

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
Агрономический факультет**

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**ВКР допущена к защите,
зав. кафедрой, профессор
Сафиоллин Ф.Н.
«___»_____2018г.**

**ОСОБЕННОСТИ ПОСТАНОВКИ САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТ-
КОВ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ (НА ПРИ-
МЕРЕ СНТ « ВОЛГА» ВОЕННОЙ ЧАСТИ Г.КАЗАНИ)**

**Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки
21.03.02 – Землеустройство и кадастры
Профиль – Землеустройство**

**Выполнила – студентка
заочного обучения**

Садрутдинова Люция Ильсуровна

«___»_____2018 г.

**Научный руководитель-
профессор _____**

Сафиоллин Ф.Н.

«___»_____2018 г.

Казань - 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
ВВЕДЕНИЕ.....	4
Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРИЕМЫ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА САДО- ВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	5
1.1. Государственный кадастровый учет и его сущность.....	5
1.2. История возникновения государственного кадастрового учета.....	17
1.3. Особенности выделения и использования земельных участков для садо- водства.....	22
1.4 «Садовая амнистия» и ее сущность.....	24
Глава II.ПРОЕКТНЫЕ РАЗРАБОТКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДА- СТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ (НА ПРИМЕРЕ СНТ «ВОЛГА» ВОЕН- НОЙ ЧАСТИ г. КАЗАНИ).....	30
2.1 Краткая характеристика объекта исследования.....	30
2.2 Недостатки организации использования земель СНТ «Волга» в/ч г. Каза- ни.....	35
2.3 Пути решения проблем постановки земельных участков на ГКУ СНТ «Волга» в/ч г. Казани.....	43
Глава III. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА.....	45
3.1 Обоснование и расчет затрат на осуществление предлагаемых мероприя- тий.....	45
3.2 Расчет эффективности предлагаемых мероприятий.....	47
Глава IV. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	59

ВВЕДЕНИЕ

Ведение и формирование государственного кадастрового учета земельных участков является актуальной темой. После проведения кадастровых работ по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет, у органов государственной власти появляется полная и точная информация о нем. Для собственника кадастровый учет земельного участка является гарантией прав для регистрации объекта недвижимости, совершении сделок с земельными участками и для решения других задач. А также он является основным инструментом описания земельного участка, как объекта права и налогообложения.

В настоящее время завершается процесс приватизации земель, находящихся в бессрочном (постоянном) пользовании юридических лиц и занятых промышленными и иными объектами, осуществляется переход форм собственности (собственность или аренда).

Целью данной выпускной квалификационной работы является анализ и выявление проблем при постановке садовых земельных участков на государственный кадастровый учет. Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

1. Изучить историю возникновения государственного кадастрового учета;
2. Собрать необходимые данные о государственном кадастровом учете;
3. Проанализировать особенности выделения и использования земельных участков для садоводства;
4. Рассмотреть понятие «садовая амнистия»;
5. Сформировать краткую характеристику объекта исследования;
6. Выявить недостатки организации использования земель СНТ «Волга» военной части г. Казани;
7. Предложить пути решения проблем постановки земельных участков на государственный кадастровый учет СНТ «Волга» в/ч г. Казани;

8. Рассчитать экономическое обоснование проекта;

9. Изучить особенности охраны окружающей среды;

Объектом данного исследования являются земли, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, предметом исследования – межевание и постановка земельных участков на кадастровый учет (на примере СНТ «Волга» в/ч г. Казани)

Проблеме существования и развития садоводческих организаций посвящено огромное количество научных работ, диссертаций и публикаций. Основная часть их касается вопросов развития садоводства в России в целом.

Вопросы, связанные с динамикой развития садоводства и огородничества в условиях рыночных капиталистических отношений, указываются пути и способы увеличения показателей, характеризующую экономическую эффективность садоводства на примере Алтайского края рассматриваются в статье Глотко А. В. «Размещение и современное состояние садоводства в Алтайском крае» [12]. Автор пишет о необходимости государственного (на уровне федерации и субъекта) регулирования садоводства в рыночно экономике.

В другой его статье, «Развитие коллективного садоводства в рыночных условиях (на примере Алтайского края)» [13] рассмотрены социально-экономические стороны данной проблемы. Он отмечает, что процессы развития садоводческих хозяйств населения имеют объективные закономерности. К ним он относит обратную зависимость минимального числа семей, имеющих земельный участок, минимального размера хозяйств от социального, экономического уровня развития и состояния социума, а для отдельно рассматриваемой семьи также зависит величина дохода. Ставя на первое место социальный аспект ведения садоводства населением, он отмечает его важность именно как социального института, показывая его важность и в настоящий момент.

Также данная тема была изучена Доктором сельскохозяйственных наук

Ю. В. Труновым, профессором Чурсиным А.И. и Кривцовым И.Х.

ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРИЕМЫ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Государственный кадастровый учет и его сущность

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества, согласно Федеральному закону № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе. [5]

Полномочия по государственному кадастровому учету (ГКУ) и ведению ГКН осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Органом кадастрового учета в сфере ведения ГКН и непосредственно проведения кадастрового учёта выступает Росреестр. За государственный кадастровый учет государственная пошлина не взимается.

Таблица 1 – Основные нормативно-правовые документы государственного кадастра недвижимости

Наименование основных доку- ментов	Предмет регулирования
1	2
Гражданский кодекс Российской Федерации	Правовое положение участников гражданского оборота; Основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав;

Продолжение таблицы 1

	Прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав); Регулирует договорные и иные обязательства; Другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.
Земельный кодекс Российской Федерации	Отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.
Градостроительный кодекс Российской Федерации	Отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию; Отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.
Жилищный кодекс Российской Федерации	Возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; Пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; Пользования общим имуществом собственников помещений; Отнесения помещений к числу жилых помещений и ис-

	ключения их из жилищного фонда;
--	---------------------------------

Продолжение таблицы 1

	Содержания и ремонта жилых помещений; Переустройства и перепланировки жилых помещений; Управления многоквартирными домами; Внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
	Контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.
Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24 июля 2007г. №221-ФЗ	Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.
Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24 июля 2007г. №221-ФЗ	Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

Постановка на учет объекта недвижимости, снятие с учета объекта недвижимости, а также учет изменений объекта недвижимости и учет части объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом ГКУ соответствующего заявления о государственном кадастровом учете, если иное не предусмотрено законодательством. Учет адреса правообладателя осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом государственного

кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.

Перечень необходимых документов:

- межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка);
- копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 221-ФЗ местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);
- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории зе-

мель (при кадастровом учете в связи с изменением сведений категории земель, к которой отнесен земельный участок);

- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом, установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением сведений о виде разрешенного использования земельного участка). [5]

Способы подачи заявлений и документов, необходимых для осуществления кадастрового учета

Заявления и документы для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости могут быть предоставлены заявителями:

- лично - в местах приема заявителей территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения или отдела);
- посредством почтового отправления на почтовый адрес для приема заявлений и документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения или отдела);
- в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования. [5]

Приостановление осуществления кадастрового учета

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

- имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);
- одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого

представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

- местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);

- не представлены необходимые для кадастрового учета документы (за исключением случаев межведомственного взаимодействия);

- заявление не соответствует требованиям, прописанным в Федеральном законе №221-ФЗ;

- одна из границ земельного участка пересекает границу территориальной зоны;

- одна из границ земельного участка пересекает границу муниципального района или населённого пункта. [5]

Отказ в осуществлении кадастрового учета

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

- имущество не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом №221-ФЗ;

с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

- объект недвижимости образуется из объектов, преобразование которых не допускается по закону;

- объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер (пока не зарегистрировано право собственности);

- истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не уstra-

нены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

- межевой план, технический план или акт обследования заверены подписью неуправомоченного лица;
- размер земельного участка не соответствует градостроительным регламентам;
- доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;
- такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель.

При кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

- в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ГКН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ГКН;
- при уточнении указанных границ нарушен установленный Федеральным законом № 221-ФЗ порядок согласования местоположения границ земельных

участков или местоположение указанных границ в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии с учета земельного участка также в случае, если такой земельный участок не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета в соответствии с установленными статьёй 24 Федерального закона № 221-ФЗ особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости.

[5]

Выдача заявителям документов, подготовленных по результатам осуществления кадастрового учета

При постановке на учет объекта недвижимости, учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или снятии с учета объекта недвижимости орган кадастрового учета в случае принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета начиная с рабочего дня, следующего за днем истечения срока осуществления государственного кадастрового учета, обязан выдать заявителю или его представителю лично под расписку:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости);
- кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете новые сведения о таком объекте недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости);
- кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (при учете части такого объекта недвижимости);

- кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости). [5]

Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости

Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее — ГКН), предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

- копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ГКН;
- кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- кадастрового плана территории;
- в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. [5]

Сроки предоставления сведений, внесённых в ГКН

Внесенные в ГКН сведения в виде кадастровых выписок о земельных участках и кадастровых паспортов земельных участков, если иное не установлено настоящим Законом о кадастре, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок).

Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий не может превышать пятнадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учета в срок выдает (направляет) обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений.

Кадастровый паспорт ранее учтенного земельного участка не выдается (не направляется) и орган кадастрового учета принимает решение об отказе в выдаче (направлении) такого паспорта в случае, если:

- 1) отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка;
- 2) одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем.

Отсутствие в Государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства в объеме, необходимом в соответствии с ч. 4 ст. 14 Федерального закона № 221-ФЗ, не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости.

В случае принятия решения об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта в соответствии с ч. 12 ст. 45 Федерального закона № 221-ФЗ орган кадастрового учета не позднее установленного ч. 8 ст. 14 Федерального закона № 221-ФЗ срока выдает (направляет) вместо кадастрового паспорта соответствующего земельного участка такое решение и кадастровую выписку о данном земельном участке, содержащую имеющиеся общедоступные кадастровые сведения о данном земельном участке.

Такое решение должно содержать обязательную ссылку на

соответствующие положения ч. 12 ст. 14 Федерального закона № 221-ФЗ. При этом в таком решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения данных обстоятельств и рекомендации по устранению этих причин.

Решения об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений и об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта могут быть обжалованы в судебном порядке. [5]

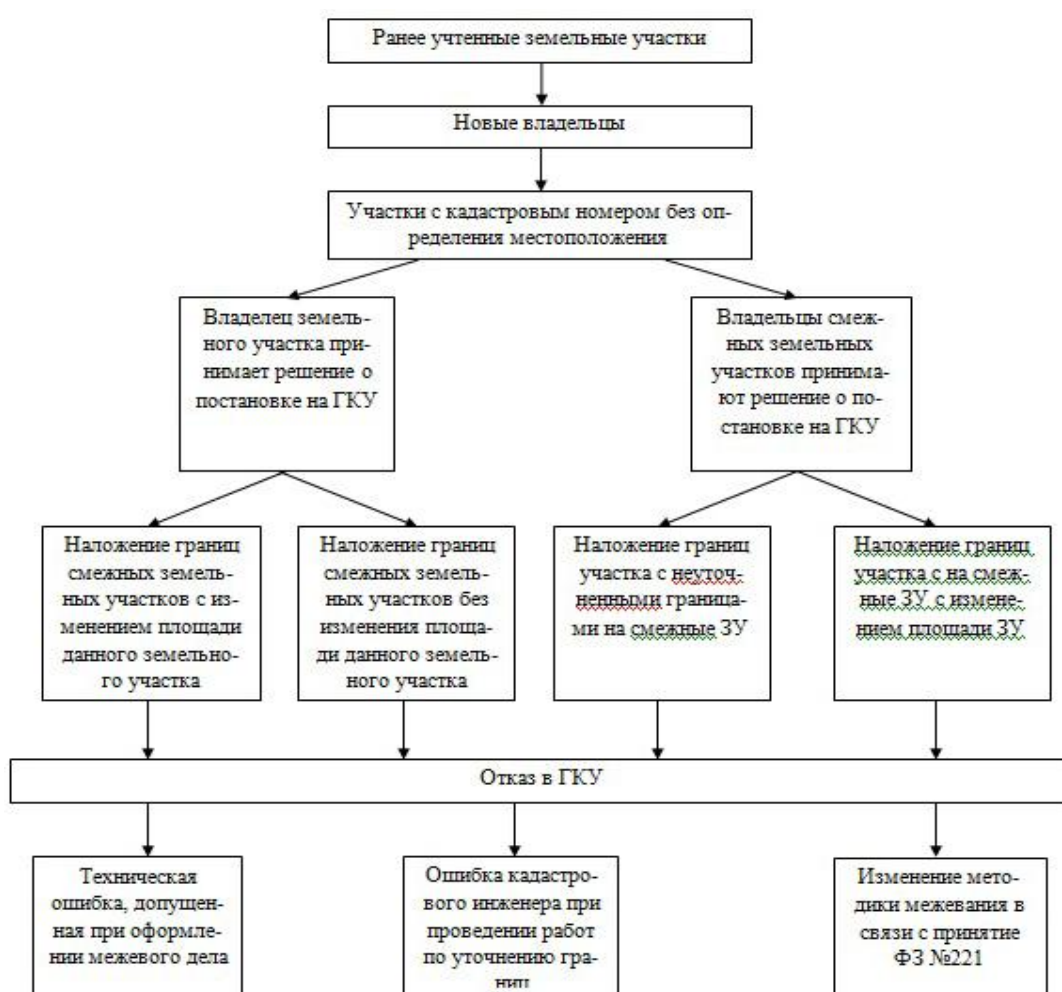


Рисунок 1-Структура постановки на кадастровый учет ранее учтенного земельного участка с не уточнёнными границами

Таким образом, постановка земельного участка на кадастровый учет имеет свои особенности, а также является процессом долгим и трудозатратным.

1.2 История возникновения государственного кадастрового учета

В начале освоения восточнославянских земель, когда свободных, никем не занятых территорий было еще так много, что всякий мог ими пользоваться в любом количестве, и когда земля ценилась не сама по себе, а по вкладываемому в нее труду, вопрос о разграничении земель в отдельные владения практически не стоял и разрешался сам собой.

Со временем на Руси появились специальные межевые знаки — большие камни, валуны, иногда с символами в виде крестов. У земледельцев участки делились бороздами, которые, как и любые другие обозначения границ, получили название меж. Отсюда и появилась необходимость в межевании - разграничении земель не только технически, но и юридически. Так границы приобретают законность и могут быть восстановлены во всех случаях их нарушения.

Причиной начала земельного кадастра стало татаро-монгольское иго. Для верного учета и сбора дани в то время проводилась перепись жителей и их имущества, а поскольку главной доходной статьей являлась земля, то при раскладе дани учитывалось ее количество и качество, т.е. проводился кадастровый учет. Учитывались пространства целых княжеств и поземельное владение каждого частного лица.

Истоки земельный кадастр берет с Киевской Руси, о чем свидетельствуют некоторые статьи "Пространной Русской правды" Владимира Мономаха.

Картографический материал земельного кадастра России содержался в описаниях земель, собранных в писцовых, смотренных, дозорных и межевых книгах, и составлялся по результатам натурных и землемерных работ. Землемерные работы заключались в измерении длин граничных линий «мерной

вервью», которые разделяли землю по угодьям и различались по «добротности» на «добрую», «среднюю» и «худую».

В середине XVIII в. работы по межеванию расширили с целью защиты прав землевладельцев. В 1765 г. была утверждена Комиссия о государственном межевании земель. Основные работы по межеванию земель Российской империи были завершены в начале XIX в.

На рубеже XVII в. в России составляли документы учета и описи не только сельскохозяйственных земель и лесного фонда, но и городских дворов. Документы описи и перечня дворов содержали информацию о территории двора с перечнем построек и размером налога в рублях, а также имя владельца. Во многих городах проводили оценку недвижимого имущества и его опись с составлением схем и планов земельных участков.

Первое на Руси межевание стало проводиться с появлением первых поместий. Поместная система - это вознаграждение за службу землей, отдаваемой в потомственное или пожизненное владение. Поместья появились на Руси при Иване III.

Раздача земель за службу и необходимость приведения вотчинных и поместных земель в соответствие с отправляемой службой стали одной из основных причин частых переписей земель в XV - XVI вв.

При царе Иване IV (Грозном) были описаны почти все земли России, а некоторые из них - даже по несколько раз. Однако владелец поместья имел значительные ограничения в правах распоряжения земельным участком. "Поместная изба" - первый в истории российского государства орган, ведающий землеустройством. В последствии "Поместная изба была преобразована в "Поместный приказ".

Следующий этап развития кадастра был обусловлен политикой Петра I, он уничтожил поместную систему, сравнял прежние поместья с вотчинами и ввел подушную подать. В результате качественный учет земель и их оценка утратили свое значение. Вместе с тем значительно повысилась точность

полевых измерений, впервые основанная на геометрии и применении геодезических инструментов.

Первое генеральное межевание было начато в 1754 г. Оно помимо учета земель имело целью лишение прав владения и изъятия не соответствующих документам земель.

Такой формальный подход привел к возбуждению споров соседствующих владельцев даже в случаях отсутствия взаимных претензий до начала межевания. По свидетельствам очевидцев, нередко возникали бурные споры на межах, драки и даже убийства. Это вызывало отрицательное отношение землевладельцев к самой идее генерального межевания и предопределило его неудачный исход.

Отмена крепостного права послужила толчком для проведения первых земельно-оценочных работ в России.

В 1861 г. с провозглашением Манифеста об отмене крепостного права, утвержденного Александром II и переходом платежей с "крестьянских душ" на землю возникла необходимость в земельно-оценочных работах и определении доходности земель. Тогда как до этого земельный кадастр подразумевал только ведение кадастрового учета земель и межевание.

В 1888 г. были закончены съемочные работы по Генеральному межеванию европейской части России. При выполнении измерений на местности использовались астролябии – для измерения горизонтальных углов поворота окружной межи, а мерные цепи – для измерения длин линий.

Генеральное межевание сопровождалось изучением хозяйственного состояния страны. Все планы содержали «экономические примечания» (о числе душ, об оброке и барщине, о качестве земель и лесов, о промыслах и промышленных предприятиях, о памятных местах и пр.). Итоги генерального межевания до Октябрьской революции оставались основой гражданско-правовых отношений в сфере земельного права в России.

Конечным результатом генерального межевания стал «межевой паспорт» или план земельного владения в масштабе 100 русских саженей в

одном английском дюйме (1:8400), который изготавливался в двух экземплярах – один владельцу (удостоверение на право владения), второй в государственный архив. Были составлены планы городов – в масштабе 100 саженей в 1 дюйме (1:8400) и 50 саженей в 1 дюйме (1:4200) и планы уездов. Так возник земский земельный кадастр, работы по которому проводились до 1917 года.

Декрет "О земле" упразднил частную собственность на землю в России. После Октябрьской революции 1917 г. в России была осуществлена массовая коллективизация земель. Декретом "О земле" 1917 года провозглашалась абсолютная государственная собственность на землю. Земельный кодекс РСФСР определил порядок коллективизации земель.

В 1935-1938 гг. колхозам были выданы государственные акты на вечное пользование землей. Кадастровым документом, где отражались сведения о землях колхозов, стала Земельная шнуровая книга, а в административных районах - Государственная земельная книга регистрации земель.

Официально понятие "земельный кадастр" появилось в 1969 г. Основы земельного законодательства СССР и союзных республик содержали специальный раздел, определяющий цели, назначение и составные части государственного земельного кадастра. Министерство сельского хозяйства СССР 19 июля 1972 г. утвердило "Указания по государственной регистрации землепользований и государственному учету земель", Земельную шнуровую книгу, а также новую форму документации - Государственную шнуровую книгу.

В 1976 г. этим же ведомством была утверждена Общесоюзная методика оценки земель. Постановлением Совета Министров СССР от 10 июня 1977 г. было принято Положение о ведении государственного земельного кадастра. В 80-х гг. возвращается понятие частной собственности на землю в России. В период с ноября 1989 г. по март 1990 г. Верховным Советом СССР были приняты законы об аренде, о собственности и земле.

Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 г. узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков.

В истории учета земель современной России можно выделить четыре основных периода:

- 1960-1990 гг. особое внимание уделялось землям сельскохозяйственного назначения, а также перераспределению земель, обеспечению развития производственных сил (в том числе административного планирования) и в достаточно большой степени сохранение плодородия земель. Процесс учета земель находился под управлением министерства сельского хозяйства. Для учета земель сельских населенных пунктов и сельскохозяйственных предприятий использовалась земельная шнуровая книга. В городских поселениях — книга регистрации землепользований;
- 1992-2001 гг. органы кадастрового учета фактически занимались поддержкой проходившей по всей стране процесса приватизации земель. Т.е. кадастр выполнял функции одновременно кадастрового учета и регистрации права. В начале 90-х годов XX в. земельные участки на праве частной собственности на землю были едва ли не единичными, а полная ясность с его правовым содержанием и возможными перспективами отсутствовала из-за острой политической борьбы. Таким образом, потребность в законодательном регулировании ведения государственного земельного кадастра остро возникла только во второй половине 90-х годов прошлого века;
- 2001-2008 гг. ведутся две системы учета: по земельным участкам — государственный земельный кадастр (ГЗК), по объектам капитального строительства (ОКС) — организации технической инвентаризации (ОТИ) или бюро технической инвентаризации (БТИ);
- 2008 по наст. вр. развивается единая система регистрации прав и кадастрового учета.

1.3 Особенность выделения и использования земельных участков для садоводства

Коллективное садоводство и огородничество на территории СССР зародилось в послевоенные годы на основе двух постановлений, подписанных еще И.В. Сталиным, а именно: Постановления Совнаркома СССР от 19 июня 1943 г. «Об освобождении от обложения сельскохозяйственным налогом рабочих и служащих по доходам, полученным с земельных участков, выделенных под коллективные и индивидуальные огороды» (СП СССР, 1943, № 9, ст. 153) и Постановления Совета Министров СССР от 24 февраля 1949 г. № 807 «О коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих». Именно на основе этих постановлений садоводы и огородники освобождались от всех действовавших на тот момент налогов. Земля предоставлялась на праве бессрочного (постоянного) пользования.

Садоводческие товарищества создавались только после того, когда уже была выделена земля. На предприятиях имелись очередники, желающие приобрести садовый участок, из их числа и создавался коллектив садоводческого товарищества, устав которого утверждался профсоюзным комитетом предприятия, оказывающим всяческую поддержку садоводам в решении как организационных, так и материальных вопросов. После утверждения устава члены садоводческих товариществ на свои личные денежные средства заказывали в проектных организациях проект застройки (Генеральный план), который формировался в соответствии со строительными нормами для садоводческих товариществ. Связь общественной организации садоводческих товариществ с землёй была самой непосредственной, следовательно, садоводческие товарищества и земля фактически были единым целым. После утверждения проекта застройки граждане приступали к созданию необходимой инженерной инфраструктуры: дороги (подъездные, внутренние), водопровод, электросетевое оборудование, пожарные пруды и т.д. [20]

Управление осуществлялось исполнительным коллегиальным органом - правлением, избиравшимся высшим органом управления - общим собрани-

ем (ОС). Председатель избирался из числа правления. Административно-хозяйственная и финансово-бухгалтерская деятельность осуществлялась в соответствии с утверждённой ОС приходно-расходной сметой, ревизию по которой проводила ревизионная комиссия. То есть садоводческое товарищество было своеобразным органом местного самоуправления. Всё созданное имущество (инженерная инфраструктура) было совместной собственностью всех членов садового товарищества.

23 ноября 1990 года был принят Закон РСФСР № 374-1 «О земельной реформе». Согласно статье 7 данного закона предприятия утрачивали права на земельные участки, ранее им предоставленные, и все предприятия до 01 февраля 1993 года должны были провести через территориальных районных глав процедуру передачи земель, предоставленных садоводческими товариществами под ведение садоводства, в коллективную совместную собственность, что соответствовало статье 8 Закона РСФСР № 374-1, земля передавалась в собственность гражданам бесплатно. [20]

15 апреля 1998 года принят Федеральный закон № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Согласно федеральному закону № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садоводческим товариществом признаётся некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. [6]

В 66-ФЗ также прописано определение садового земельного участка. 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 возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений). [6]

Всего в Российской Федерации насчитывается примерно 22 тысячи са-

доводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, которые являются специфическим объектом правового регулирования целым комплексом норм гражданского, земельного, водного, лесного, градостроительного, налогового и других отраслей законодательства. В октябре 2001 г. вступил в силу ЗК РФ, который в ст. 20-21 запретил предоставление гражданам участков на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения. [20]

В настоящее время исходя из содержания ст.4 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», правами на садовые земельные участки обладают садоводческое некоммерческое товарищество, садоводческий потребительский кооператив и садоводческое некоммерческое партнерство, а также граждане-члены, пайщики таких объединений и граждане, ведущие садовое хозяйство в индивидуальном порядке. Различия в формах собственности на имущество общего пользования, приобретенное тем или иным садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением или созданное им за счет взносов его членов, а также характер обязательственных отношений членов указанных некоммерческих объединений определяют особенности правового статуса каждого из этих субъектов права частной собственности на землю. Вышеназванные формы объединений садоводов, огородников и дачников являются некоммерческими организациями, но каждая из них имеет свою специфику в организационной структуре, имущественной самостоятельности и ответственности, правах и обязанностях членов. [6]

1.4 «Садовая амнистия» и ее сущность

О дачной амнистии много говорят, но далеко не все знают, что же она представляет из себя на самом деле.

Дачная амнистия - это упрощенная процедура регистрации прав, в рамках которой от заявителя не требуется разрешение на ввод дома в эксплуата-

цию. По оценкам различных социологических служб около половины российских семей имеют дачи – купленные или полученные в наследство.

В 90-х годах в России существовали отдельные категории земель, не имеющие определенной формы собственности. На некоторых из этих участков уже находились строения, другие только планировалось построить. Читайте также Будьте здоровы, живите богато: получаем налоговый вычет за лечение Для систематизации образовавшегося фонда и перевода строительства в правовое русло был разработан Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ. ФЗ 93 о дачной амнистии указывает на взаимную выгодность процедуры: граждане получают возможность быстро приватизировать объекты недвижимости; государство вовлекает в налоговый оборот дополнительные источники. Основная задача, которую выполняет закон о дачной амнистии — вывести из теневого оборота земельные участки и вовлечь их в систему налогообложения.

Напомним, что закон о «дачной амнистии» впервые введен в 2006 году. Его действие продлевалось дважды, в 2009 и 2015 годах. Теперь, в 2018 году, это произошло в третий раз: 22 февраля 2018 года Государственная Дума РФ приняла решение о продлении до 1 марта 2020 года «дачной амнистии» в отношении индивидуальных жилых домов. Срок, установленный предыдущим законом, истекал 1 марта 2018 года.

Всего за время существования «дачной амнистии» россиянами было оформлено в собственность в упрощенном порядке более чем 3,5 млн. объектов индивидуального жилищного строительства и более 7 млн. земельных участков.

Программа приватизации распространяется на: землю для индивидуальной застройки, небольших построек; дачи, находящиеся в садоводческих товариществах и кооперативах; наделы, предоставленные в пожизненное пользование. Все перечисленные объекты подлежат регистрации по упрощенной системе, проводимой в рамках «амнистии». Зачастую на них имеются правоустанавливающие документы устаревшего образца. Они действуют,

но не зарегистрированы в регистрационной палате. А без регистрации в Росреестре невозможно совершить никакую сделку, что создает дополнительные сложности.

Также, нужно обратить внимание, что к гражданам, которые не торопятся с регистрацией строений на участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), могут быть применены санкции за неиспользование земельного участка в соответствии с его назначением. Налоговый кодекс предусматривает двойное налогообложение земельного участка, если в течение 10 лет со дня регистрации права там не появился жилой дом, который оформлен в установленном законном порядке.

По амнистии оформляют только участки, которые выделены до 30 октября 2001 года.

Для этого нужно:

- Заявление (форма по утвержденному образцу).
- Любой документ, который подтвердит ваши права на участок. Иногда есть только пожелтевшая бумажка из сельсовета, на которой председатель рукой написал, что вашей бабушке выделен участок по такому-то адресу. Может быть, даже не в собственность, а в пользование — это неважно. Еще может быть выписка из похозяйственной книги. Если документа нет на руках или его нельзя найти, что-то выдадут в местной администрации. Как минимум подскажут, куда обратиться.

Заполняете заявление, берете документ и подаете их в Росреестр. Там всё изучат и выдадут вам свидетельство о праве собственности на участок. Если до 2001 года участок дали в бессрочное пользование, все равно оформят собственность. Можно будет продать землю, разделить ее или отдать в залог. Земельные участки можно оформлять в упрощенном порядке и после 2020 года. Пока для них ограничения по срокам нет.

Дачная амнистия на дом регламентирует сбор следующих документов на подготовительном этапе: декларацию об объекте недвижимости; разреше-

ние на строительство (если постройка сооружения на момент подачи декларации не завершена); правоустанавливающие документы на землю; выписка, сделанная из хозяйственной книги и пр. Если земля была зарегистрирована ранее, то предоставлять эти бумаги нет необходимости. Дачная амнистия, проведенная в соответствии с требованиями, о которых говорит эта пошаговая инструкция, пройдет легко и быстро.

Декларация — это специальный бланк, в котором указываются сведения, касающиеся регистрируемого имущества. Декларация обязательно должна содержать информацию о будущих владельцах, точный адрес надела и построек, общую площадь, этажность, материалы, из которых изготовлены наружные стены дома, наличие каких-либо коммуникаций и пр. Если она будет заполнена неправильно, то оформление дома по дачной амнистии не будет результативным.

Дачная амнистия включает в порядок оформления постановку земли на кадастровый учет. Но существуют некоторые исключения, например, при наличии определенных документов проводить кадастровые работы не требуется. К ним относятся: свидетельство, подтверждающее право собственности на земельный участок (выданное не ранее 1998 года); полученное от правления садового товарищества заявление о нахождении регистрируемого объекта на территории участка, принадлежащего дачнику.

Государственная регистрация. Подавать заявление на регистрацию имеет право собственник земельного надела, на котором расположены постройки. Документы подаются в Росреестр или МФЦ. К ним требуется приложить чек об оплате госпошлины. При регистрации права только на постройки размер госпошлины составляет 2 тыс. руб., а при одновременном оформлении земли и сооружений — 2350 руб. Иногда регистратор при приеме документов требует предъявить кадастровый паспорт: регистрация жилого строения не представляется возможной без исчерпывающих сведений о его технических параметрах и характеристиках. Но он не вправе требовать дополнительных бумаг — вся необходимая информация, касающаяся регист-

рируемого объекта недвижимости, содержится в декларации. Такова дачная амнистия, изложенная как инструкция, доступная любому владельцу.

Дачная амнистия и сроки ее оформления. Сроки проведения дачной амнистии на дома в законодательных нормах четко не указаны. Дачная амнистия состоит из нескольких этапов, и средний период ее – около 2 месяцев: сбор необходимых для регистрации документов; вызов и работа специалиста, занимающегося оценкой стоимости объекта; подача документов в регистрационную палату, которая в течение 10 дней принимает окончательное решение.

При регистрации своих прав на землю или расположенную на ней недвижимость можно столкнуться с неприятными моментами:

- отсутствие документов. При отсутствии документов о праве собственности или других, на основании которых вы пользуетесь земельным участком, в регистрации будет отказано. Зачастую восстановить подобные бумаги бывает крайне затруднительно и дорого. Отсутствие в Росреестре информации о земле Вам придется сначала проводить межевание надела, затем ставить его на кадастровый учет и получать паспорт. Только после этих действий можно вести речь о приватизации.

- несоответствие дома. Если имеется намерение оформить дачу (дом) в собственность, необходимо заранее побеспокоиться о состоянии здания и придать ему вид, пригодный для проживания. Несмотря на то что процедура приватизации максимально упрощена, оценка сооружений проходит по установленным правилам. Невозможно приватизировать дом, который будет признан непригодным для проживания.

Земельная дачная амнистия имеет свои преимущества:

- существенную экономию времени и денег, необходимых на приватизацию недвижимости;
- сбор минимального пакета документов, сокращающий бумажную волокиту; быструю легализацию объектов, возведенных на участке;

- возможность распоряжаться недвижимостью по собственному усмотрению, совершать различные сделки;
- получение прописки в зарегистрированных объектах недвижимости; возможность застраховать «амнистированную» недвижимость;
- возможность заключить договоры на поставку энергоресурсов.

С 2016 года вместо свидетельства, подтверждающего право собственности на землю, выдается справка из ЕГРН.

Минусов у дачной амнистии немного. Главный – с момента регистрации земля и постройки, находящиеся на ней, начинают облагаться налогом. Второй недостаток — частое возникновение споров между владельцами земель, расположенных рядом, относительно неточных границ наделов, которые не прошли межевание.

Таким образом, несмотря на внешнюю простоту, амнистия дачных участков — процесс долгий, требующий сил и времени. Она подразумевает собой простоту в оформлении недвижимости для создания учетной базы для налогообложения.

ГЛАВА II. ПРОЕКТНЫЕ РАЗРАБОТКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ (НА ПРИМЕРЕ СНТ «ВОЛГА» В/Ч Г.КАЗАНИ)

2.1 Краткая характеристика объекта исследования

Объектом данной выпускной квалификационной работы является земельный участок, с кадастровым номером 16:50:190203:825, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Лагерная.



Рисунок 2- Месторасположение г.Казани на карте республики Татарстан

Объект исследования находится в столице Республики Татарстан - городе Казани. В свою очередь в городе Казани СНТ «Волга» в/ч расположено в Кировском районе вблизи реки Волга.

Местоположение садового товарищества является наиболее оптимальным, так как:

- располагается в черте города;
- транспортная доступность до товарищества(ж/д станция «Лагерная», остановка рейсовых автобусов «Водозабор»;
- есть все необходимые коммуникации (свет,вода);
- наличие продовольственных магазинов и иной инфраструктуры;

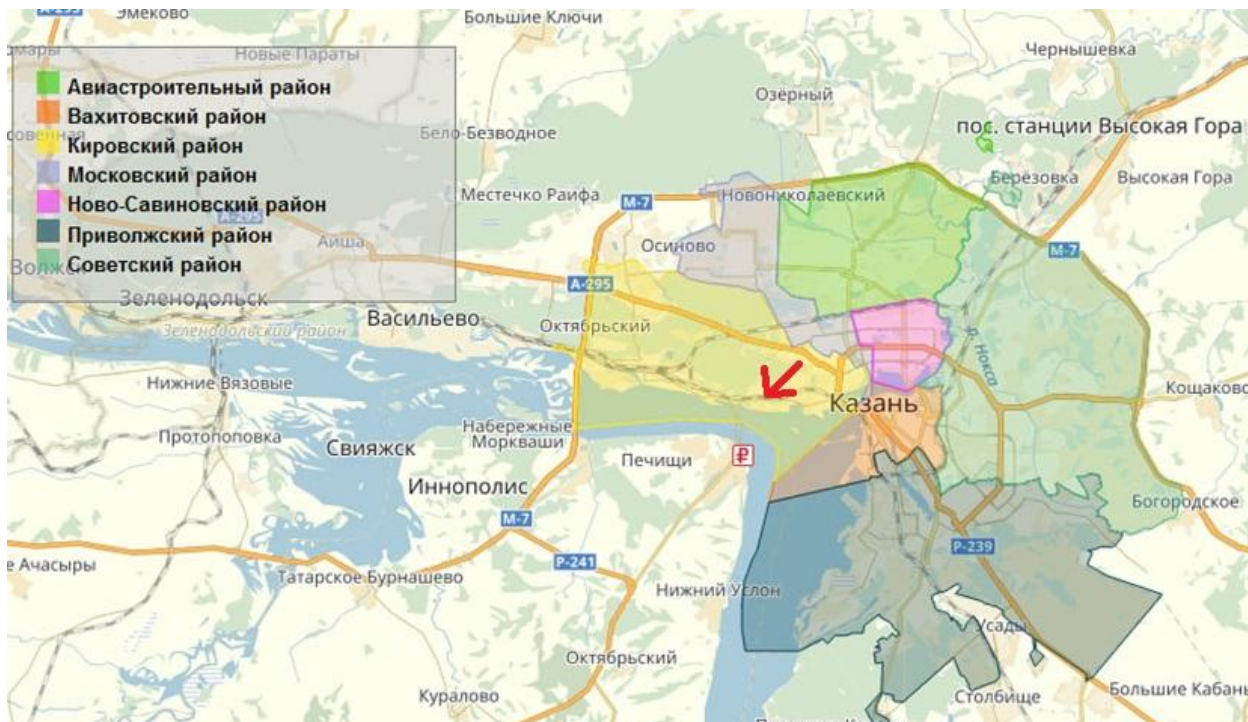


Рисунок 3-Месторасположение СНТ на карте районов г.Казани

В 1989 году под садоводческое товарищество было выделено 168500 кв. метра, о чем сказано в Государственном акте на землю. На сегодняшний день СНТ насчитывает около 269 земельных участков, где средняя площадь каждого от 5 до 6 соток.

Таким образом, на момент проведения государственных кадастровых работ площадь СНТ составила приблизительно 170 000 кв. метров.

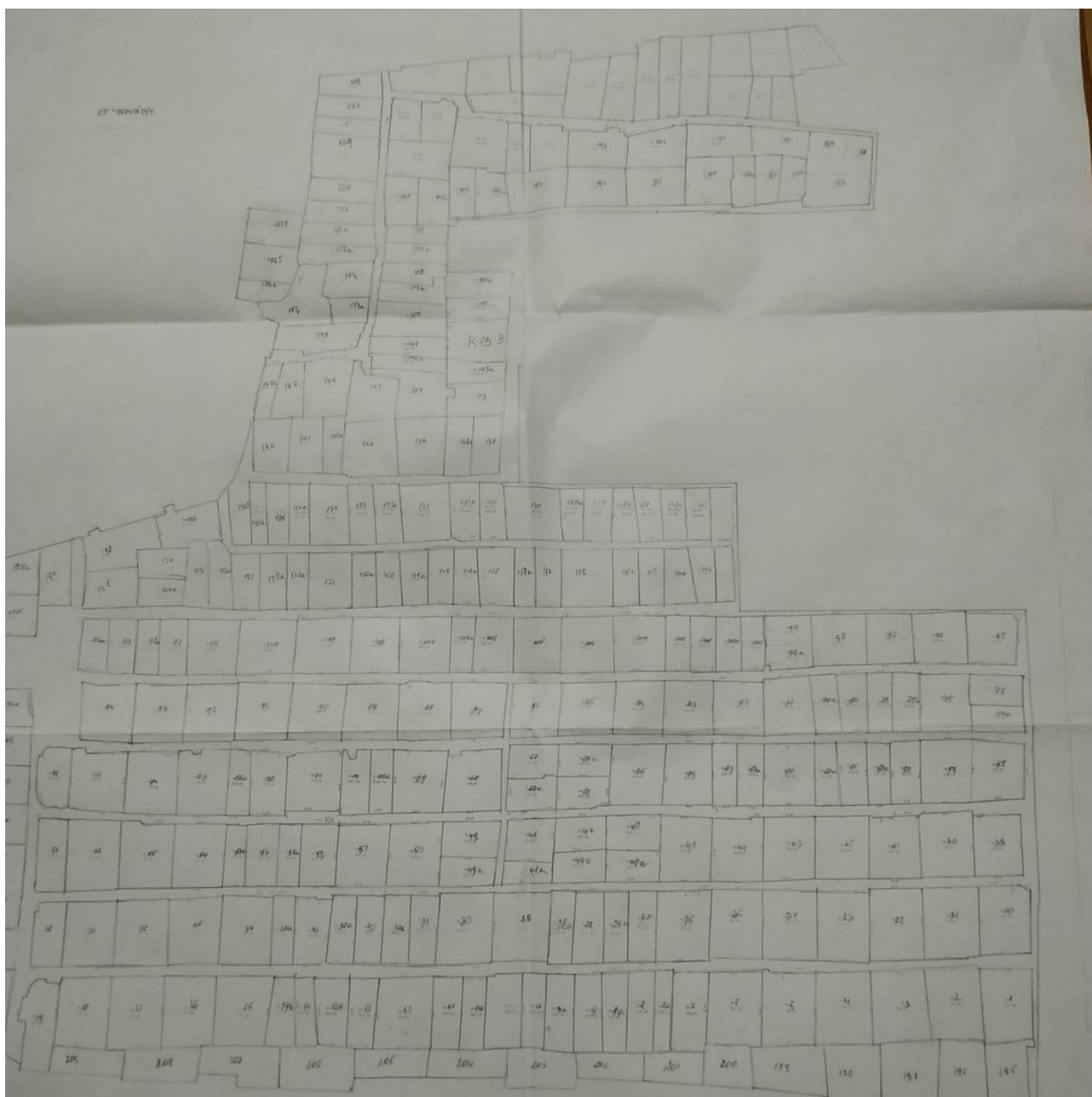


Рисунок 4- План размещения участков СНТ «Волга» в/ч

Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан — некоммерческие организации в Российской Федерации, создаваемые гражданами на добровольных началах для содействия их членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

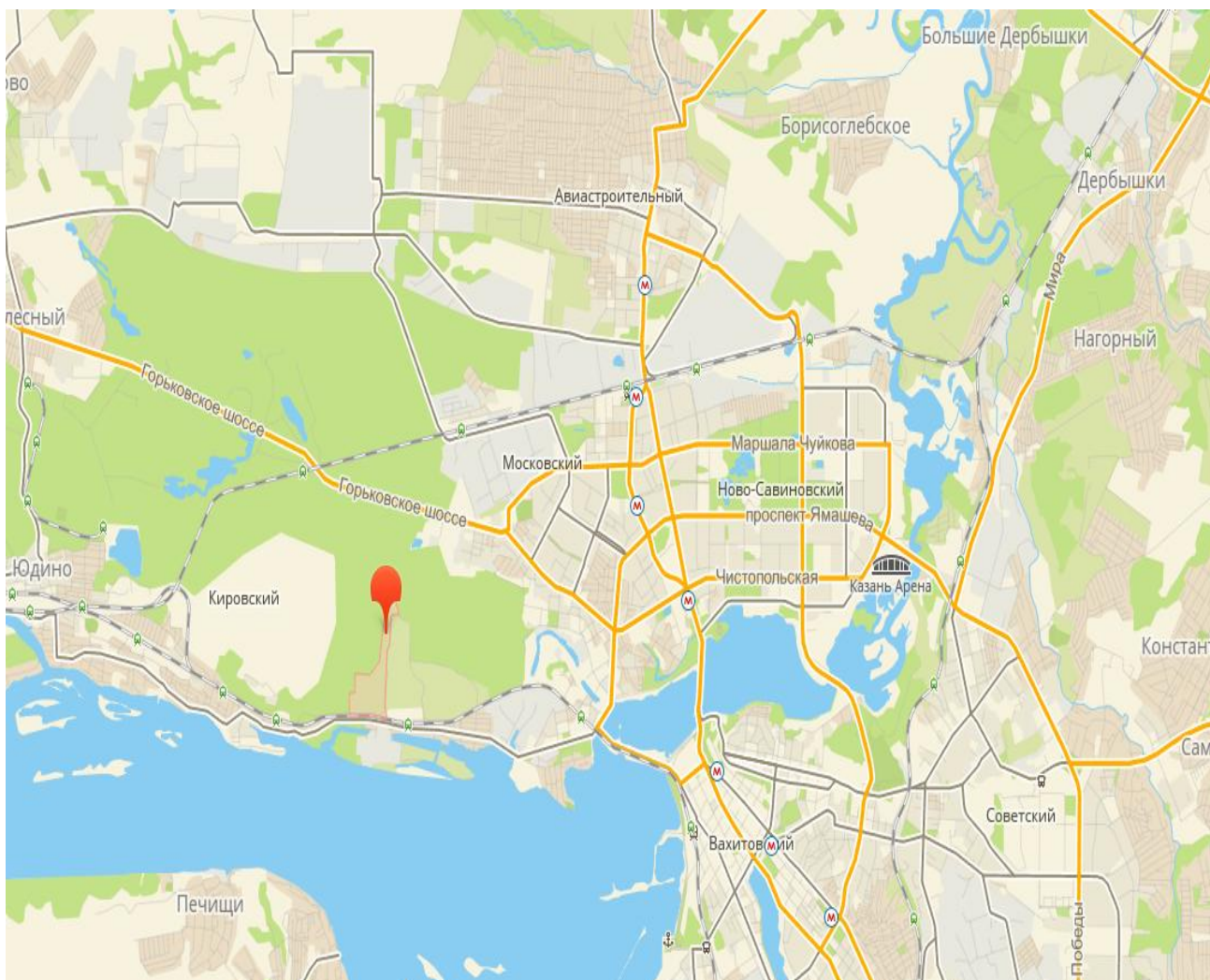


Рисунок 5- Местоположение СНТ «Волга» в/ч в г. Казани

Деятельность таких объединений регулируется федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ от 15 апреля 1998 года. Несмотря на статус некоммерческих организаций, с 15 декабря 2007 года на них не распространяется действие федерального закона «О некоммерческих организациях» № 7-ФЗ от 12.01.1996 г.

В данной дипломной работе будет рассматриваться садовое товарищество не полностью, а именно земли общего пользования, сведения о которых имеются в ГКН.



Рисунок 6- Сведения публичной кадастровой карты

Участок является ранее учтенным и имеет кадастровый номер 16:50:190203:825. Так как объект исследования был поставлен на государственный кадастровый учет «декларированным» способом, т.е. без установления границ на местности, кадастровые работы проводятся по уточнению местоположения границ и площади земельного участка.

Кадастровая выписка о земельном участке (Рисунок 3) содержит наиболее полные, по сравнению с кадастровым паспортом земельного участка, сведения о характеристиках объекта недвижимости в виде выписки из государственного кадастра недвижимости (ГКН). Данный документ необходим для проведения межевания и при процедуре согласования границ и содержит в себе уникальные характеристики объекта недвижимости.

Исследуемый земельный участок относится к землям населенных пунктов и к виду разрешенного использования – для садоводства.

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕКВ.1
21.11.2013 № 71/13-336812

1	Кадастровый номер 71:30:060623:74	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала: 71:30:060623				
Общие сведения					
5	Предшлущие номера: —	7 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.12.1993			
6	—				
8	Местоположение: Тульская обл, г Тула, тер Хомяковское шоссе, 6, снт "Садовод", уч 51				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для садоводства				
11	Площадь: 615 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 53713.94	13 Система координат: Местная СК МСК-71.1	
Сведения о правах:					
14	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
	Тюленева Людмила Николаевна	Собственность	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует
15	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.				
16	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —				
17	Дополнительные сведения	17.1	—		
		17.2	—		
		17.3	—		

Заместитель директора - главный технолог _____ М.П. _____
 (подпись) (подпись) (подпись, печать)

Н.З. Абдуев
(подпись, печать)

Рисунок 7 – Кадастровая выписка земельного участка 16:50:190203:825

Садовый земельный участок – это 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 возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений).

В соответствии с действующим законодательством земли садоводческих товариществ относятся к землям, предназначенным для сельскохозяйственного использования, расположенным в пределах населенных пунктов [14].

2.2. Недостатки организации садового некоммерческого товарищества

В данной главе рассмотрим недостатки садового некоммерческого то-

варищества «Волга» в/ч.

Садовое некоммерческое товарищество «Волга» в/ч осуществляет свою деятельность на протяжении 30 лет. За этот продолжительный срок у СНТ возникло немало проблем и недостатков, которые на сегодняшний день имеют тяжелые и опасные последствия.

Основными проблемами СНТ является:

1. Не правильная застройка территории. В настоящий момент основным документом по нормам планировки и застройки территорий СНТ является СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения», утвержденные постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 № 18-51. В соответствии с данными правилами ширина проездов в красных линиях должна быть не менее 9 м, при этом ширина проезжей части для проездов — не менее 3,5 м. Красные линии отделяют общественные территории (ЛЭП, ЖД пути, трубопроводы, линии связи и т.п.) от частных земельных участков. Минимальное расстояние от постройки до границы участка (от забора до садового домика) — 3 м; до сарая или другой постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м; до других построек и кустарников — 1 м; до высокорослых деревьев — 4 м, до среднерослых — 2 м.

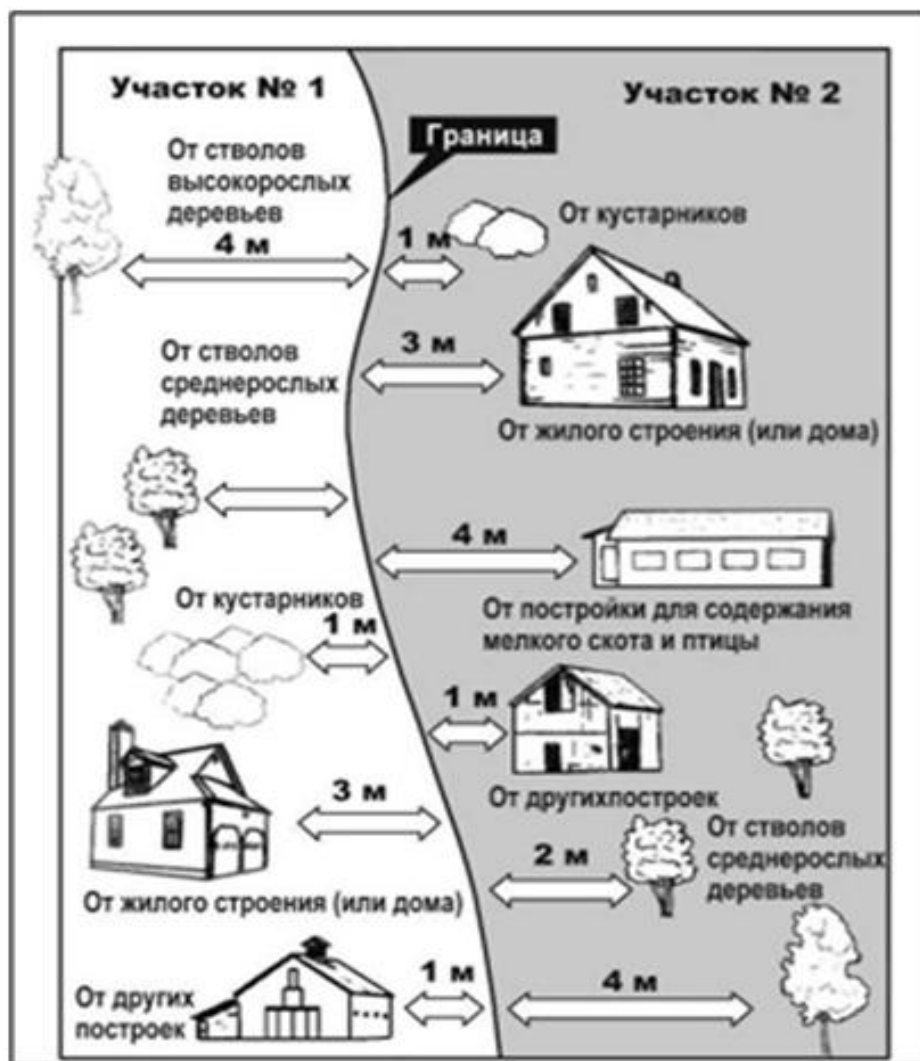


Рисунок 8-Схема застройки территории в садоводческих товариществах

К сожалению, все эти нормы сильно нарушаются и в СНТ ширина аллеи не более 2,5 метров.

3.Отсутствие пожарной безопасности. Так как в садовых товариществах нарушена ширина проезжей части, то при пожаре на одном из земельных участков, пожарная помощь не сможет добраться до места возгорания. Тогда, пожар необходимо будет тушить самим садоводам. Но, как правило, пожарный щит в садовом товариществе один на всех и располагается у главных ворот.

Для обеспечения пожаротушения на территории садоводческого (дачного) объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары емкостью при числе участков до 300 - не менее 25 м², более

300 –не менее 60 м² каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей. Количество водоемов (резервуаров) и их расположение определяется из условия радиуса обслуживания одного резервуара 200 м, но не менее двух (СНиП 2.04.02-84*). Садоводческие объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 - прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 - не менее двух прицепных мотопомп. Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

Таким образом, отсутствие пожарной безопасности в СНТ может привести к катастрофическим последствиям.

4. Межевание земельных участков. Землями общего пользования в садовых некоммерческих товариществах считаются дороги, проезды, овраги, канавы, пруды, подъезды к участкам, а также земли под ЛЭП, водопроводом, газопроводом и иными коммуникациями.

Межевание земель общего пользования в СНТ направлено на установление на местности границ земельных участков общего пользования в пределах таких СНТ, с закреплением их границ межевыми знаками и определению координат границ. Межевание земель, как комплекс работ, включает в себя землеустройство, геодезию и кадастровые работы.

Отсутствие межевания земель общего пользования в СНТ приводит к возникновению споров и разногласий между собственниками дачных участков и правлением СНТ, поскольку многие собственники дачных участков увеличивают фактические границы своих участков за счет земель общего пользования, тем самым сокращая ширину проездов, дорог, оврагов, сокращая размеры общественных площадок и земель под коммуникациями, утвержденных генеральным планом СНТ.

Согласно законопроекту «Об определении точных границ земельных участков и местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного

строительства и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» с 01.01.2018 г. запрещается любое распоряжение (согласование распоряжения) земельными участками, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ, установленных в соответствии с законодательством РФ. Данный законопроект был разработан для выполнения плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденной Распоряжением Правительства РФ № 2236-р от 01.12.2012 г.

Процедура уточнения местоположения границ земель общего пользования СНТ схожа с процедурой уточнения местоположения границ частных земельных участков. Уточнение местоположения границ земель общего пользования СНТ осуществляется путем формирования межевого плана и подачи такого межевого плана в орган государственной регистрации. Межевой план подготавливается кадастровым инженером в форме электронного документа в формате XML, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

При проведении процедуры уточнения границ земель общего пользования СНТ обязательным к включению в состав межевого плана является акт согласования местоположения границ земельных участков, который необходимо подписать у собственников (либо их законных представителей) всех смежных (соседних) земельных участков.

Сведения о местоположении границ земель общего пользования СНТ в межевом плане указываются на основании геодезических обмеров, в ходе которых определяются координаты характерных точек границ такого земельного участка.

Казалось бы, все довольно таки просто, производим топографическую съемку земель общего пользования, формируем межевой план в соответствии с топографической съемкой и ставим на государственный кадастровый учет. Однако, при анализировании съемки на местности и сведений существующих в государственном кадастре недвижимости, выясняется, что процесс оформления границ земельного участка будет трудоемким и не быстрым.

Земли общего пользования имеют кадастровую ошибку с 250 участками СНТ.

Это обусловлено заявительным принципом ведения ГКН. Кроме того, серьезным аспектом сбора и внесения кадастровой информации в ГКН являются проблемы наложения границ земельных участков друг на друга в процессе их постановки на государственный кадастровый учет (ГКУ) или их пересечения с границами муниципального образования.

В современном земельном законодательстве выделены две группы ошибок, которые обуславливают наложение границ земельных участков при их постановке на учет: технические и кадастровые ошибки. Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка) — это ошибка, допущенная органом кадастрового учета при осуществлении ГКУ. Срок ее исправления — не более пяти рабочих дней. Если причиной пересечения границ является техническая ошибка (например, сведения реестра объектов недвижимости или кадастровой карты о местоположении границы земельного участка не соответствуют сведениям, содержащимся в документах кадастрового дела), то она устраняется в течение времени, предусмотренного для осуществления кадастрового учета, без принятия решения о приостановлении.

Кадастровая ошибка — это воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения. Перечисленные выше факторы относятся к кадастровым ошибкам. На исправление кадастровой ошибки отводится восемнадцать календарных дней. Кадастровая ошибка подлежит исправлению в процессе изменения

сведений об объекте недвижимости, получении кадастрового паспорта на квартиру в порядке информационного взаимодействия или на основании вступившего в законную силу решения суда. Истцом по требованию об исправлении кадастровой ошибки может быть любое заинтересованное лицо (ч. 5 ст. 28 Закона о кадастре).

Ответчики по иску об исправлении кадастровой ошибки:

- собственник земельного участка, за счет которого может быть произведено восстановление границ земельного участка истца;
- арендатор участка, если участок находится в государственной или муниципальной собственности и сдан в аренду на срок более пяти лет;
- кадастровая палата, поскольку именно она должна совершить действия по кадастровому учету новых границ земельного участка.

В письме Министерства экономического развития (МЭР) от 27 марта 2009 г. № 4448-ИМ/Д23 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков» отмечено что, в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 26 Федерального закона № 221, государственный кадастровый учет приостанавливается, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями (т.е. со сведениями государственного кадастра недвижимости, которые не имеют временного характера) пересекает одну из границ другого земельного участка. Исключением являются случаи, когда последний из указанных земельных участков является преобразуемым.

Орган кадастрового учета при принятии решения о приостановлении должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения. Если причиной пересечения границ является ошибка, допущенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен после вступления в силу Закона о кадастре, то она определяется как кадастровая и подлежит исправлению в порядке, установленном ст. 28 данного закона.

Воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка, допущенная лицом, выполнявшим работы по территориальному землеустройству, в отношении ранее учтенного земельного участка (земельного участка, государственный кадастровый учет которого был осуществлен до 1 марта 2008 г., или земельного участка, государственный кадастровый учет которого не осуществлен, но право собственности зарегистрировано и не прекращено, и которому присвоен органом, осуществляющим госрегистрацию прав, условный номер) может быть исправлена органом кадастрового учета с использованием процедур в соответствии с ч. 14 ст. 45 Закона о кадастре.

В письме МЭР № ОГ-Д23-4647 от 16.08.2013 дано пояснение по поводу отнесения земельного участка к ранее учтенным объектам недвижимости. В соответствии со ст. 45 Федерального закона № 221, ранее учтенными земельными участками признаются земельные участки:

- государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном действующим законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре (1 марта 2008 г.);
- государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены, и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В связи с тем, что для государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 16:50:190203:825 необходимо устранить все пересечения с границами иных земельных участков, правообладатели смежных земельных участков должны подписать акты согласования.

Для подписания акта согласования собственникам земельных участков было нужно непосредственно обратиться к кадастровому инженеру, который занимался землями общего пользования.

Таким образом, подписание актов согласования и устранение кадастровых ошибок длилось около 3 лет. Однако, с некоторыми земельными участками производить согласование границ пришлось через публикацию в газете «Казанские ведомости»

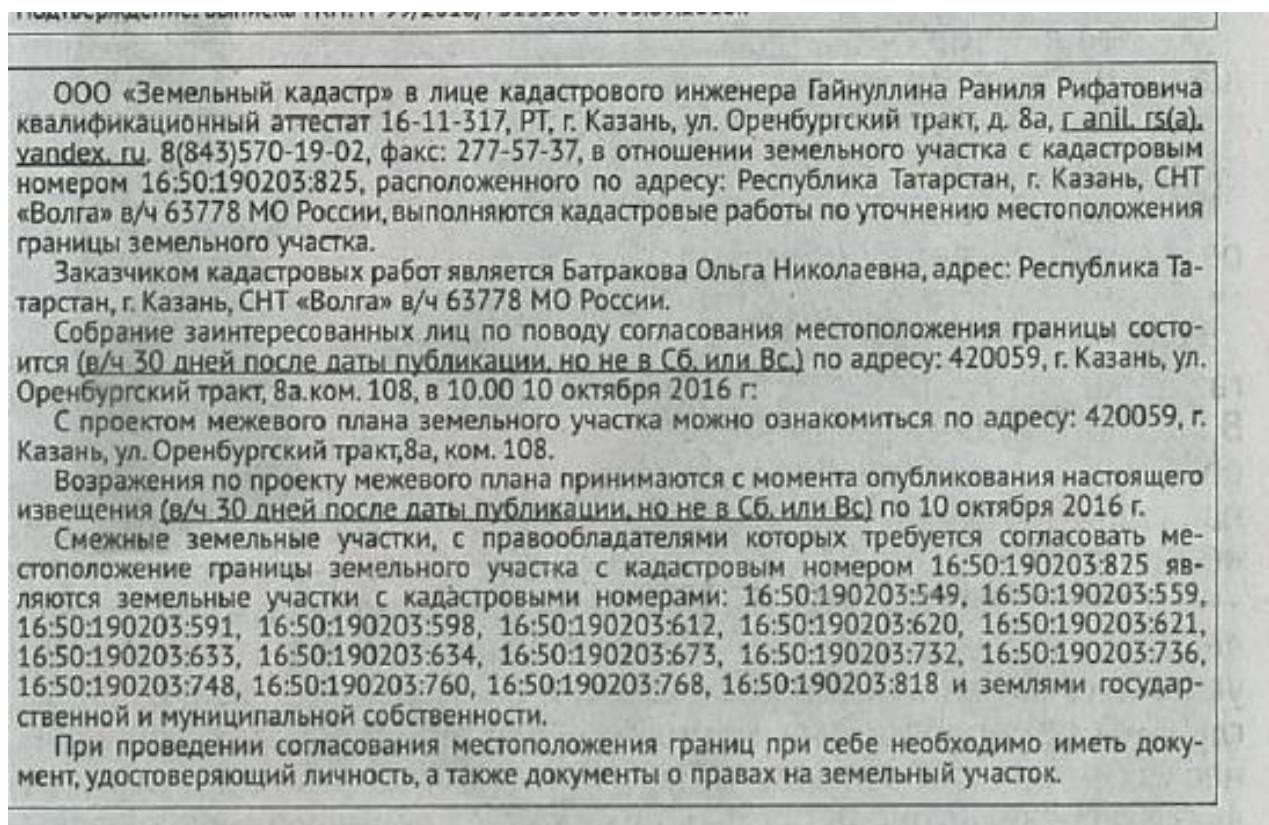


Рисунок 9– Публикация в газете «Казанские ведомости» о согласовании границ земель общего пользования

2.3 Пути решения проблем постановки земельных участков на государственный кадастровый учет

Как было выше сказано, СНТ «Волга» в/ч имеет один главный недостаток- неправильное межевание земельных участков.

Уточним еще раз, почему же так произошло

- 1) кадастровая ошибка часто допускается органами местного самоуправления при проведении инвентаризации, подготовке проекта границ участка для осуществления кадастровых работ или других актов, изменяющих его некоторые характеристики;

- 2) кадастровая ошибка допущенная кадастровым инженером при определении границ земельного участка [3].
- 3) техническая ошибка (опечатка и т.д.), возникающая при заполнении бумаг сотрудником кадастровой службы. В этом случае владельцу участка необходимо написать соответствующее заявление в орган кадастрового учета для исправления ошибки.
- 4) еще одной причиной наложения границ является изменение методики межевания земельных участков. До 2008 года межевание проводилось по реперным точкам, а начиная с 2008 года – по спутниковым данным. В данном случае необходимо в судебном порядке доказывать об изменении методики межевания.

В случае если границы участка накладываются на газопроводы, подземные коммуникации, линии электропередач и т.д., то необходимо вновь провести межевание и сдвинуть границы, либо с выделением охранной зоны газопровода и наложением сервитута, либо без них.

Таким образом, при постановке на ГКУ ранее учтенных земельных участков возникает не мало трудностей с установлением их точных границ, а также согласованием со смежными земельными участками.

Многочисленные кадастровые ошибки в СНТ «Волга» в/ч связаны с тем, что большая часть земельных участков на кадастровый учет поставлена без проведения топографической съемки, а лишь на основании данных, имеющихся в государственном кадастре недвижимости.

Таким образом, на сегодняшний день для устранения кадастровых ошибок и для верного установления границ всех земель участков на территории СНТ, правообладателям земельных участков необходимо обратиться в одну единственную организацию, которая произведет все необходимые работы. Данная организация должна произвести топографическую съемку каждого земельного участка. Правообладатели же в свою очередь должны подписать акты согласования для устранения кадастровых ошибок.

ГЛАВА III. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА

3.1 Обоснование и расчет затрат на осуществление предлагаемых мероприятий

Большое значение при ведении государственного кадастрового учета является создание базы данных.

В целях привлечения граждан легализовать в упрощенном порядке принадлежащие им фактически земельные участки и объекты недвижимости, созданные на этих участках, 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», который в народе неофициально именуется законом о «дачной амнистии». Закон затрагивает интересы граждан, имеющих земельные участки для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства, а также неприватизированные квартиры, то есть практически каждого сельского и городского жителя страны [6].

Рассчитаем стоимость устранения кадастровых ошибок и формирования объекта кадастрового учета в существующих границах на местности.

В городе Казань для проведения услуг межевания и съемочного обоснования существуют около 100 различных организаций.

Для анализа ценовой политики возьмем следующие 4 организации:

1. Кадастровый Центр «Горизонт», который располагается по адресу: г.Казань, ул. Мавлютова, д.31а, офис 2-5. Телефон 514-63-63

2. ООО «Межевание» г. Казань, ул. Авангардная, д. 159, офис 201. Телефон 250-01-50

3.ООО «Земельный кадастр» г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8а. офис 113. Телефон 570-19-02

4.ООО Кадастровый центр "ЕваТерра" г.Казань, Пр. Ямашева, д.46, 3

этаж, офис 302

Следует отметить, что на местности фактически пересечения границ со смежными земельными участками не существует, они существуют только в базе данных государственного кадастра недвижимости. Поэтому первоначальным этапом следует произвести геодезическую съемку земельного участка.

Таблица 2- Ценовая политика геодезической съемки в выбранных организациях

КЦ «Горизонт»	ООО «Межевание»	ООО «Земельный кадастр»	ООО КЦ «Ева-Терра»
2500	2000	2300	2000

Из таблицы можно сделать вывод, что средняя цена замера земельного участка около 2000 тысяч рублей.

Произведем математические расчеты для определения окончательной стоимости геодезических работ по СНТ «Волга» в/ч.

Общая Стоимость = Кол-во с.у× ст-ть геодез.с.= 2200×268=589 600 рублей.

Следует отметить, что стоимость геодезических работ по замерам земель общего пользования (земельный участок с кадастровым номером 16:50:190203:825) составит около 20 000 рублей.

Итого общая сумма по геодезической съемке всего СНТ составит 609 600 рублей.

Последующим этапом для формирования правильных границ земельных участков необходимо составить межевой план по уточнению границ земельного участка(исправление кадастровой ошибки).

Таблица 3- Цены на подготовку межевого плана в выбранных организациях

КЦ «Горизонт»	ООО «Межевание»	ООО «Земельный кадастр»	ООО КЦ «Ева-Терра»
7000	7500	6700	8100

Исправление кадастровой ошибки является очень затратным процессом не только в финансах, но и во времени, так как для устранения необходима качественная доказательная база. Отметим, что средняя цена по городу Казани на исправление кадастровой ошибки равна 7300 рублей.

Общая Стоимость= Кол-во с.у× ст-ть м.п.= $7300 \times 268 = 1\,956\,400$ рублей.

Постановка земель общего пользования будет осуществляться путем уточнения границ земельного участка, стоимость которого будет около 30 000 рублей.

На основании всего вышесказанного, общая стоимость по подготовке межевых планов и постановке земельных участков на кадастровый учет составит 1 986 400 рублей.

Произведем расчет стоимости затрат на 1 земельный участок СНТ.
Затраты на 1 з.у. = $2200 + 7300 = 9500$ рублей

Можно сделать вывод, что для устранения кадастровой ошибки в отношении своего участка собственник затратит около 10 000 рублей.

Так как земли общего пользования на праве собственности принадлежат садовому товариществу, то и материальная ответственность ложится на товарищей общества.

Поэтому, дополнительно к затратам в отношении своего земельного участка на правообладатели понесут расходы в отношении земель общего пользования.

Межевание земель общего пользования составляет 50 000 рублей.
 $50\,000 / 269 = 185,8$.

Исходя из всего вышесказанного, затраты для проведения всех необходимых работ с 1 земельного участка составят 9700 рублей.

3.2 Расчет эффективности предлагаемых мероприятий

Исправление кадастровой ошибки необходимо не только государству, но и самим правообладателям земельного участка, так как за несоблюдение

установленных границ органы Росреестра, а именно земельный контроль имеет право наложить на правообладателя штраф в размере 1-1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость одного земельного участка в СНТ «Волга» в/ч составляет 570 000 рублей.

Сумма штрафа = $(570000 \cdot 1,5) / 100 = 8\,550$ рублей.

Помимо уплаты штрафа в казну республики, будет необходимо устранить пересечение границ и установить ограждение согласно сведениям в ГКН.

Уточнение границ, а именно исправление кадастровых ошибок в отношении этих земельных участков, также экономически выгодно для государства, так как в пользу казны взимается земельный налог.

Согласно гл. 30 НК РФ наделы, входящие в состав дачного сообщества или СНТ облагаются налогом на землю так же как и другие виды собственности. Особенность налогообложения таких наделов заключается в том, что платежи производит садовое или дачное сообщество за счет целевых взносов со стороны участников объединения.

Для СНТ земли общего пользования – это земли:

- под дорогами;
- спортивными площадками;
- объектами электро-, газо-, водоснабжения;
- объектами общей инфраструктуры и т. п.

Территория изначально передается товариществу в безвозмездное срочное пользование, при котором налог не уплачивается. После того как СНТ официально зарегистрировано, территория переходит в его собственность и распределяется между участниками товарищества. С этого момента они являются собственниками, а потому обязаны уплачивать земельный налог в бюджет государства. Налогооблагаемой базой признается кадастровая стоимость участка на 1 января года, за который производится расчет. Для некоторых категорий граждан применяется система льготных вычетов, умень-

шающих налогооблагаемую базу. Процентная ставка при этом составляет не более 0,3%, а налог рассчитывается как произведение процентной ставки на кадастровую стоимость участка.

$$H = \text{Кад.ст} * 0,3\%$$

Рассчитаем стоимость земельного налога с земель общего пользования.

Выписка по объекту ул Лагерная , г Казань - кадастровый номер 16:50:190203:825

Тип: земельный участок

Статус: ранее учтенный ?

Кадастровый номер: 16:50:190203:825

Регион: Республика Татарстан

Кадастровый район: Казанский кадастровый район

Почтовый индекс: 420030

Адрес полный: ул Лагерная , г Казань

Адрес по документам: Республика Татарстан, г Казань, Кировский район
Лагерная

Площадь: 21 147 м2 (квадратный метр)

Дата постановки на учёт: 01.09.1999

Дата обновления информации:

Кадастровая стоимость: 18 506 374 руб. [\(получить справку\)](#)

Предварительный расчет налога по общей формуле: 18 506 руб.

Рисунок 10- Выписка из реестра ГКН

Согласно формуле, $18506374 * 0,3\% = 55\,519$ рублей в год составит сумма земельного налога.

В ходе проведения работ размеры земельных участков могут быть как увеличены, так и уменьшены.

Таким образом, в среднем с СНТ «Волга» в/ч правообладателями уплачивается около 217 000 рублей

ГЛАВА IV. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Казань — это город, расположенный в Российской Федерации. Является столицей Республики Татарстан и принадлежит к крупным левобережным портам на реке Волге в месте впадения в неё речки Казанки. Относится к крупнейшим экономическим, политическим, научным, образовательным, культурным и спортивным центрам России. Казань обладает зарегистрированным брендом — «третья столица России». Казань не просто является крупнейшим городом Поволжского экономического района, а отличается формированием вокруг себя компактной пространственной группировки поселений, которая представляет одну из наиболее крупных городских агломераций Российской Федерации. Муниципальное образование Казани делится на семь административных районов.

Так как СНТ «Волга» в/ч располагается вблизи реки Волги, рассмотрим водоохранную зону реки.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 244-ФЗ).

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от

линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. (в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 07.12.2011 N 417-ФЗ, от 13.07.2015 N 244-ФЗ).

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров; 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров; 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока. (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ) 7. Границы водоохранной зоны озера Байкал устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 1999 года N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал". (часть 7 в ред. Федерального закона от 28.06.2014 N 181-ФЗ). Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров. Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются. 11. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок

метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбоводное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель. (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта). (в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 07.12.2011 N 417-ФЗ, от 13.07.2015 N 244-ФЗ)

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 N 190-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки

на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; (п. 5 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; (п. 6 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения,

засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются: 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения; 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод; 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса; 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов. (часть 16 в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ) КонсультантПлюс: примечание. С 1 января 2019 года Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ в часть 16.1 статьи 65 вносятся изменения.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных

вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду. (часть 16.1 введена Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. 18. Установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе обозначение на местности посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. (часть восемнадцатая в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

Требования по организации территории в садовых товариществах.

1. Организация территории садоводческого (дачного) объединения осуществляется в соответствии с утвержденным Администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территории садоводческого (дачного) объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого объединения.

2. Расстояние от застройки на территории садоводческих (дачных) объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

3. Территория садоводческого (дачного) объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

4. На территории садоводческого (дачного) объединения с числом участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 - дополнительно предусматривается один и более въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м.

5. Ширина проезжей части улиц и проездов принимается: для улиц - не менее 7,0 м, для проездов - не менее 3,5 м. Минимальный радиус поворота - 6,5 м. Минимальный радиус закругления проезжей части - 6,0 м.

6. На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м. Расстояние между разъездными площадками должно быть не более 200 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12х12 м.

7. Дороги, проезды, подъезды к зданиям, сооружениям, водоисточникам, предусмотренным для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, в зимнее время очищаться от снега и льда.

8. Для обеспечения пожаротушения на территории садоводческого (дачного) объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары емкостью при числе участков до 300 - не менее 25 м², более 300 - не менее 60 м² каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей. Количество водоемов (резервуаров) и их расположение определяется из условия радиуса обслуживания одного резервуара 200 м, но не менее двух (СНиП 2.04.02-84*). Садоводческие объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 - прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 - не менее двух прицепных мотопомп. Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

9. На территории садоводческих (дачных) объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Запрещается разведение костров, сжигание отходов в пределах установленных нормами проектирования противопожарных расстояний, но не ближе 50 метров до зданий и сооружений.

10. Противопожарные расстояния между жилыми строениями (домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций.

11. Территория садоводческого товарищества должна иметь наружное освещение в темное время суток для быстрого нахождения водоисточников, предусмотренных для целей пожаротушения, пожарного инвентаря. Места размещения (нахождения) средств пожарной безопасности должны быть обозначены знаками пожарной безопасности (указатели водоисточников, пожарных щитов), в том числе знаком пожарной безопасности «Не загромождать».

12. Территории дачных и садоводческих поселков должны быть оборудованы средствами звуковой сигнализации для оповещения людей в случае возникновения пожара, а также должен быть определен порядок вызова пожарной охраны.

13. Территория садоводческого товарищества в пределах противопожарных расстояний, а также участки, примыкающие к жилым домам, должны своевременно очищаться от горючих отходов, мусора, опавших листьев, сухой травы и т.п.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Постановка земельного участка на кадастровый учет имеет свои особенности, а также является процессом долгим и трудозатратным.

Причиной начала земельного кадастра стало татаро-монгольское иго. Для верного учета и сбора дани в то время проводилась перепись жителей и их имущества, а поскольку главной доходной статьей являлась земля, то при раскладе дани учитывалось ее количество и качество, т.е. проводился кадастровый учет. Учитывались пространства целых княжеств и поземельное владение каждого частного лица.

Коллективное садоводство и огородничество на территории СССР зародилось в послевоенные годы на основе двух постановлений,

Дачная амнистия - это упрощенная процедура регистрации прав, в рамках которой от заявителя не требуется разрешение на ввод дома в эксплуатацию. По оценкам различных социологических служб около половины российских семей имеют дачи – купленные или полученные в наследство. Таким образом, несмотря на внешнюю простоту, амнистия дачных участков — процесс долгий, требующий сил и времени.

Объект исследования находится в столице Республики Татарстан - городе Казани. В свою очередь в городе Казани СНТ «Волга» в/ч расположенный в Кировском районе вблизи реки Волга..

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993), 12 декабря 1993 г.
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015), 25 октября 2001 г.
3. "Гражданский кодекс Российской Федерации" Часть I. от 30.11.1994 № 51-ФЗ, 21 октября 1994 г.
4. "Трудовой кодекс Российской Федерации" от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ред. от 06.04.2015, с изм. от 02.05.2015), 30 декабря 2001 г.
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015), 24 июля 2007 г.
6. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 31.12.2014) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", 15 апреля 1998 г.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015), 29 июля 1998 г.
8. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ (ред. от 02.05.2015) "О пожарной безопасности", 21 декабря 1994 г.
9. Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ (ред. от 31.12.2014) "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", 21 июля 1997 г.
10. Федеральный закон от 09.01.1996 № 3-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "О радиационной безопасности населения", 09 января 1996 г.
11. Федеральный закон от 12.02.1998 № 28-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "О гражданской обороне", 12 февраля 1998 г..
12. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (ред. от 22.12.2014) "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласо-

нии местоположения границ земельного участка", 24 ноября 2008 г.

13. Приказ Минэкономразвития России от 4 февраля 2009 г. № 34 "О перечне специальностей среднего профессионального образования, полученных физическими лицами, претендующими на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера", 4 февраля 2009 г.

14. Приказ Минэкономразвития России от 17 августа 2012 г. № 518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства", 17 августа 2012 г.

15. Постановление Правительства РФ от 30.12.2003 N 794 (ред. от 14.04.2015) "О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций", 30 декабря 2003 г.

16. Л.Д. Голосова, «Управление развитием территории» - № 2, 2014. "О юридическом лице - садоводческом некоммерческом объединении".

17. Ю.К.Неумывакин, М.И.Перский. Земельно-кадастровые геодезические работы М., 2005г.

18. К.М.Антанович. Использование спутниковых радионавигационных систем в геодезии. В 2 томах Т 1, Т 2. Монография. ГОУ ВПО «СГГА». – М., ФГУП «Картгеоцентр», 2006 г.

19. А.В.Маслов и др. Геодезические работы при землеустройстве М.,1990 г.

20. Кадастровые работы в городах. – Новосибирск: Наука. Сиб. предприятие РАН, 1988. – 281 с.

21. Левчук Г.П., Новак В.Е., Конусов В.Г. Прикладная геодезия: Основные методы и принципы инженерно-геодезических работ. Учебник для вузов. М.: Недра 1981, 438 с.

22. Ю.К.Неумывакин, М.И.Перский. Геодезическое обеспечение землеустроительных и кадастровых работ М.,1996 г.

23. В.Г.Селиханович. Геодезия, часть 2 М.,2006 г.

24. Инструкция по межеванию земель М.,1996

25. <https://tatarkadastr.ru/>

26. <http://kadastr-kazan.ru/>
27. <http://kc-gorizont.ru/kontakty/>
28. <http://geo-grupp.ru/>
29. <https://rosreestr.ru/site>
30. <http://mzio.tatarstan.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЯ