

ВВЕДЕНИЕ

Садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возводить жилое строение, но без права регистрации проживания в нем) (66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" 15 апреля 1998 г.).

В настоящее время правовой режим садового земельного участка предусматривает возможность возведения на таком участке жилого строения, а не жилого дома и соответственно в техническом плане объекта недвижимого имущества, возведенного на таком участке, следует указывать «жилое строение».

Строить индивидуальный жилой дом на участке для садоводства, находящемся в садоводческом товариществе, нельзя. Целевое назначение данного участка не предусматривает возведение на нем индивидуального жилого дома. Построить можно жилое строение, для которого не требуется выдача разрешения на строительство.

Целью данной выпускной квалификационной работы (далее - ВКР) является определить особенности проведения кадастровых работ в отношении садовых земельных участков

Задачи ВКР:

- усовершенствование проведения государственного кадастрового учета в отношении садовых земельных участков;
- развитие навыков самостоятельного решения для проведения межевания садовых земельных участков;
- обзор литературы существующих нормативных актов, регулирующих земельные отношения в садовых товариществах;
- экологическое и социальное обоснование проводимых мероприятий.

Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРИЕМЫ В ОРГАНИЗАЦИИ САДОВОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество — организация, в которой имущество, созданное или приобретенное за счет взносов членов товарищества, является собственностью товарищества как юридического лица, за исключением имущества, приобретённого или созданного за счет средств т. н. «целевых взносов». При этом члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества не отвечают по его обязательствам, а товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.1 Организация СНТ

Садоводческое товарищество некоммерческого вида представляет собой юридическое лицо, сформированное для выполнения ряда целей по содействию гражданам в использовании их конституционных прав на занятия садоводством, по благоустройству своих садовых или дачных участков. Территории под организацию садоводческого некоммерческого товарищества выделяются из резерва земель общего назначения. В качестве основной особенности можно выделить то, что, исходя из законодательства Российской Федерации, земельные участки, выделенные из земель особого фонда для осуществления садоводства или огороднической деятельности, в дальнейшем могут переходить в собственность членов этих садовых объединений.

Особенности СНТ как юридического лица СНТ представляет собой юридически ответственную организацию, имеющую свои обязательства перед государственными органами. На данный момент законодательство, касающееся садоводческих товариществ некоммерческого характера, не

достаточно прописано и отдано, скорее, в руки самих этих объединений. Довольно часто возникают конфликтные ситуации из-за разного толкования некоторых нормативных актов и уставов. Поэтому члены СНТ во главе с председателем должны сами прописать все нюансы ведения их садоводческой деятельности, составляя дополнительные приложения к имеющимся договоренностям и положениям. Некоммерческое товарищество, являясь юридическим лицом, заключает различные договоры, например, соглашения по вывозу мусора с его территории или по поставке электроэнергии. Оплату подобных услуг производят из общих взносов каждого участника данного объединения.

В садоводческих товариществах придерживаются принципа «один за всех и все за одного». Если член СНТ нарушил какие-либо законы, например, выбросил садовый мусор в неположенном месте, то штраф оплачивать будут совокупно всем товариществом. В то же время, члены этих сообществ не являются ответственными по сторонним обязательствам СНТ, а садоводческое объединение не несёт ответственности за обещания своих участников.

1.1.1 Особенности формирования бюджета СНТ

Исходя из названия СНТ, можно понять, что данное объединение не имеет права заниматься целенаправленной коммерческой деятельностью. И тут возникает вопрос: "Откуда поступают средства для ведения его хозяйственной деятельности?" Садоводческое товарищество, являясь формой некоммерческого объединения, приобретает или создает имущество общего использования, являющееся собственностью всех его членов, на целевые взносы. Это имущество выступает как собственность данного товарищества - юридического лица. Формирование специального фонда происходит за счет вступительных и членских взносов, доходов от хозяйственной деятельности и других средств, которые могут быть предоставлены данному товариществу

из бюджета государственных и муниципальных органов. Деньги идут на установленные, на общих собраниях и закрепленные в уставе товарищества цели.

1.1.2 Порядок проведения собраний СНТ

Регламент проведения общих собраний членов СНТ устанавливают в соответствии с действующими законодательными актами, при этом определяют компетенцию общих сборов, их типы или виды, перечисляют поводы для внеочередного созыва, формируют повестку дня и способы оповещения членов СНТ.

Проведение общих собраний может происходить в очной форме, когда присутствуют лично все члены садового товарищества, или заочно, когда о принятых решениях правления сообщается письменно или в какой-либо другой форме. Очно ежегодно проводят обсуждения смет доходов и расходов, выборы председателя или членов правления.

1.1.3 Председатель СНТ

Садоводческое некоммерческое товарищество в целом является юридическим лицом, поэтому для представления его интересов перед различными структурами выбирают человека из рядовых членов СНТ, разбирающегося во всех юридических тонкостях и готового безвозмездно взвалить на себя все хлопоты по организации и урегулированию жизни садового товарищества. Речь идет о председателе. Его выбирают путем открытого голосования при проведении общего собрания членов этого садоводческого объединения. Обычно в председатели стараются выдвигать инициативного и ответственного человека.

В весенне-летний период на плечи председателя сваливается очень много обязанностей, отнимающих у него значительное время, поэтому, по инициативе всех садоводов этого товарищества, ему могут назначить

небольшую заработную плату. Так сказать, в виде благодарности за нелегкий труд. Председатель оказывается как бы «меж двух огней»: с одной стороны, нужно следить за тем, чтобы все члены объединения подчинялись общим требованиям и соблюдали установленный порядок, регулировать возникающие между соседями конфликты; с другой стороны – в любой момент его могут попросить представить отчет о проделанной работе, расходовании общих средств, правомерности принятых решений. Т.е. председатель одновременно является и начальником и подчиненным. Если действия главы СНТ не устраивают его членов, то на общем голосовании ставят вопрос о перевыборах данного председателя.

В обязанности председателя также входит:

1. осуществление контроля выполняемой другими сотрудниками работы;
2. заключение договоров;
3. открытие счетов в финансовых учреждениях;
4. своевременное оповещение членов СНТ об актуальных событиях.

1.1.4 Преимущества покупки земельного участка в садоводческом товариществе

Несмотря на некоторые неудобства, связанные с неразвитостью инфраструктуры, земельный участок в СНТ принесет много выгоды. Главным его преимуществом является то, что, помимо непосредственного осуществления на нем садоводческой деятельности по выращиванию различных сельскохозяйственных культур, его владелец имеет право возвести на территории земельного участка жилое строение, которое, при соблюдении некоторых обговоренных норм, можно зарегистрировать в соответствующих органах как место проживания.

Еще одним плюсом является то, что, в отличие от возведения объектов капитального строительства на землях с видом разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства, в данном случае не требуют специального разрешения как на сооружение, так и на ввод жилого дома в эксплуатацию. Многие покупатели сегодня делают выбор в пользу покупки земельных участков в СНТ.

Республика Татарстан является одним из дорогих субъектов Российской Федерации в вопросах приобретения жилых помещений. Поэтому, в данном регионе на долю неорганизованной коттеджной застройки на территории садоводческо-некоммерческих товариществ приходится около 60 % общего объема загородного рынка.

1.1.5 Отличия дач в СНТ от коттеджного поселка

Главным отличием построек в СНТ от домов в коттеджном поселке является вид разрешенного использования земельного участка. Под садовые товарищества выделяют, как правило, категорию земель сельскохозяйственного назначения, поэтому образовавшиеся там поселки относят к низшей иерархии. Хотя дача в СНТ, как уже было сказано, является довольно неплохим вариантом объекта недвижимости.

В коттеджных поселках, расположенных на землях с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, более жесткие требования в планировке, при возведении объекта капитального строительства потребуется более объемный пакет документации и согласований. С другой стороны, здесь гарантировано развитие всей необходимой инфраструктуры, а также не возникает проблем с наличием медицинской помощи, почтового адреса и участкового. Также в дом, построенный в соответствии с нормами ИЖС, не могут войти без соответствующего разрешения представители силового ведомства и полиции, т.е. он обладает неприкосновенностью. Имеются отличия и в форме управления данными поселками: в СНТ возникшие рабочие моменты решают коллективно на всеобщем голосовании. Плюсом также являются

сравнительно небольшие обязательные взносы. В коттеджном поселке управление предоставлено компании, в которую требуется гораздо больше вложений, но и спектр предоставляемых услуг намного шире. Жители поселка в СНТ более свободны в выборе проекта и материалов для строительства дома, тогда как в поселках ИЖС более строгие требования и к проектам застройки, и к ресурсам.

1.1.6 Недостатки проживания в СНТ

При всех имеющихся плюсах, проживание на территории садового товарищества имеет и некоторые недостатки:

- Неразвитая инфраструктура: к поселкам в основном подведена только электроэнергия, газ проводят в редких случаях. Зачастую поблизости отсутствуют хорошие магазины, а также школы и детские сады;
- На территории садовых товариществ редко встречаются хорошие дороги;
- Достаточно часто отсутствует канализационная сеть.

Если СНТ достаточно старое, то все дороги и коммуникации могут быть сильно изношены, и требуется сильная инициативная группа, чтобы преодолеть инертность некоторых членов садового некоммерческого товарищества в решении этих вопросов. Таким образом, при выборе между коттеджным поселком в ИЖС или СНТ, расшифровка которого в основе имеет все-таки слово «садоводческий», следует учитывать все плюсы и минусы данного объединения. Особенно если предполагается его использование не только для огородничества, но и для постоянного проживания.

1.1.7 Устав СНТ

Создание садоводческого некоммерческого товарищества подразумевает разработку и утверждение Устава, регламентирующего действия общества и его членов. В данном документе закреплены правила и принципы деятельности СНТ. Устав должен содержать в себе следующую информацию:

1. наименование объединения;
2. адрес месторасположения; правовая форма;
3. фактическое и максимально допустимое количество членов, их права и обязанности;
4. размеры и порядок внесения обязательных взносов;
5. структура управленческого аппарата;
6. совокупная площадь, занимаемая земельными участками.

1.1.8 Взносы

На членах садоводческого некоммерческого товарищества лежит ответственность по уплате следующих видов обязательных взносов:

1. паевый — при вступлении в СНТ, на приобретение материальных ценностей для всей организации (по величине равный пяти членским взносам);
2. членский — для оплаты труда сотрудников товарищества, совершения коммунальных платежей и текущих расходов, размер зависит от количества земельных участков;
3. целевой — на основании решения, принятого на собрании, для решения конкретной задачи;
4. дополнительный — в форс-мажорных ситуациях.

1.1.9 Права членов СНТ

Члены СНТ наделены основным правом — строить на своих земельных участках жилые дома с последующей регистрацией по месту их нахождения.

Что касается участия в решении проблем СНТ, то каждый его член имеет право только одного голоса независимо от количества занимаемых земельных участков. Помимо этого садоводы могут:

1. принимать участие в собраниях;
2. избирать председателя и предлагать свою кандидатуру на роль управленца;
3. требовать отчетность о проделанной сотрудниками садового товарищества работе;
4. осуществлять на своем земельном участке не запрещенную законом деятельность;
5. распоряжаться имуществом, находящимся в собственности, по своему усмотрению;
6. беспрепятственно пользоваться инфраструктурой и коммуникациями СНТ;
7. иметь свободный доступ к своему земельному участку;
8. выйти из объединения садоводов;
9. стать сотрудником товарищества при наличии вакансии.

1.1.10 Обязанности собственников

В обязанности собственников земельных участков входят:

1. своевременное внесение взносов;
2. освоение предоставленного земельного участка в течение 3 лет;
3. участие в различных общественных мероприятиях;
4. толерантное отношение к соседям;

5. подчинение решениям, принятым на общем собрании членов СНТ.

1.1.11 Выход из садоводческого товарищества

Любой член СНТ может выйти из состава его участников. При этом право на земельный участок сохраняется. Также можно продолжать пользоваться инфраструктурой и коммуникациями СНТ в целях осуществления садоводческой деятельности.

Возникают следующие обязательства. Садовод-индивидуал должен:

1. оплачивать коммунальные услуги в соответствии с действующим договором с СНТ;
2. совершать платежи за пользование инфраструктурой садового товарищества;
3. требовать соразмерную внесенным ранее взносам долю в имуществе объединения.

Плюсы и минусы таких земельных участков:

Успех деятельности любой организации зависит от способностей ее руководителя. Если во главе СНТ стоит толковый председатель, о садовом товариществе будут только положительные отзывы.

К плюсам объединения садоводов относят:

1. наличие охраны;
2. ухоженная территория;
3. высокое качество подъездных дорог;
4. возможность постройки жилого дома на своем земельном участке с перспективой дальнейшей прописки.

Наряду с преимуществами есть и минусы:

1. большое количество дополнительных взносов;
2. не всегда развитая инфраструктура;

3. возникновение препятствий при регистрации права собственности.

1.2 Возможность проведения бесплатного межевания земельного участка

Закон предоставляет такую возможность в единственном случае – при проведении в кадастровом квартале, где находится земельный участок, комплексных кадастровых работ.

Их заказчиком выступает муниципалитет, а в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – региональные власти.

Законодательной базой для организации этой процедуры служит Закон о кадастровой деятельности N 221-ФЗ от 24.07.2007. В нем есть специальный раздел, посвященный комплексным кадастровым работам, который был введен в действие в 2015 году.

1.2.1 Земельные участки, попадающие под «безвозмездное определение границ»

Комплексными кадастровыми работами могут быть охвачены земли различного назначения:

1. застроенные земли, имеющие проект межевания территории;
2. земельные участки сельскохозяйственного назначения, также имеющие проект межевания;
3. территории садоводств и дачных кооперативов, имеющие проект межевания или проект организации и застройки территории;
4. лесные участки, имеющие проектную документацию.

В ходе процедуры уточняются границы землевладений, сведения о которых в реестре недвижимости не соответствуют требованиям законодательства, и формируются земельные участки общего пользования,

которые заняты улицами, площадями, общественными зелеными насаждениями.

Примечание: Проблемы могут возникнуть у тех владельцев земельных участков, которые не только не провели межевание за собственные денежные средства, но и не зарегистрировали право на земельный участок. Если в ходе комплексных кадастровых работ они не заявят о своих правах на земельный участок, их земельные участки могут быть оформлены как муниципальная собственность.

Чтобы этого не произошло, им нужно следить за информацией и в случае начала таких работ незамедлительно представить кадастровому инженеру свои документы на земельный участок. Он обязан в таком случае подать сведения для регистрации земли в ЕГРН до начала составления карты-плана территории.

На межевание за счет государства могут рассчитывать все землевладельцы, чьи земельные участки не имеют установленных в законном порядке границ.

Однако порядок организации работ не позволяет точно установить, когда они будут проведены на конкретной территории, так как решение об их производстве принимает муниципальный орган исходя из наличия средств.

Ни собственник земельного участка, ни садоводческое товарищество или дачный кооператив не выступают инициаторами процедуры.

1.2.2 Финансирование комплексных кадастровых работ

Кто платит за межевание? Деньги на общее межевание не собирают с собственников, а выделяют из бюджета.

В законе сказано, что на эти цели могут выделяться муниципальные, региональные и федеральные средства. Российская Федерация и регионы направляют субсидии муниципальным бюджетам.

Объем финансирования на 2017-2019 годы определен Федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости».

Примечание: С самих землевладельцев не будут взиматься денежные средства за какие-либо услуги кадастрового инженера. Даже вынесение границ в натуру, которое, как правило, оплачивается отдельно, кадастровый инженер обязан будет выполнить по просьбе собственника бесплатно.

1.2.3 Как сделать межевание земельного участка на бесплатной основе

Собственники и их объединения никак не могут инициировать комплексные кадастровые работы. Решение принимается местными властями, изыскиваются средства в бюджете, а затем заключается государственный контракт с кадастровым инженером или землеустроительной организацией.

Землевладельцам важно следить за информацией, чтобы их интересы были максимально учтены при проведении работ.

Кадастровый инженер обязан оповестить землевладельцев по имеющимся в ЕГРН адресам и электронной почте и разместить информацию:

1. на информационных щитах;
2. на сайтах муниципальных и региональных властей;
3. в местных газетах.

В законе указано, что владельцам земельных участков запрещено препятствовать проведению работ, они обязаны пускать кадастрового инженера на свой земельный участок.

На случай несоответствия размеров земельного участка в документах и при обмере действуют те же правила, что и при заказе платного межевания. Землевладение не должно оказаться меньше заявленного в документах более, чем на 10%.

Примечание: Если фактический размер землевладения оказывается больше документированного, то к земельному участку можно законно присоединить часть, которая не превышает:

1. минимального размера предоставления земельного участка данного целевого назначения;
2. 10% площади земельного участка, если минимальный размер предоставления для земельного участка данного типа не установлен.

Если в ходе обмеров возникают споры о границах, они разрешаются согласительной комиссией, в которую входят представители органов власти, а в садоводствах и дачных кооперативах – также председатели этих некоммерческих объединений. Теперь, когда вы знаете, как заказать межевание земельного участка бесплатно, давайте поговорим о том, что означает данная процедура для собственников.

1.2.4 Результаты процесса

По окончании работ инженер подает в Росреестр карту-план территории, где уточнены границы всех земельных участков, расположенных в пределах кадастрового квартала.

Для собственников земли окончание процедуры означает, что запись в реестре о том, что границы их земельного участка не определены в соответствии с законодательством, снимается.

Это означает, что становится возможным любое распоряжение земельным участком:

1. продажа;
2. дарение;
3. приобретение в наследство.

1.2.5 Сроки процедуры

Комплексные кадастровые работы – длительная процедура из-за продолжительных сроков на уведомление собственников о начале работ и на подачу возражений по поводу границ земельных участков в согласительную комиссию.

Общий срок межевания нового земельного участка бесплатно складывается из следующих составляющих:

10 дней дается кадастровому инженеру на оповещение собственников о начале работ;

30 дней после опубликования извещения дается собственникам не учтенных в ЕГРН объектов на представление кадастровому инженеру документов о своей недвижимости;

15 дней должно пройти с момента извещения собственников о завершении составления карты-плана территории до дня заседания согласительной комиссии по поводу границ земельных участков;

в течение еще 35 дней после первого заседания согласительной комиссии собственники могут подавать свои возражения по поводу границ;

через 20 рабочих дней после истечения срока на представление возражений о границах согласительная комиссия сдает окончательный вариант карты-плана территории заказчику работ.

Таким образом, комплексные кадастровые работы длятся не меньше 4 месяцев.

Бесплатное межевание земельного участка, как мы видим, задача общегосударственного масштаба, на которую выделяют большие средства из бюджетов всех уровней.

Это делается для наведения порядка в земельных отношениях. Собственники земельных участков получают возможность распоряжаться землей, не заплатив за дорогостоящие услуги кадастрового инженера.

Однако чтобы в процессе общего межевания не были нарушены интересы землевладельца, надо внимательно следить за информацией и вовремя представлять все документы.

1.3 Требования к объектам благоустройства

Обязательный перечень элементов благоустройства на территории садоводческого некоммерческого товарищества должен включать:

- твердые виды покрытия внутренних проездов;
- информационные стенды;
- ограждения (заборы);
- контейнеры и/или бункеры-накопители на специально оборудованных контейнерных площадках, средства наружного освещения.

Территория СНТ должна содержаться в чистоте. Границы уборки территории определяются границами СНТ на основании документов, подтверждающих право собственности или иное вещное право на земельный участок, и прилегающей к границам СНТ территории на расстоянии 5 метров от ограждений (заборов), если большее расстояние не установлено правовыми актами в сфере благоустройства.

1.3.1 Въезды. Внутренние проезды. Автостоянки

- Въезд на территорию СНТ оборудуется воротами или шлагбаумом с электромеханическим приводом или открываемым вручную, а также наружным освещением;

- Минимальная освещенность в горизонтальной плоскости у въездных ворот и территории гостевой автостоянки должна быть не менее 1 лк. Высота размещения светильников наружного освещения должна составлять не менее 2,5 метров;

- Ворота или шлагбаум на въезде на территорию СНТ должны обеспечивать свободный проезд транспортных средств экстренных и надзорных служб (в том числе полиции, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, служб газа, энергосети, водоканала, теплосети);

- Внутренние проезды СНТ должны содержаться в чистоте и иметь твердое покрытие (железобетонное, бетонное, асфальтобетонное или щебеночное покрытие), а также быть освещены в темное время суток средствами наружного освещения;

- На въезде на территорию СНТ может оборудоваться площадка для автостоянки;

- Не допускается проектировать размещение площадок для автостоянок в зоне остановок общественного пассажирского транспорта;

- Организацию заездов на автостоянки предусматривают не ближе 15 м от конца или начала посадочной площадки общественного транспорта;

- Сопряжение покрытия площадки с зелеными насаждениями выполняется в одном уровне с укладкой бортового камня.

1.3.2 Средства размещения информации

У главного въезда на территорию СНТ должны быть установлены:

- информационный знак с названием садоводческого (дачного) объединения;

- информационный стенд, с обязательным размещением:

- схематического плана СНТ с указанием мест размещения противопожарного инвентаря и водоема(ов) (гидрантов);

- маршрутов эвакуации в случаях пожара, стихийных бедствий и т. п.;

- контактных данных (фамилии, имени, отчества и номера телефона) лица, ответственного за пожарную безопасность;

- телефонами экстренных служб;

- контактных данных (фамилии, имени, отчества и номера телефона) председателя Правления СНТ;
- электронного адреса сайта и электронной почты Союза дачников.

1.3.3 Ограждения

- Территория СНТ должна быть огорожена по периметру;
- Не допускается отклонение ограждения от вертикали;
- Запрещается дальнейшая эксплуатация ветхого и аварийного ограждения, а также отдельных элементов ограждения без проведения срочного ремонта, если общая площадь разрушения превышает двадцать процентов от общей площади элемента, либо отклонение ограждения от вертикали может повлечь его падение;
- Элементы ограждения из древесины не должны иметь на поверхности заусенцев, отщепов, сколов с острыми концами или кромками, а также наличие шероховатых поверхностей, способных нанести травму. Не допускается наличие гниения основания деревянных опор;
- Не допускается наличие выступающих частей фундамента ограждения (арматуры, элементов крепления и т. п.);
- Выступающие концы болтовых соединений, края металлической сетки, а также сварные швы должны быть защищены способом, исключающим травмирование;
- Ограждение СНТ должно содержаться в чистоте. Мойка производится по мере загрязнения, ремонт, окрашивание ограждения и его элементов производится по мере необходимости, но не реже одного раза в три года. Высота ограждений не должна превышать двух метров. При наличии специальных требований, связанных с особенностями эксплуатации и (или) безопасностью объекта, высота может быть увеличена.

1.3.4 Освещение

- Освещение СНТ и прилегающей территории выполняется в соответствии с нормативными правовыми актами, устанавливающими требования к организации наружного освещения;
- Высота размещения светильников наружного освещения должна составлять не менее 2,5 метров;
- При возведении новых и замене (ремонте) изношенных воздушных линии освещения они подлежат оборудованию самонесущими изолированными проводами (СИП) - для воздушных линий электропередачи на напряжение до 0,6/1 кВ включительно;
- Все системы наружного освещения должны поддерживаться в исправном состоянии. Опоры сетей наружного освещения не должны иметь отклонение от вертикали более 5 градусов;
- Поврежденные элементы сетей, влияющие на их работу или электробезопасность, должны ремонтироваться немедленно, не влияющие - в течение 10 дней с момента повреждения;
- Количество неработающих светильников не должно превышать 10 процентов от их общего числа, при этом не допускается расположение неработающих светильников подряд, один за другим.

1.3.5 Площадки для мусоросборников (контейнерные площадки)

- На въезде на территорию СНТ размещают площадки для установки мусоросборников (контейнерные площадки), при этом территория площадки должна примыкать к проездам, но не мешать проезду транспорта;
- При обособленном размещении площадки (вдали от проездов) предусматривается возможность удобного подъезда транспорта для очистки контейнеров и наличия разворотных площадок (12 x 12 м);

- Контейнерная площадка должна иметь с трех сторон ограждение высотой не менее 1,5 метров, асфальтовое или бетонное покрытие с уклоном в сторону проезжей части, подъездной путь с твердым покрытием. Допускается изготовление контейнерных площадок закрытого типа по индивидуальным проектам (эскизам), разработанным и согласованным в установленном порядке;

- На контейнерной площадке должен быть размещен график вывоза мусора с указанием наименования и контактных телефонов организации, осуществляющей вывоз;

- СНТ обязано установить контейнеры и/или бункеры-накопители на контейнерных площадках и обеспечить регулярный вывоз мусора согласно заключенным договорам с организациями, осуществляющими вывоз и утилизацию мусора в соответствии с утвержденными среднегодовыми нормами накопления мусора.

1.3.6 Содержание домовладений, надворных построек и прилегающей территории

- Собственники домовладений в СНТ обязаны своевременно производить ремонт домовладения, а также ремонт и окраску фасадов домовладений, их отдельных элементов (балконов, водосточных труб и т.д.), надворных построек, поддерживать их в исправном состоянии и чистоте;

- Домовые знаки и информационные таблички, расположенные на фасадах домовладений поддерживаются в исправном состоянии и чистоте;

- Временное складирование бытовых отходов и мусора на территории домовладений допускается в специально оборудованных местах;

- Не допускается длительное (свыше 7 дней) хранение топлива, удобрений, строительных и других материалов, техники, механизмов, автомобилей, в том числе разукomплектованных на территории общего пользования, прилегающей к фасадной части домовладения;

- Собственники домовладений в СНТ обязаны производить регулярную уборку от мусора и покос травы на прилегающей к домовладению территории, своевременную уборку от снега подходов и подъездов к дому;

- Не допускается производство ремонта или мойки автомобилей, смены масла или технических жидкостей на территории общего пользования, прилегающей к домовладению;

- Запрещается сжигание, а также захоронение мусора на территории садовых, огородных и дачных земельных участках, земельных участках для размещения имущества общего пользования СНТ и территориях, прилегающих к границам СНТ;

- Домашний скот и птица должны содержаться в специальных помещениях (сараях, стайках, хлевах и т.д.), оборудованных для содержания в пределах домовладения, земельного участка. Решение об ограничении количества домашних животных, домашнего скота и птицы, а также пчел, содержащихся в пределах домовладения, земельного участка может быть определено общим собранием членов объединения;

- Расстояние от жилого строения (дома) и погреба до уборной должно составлять не менее 12 метров, а от колодца или иного водного устройства до уборной и компостного устройства не менее 8 метров. Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном земельном участке, так и между постройками, расположенными на смежных земельных участках.

1.3.7 Детские и физкультурно-оздоровительные площадки

- На территориях СНТ могут устанавливаться детские игровые и физкультурно-оздоровительные площадки;

- На площадках устанавливаются информационные стенды (таблички), содержащие правила и возрастные требования при пользовании оборудованием, номера телефонов службы спасения, скорой помощи,

службы эксплуатации для сообщения о неисправности и поломке оборудования, информация о запрете выгула домашних животных на площадке;

- Подвижные и неподвижные элементы оборудования не должны образовывать сдавливающих или режущих поверхностей, а также создавать возможность застреваний тела, частей тела или одежды;

- Мягкие виды покрытия (песчаное, уплотненное песчаное на грунтовом основании или гравийной крошке, мягкое резиновое или мягкое синтетическое) предусматриваются на детской площадке в местах расположения игрового оборудования и других местах, связанных с возможностью падения детей;

- Для сопряжения поверхностей площадки и газона применяются садовые бортовые камни со скошенными или закругленными краями;

- На детских площадках не допускается применение растений с ядовитыми плодами;

- Ветви или листва деревьев должны находиться не ниже 2,5 м над покрытием и оборудованием площадки. Кустарник, используемый для ограждения площадок, должен исключать возможность получения травмы в случае падения на него во время игры. Трава на площадке должна быть скошена, высота ее не должна превышать 20 сантиметров;

- Конструкция оборудования должна обеспечивать прочность, устойчивость и жесткость. Качество узловых соединений и устойчивость конструкций должны быть надежным (при покачивании конструкции);

- Выступающие концы болтовых соединений должны быть защищены способом, исключающим травмирование. Сварные швы должны быть гладкими;

- Элементы оборудования из древесины не должны иметь на поверхности дефектов обработки (заусенцев, отщепов, сколов и т.п.). Не допускается наличие гниения основания деревянных опор и стоек;

- Не допускается наличие выступающих элементов оборудования с острыми концами или кромками, а также наличие шероховатых поверхностей, способных нанести травму. Углы и края любой доступной для детей части оборудования должны быть закруглены;

- Не допускается наличие выступающих частей фундаментов, арматуры и элементов крепления;

- Песок в песочнице не должен содержать посторонних предметов, мусора, экскрементов животных, большого количества насекомых;

- Территория площадки должна быть очищена от мусора и посторонних предметов. На площадке и прилегающей к ней территории не должно быть мусора или посторонних предметов, о которые можно споткнуться и/или получить травму;

- Дорожки, ограждения и калитки, скамейки, урны для мусора должны быть окрашены и находиться в исправном состоянии. Мусор из урн удаляется по мере необходимости.

Глава II. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ САДОВОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА (НА ПРИМЕРЕ СНТ «ЛУЧ» ВЫСОКОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН)

2.1 Общие сведения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан

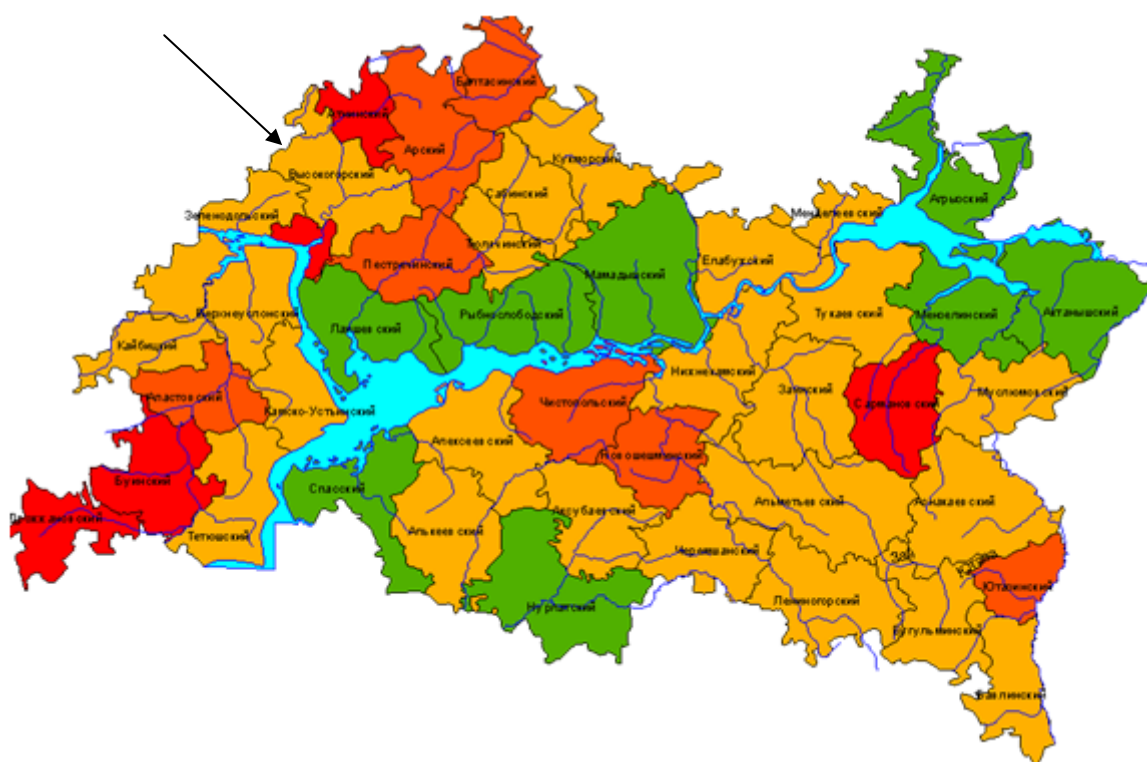


Рисунок 1 – Месторасположение Высокогорского муниципального района на карте Республики Татарстан

Республика Татарстан — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

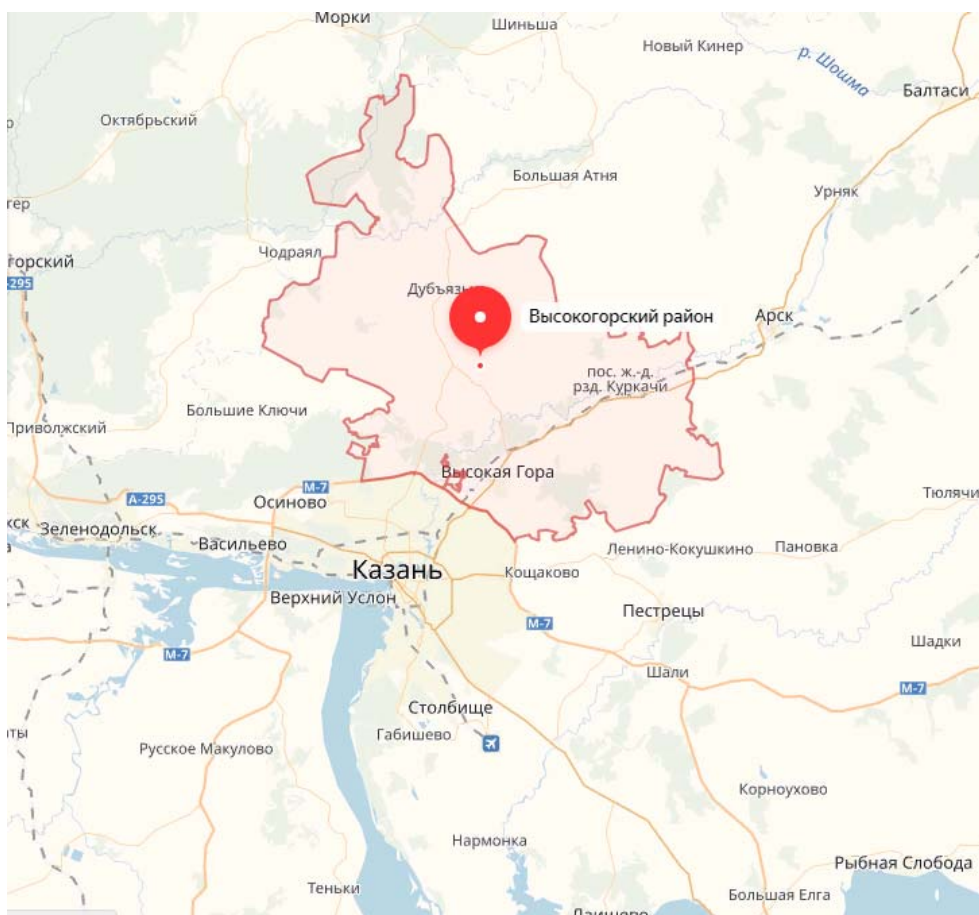


Рисунок 2 – Месторасположение СНТ «Луч» на карте Высокогорского муниципального района

Высокогорский муниципальный район расположен в северо-западной части Республики Татарстан и граничит с городом Казань, с Зеленодольским, Арским, Атнинским, Пестречинским районами и Республикой Марий-Эл. Административным центром является поселок ж/д. ст. Высокая Гора (находится на расстоянии 7 км к востоку от г.Казани). Выгодное географическое положение, обеспеченность природными и трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная сеть, стабильное сельское хозяйство - составляющие устойчивого экономического положения района.

Площадь Высокогорского района составляет 157,5 тыс. гектаров, из них 29,3 тыс. гектаров или 18% земли лесосечного фонда. Земли сельскохозяйственного назначения составляют 118,8 тыс. гектаров, из них

площадь сельскохозяйственных угодий – 110,1 тыс. гектаров, в том числе пашни – 76,3 тыс. гектаров.

По природно-сельскохозяйственному районированию земельного фонда России Высокогорский район относится к Предуральской провинции лесостепной зоны и входит в состав первого земельнооценочного района. Рельеф территории района представляет собой слабоволнистую равнину с пологими, покатыми и крутыми склонами со значительной эрозионной расчлененностью. На севере проходит долина реки Илеть и реки Ашит, а в южной части район рассечен долиной реки Казанка. Склоны речных долин рассечены оврагами и балками.

Почвенный покров района представлен в основном дерново-подзолистыми и серыми лесными почвами с относительно низким уровнем естественного плодородия. По механическому составу почвы преимущественно средне и тяжелосуглинистые. Содержание гумуса колеблется от 1,5% до 2,2%.

Высокогорский муниципальный район занимает выгодное экономико-географическое положение, находясь на дорогах, соединяющих юг и север, запад и восток республики, представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность лесными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию.

Высокогорский муниципальный район на западе граничит с Республикой Марий Эл, на севере и северо-востоке с Атнинским и Арским муниципальными районами, на юге – с Пестречинским муниципальным районом, на юго-западе с городским округом Казань.

Высокогорский муниципальный район расположен на севере северо-западной части республики, по его территории проходят система магистральных газопроводов, федеральные магистральные железнодорожные пути и автомобильные дороги (М-7 Волга проходит по южной границе района), региональные автомобильные дороги, которые обеспечивают перемещение потоков грузов и пассажиров с запада на восток и с севера на

юг внутри Республики Татарстан и во многие регионы Российской Федерации. В связи с этим, уникальность транспортной системы Высокогорского муниципального района характеризуется следующими факторами:

- прохождением трансконтинентальной железнодорожной магистрали в направлении «Запад-Восток»;

- прохождением автомобильной дороги федерального значения в направлении «Запад-Восток», которая является связующей западных европейских регионов и промышленных городов России с ее восточными Поволжскими и Уральскими промышленными регионами и городами;

- прохождение региональной автомобильной дороги Казань – Малмыж с продолжением на г.Киров в направлении юг-север обеспечивает связь района с Арским, Балтасинским районами Республики Татарстан и с Кировской областью.

Доля посевных площадей для всех сельскохозяйственных культур Высокогорского муниципального района составляет 2,4% посевных площадей Республики Татарстан. В настоящее время район занимает седьмое место среди районов республики по посевной площади картофеля, четвертое место по посевной площади овощей открытого грунта.

По климатическим и почвенным условиям Высокогорский район в соответствии с агроклиматическим районированием относится к Предкамью.

В Предкамской зоне среднегодовая сумма осадков составляет 440 мм, а за вегетацию с температурой выше 50 – 269 мм. В зоне преобладают дерновоподзолистые (18,4 %) и серые лесные оподзоленные (58,5%) почвы. В целом для данной зоны характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок.

По результатам комплексной оценки качества окружающей среды (ОС), проведенной МЭиПР РТ в 2009 г., уровень комплексной техногенной нагрузки в Высокогорском муниципальном районе оценивается ниже среднего. Наибольший вклад в значение данного интегрального показателя

вносит эродированность почв, в меньшей степени – использование минеральных удобрений и пестицидов, распаханность и отходы животноводства. В соответствии с расчетами, проведенными по методике, утвержденной распоряжением МПР РФ от 16.10.2003 г. №460-р, состояние ОС района характеризуется как умеренно напряженное (Государственный доклад о состоянии природных ресурсов и об охране окружающей среды РТ в 2008 году, 2009).

Высокогорский муниципальный район граничит с 5 муниципальными образованиями Республики Татарстан и Республикой Марий Эл.

2.1.1 Сельское хозяйство Высокогорского муниципального района Республики Татарстан

Выращиваются яровая пшеница, озимая рожь, овёс. Развито молочно-мясное скотоводство.

Данные по землям:

- Общие земли: 117578 га
- С/х угодия : 108886 га
- Пашня: 75000 га

В районе действуют 71 КФХ, а также предприятия «Высокогорскагрохим», «Высокогорская сельхозтехника», Высокогорский молочный завод, Племязавод Бирюлинский, «Нур-агро».

Список организаций сельского хозяйства по Высокогорскому муниципальному району Республики Татарстан: ООО "Серп и Молот", ООО "Правда", ООО "СХП Ватан", ООО "Суксу", ООО "АгроХолдинг", ООО "АФ Татарстан", ООО "Татмелиорация-Агро", ПСХК "Красная Заря", ЗАО "Бирюли", ООО "Битаман", ООО "АФ Высокогорская", ООО "Березка", ООО "Асянь", ООО "Мирас".

Межевание земельных участков в СНТ - это комплекс работ, проводимый в садовых товариществах, который позволяет установить границы земельного участка, определить его площадь и местоположение на публичной кадастровой карте.

Межевание проводится не только в отношении земель ИЖС, но и в пределах садовых товариществ. Притом, что закон обязывает провести межевание всех владельцев земельных участков, а собственники земельных участков в СНТ не торопятся с установлением границ. Это связано не только с нежеланием платить за проведение работ, но и с непониманием требований законодательства.

2.2.1 Техническое обеспечение организации

Кадастровые работы на территории СНТ «Луч» производились оборудованием, с помощью которого было произведено:

- Замеры земельных участков;
- Вынос точек границ в натуру;

Выполненная работа была осуществлена с помощью следующих приборов:

- GNSS приемник South S82-T;
- GNSS приемник South Galaxy G1

2.2.1.1 ГНСС геодезический приемник South S82T

Он произведен с соблюдением всех международных стандартов и требований к качеству и надежности. Сборка произведена на высоком уровне и соответствует стандарту IP67.

В основе приемника лежит 220 канальная плата Trimble BD970 (с технологией Pacific Crest Maxwell 6), которая не только работает с сигналами систем GPS, Глонасс, COMPASS, Galileo, но и обеспечивает наилучшую производительность в сложных условиях, надежную и быструю инициализацию в режиме реального времени с сантиметровой точностью. Встроенная антенна приемника сертифицирована NGS и имеет отличные показатели уровней сигнал/шум. С данными приемниками вы можете уверенно работать в нормальных условиях на расстоянии до 70 км базовой линии в RTK, при хороших условиях возможна работа и на большем расстоянии.

Благодаря встроенному GPRS/GSM модему вы можете работать как по прямому дозвону (GSM CSD), так и получать/отправлять поправки через сеть Интернет (GPRS) по протоколам TCP/IP, NTRIP, EAGLE.



Фото 1. GNSS приемник South S82-T. Работа геодезиста при выносе точек границ в натуру

2.2.1.2 GNSS приемник SOUTH Galaxy G1

Новое поколение GNSS приемников маленького размера и инновационного дизайна, получивший премию в области промышленного дизайна Reddot Design Award 2015, с отличным функционалом, расширенными возможностями, облегчающими и ускоряющими работу, такими как встроенный голосовой помощник. Это не просто маленький приемник, но и лучший помощник геодезиста.

GNSS приемник South Galaxy G1 способен отслеживать спутники GPS, ГЛОНАСС, SBAS, Galileo, Beidou. Среди дополнительных функций включают в себя автоматическое регулирование с помощью электронного уровня (опция), позволяя делать измерения намного быстрее и более точно.

Приемник превосходит все существующие приемники, прежде всего, благодаря встроенному датчику наклона (опция), который помогает устранять ошибку центрирования на точке и производить измерения автоматически по пути следования. Вам достаточно встать прямо с приемником в вертикальном положении и держать его некоторый определенный период, тогда устройство автоматически сохранит точку, при этом не нужно нажимать кнопку "Сохранить".

В основе GNSS приемника лежит проверенная временем технология Pacific Crest Maxwell 6 (220 канальная плата Trimble BD970) для надежного отслеживания спутников GPS, ГЛОНАСС, GALILEO, COMPASS с технологией подавления многолучевости Trimble Everest.



Фото 2. GNSS приемник SOUTH Galaxy G1 при съемке земельных участков в СНТ «Луч»

2.2.2 Геодезическая основа. Требования к точности межевания земельных участков

1. Межевание земельных участков выполняют как в общегосударственной, так и в местной и условной системах координат. При этом должна быть обеспечена надежная связь местных и условных систем координат с общегосударственной системой.

2. Геодезической основой межевания земель служат:

- пункты ГГС (триангуляция и полигонометрия);
- пункты ОМС (опорные межевые знаки - ОМЗ).

3. Пункты ОМС (ОМЗ) служат в качестве исходных для:

- закрепления на местности выбранной местной или условной системы координат и последующей ее привязки к общегосударственной системе координат;

- оперативного восстановления утраченных межевых знаков;

-решения других задач государственного земельного кадастра и землеустройства.

4. Среднеквадратические погрешности взаимного положения пунктов ОМС (ОМЗ) и положения межевых знаков не должны превышать определенных величин.

Предельная погрешность положения точки не должна превышать удвоенной средней квадратической погрешности. Количество погрешностей, превышающих предельные, должно быть не более 5% от общего числа контрольных измерений.

5. Расположение и плотность (густота) пунктов ОМС должны обеспечивать быстрое и надежное восстановление на местности положения всех межевых знаков.

6. В городах и поселках комитеты по земельным ресурсам и землеустройству могут устанавливать более высокую точность и плотность опорной межевой сети и межевых знаков, что обосновывается в технических проектах на производство работ.

2.2.3 Камеральная обработка данных, полученных при замере земельных участков в СНТ «луч»

Камеральная обработка данных производилась в рабочих программах кадастрового инженера, таких как ГИС «Панорама», ТехноКад-Экспресс, и за редким исключением в AutoCAD 2012 (для экспорта данных геодезического замера в ГИС «Панорама»). Ниже приводится краткое описание данных программ.

2.2.3.1 АРМ Кадастрового инженера – ГИС «Панорама»

Программные средства, входящие в состав рабочего места, позволяют формировать землеустроительную и кадастровую документацию, выполнять загрузку координат из текстовых файлов различных форматов, обрабатывать

данные от GPS-приемников. Вместе с программным обеспечением поставляется более 125 видов шаблонов землеустроительных и кадастровых документов. Отчеты могут формироваться в форматах Microsoft Office или OpenOffice. Поддерживается электронный документооборот с автоматизированной системой государственного кадастра недвижимости на основе XML-файлов по установленным схемам.

Загрузка и просмотр векторных карт из форматов SXF, TXF, OGC GML (XML), KML (Google), DXF, Shape, MIF\MID, S57, GDF, DGN, MP (Польский формат), XLS, DBF, TXT, форматы OziExplorer (WPT, RTE, PLT, EVT), Magellan Explorist UPT, RTE), растровых данных (RSW, BMP, JPEG, GeoTIFF, TIFF), матриц высот, матриц качеств, геологических матриц слоев, TIN-моделей, данных лазерного сканирования (облако точек в формате MTD), пользовательских карт, района работ.

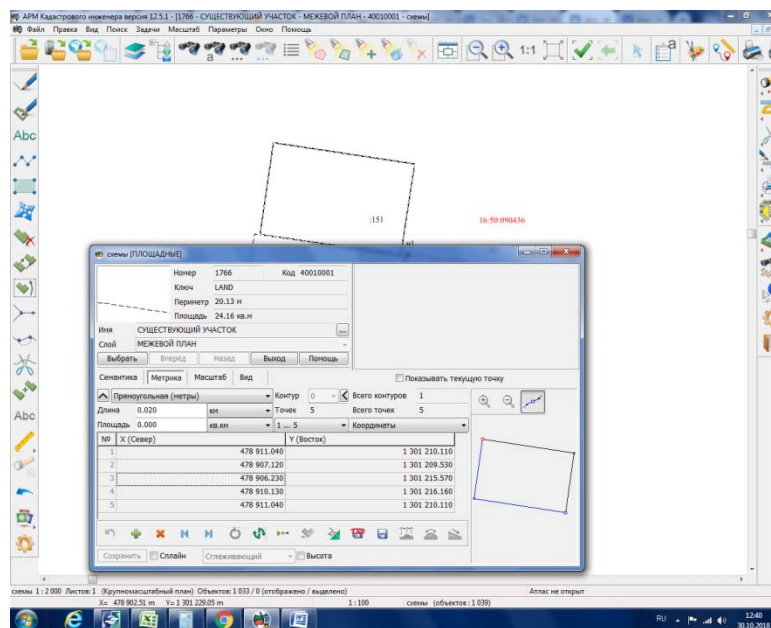


Рисунок 4 – Скриншот работы в программе АРМ Кадастрового инженера – ГИС «Панорама»

Создание новых карт с автоматическим заполнением параметров по коду EPSG или из списка параметров в формате XML. Редактирование векторных карт. Ввод текстов подписей и значений атрибутов в UNICODE.

Многовариантные режимы выделения объектов на карте для выполнения с ними различных операций.

Режим "Выделение произвольной областью" (режим "Лассо") позволяет сделать выбор любой комбинации и любого расположения объектов на карте.

Совмещение и редактирование векторных карт разных проекций в одном документе. Подключение к ГИС Серверу для многопользовательской работы с контролем доступа. Подключение баз данных различных форматов. Подключение внешних источников данных с геопорталов в сети Интернет (Yandex, Публичная кадастровая карта, Космоснимки и другие). Подключение и импорт пространственных данных с серверов внешних информационных систем по протоколам OGC WMS, WMTS, WFS и WCS. Поиск данных, управление составом данных через Легенду карты. Подключение внешних баз данных в формате промышленных СУБД (PostgreSQL, Oracle, Microsoft SQL Server и другие.). Подключение к GPS/ГЛОНАСС-приемнику для решения навигационных задач.

Получение результатов измерений в единицах системы СИ, а также в дюймах, футах, ярдах и морских милях.

Подготовка и печать сложных отчетов, включающих карты, графику, многострочный текст с разными атрибутами, встроенные офисные документы и таблицы, зарамочное оформление, координатные сетки и другие элементы.

Упрощение в управлении видом карты в принтерном режиме и на печати с помощью "Настройки цветов".

Установка "Подсветки подписей", все подписи карты отображаются с белым контуром, и "Прозрачной заливки", заливки всех площадных объектов отображаются полупрозрачно, степень прозрачности определяет интенсивность заливки полигонов (от 0 до 100).

Данные режимы позволяют улучшить читаемости подписей и максимально сохраняют растровые изображения при отображении карты поверх снимков местности.

Печать электронной карты на различных устройствах вывода и вывод в PostScript.

Предварительный просмотр документа, подготовленного к печати, настройка параметров печати мелких тиражей карт. Полная документация, справочная система в электронном виде.

Информация о земельных участках и их частях может быть оформлена в виде отчетов или сохранена в XML файл, для последующей постановки на кадастровый учет форме электронного документа.

Формирование землеустроительной и кадастровой документации обеспечивается следующими функциями:

- нанесение на кадастровую карту объектового состава для описания землепользований (кварталы, участки, зоны ограничений, строения, межевые знаки);
- ввод, редактирование, хранение и последующее использование учетных данных землепользований;
- настройка параметров атрибутивных данных для описания землепользования;
- установление связи между объектом карты и записями об атрибутивных данных землепользования;
- создание новых и настройка существующих шаблонов отчетных документов;
- формирование схемы землепользования по параметрам указанным пользователем;
- автоматическое заполнение отчета по указанному шаблону в соответствии с метрическими и атрибутивными данными землепользования;
- поддержка формирования отчетов для единых землепользований, состоящих из нескольких частей;

- формирование межевого плана, в том числе для многоконтурных объектов;

- поддержка информационного обмена с АИС ГКН, посредством файлов XML – сведения об объектах кадастра недвижимости;

- формирование абрисов поворотных точек землепользования.

Поддерживается формирование текстовых отчетов и/или электронных документов следующих видов геодезической, землеустроительной и кадастровой документации:

- Ведомость уравнивания теодолитного хода;

- Ведомость увязки превышений;

- Ведомости решения прямых геодезических задач;

- Ведомости решения задачи снесения координат и иных привязочных работ;

- Ведомость решения обратных задач;

- Землеустроительное дело;

- Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

- Карта (план) объекта землеустройства;

- Межевой план;

- Технический план здания;

- Технический план сооружения;

- Технический план объекта незавершенного строительства;

- Технический план помещения;

- Акт обследования объекта недвижимости;

- Проект межевания;

Вместе с программным обеспечением поставляется более 125 видов шаблонов землеустроительных документов, которые могут быть отредактированы и дополнены пользователем средствами офисных программ.

Отчеты могут формироваться в форматах Microsoft Office или OpenOffice.

Поддерживается электронный документооборот с автоматизированной системой государственного кадастра недвижимости: загрузка данных на кадастровую карту из электронных выписок в формате XML на земельный участок и кадастровый квартал и выгрузка XML-документов для кадастрового учета объектов недвижимости.

Для самостоятельного оформления юридически-значимых документов, входящих в пакет заявления, потребуется электронная цифровая подпись кадастрового инженера. КБ "Панорама" не является удостоверяющим центром.

2.2.3.2 ТехноКад-Экспресс

«ТехноКад-Экспресс» - программный комплекс для выполнения всего цикла кадастровых работ: от запроса сведений до регистрации прав на объекты недвижимости. Вы сможете работать, не покидая своего дома или офиса, через сеть Интернет. «ТехноКад-Экспресс» - надежный помощник, позволяющий кадастровым инженерам, риелторам и другим специалистам в сфере недвижимости, автоматизировать выполнение своих повседневных задач, создавая максимально комфортные условия для своих заказчиков. Программа поддерживает создание как электронной, так печатной версии межевых, технических планов, карт (планов), схем расположения ЗУ на КППТ и других документов, необходимых для кадастрового учета и регистрации прав с возможностью их отправки в органы регистрации прав. Трехуровневая проверка сформированных документов обеспечивает высокую результативность прохождения процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав.

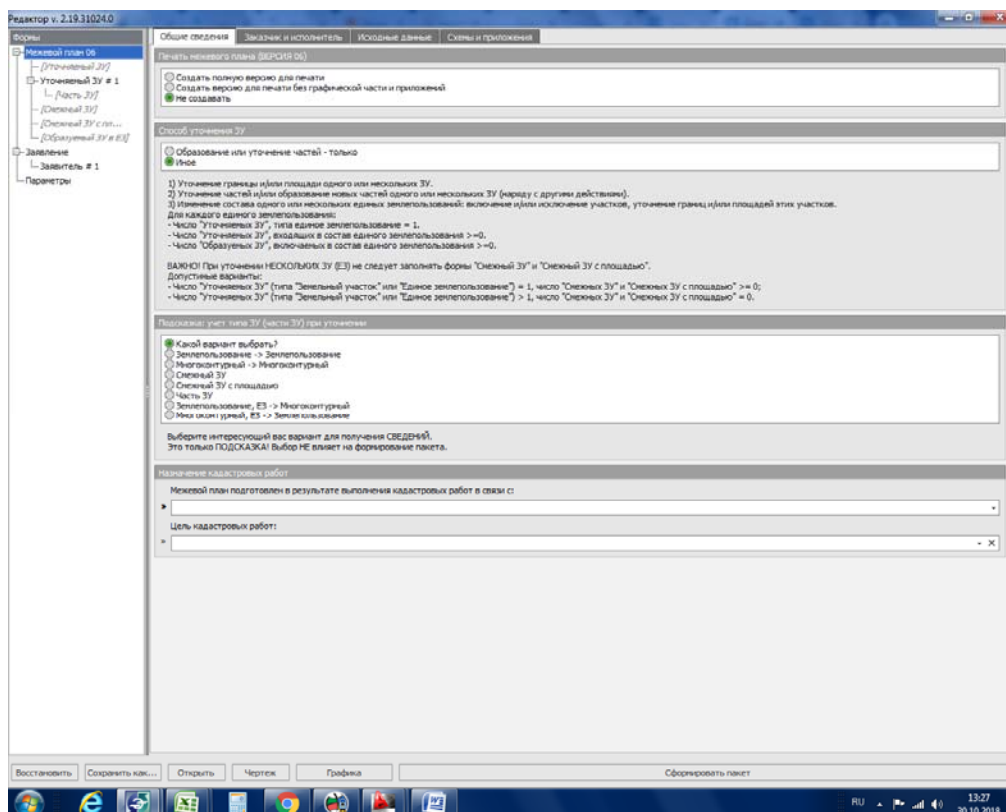


Рисунок 5 – Скриншот работы в программе Технокад-Экспресс

2.2.3.3 AutoCAD 2012

Устройство окна AutoCAD 2012. Ленточный интерфейс:

- Главная - эта вкладка доступна по умолчанию при запуске AutoCAD 2012 и содержит все основные инструменты по рисованию и редактированию, а также управлению слоями (переходу между слоями), вставке блоков и аннотаций, а также заданию внешнего вида линий построения (тип, цвет, толщина).

- Вставка - как следует из названия этой вкладки, она предназначена для работы с блоками. Базовые инструменты блоков (например, инструмент вставки блока) присутствуют и на главной вкладке, но здесь собран весь набор возможностей по работе с блоками и их атрибутами.

- Аннотации - если вам понадобится нанести размеры, вставить/отредактировать аннотацию, поставить выноску, начертить таблицу или задать параметры текстовой надписи, то вам прямая дорога на эту вкладку.

- Сервис - данная вкладка призвана обеспечить удобный доступ к настройкам AutoCAD 2012, а также к различным сервисным функциям. В качестве примера одной из сервисных функций можно отметить средство измерения расстояний на чертеже.

- Параметризация - содержит инструменты для задания геометрических и размерных зависимостей, а также управления имеющимися зависимостями на чертеже.

- Вид - содержит настройки, влияющие на параметры и способы отображения чертежа в окне AutoCAD 2012, а также на внешний вид самого окна AutoCAD 2012.

- Управление - содержит инструменты для настройки интерфейса окна AutoCAD, управления чертежами и данными (импорт, экспорт), а также многие другие.

- Вывод - на данной вкладке сосредоточены инструменты вывода на печать и экспорта.

- Онлайн - здесь вы найдете инструменты для работы через Интернет.

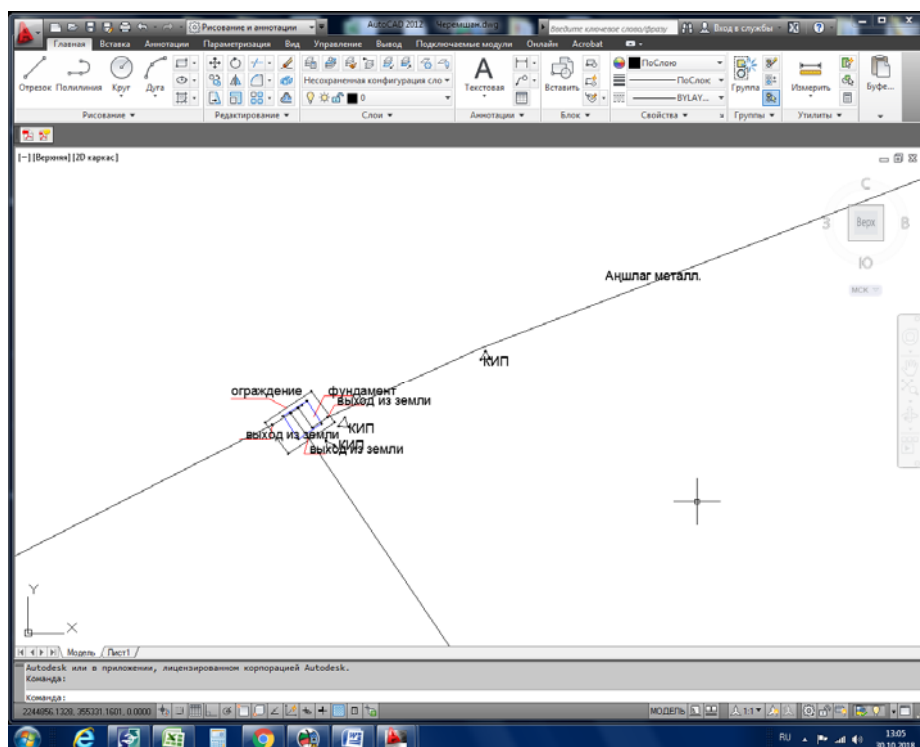


Рисунок 6 – Скриншот работы в программе AutoCAD 2012

2.3 Законодательное регулирование

Последние поправки в Земельный кодекс всех собственников земельных участков обязали проводить межевание. Инициировать проведение кадастровых работ может владелец, арендатор или лицо, имеющее право пользования земельным участком пожизненно наследуемого владения на безвозмездной основе.

Без межевого плана нельзя оформить земельный участок в собственность. Это означает, что владение земельным участком будет расцениваться как самовольный захват. До 1 января 2018 года собственник земельного участка СНТ может оформить земельный участок под садоводческие нужды. Если это не сделано в срок, земельный участок отходит в государственную или муниципальную собственность.

2.4 Для чего нужно межевание земельных участков общего пользования СНТ

Даже если не брать во внимание юридические нюансы, межевание имеет немало преимуществ. Поэтому, межевание в СНТ нужно делать для следующих пунктов:

- Точного установления границы, площади, конфигурации земельного участка. Благодаря этому снижается риск земельных споров с соседями, неправомерных захватов земельного участка земли и т.д.;
- Получения документов на право собственности земельного участка. Без правоустанавливающих документов с земельным участком невозможно проводить какие-либо сделки;
- Возможности сделать прирезки. При межевании земельных участков есть возможность на вполне законных основаниях увеличить свой земельный участок до 10% при наличии такой возможности;

- Возможности защитить права собственника земельного, если он в течение долгого времени не использовал свой земельный участок, а затем обнаружил, что он захвачен и используется другим человеком;

- Упрощения получения разрешения на строительство. Проводить межевание обязательно, если на земле планируется построить дом или дачу. Без полного пакета документов на землю строить на ней не разрешат.

Есть еще одно весомое преимущество, в пользу межевания - существование онлайн сервиса, в который вносятся незарегистрированные земельные участки и строения, которые подлежат обязательной регистрации. По выявленным незарегистрированным объектам, налоговая служба рассылает владельцам недвижимости уведомление о необходимости постановки объекта на государственный кадастровый учет.

2.5 Когда не обязательно делать межевание в СНТ

Несмотря на преимущества межевания на земельных участках СНТ, есть ситуации, когда делать его не обязательно. Не проводить установление границ земельных участков могут владельцы земельных участков:

- Оформленных земельных участков в собственность на основании дачной амнистии;
- Подсобных и дачных земельных участков;
- Земельных участков, находящихся в пожизненном безвозмездном пользовании.

2.6 Нужно ли делать межевание, если есть садоводческая книжка

Закон не обязывает устанавливать границы земельных участков, чьи владельцы имеют садоводческие книжки. Членская книжка говорит о том, что вы были приняты в члены СНТ. Собственником земельного участка вы не являетесь. Для того чтобы совершать с ней какие-либо сделки,

необходима государственная регистрация прав и получение документов на право собственности.

Итак, мы имеем две ситуации:

- Вы планируете и дальше пользоваться выделенным вам садовым земельным участком без государственной регистрации прав;
- Вы планируете произвести государственную регистрацию прав на земельный участок либо выделить земельный участок из земель общего пользования.

В первом случае проводить межевание вы не обязаны, но нужно понимать, что такой земельный вы не сможете продать или подарить. С ним невозможны сделки, так как он не является вашей собственностью.

2.7 Кто должен проводить межевание в СНТ

Еще одним частым заблуждением садоводов является то, что проводить межевание должно садовое товарищество. По закону, СНТ не обязано принимать меры, необходимые для оформления документов на земельные участки. Это обязанность того, кто пользуется земельным участком.

При покупке земельного участка в садовом товариществе, следите за тем, чтобы межевание было выполнено прежним владельцем. Даже в том случае, если по закону его можно было не делать, но купив земельный участок без межевого плана, вы перекладываете эту обязанность на себя, а это потребует дополнительных вложений.

2.8 Кто может провести межевание земельного участка в СНТ

Сделать межевание земельного участка может только кадастровый инженер, имеющий соответствующие допуски и лицензию. В противном случае межевой план будет недействительным.

2.9 Документы для межевания земельного участка в СНТ

На первом этапе сбора документов для межевания земельного участка в СНТ кадастровым инженерам необходимо предоставить следующие документы:

- Копия (скан-образ) свидетельства о праве собственности или договор основания;

- Копия паспорта владельца

Дополнительно, позже также потребуется:

- Копия генплана СНТ;

- Копия свидетельства на СНТ (документ подтверждающий, что земельный участок принадлежит СНТ);

- Копия (заверенная) протокола общего собрания (документ, подтверждающий о выборе председателя);

- Выписка из ЕГРН

2.10 Как проводится межевание земельного участка в СНТ

В назначенную и согласованную дату кадастровый инженер производит выезд на земельный участок. По закону, соседи должны присутствовать при проведении межевания, но зачастую это происходит редко. В то же время, если они были оповещены, но при этом не явились, можно проводить кадастровые работы. Причины, по которым соседи, получившие уведомление, не присутствуют на межевании, уже не имеют значения.

Кадастровый инженер выполняет следующий комплекс работ:

- Замеры фактических границ земельного участка;

- Привязка границ земельного участка к координатам;

- Определение площади земельного участка;

- Составление чертежа земельных участков и их частей;

Все полученные данные заносятся в акт согласования. Соседи должны выразить свое согласие на проведение кадастровых работ. По окончании кадастровых работ акт согласования подписывает собственник земельного участка, присутствовавшие соседи, представитель администрации, председатель данного СНТ, кадастровый инженер.

На основе выполненных замеров кадастровый инженер подготавливает межевой план. Заказчику кадастровых работ остается прийти в назначенный день, чтобы получить готовый документ. Межевой план состоит из текстовой (описательной) и графической частей, содержащих в себе всю необходимую информацию о расположении, границах и площади уточняемого земельного участка.

2.11 Как проводится оповещение и согласование границ земельного участка с соседями

Согласовывать границы вашего земельного участка с соседями нужно обязательно. Иногда именно этот этап вызывает множество вопросов и сложностей. Например, собственник земельного участка может не знать своих соседей, что часто встречается в случае с заброшенными земельными участками, тогда потребуется оповещать (извещать) соседей. Если соседи не будут уведомлены (согласованы), они могут оспорить результаты межевания.

2.12 Как оповестить соседей земельного участка

Рекомендуется следующий алгоритм по оповещению (согласованию) границ земельного участка.

После замеров собственнику выдается акт согласования местоположения границы земельного участка.

Акт согласования необходимо подписать со всеми фактическими соседями, которые являются смежными уточняемому земельному участку, и землями общего пользования.

Передать акт согласования с подписями соседей кадастровому инженеру.

Если заказчик кадастровых работ не знает своих соседей, их придется найти. Найти данные о соседях он может через председателя данного СНТ. Как находится адрес и данные о собственнике, отправляются почтовое оповещение о том, что проводится согласование границ земельного участка.

Существует два варианта:

Первый вариант - собственник получает оповещение. По получению оповещения он подтверждает, что должен явиться на согласование границ, если он не является на согласование, то граница является согласованной автоматически.

Второй вариант - собственник не получает оповещение (к примеру, не проживает по данному адресу), тогда ожидается извещение от почты что письмо не получено, после чего по закону требуется подавать объявление в газету о проведение согласования границ. После подачи объявления в газету должен пройти месяц.

По истечении этого срока проведение межевания считается согласованным с соседями. Но даже в этом случае есть риск того, что через какое-то время соседи появятся и оспорят результаты. Разрешить такую ситуацию можно только в судебном порядке.

2.13 Можно ли обойтись без оповещения соседей

Обойтись без оповещения можно только в том случае, если заказчик кадастровых работ абсолютно уверен в том, что смежные земельные участки являются бесхозными.

Если есть хотя бы минимальная вероятность того, что соседи есть, но они просто забросили свои земельные участки, делать межевание без согласия не рекомендуется, т.к. собственник смежного земельного участка может заявить, что вы захватили его земельный участок.

2.14 Как исключить риски при межевании

Лучше, сразу обращаться за помощью к специалистам. Стоимость услуги оповещения соседей не настолько высока, чтобы рисковать ради этой экономии.

Глава III. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ НА ТЕРРИТОРИИ СНТ «ЛУЧ»

3.1 Экологические права и обязанности садоводов, огородников, дачников

Экологические права человека и гражданина это комплекс естественных прав, которые были провозглашены в последней трети XX века европейскими концепциями и получили дальнейшее закрепление в национальном законодательстве многих стран. Все чаще они становятся предметом научного изучения, однако в данном контексте будет рассматриваться круг экологических прав и обязанностей российских садоводов, огородников, дачников (далее – садоводов) и их классификация. Это обусловлено тем, что деятельность этой категории природопользователей так или иначе связана с негативным воздействием на отдельные природные ресурсы РФ, а численность садоводов растет из года в год, соответственно увеличивается антропогенная нагрузка, не исключены случаи халатного обращения с природными богатствами. В связи с этим необходимо четко определить те права и обязанности, которыми Российский Закон наделяет садоводов. Классификация экологических прав и обязанностей этих природопользователей обеспечит рассмотрение всех разновидностей прав и обязанностей, а также их взаимосвязей. Экологические права и обязанности садоводов целесообразно разделить на права и обязанности, закрепленные в законодательстве об охране окружающей среды (общие права) и закрепленные в законодательстве о садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве (специальные права). Что касается общих прав, садовод, как и каждый человек на территории Российской Федерации, имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим

правонарушением. Право граждан на благоприятную окружающую природную среду — это возможность для каждого российского гражданина и всего многонационального народа РФ существовать при таком состоянии биосферы России, которое обеспечивает максимальный уровень физического и психического здоровья, а также использовать систему средств, устраняющих угрозу биосфере страны, вызванную человеческой жизнедеятельностью. Это право закреплено статьей 42 Конституции РФ и конкретизировано в Федеральном законе от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды". Указанный закон более подробно говорит о правах и обязанностях граждан в сфере охраны окружающей среды, что распространяется и на садоводов. Согласно п.1 ст. 46 ГПК РФ, в случаях, предусмотренных законом, граждане и организации вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе, либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц. В данном случае, п.1 ст.11 Закона об охране окружающей среды и предоставляет гражданам такую возможность. Экологические правонарушения могут причинять вред состоянию окружающей среды, который может, как повлечь, так и не повлечь причинение вреда здоровью и имуществу граждан. Например, уничтожение лесных массивов в отдаленных районах непосредственно вреда здоровью и имуществу граждан не причиняет, но вред экологическому состоянию лесов очевиден. Таким образом, п.1 и п.2 ст.11 Закона об охране окружающей среды предоставляет гражданам право на судебную защиту благоприятного качества окружающей среды независимо от того, причинен ли непосредственно правонарушением вред их здоровью и имуществу или нет. В случае причинения такого вреда, ст. 79 Закона об охране окружающей среды и гражданское законодательство предусматривают порядок возмещение вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан в результате нарушения законодательства в области охраны окружающей среды. Из Конституции России и экологического законодательства вытекает ряд конкретных правомочий граждан в области

охраны окружающей среды. По логике законодателя, использование указанных прав гражданами России позволит им реализовать свое конституционное право на благоприятную окружающую среду. Все нижеприведенные правомочия садоводов могут быть классифицированы в две большие группы по критерию способа защиты – самозащита своих экологических прав и защита с помощью государственных институтов. В первую группу войдут их правомочия по проведению демонстраций, пикетирования и иных подобных мероприятий, а во вторую группу – обращения в органы государственной власти и с заявлениями, жалобами, предложениями, исками и т.д. В их числе следует особо выделить следующие:

1. Право на создание общественных объединений, фондов и иных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в области охраны окружающей среды;

2. Садоводы вправе принимать участие в собраниях, митингах, пикетах, шествиях и демонстрациях, референдумах и иных не противоречащих законодательству акциях по охране окружающей среды. Данная норма конкретизирует предоставленную ст. 31 Конституции России гражданам возможность собираться мирно без оружия, проводить собрания, митинги и демонстрации, шествия и пикетирование;

3. П.2 ст.11 Закона об охране окружающей среды закрепляет право граждан требовать от органов государственной власти, местного самоуправления, иных организаций предоставления своевременной, полной и достоверной экологической информации, что является конкретизацией одного из основных принципов охраны окружающей среды;

4. Садоводы вправе обращаться в органы государственной власти и местного самоуправления и иные организации с жалобами, заявлениями и предложениями по вопросам охраны окружающей среды, негативного воздействия на нее, получать своевременные и обоснованные ответы;

5. Садоводы вправе предъявлять иски в суд о возмещении вреда окружающей среде;

6. Они вправе оказывать содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления в решении вопросов охраны окружающей среды. Данное правомочие может проявляться, например, посредством проведения садоводами общественного экологического контроля и сообщения компетентным органам о выявленных правонарушениях. Законодательство последних лет значительно увеличило возможности общественности по контролю за деятельностью органов публичной власти, а также различных хозяйствующих субъектов. Общественный контроль за соблюдением экологического законодательства (общественный экологический контроль), осуществляемый создаваемой в дачном, садовом или огородном некоммерческом объединении комиссией, производится в целях реализации права каждого на благоприятную окружающую среду и предотвращения экологических правонарушений, и предусмотрен статьей 26 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". Большинство предусмотренных форм содействия деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений со стороны органов государственной власти и местного самоуправления имеет большую практическую значимость при условии их осуществления со стороны указанных субъектов. В качестве общей нормы закрепляется положение о том, что органы государственной власти и органы местного самоуправления могут оказать содействие в случае обращения в письменной форме некоммерческого объединения. Порядок обращений и их рассмотрение в настоящее время регулируется Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Экологические обязанности тесно связаны с субъективными экологическими правами – это парные, взаимозависимые категории, поскольку любая норма носит предоставительно-обязывающий

характер, предусматривая как возможное, так и должное поведение. Поэтому право на благоприятную окружающую среду реализуется через права и обязанности, как органов публичной власти, так и самих граждан и их объединений. Заложенный в экологическом законодательстве принцип единства прав и обязанностей вытекает из международных пактов о правах человека, из признания взаимной ответственности государства и гражданина, общества и личности. В отличие от большинства обязанностей, предусмотренных нормами гражданского права, и направленных на обеспечение интересов отдельных граждан или хозяйствующих субъектов, предусмотренные п.3 ст.11 Закона об охране окружающей среды экологические обязанности устанавливаются в интересах общества в целом. Невыполнение или ненадлежащее выполнение юридической обязанности является правонарушением и влечет меры государственного принуждения. Данная норма конкретизирует положения ст. 58 Конституции России, согласно которой каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам. Аналогично правам, Конституция разграничивает и обязанности человека и гражданина. Например, обязанность защиты отечества возложена только на граждан (ст. 59). Относительно обязанности беречь природу и окружающую среду, Конституция использует термин «каждый», а, следовательно, распространяет эту обязанность, как на российских граждан, так и на иностранных граждан и апатридов, находящихся на территории России. Использование в п. 3 статьи 11 Закона об охране окружающей среды понятия «граждане» не означает, что данные обязанности распространяются только на россиян, а иностранные граждане и апатриды вправе их игнорировать. Такой вывод следует из анализа конституционных норм, имеющих высшую юридическую силу по сравнению с иными актами российского законодательства. Тем не менее, для реализации ст. 58 Конституции России и данной нормы в различных актах экологического законодательства предусматриваются конкретные обязанности граждан общего и специального характера. Так, п.1 ст. 77 Закона

об охране окружающей среды предусматривает общую обязанность граждан, причинивших вред окружающей среде в результате ее загрязнения, истощения, порчи и иного вредного воздействия возместить его в полном объеме. В соответствии со ст. 13 ЗК РФ, на собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков возложена специальная обязанность по охране земель от различных видов вредного воздействия, а также бережному отношению к земле как природному объекту, вытекающая из факта наличия прав на земельный участок. Аналогичные специальные природоохранные требования мы обнаружим при анализе лесного, водного, горного и иного природоресурсового законодательства. Такие специальные природоохранные нормы отраслевых законов, корреспондируют положениям ст. 36 Конституции РФ, в которой особо выделяется обязанность не наносить ущерба окружающей среде при владении, пользовании и распоряжении землей и другими природными ресурсами.

Обязанность сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам распространяется не только на жителей городских и сельских поселений (или, например, охотников и туристов), на предпринимателей и должностных лиц, но и, на граждан, занимающихся садоводством, огородничеством, дачным хозяйством. Выполнение такими гражданами своих специальных обязанностей в значительной степени и позволит обеспечить благоприятное качество окружающей среды. Специальные экологические права и обязанности члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения содержатся в статье 19 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". Так, садовод имеет право самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием, осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами)

строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке. При этом необходимо учитывать положения ст.ст. 40, 41 Земельного кодекса РФ, предоставляющих также право на использование в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенных полезных ископаемых, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством. Реализация данного права должна осуществляться с учетом ст. 19 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах", согласно которому собственники земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до пяти метров, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ. Кроме того, Земельный кодекс РФ закрепляет право проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями. Наряду с этим он обязан нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства; использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту; в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен

земельным законодательством; соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы).

Таким образом, необходимо отметить, что наряду с общими экологическими правами и обязанностями садоводы, огородники и дачники России обладают ещё и рядом специальных правомочий, которые содержатся в законодательстве о садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве. Это так называемые специальные экологические права и обязанности, которые касаются, в основном, рационального использования земельного участка, предназначенного для ведения соответствующего хозяйства.

Глава IV. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Смета на межевание земельного участка составляется с целью определения стоимости как отдельных этапов, так и конечного результата работы. Документ фиксирует виды работ, проводимых исполнителем, и позволяет заказчику увидеть, за что он платит деньги.

Смета при проведении межевания - это сложный технический документ, который должен быть составлен грамотно.

Составление сметы напрямую связано с формированием корректного межевого плана. Он делается на основании проведенных точных замеров и расчетов, является необходимым документом при проведении работ по межеванию.

Для проведения проекта необходима правильно составленная смета. Этот документ значительно облегчает проведение работ по межеванию, поскольку учитывает весь комплекс юридических, территориальных, финансовых нюансов.

Чтобы составить смету, понадобятся:

Показатели	Описание
Документы	правоустанавливающего и технического характера
Проведение замеров	на местности
Составление перечня работ	—

Таблица 1 – Основные показатели

Неправильно составленная смета может изрядно усложнить межевание, поэтому при ее составлении нужно учитывать все возможные тонкости.

От полноты представленной документации и качества проведения других предварительных работ во многом зависит точность составления сметы.

4.1 Составление сметы

Межевание земельных участков производится на основании технического проекта.

В этом документе содержатся следующие основные сведения:

- содержание работ;
- объем работ;
- трудозатраты;
- нужные материалы;
- сметная стоимость;
- срок выполнения проекта;
- техника безопасности при проведении работ.

Составить смету можно после проведения предварительной работы и оценки масштабов проекта.

Не существует установленной стоимости межевания — смета в любом случае будет составляться индивидуально. Более того, стоимость работ отличается в зависимости от региона.

4.1.1 Необходимые условия

Для составления сметы необходимо проведение предварительной работы, а именно сбора сведений о конкретном земельном участке.

Подготовительный этап состоит из получения точных сведений по следующим направлениям:

Показатели	Описание
Координаты	расположенных вблизи от объекта знаков опорной межевой сети (ОМС)
Смежные землепользователи	—
Выписки	из Кадастра недвижимости

Перспективная застройка участка	в соответствии с генпланом
Информация	по красным линиям и территории охранных зон
Подбор графического материала о территории межевания	планы, карты
Визуальный осмотр земельного участка	с целью проверки достоверности полученных сведений

Таблица 2 – Критерии получения сведений для составления сметы

Затем наступает второй этап работы, который предваряет составление сметы. Необходимое условие этого этапа – предметное изучение земельного участка, предназначенного для проведения межевания.

На основании полевого обследования устанавливаются следующие характеристики:

- место расположения участка;
- размеры участка;
- границы участка;
- красные линии;
- схема инженерных коммуникаций с отметками об охранный зоне и ограничениях в использовании земли.

Сведения сводятся воедино в схеме расположения земельного участка. Она обязательно согласовывается со всеми лицами, напрямую заинтересованными в результатах межевания.

Работы должны быть проведены в точном соответствии с законодательством.

Составляется смета работ. После ее согласования на основании подписанного с организацией-исполнителем договора начинается практическая часть — собственно межевание с использованием принятых инструментальных методов.

4.1.2 Что включается в документ

Сметы на межевание составляются на основании Сборника цен и общественно-необходимых затрат труда (ОНЗТ), в котором изложены принципы расчета изыскательской продукции землеустройства.

В ОНЗТ приведены следующие сведения, имеющие первостепенное значение для составления профессиональной геодезической сметы:

Показатели	Описание
Характеристики природных категорий	с указанием сложности работ в конкретных условиях
Цена	на те или иные виды работ
Понижающие и повышающие коэффициенты	применяемые в отношении определенного вида работ
Виды затрат труда	прочие расходы организации-исполнителя, включая оплату труда работников и страховые отчисления в фонды

Таблица 3 – Показатели для составления сметы

Смета на межевание должна включать различные сведения как о сути проводимых работ, так и о результате.

Чтобы подсчитать конечную стоимость проекта, должны быть учтены следующие виды работ:

Показатели	Описание
Анализ документации	планово-картографические материалы, юридические документы, топографические сведения и пр.
Расчеты на местности	проведение замеров, геодезическая

	съёмка местности
Извещение	всех заинтересованных лиц о проведении межевания
Расчет	трудозатрат специалистов
Изготовление межевого плана	—
Расходы	на материалы
Оформление акта	—
Установление границ участка	при помощи группы межевых знаков
Оформление документов	при постановке на кадастровый учет

Таблица 4 – Виды работ для составления сметы

Это примерный общий план, согласно которому составляет смета. В зависимости от размера участка и состояния документации, а также наличия спорных моментов в смету могут быть добавлены другие пункты.

В смете также указывается точное месторасположение объекта, объем работ, расчет стоимости по каждому пункту.

4.1.3 Пример документа

В качестве образца сметы на межевание земельного участка может быть предложен один следующий вариант оформления документа.

Прежде всего указываются сведения общего характера:

Показатели	Описание
Наименование документа	«Смета на проектные работы»
Наименование этапа и вида работ	«Подготовка межевого плана по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 16:16:171901:1074»
Наименование изыскательской организации	ООО «МФИЦ»
Заказчик	Вахитова Г.Р.

Таблица 5 – Данные общих сведений для составления сметы

Далее нужно привести виды работ, указав их объем и коэффициенты согласно справочнику ОНЗТ.

Эта часть сметы может выглядеть следующим образом:

№№	Виды работ	Единицы для расчета	Расчет стоимости	Стоимость (руб.)
1	Площадь земельного участка, кв.м.	400	—	—
2	Стоимость на 01.08.2018	руб.	102 444	102 444
3	Наличие неблагоприятных природных условий, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории, Кот1,2 до 1,6	0	—	0
4	Трудоемкость работ проекта при размежевании (40% от стоимости участка)	0,4	$102\ 444 \cdot 0,4$	40 978
5	Дополнительные затраты на расходные материалы	руб.	—	1600
6	Установка межевых знаков	руб.	—	3 800
7	Оформление кадастровой документации, процедура кадастрового учета	руб.	—	4 000
	ИТОГО	руб.	—	50 378

Таблица 6 – Расчет сметы на один земельный участок в СНТ «Луч»

Смета подписывается руководителем и главным инженером проектно-изыскательской организации. В данном случае это одно лицо, так как

исполнитель работает на условиях индивидуального предпринимательства без образования юрлица.

После согласования сметы с заказчиком исполнитель приступит к выполнению конкретных работ по установлению границ участка.

4.1.4 Установленные сроки

Весь проект, таким образом, делится на определенное количество этапов. Важно, что каждый этап имеет свои сроки, которые не всегда зависят от исполнителя.

Так, подготовительный этап в зависимости от сложности ситуации и конкретных условий расположения объекта может занять от трех дней до полутора месяцев.

Иногда получать нужные документы придется из архива или госучреждения по специальному запросу.

Второй этап состоит из конкретных работ:

Показатели	Описание
Уведомление всех заинтересованных лиц	в том, что проводится межевание данной территории (если нет возможности получить сведения о местонахождении, подается объявление в местные СМИ)
Определение точных границ участка	и их закрепление при помощи специальных межевых знаков
Определение уточненного размера земельного участка	—
Составление межевого плана	и сметы
Подписание акта	и формирование землеустроительного дела

Таблица 7 – Второй этап в составлении сметы

Основой этап работ занимает обычно не дольше 2 месяцев. Третий этап – это оформление межевого плана на земельный участок, постановка на государственный кадастровый учет в Росреестре.

При благоприятном стечении обстоятельств, когда на руках собственника есть все правоустанавливающие и технические документы, отсутствуют судебные, соседи постоянно проживают на своих земельных участках, не имеют никаких претензий и являются на процедуру межевания, весь процесс можно уложить в один месяц.

Возможны экспресс-варианты, которые стоят дорого, но позволяют провести процедуру межевания еще быстрее.

Смета на межевание земельного участка относится к необходимым при проведении данного вида работ документом.

Она позволяет прописать виды работ, зафиксировать конечную сметную стоимость межевания и обеспечить грамотную реализацию проекта.

Единой сметной формы не существует, поэтому в каждом случае составляется отдельный сметный документ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В последние годы стало заметно расслоение садовых некоммерческих товариществ (СНТ) по материальному признаку. Возросшие взносы за земельные участки стали непосильны для многих социально незащищённых людей, в первую очередь для пенсионеров. В результате происходит их вытеснение из СНТ. В сложившейся ситуации, некоторые состоятельные дачники скупают освобождающиеся участки, но продолжают платить только как за один. В результате число членов СНТ уменьшается, что приводит к росту платежей для остальных.

В процессе выполнения ВКР были рассмотрены особенности проведения межевания на территории садовых некоммерческих товариществ на примере СНТ «Луч» Высокогорского муниципального района Республики Татарстан.

В рамках ВКР были изучены исходные данные:

- усовершенствование проведения государственного кадастрового учета в отношении садовых земельных участков;
- развитие навыков самостоятельного решения для проведения межевания садовых земельных участков;
- обзор литературы существующих нормативных актов, регулирующих земельные отношения в садовых товариществах;
- экологическое и социальное обоснование проводимых мероприятий.

Процесс межевания имеет как плюсы, так и минусы: полезность установки границ очевидна, но финансовая нагрузка на землевладельца является ощутимой. Необходимости межевания земельного участка не существует, поэтому думать и принимать решение – индивидуальное право каждого землевладельца.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Список нормативно- правовой и научной литературы:

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136- ФЗ (Ред. от 08.03.2015 с изм. и доп.; вступ. в силу 2015). – М.: ЭКСМО, 2015.–156с.;
2. Авдеева А.В. Проблемы формирования земельных участков путем перераспределения при подготовке межевого плана // Молодежная наука 2015: технологии, инновации Всероссийская научно-практическая конференция. 2015. С. 235-238.;
3. Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 150-157.;
4. Алексеев Д.В. Новый порядок выделения земельных участков в счет земельных долей // Юридический вестник: Межвузовский сборник научных трудов. - Пенза: Изд-во Пенз. гос. пед. ун-та, 2012. Вып. 33. С. 3-10.;
5. Болтанова Е.С. Природные объекты: фикция в праве // Экологическое право. 2013. № 1. С. 29-33.;
6. Варламов А.А., Подболотова Л.П., Копысов А.М. Изменение земельного законодательства 2014 года. новое в порядке изъятия и предоставления земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Современные проблемы землепользования Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству. Москва, 2015. С. 45-60.;
7. Гречихин В.Н. Землеустройство и земельно-кадастровые работы. Термины и определения / Ульяновск, 2013. Том Выпуск 3;
8. СП 11-106-97 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан» (утв. приказом директора

ЦНИИЭПграждансельстроя от 20 августа 1997 г. N 1Т) (с изменениями от 12 марта 2001 г.);

9. СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения» (с Изменением N 1), 2001 г.;

10. Маслова Т.В. Образование и развитие планировки земельного участка на территории садоводческих обществ в границах города Красноярска// Научно-образовательный потенциал молодежи в решении актуальных проблем XXI века. 2015. № 3. С. 328-330.;

11. Остапенко А.Г., Мухтабарова А.О. К вопросу о разграничении понятий «земля» и «земельный участок» как объектов земельных правоотношений // Молодой ученый. 2016. № 9 (113). С. 872-875.;

12. Семенищенков А.А. О требованиях к разработке и утверждению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории до и после 1 марта 2015 года // Кадастр недвижимости. 2014. № 4. С. 37-43.;

13. Нуприенкова А.В. Отдельные вопросы формирования земельных участков, схема расположения земельного участка на КПТ // Кадастр недвижимости. 2014. № 4. С. 25-33.;

14. Липски С.А. Правовые аспекты образования и предоставления садовых земельных участков. Москва, 2014.

15. Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель. Москва, 2002 г.

16. Сафиоллин Ф.Н., Хисматуллин М.М. Журнал: Землеустройство, кадастр и мониторинг земель №10 – Региональные особенности земельных отношений и землепользования в Республике Татарстан, 2013 г.

Интернет- ресурсы:

16.Источник:<http://svoe.guru/zhilaya-sobstvennost/zemelnyj-uchastok/mezhevanie/besplatnoe.html> СВОЁ © интернет-журнал для собственников

17.Источник:<https://georeestr.com/zemelnyj-uchastok/vidy-naznacheniya/chto-takoe-snt.html> © Georeestr.com Ваш консультант в мире недвижимости

18.<http://fb.ru/article/168914/snt-rasshifrovka-sadovodcheskoe-nekommercheskoe-tovarischestvo>

19. Источник: <https://georeestr.com/zemelnyj-uchastok/kadastrye-raboty/mezhevanie/obyazatelno-li-mezhevanie-dachnogo-uchastka-po-novomu-zakonu.html> © Georeestr.com Ваш консультант в мире недвижимости

20.<https://georeestr.com/zemelnyj-uchastok/kadastrye-raboty/mezhevanie/obyazatelno-li-mezhevanie-dachnogo-uchastka-po-novomu-zakonu.html>

21.https://ru.wikipedia.org/wiki/Земельный_участок

Приложения