

Главная цель диссертационной работы состоит в том, чтобы на основе всестороннего изучения и обобщения опыта межхозяйственного землеустройства, исследования теоретических и методических источников по вопросам организации крестьянских хозяйств разработать научно обоснованную методику проектирования и экономического обоснования образования хозяйств переселенцев.

Исходя из намеченной цели, в диссертации поставлены следующие основные задачи:

- на базе изучения и теоретического обобщения отечественного и зарубежного опыта сформулировать научно-методические положения и задачи межхозяйственного землеустройства по образованию землепользовании крестьянских хозяйств переселенцев;

В дальнейшем — областная схема обеспечения земельными участками переселенцев. - разработать методические положения образования фондов земель для размещения крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций на основе областной схемы обеспечения землей переселенцев;

- разработать научно обоснованные методы образования землепользовании крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций;

- усовершенствовать методику проектирования межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств и ассоциаций, их экономического обоснования ассоциаций крестьянских хозяйств;

- дать предложения по осуществлению природоохранных мероприятий, необходимых при организации хозяйств переселенцев;

Предметом исследования явились экономические закономерности и тенденции организации землевладений крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев в условиях земельной реформы, формирование условий их эффективной деятельности.

В качестве объекта исследования избран Алексеевский район Самарской области. Выбор этого объекта объясняется следующими факторами; наличие невостребованных площадей фонда перераспределения, большое число мигрантов, поселившихся в сельской местности данного района и желающих организовать крестьянские хозяйства. Алексеевский район характеризуется благоприятными природно-климатическими условиями, почвами с высоким баллом бонитета, экономически развит, вследствие чего является привлекательным для мигрантов.

Диссертация выполнена на основании проведенных исследований Волгониигипроземом, Государственным университетом по землеустройству с участием автора в течении последних б лет.

Теоретической и методологической основой диссертации явились законы и постановления, труды экономистов-аграрников, зарубежных исследователей вопросов организации землевладений фермерских хозяйств.

Новые научные результаты, полученные автором в ходе исследования, состоят в следующем: - впервые разработана комплексная методическая база проектирования образования землепользовании крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев;

- развиты теоретические положения межхозяйственного землеустройства крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев;

- даны рекомендации по методам выбора регионов, перспективных для расселения переселенцев, с учетом политических, экономических, социальных, экологических факторов;

- разработана методика образования и размещения земельных фондов, необходимых для организации крестьянских фермерских хозяйств переселенцев;

-предложена структура взаимосвязей сервисных и инвестиционных предприятий агробизнеса, ориентированная на запросы крестьянских (фермерских) хозяйств;

-разработаны конкретные предложения по кооперации и интеграции крестьянских хозяйств переселенцев на основе объединения их в ассоциации;

-усовершенствованы методические положения по основным вопросам межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства и экономического обоснования крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев.

При исследовании конкретных вопросов темы применялись следующие методы: статистико-экономический, расчетно-конструктивный, монографический, абстрактно-логический, математическое моделирование.

В период работы над диссертацией использовались проекты межхозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств переселенцев Самарской области, данные областной схемы обеспечения землей переселенцев Самарской области, проектов перераспределения земель; материалы земельного учета; материалы почвенных, гидрогеологических и других обследований и изысканий; статистические и литературные источники, постановления и решения государственных органов по вопросам развития агропромышленного комплекса, землепользования и землеустройства, миграционные программы. Разработанные в процессе изучения темы теоретические и практические предложения и рекомендации докладывались на научно-производственных конференция; совещаниях и семинарах по вопросам землеустройства в Государственном Университете по Землеустройству.

По теме диссертации опубликованы следующие печатные работы:

Землеустройство крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев. Сб. тезисов докладов научно-практической конференции./ ГУЗ. М.: 1997.

Аспекты устойчивого землеустройства крестьянских (фермерских) хозяйств. Сб. научных трудов./Совет молодых ученых и специалистов. ГУЗ. М: 1997.

Рекомендации по выбору мест целесообразного выделения земель переселенцам. Сб. научных статей, посвященных 220-летию ГУЗа «Землеустроитель-пая наука и образование XXI века»./Под общ. ред. С.Н.Волкова, А.А. Варламова. -М.: Былина. 1999.

Формирование целевых земельных фондов, необходимых для создания крестьянских хозяйств переселенцев. Сб. научных трудов./Совет молодых ученых и специалистов./ ГУЗ. М: 1999.

Внедрение геоинформационных технологий в практическую работу землеустроительных предприятий. Сб. тезисов докладов научно-практической конференции./ ГУЗ. М: 1998. (в соавторстве).

Особенности межхозяйственного землеустройства крестьянских (фермерских) хозяйств: Текст лекции - М.: ГУЗ. (в соавторстве).

## Виды миграции и рекомендации по выбору районов целесообразного выделения земель переселенцам

Сравнительная пригодность территории Российской Федерации для сельскохозяйственного освоения представлена в приложении 1. Перспективы вовлечения в сельскохозяйственное производство переселенцев ограничивают направленность миграционных потоков. Основная доля свободных земель, пригодных для развития сельского хозяйства, размещена в зонах депопуляции с малой плотностью инфраструктуры, относительно слаборазвитой социально-культурной сферой, низким экономическим потенциалом. В этих районах продолжает сокращаться численность местного коренного населения. По этим причинам, имея резервы свободных земель, они не в состоянии привлечь и удержать основную часть прибывающих на новое местожительство переселенцев.

Исходя из этого, нами разработаны рекомендации по выявлению районов последовательного и непрерывного расселения переселенцев.

Выбор районов, рекомендуемых для расселения мигрантов, должен определяться интересами всех сторон, участвующих в процессе переселения и регулировании миграционных потоков, и производится с учетом социально-экономического развития и экологической обстановки в регионах, национальной совместимости, специфики психологии мигрантов и климатических особенностей мест расселения; создания условий для приема и размещения мигрантов, стимулирующих их активное участие в процессе адаптации к существую щему социально-экономическому положению. Для создания условий расселения и обустройства мигрантов необходимо учитывать складывающуюся в регионе межнациональную ситуацию, плотность населения, наличие целевого земельного фонда, перспективы развития инфраструктуры и создания рабочих мест.

Отбор конкретных регионов, перспективных для коллективного расселения и организации крестьянских (фермерских) хозяйств мигрантов, по нашему мнению, производится с учетом: - наличия площадей фонда перераспределения земель и земель запаса, необходимых для расселения и обустройства переселенцев; - наличия свободных территорий в границах сельских поселений; - необходимости сохранения сложившейся этнической целостности местного населения; - уровня занятости населения в данном регионе; - возможности возрождения сельских поселений и создания вновь организуемых компактных поселений; - пожеланий беженцев и вынужденных переселенцев по формам расселения и организации производственно-хозяйственной деятельности. Расселение мигрантов нецелесообразно: в районах, где невозможно расширение производственных площадей, развитие сельского хозяйства и сферы услуг, а также с высокой плотностью населения и избытком трудовых ресурсов; в сложившихся курортных зонах, на отдельных курортах, а также в населенных пунктах, имеющих статус памятников культуры и заповедных зон; в районах со сложной социальной ситуацией; в пограничной зоне. Территории, намечаемые для организации крестьянских хозяйств переселенцев должны быть компактными, пригодными для сельскохозяйственного использования, иметь хорошую ресурсную базу, дорожную связь с основными экономическими объектами, развитую инфраструктуру. Районы вселения, на наш взгляд, необходимо выявлять с учетом экологической обстановки, а также медико-биологических аспектов, координируемых со сложившимися направлениями миграции переселенцев. Баланс территорий экономических районов по экологическому состоянию представлен в приложении 2. По соображениям национально-этнического характера из перечня территорий расселения мигрантов по возможности необходимо исключить административно-территориальные образования, в которых имеются следующие факторы: - экономические: низкий уровень жизни, низкий уровень социальной защиты и обеспечения; - политические: усиление националистических настроений; - социальные: языковые барьеры.

На территории, имеющие выгодное геополитическое положение, должно распространяться действие специальных административно-правовых мер (специального порядка внешнеторгового, налогового, валютного, трудового и других видов регулирования). Администрации данных территориалміьіх образований должны получить дополнительные права, регулирующие условия хозяйственной деятельности; а также решать вопросы социального развития, обеспечения занятости населения, оказывать различные формы материальной помощи малоимущим категориям переселенцев.

При выборе мест расселения необходимо учитывать следующие категории граждан: пенсионеры, лица трудоспособного и нетрудоспособного возраста, социально малозащищенные слои, многодетные семьи. Для лиц пенсионного возраста подбираются окраинные «тихие, спокойные» районы городов или поселки городского типа вблизи крупных городов. Для лиц трудоспособного возраста рассматриваются объекты расселения вблизи крупных промышленных предприятий, организаций, учреждений или «спальные» микрорайоны с высокоразвитой транспортной схемой. Для лиц социально малозащишенных, многодетных семей предлагаются варианты переселения в сельскую местность, поселки городского типа вблизи земельных угодий, исходя из следующих факторов: возможность строительства жилья собственными силами, условия для ведения подсобного хозяйства, относительно низкая стоимость строительства данных объектов жилья.

Необходимо учитывать вид расселения переселенцев на постоянное место жительства. Оно может быть как индивидуальным, так и компактным. При индивидуальном расселении предусматривается обеспечивать в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрацию граждан по выбранному месту жительства.

Компактное поселение представляет собой постоянное проживание семей переселенцев общей численностью не менее 50 человек в одном населенном пункте, для жизнеобеспечения которых создается (создана) общая инженерная и социально-бытовая инфраструктура либо производственная база (предприятие) с целью решения вопроса занятости этих лиц. Со стороны государства оказывается финансовая помощь при создании инженерной и социальной инфраструктуры этих поселений, а также рабочих мест. [7, с.4] В России с 1996 по 1999 год создано 1785 рабочих мест при компактных поселениях вынужденных переселенцев (приложение 3).

При выявлении мест расселения необходимо предусмотреть возможность создания компактных поселений, изучить развитость социальной инфраструктуры.

Для переселенцев рабочие места как практически единственный источник получения доходов являются одним из наиболее главных элементов жизнедеятельности. Вследствие этого возможность создания новых рабочих мест в регионах вселения - важный фактор выбранного района.

Направление переселенцев в сельские районы влияет на развитие агропромышленного комплекса, так как каждый работающий в сельскохозяйственном производстве создает 6-8 рабочих мест. При этом предусматривается организация производств законченного цикла, позволяющих объединить работу городских и сельских предприятий и хозяйств, включающих сопряженные и смежные производства по переработке сельскохозяйственной продукции с использованием труда переселенцев.

## Факторы разработки областной схемы обеспечения землей переселенцев в Самарской области..

Для эффективной территориальной организации крестьянских хозяйств мигрантов в качестве самостоятельного предпроектного вида работ разрабатывается областная схема обеспечения земельными участками переселенцев. Данная схема - первая стадия проектирования, методически необходимая и обеспечивающая последовательно-системное решение задачи обеспечения землей переселенцев. Она является концептуальной основой последующих проектов, разрабатываемых на второй стадии землеустройства.

Необходимость разработки схемы заключается в обеспечении органов местного самоуправления информацией для оперативного изъятия земель и предоставления их создаваемым крестьянским хозяйствам переселенцев, а также для социального и инженерного обустройства территории.

Основными задачами схемы обеспечения земельными участками переселенцев является определение конкретных участков, пригодных для поэтапного расселения мигрантов, разработка проектных предложений по размещению компактных поселений на новых местах, индивидуальному жилищному строительству в существующих населенных пунктах, строительству объектов производственной и социальной инфраструктуры, организации крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных кооперативов, ассоциаций и других предприятий.

Наиболее целесообразной сферой пространственного взаимодействия и согласования производственной и природоохранной деятельности людей является территория административного района. Схема разрабатывается в целом на область со степенью детализации решения вопросов на уровне административного района. Схемы составляются, в первую очередь, по тем административным районам, где имеются явно выраженный дефицит рабочей силы в сельском хозяйстве и земли фонда перераспределения, пригодные для расселения и обустройства переселенцев.

Схема обеспечения земельными участками переселенцев разрабатывается на перспективу в 5-Ю лет. Длительность расчетного периода определяется наличием и количеством земель, пригодных для организации крестьянских хозяйств, и числа прибывающих переселенцев.

Факторы, учитываемые при разработке областной схемы обеспечения земельными участками переселенцев: -наличие свободных земель фонда перераспределения, землеобесиечен-ность; - наличие участков для вновь организуемых компактных поселений или кварталов в черте существующих населенных пунктов; - расселение и население районов, этнографическая и конфессиональная структура сельских районов; - численность переселенцев; - расположение водных ресурсов; - расположение магистральных дорог, линий электропередач, нефтепроводов, газопроводов, предприятий сервисного обслуживания, перерабатывающих, кормозаготовительных, семеноводческих предприятий и других объектов производственной и социальной инфраструктуры. Схему необходимо разрабатывать в соответствии со следующими принципами: - наиболее полный учет природных и экономических условий и свойств данной территории, сложившейся этнической принадлежности местного населения; - формирование элементов территории, гарантирующих достижение высокой эффективности производственной и других видов деятельности; - выделение по возможности компактных участков для вновь организуемых поселений или кварталов в черте существующих населенных пунктов; - обеспечение социально-экономических интересов общества; - обеспечение охраны и воспроизводства продуктивных свойств земли; - экономия материальных и трудовых ресурсов. В содержание схемы, по нашему мнению, входят следующие разделы. 1) Подготовка предложений по конкретному территориальному размеще нию земельных массивов крестьянских хозяйств переселенцев. В данном разделе необходимо определить площадь и размещение земельных фондов, выделяемых для образования крестьянских (фермерских) хозяйств. Площадь фонда определяется с учетом обеспечения максимально возможного числа переселенцев, желающих при поселении получить земельные участки для индивидуального жилищного строительства, организации личного подсобного хозяйства, крестьянских (фермерских) хозяйств, исходя из установленных норм предоставления земли для этих целей с использованием прогнозных оценок органов Федеральной миграционной службы России и материалов инвентаризации земель. Фонд формируется лишь при наличии программ массового расселения переселенцев. В программах необходимо определить целевое назначение испрашиваемых земельных участков, их предполагаемые размеры и размещение, желаемое право владения. Определив площадь и размещение земельных фондов, выделяемых для образования крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев, необходимо установить систему расселения и местоположение вновь создаваемых поселений, отдельных кварталов или индивидуального жилищного строительства в существующих селениях. В схеме необходимо разработать экономическое обоснование размещения земельных участков. Выбор оптимальных решений по расселению и благоустройству переселенцев осуществляется на основе вариантной проработки и сопоставления технико-экономических показателей. 2) Разработка рекомендаций по специализации и организации совместной деятельности крестьянских хозяйств, производственному, инженерному и со циально-бытовому их обслуживанию и реализации продукции. В данном разделе необходимо провести тщательный анализ состояния и использования земель, размещения, специализации и эффективности производства существующих крестьянских (фермерских) хозяйств, выявить закономерпости рентабельного производства с тем, чтобы учесть их при организации хозяйств переселенцев. 3) Проектные разработки по размещению перспективной инфраструктуры: размещение производственных зон, ремонтной базы, складов ГСМ, строитель ство дорог, инженерных коммуникаций. В схеме следует изучить существующую сеть социально-культурных, медицинских, обслуживающих центров, детских садов и школ, производственную инфраструктуру, наметить объекты, необходимые для нормального функционирования создаваемых хозяйств, рассчитать затраты на их строительство. 4) Предложения по проведению мероприятий, связанных с производствен ными интересами группы хозяйств: мелиоративные работы, сооружение гидро технических объектов и т.д. В связи с тем, что в новых условиях важную роль играет налаживание производственных связей и экономических взаимоотношений между землепользователями в схеме необходимо предусмотреть возможность объединения хозяйств переселенцев в ассоциации, товарищества, коллективные предприятия, т.е. в те коллективные формы хозяйствования, которые ограничивают переход имущества за рамки единого предприятия и заинтересованы в сохранении устоявшихся форм внутрихозяйственных взаимосвязей, размеров и размещения его подразделений. 5) Разработка единой системы природоохранных мероприятий.

## Методика размещения земельных массивов для групп крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев и их ассоциаций на территории области

До составления областной схемы обеспечения земельными участками переселенцев вопросы образования фондов, необходимых для создания крестьянских хозяйств мигрантов, решались без определенной системы: без учета потребностей в состав фондов включались территории, которые оставались невостребованными, не учитывались цели использования этих фондов, объекты инфраструктуры. В областной схеме вопросы размещения земельных массивов для групп крестьянских (фермерских) хозяйств переселенцев и их ассоциаций решаются взаимосвязано и последовательно.

В состав работ по составлению схемы входят: подготовительные работы; разработка схемы; оформление, согласование, утверждение и выдача материалов заказчику. В подготовительные работы следует включить: а) сбор, изучение, систематизацию и анализ: - миграционных программ, программ обустройства военнослужащих, уволенных в запас, граждан, переселяющихся из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, текущих и долговременных прогнозов внутренней и внешней миграции, учетных данных о переселенцах, их этнической и социальной принадлежности, пожелания по форме расселения и организации производственно-хозяйственной деятельности, результатов научных исследований по проблемам миграции; -сведений и материалов о наличии фонда перераспределения земель, о возможности выкупа земель, местоположении, площадях, качественной характеристике, санитарно-экологическом состоянии, режиме и условиях использования этих земель, об инженерном обустройстве территории, о демографическом составе населения, размещении объектов первичной переработки и хранения сельскохозяйственной продукции, производственной инфраструктуры, необходимых данных о состоянии сельскохозяйственного производства; - сведений и материалов об утраченных населенных пунктах и площадях, ранее обрабатываемых при них сельскохозяйственных угодий; - решений местных органов исполнительной власти по вопросам возрождения сел и деревень и формирования фонда земель для размещения переселенцев; - данных о наличии в районе крестьянских (фермерских) хозяйств на момент составления схемы: местонахождение и характеристика существующих крестьянских хозяйств, по хозяйствам — количество трудоспособных, земельная площадь по видам угодий, направление хозяйства, поголовье скота и птицы, наличие сельскохозяйственной техники, производственных построек, данных об имеющихся в районе кооперативах и ассоциациях крестьянских хозяйств: их состав, земельная площадь по видам угодий, наличие производственных построек, сельскохозяйственной техники; о заявках от граждан, желающих получить землю для организации хозяйств; - схем землеустройства (проектов перераспределения земель), проектов внутрихозяйственного землеустройства, проектов планировки и застройки сельских населенных пунктов, схем и проектов мелиорации земель, дорожного строительства; -материалов почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки земель, данных инвентаризации земель, материалов по установлению охранных зон, схем противоэрозионных мероприятий, схем развития внутрихозяйственных автомобильных дорог и др.; б) подбор, тиражирование и изготовление необходимых планово картографических материалов; в) установление соответствия площадей фонда перераспределения земель прогнозируемой миграции и возможности удовлетворения пожеланий пересе ленцев по формам их расселения и организации производственно хозяйственной деятельности. В состав подготовительных работ следует включить также полевое землеустроительное и специальные обследования по тем районам, в которых администрации согласились выделить площади для расселения переселенцев. В процессе полевого обследования необходимо: уточнить границы участков, их местоположение и площади по видам угодий, фактическое использование и культуртехническое состояние, выявить сельскохозяйственные угодья, нуждающиеся в проведении работ по коренному или поверхностному улучшению, земельные участки пригодные к освоению в пашню, сенокосы и пастбища, участки нарушенных земель с целью их рекультивации, на землях с эродированными почвами определить степень эрозии, произвести предварительный выбор участков для жилищного строительства в существующих населенных пунктах, для размещения новых поселений, производственных центров или объектов, определить пригодность, очередность передачи, экологическое состояние каждого участка фонда перераспределения для ведения крестьянского хозяйства, обследовать дорожную сеть, связывающую землевладение или фонд перераспределения с дорогами общего пользования, установить целесообразность функционирования отдельных дорог, необходимость ремонта существующих или строительства новых дорог и дорожных сооружений, выявить источники водоснабжения и сброса сточных вод.

При полевом обследовании необходимо составить чертеж отобранных участков, на которых показываются их границы, номера и площади, размещения новых поселений или кварталов существующих сел, производственные центры, ближайшие населенные пункты, существующие и намечаемые трассы подъездных дорог, линий связи и электросети, а также отражается фактическое состояние и использование земель, мероприятия по их улучшению и другие результаты обследования земель.

Основанием для разработки схемы является задание, в котором необходимо установить вероятное число переселенцев, ориентировочные площади и состав земель, намеченных для передачи, форму расселения, перечень других вопросов, решаемых при составлении схемы, состав и содержание передаваемой заказчику документации.

Разработку схемы следует начинать с определения размеров и размещения массивов, предназначаемых для последующего выделения крестьянским хозяйствам. Площади фондов переселения устанавливаются исходя из прогнозной численности мигрантов и оптимальных размеров крестьянских (фермерских) хозяйств.

Из всех прибывающих граждан на 2000 год планируется разместить в сельской местности 1,5 тыс чел. (35% от общего числа переселенцев) При этом планируется, что из всех переселенцев в сельскую местность 25%-создает крестьянские хозяйства, а остальные 75% - являются обслуживающей группой населения. Исходя из расчетов, что в среднем в одном крестьянском хозяйстве 2,5 человека планируемое число крестьянских хозяйств составит 149 (таблица 2.7.).

## Методика составления проектов и экономического обоснования межхозяйственного землеустройства крестьянских хозяйств переселенцев и их ассоциаций

Хозяйственное подворье размещается по возможности в центре обслуживаемого земельного массива. Оно должно иметь надежную дорожную связь с основными земельными угодьями, пунктами сдачи или продажи продукции, быть обеспечено водоснабжением, электроэнергией, отоплением, газом, канализацией. Территория, выбранная для застройки, должна соответствовать строительным и санитарно-гигиеническим требованиям в отношении уклона местности, уровня залегания грунтовых вод, грунтов и др.

Жилые и производственные здания и сооружения следует концентрировать на одном минимальном участке застройки в целях экономии производственных площадей. На менее плодородных почвах необходимо выделять участок застройки. Участки жилой зоны по отношению к фермам размещаются с наветренной стороны, а по рельефу - выше по склону и по течению реки. Санитар-но-защитный разрыв между жилыми домами и животноводческими фермами не менее 50-100 м. Открытые откормочные площадки на 200 и более голов крупного рогатого скота удаляют от жилых построек на расстояние не менее 500 м.

При размещении хозяйственного центра ассоциации крестьянских хозяйств разрабатывается генеральный план застройки жилой и производственной зон.

Состав и площади сельскохозяйственных угодий в крестьянских хозяйствах непосредственно определяются требованиями специализации, состава и сочетания отраслей. В большинстве типов хозяйств, особенно специализирующихся на производстве продукции полеводства, в составе угодий должна преобладать пашня. В скотоводческих хозяйствах желательно наличие пастбищ и сенокосов.

Площадь пахотных земель должна формироваться на прилегающих друг к другу контурах пашни с целью создания достаточно крупных массивов, избегая резкой ломки сложившейся организации территории - рабочих участков, отдельно обрабатываемых массивов. Площадь пастбищ устанавливается с учетом их наличия и потребности в зеленом корме в период максимального отрастания травостоя. Под сенокосы выделяются наиболее продуктивные заливные, низинные и лиманные луга, на которых возможна механизированная уборка сена. Общая площадь сельскохозяйственных угодий при этом должна соответствовать расчетной с учетом кадастровой оценки.

За крестьянским хозяйством должны закрепляться все виды земельных угодий, размещаемые в пределах их землевладений или тяготеющие к ним, включая элементы социальной и производственной инфраструктуры (дороги, лесные полосы, полевые станы, гидротехнические сооружения) и другие объекты, за исключением тех, которые имеют межхозяйственное или общехозяйственное назначение. Массив земель крестьянского хозяйства должен также включать и несельскохозяйственные угодья, создающие нормальные условия для отдыха и жизнедеятельности людей, существования животного и растительного мира (участки леса и кустарники, болота, водоемы и др,).

Проектирование гранту землевладения крестьянского хозяйства выполняется по общепринятым правилам, особенностью проектирования является совмещение границ с границами полей севооборотов, рабочих участков, производственных подразделений сельскохозяйственного предприятия.

Составление схемы внутрихозяйственного землеустройства. В проекте межхозяйственного землеустройства необходимо схематично проработать основные вопросы внутрихозяйственного землеустройства. Схема внутрихозяйственного землеустройства включает: предварительное размещение внутрихозяйственных дорог, организацию севооборотов, размещение полей и полевой дорожной сети. В крестьянском хозяйстве внутрихозяйственные дороги проектируются в дополнение к существующей капитальной дорожной сети. Они должны обеспечить: круглогодичное и своевременное выполнение транспортных работ при наименьшей их себестоимости; сокращение потерь сельскохозяйственного производства от бездорожья; условия для рациональной организации территории; минимум капитальных вложений в строительство. В несложных случаях эти вопросы могут быть разработаны на уровне схемы. размещение дорог с твердым покрытием (магистральных дорог); размещение источников водоснабжения; размещение инженерных сетей энерго-, тепло-, газоснабжения, канализации и телефонной связи; размещение объектов, обслуживающих крестьянские хозяйства. Проектируемая схема инженерных сетей, обслуживающая крестьянские хозяйства переселенцев, в Сергиевском районе Самарской области показана на рис. 3.3.

В проекте необходимо разработать комплекс мероприятий, без скорейшего осуществления которых нормальное функционирование хозяйства невозможно. Такими мероприятиями являются: мелиорация земель; размещение и строительство жилищно-производственных объектов; размещение и строительство источников водоснабжения; размещение и строительство подъездных путей к автомобильным дорогам; электрификация, радиофикация и телефонизация хозяйства. Необходимо определить местоположение основных сооружений водопроводной сети, канализации,, теплофикации и наметить размещение проектируемых объектов.

Для эффективного функционирования крестьянских хозяйств предполагается организовать агролизинговые центры (АЛЦ). Агролизинг является одним из перспективных средств повышения обеспеченности фермерских хозяйств сельскохозяйственной техникой, машинами и оборудованием. Лизинг представляет особую форму финансирования, сходную с арендой. Арендатор (фермер) за использование техники платит АЛЦ определенную стоимость или процент за кредит, т.е. оплачивает услуги арендодателя (АЛЦ) и необходимую его прибыль. Такие центры выгодно создавать при условии объединения крестьянских хозяйств в ассоциации.