

**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.
« ___ » _____ 2019 г.**

**ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПАЕВЫХ ЗЕМЛЯХ
ЛЯШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕТЮШСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

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

Выполнила – студентка
заочного обучения

Маннанова Наталья Евгеньевна

« ___ » _____ 2019 г.

Научный руководитель
кандидат с-х наук, доцент _____

Сулейманов С.Р.

« ___ » _____ 2019 г.

Казань – 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
Глава I. ПРОЦЕСС ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
1.1. Земельная реформа и ее этапы.....	11
1.2. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения...	15
1.3. Причины появления права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения.....	18
1.4. Основания прекращения права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения.....	20
1.5. Порядок выдела земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности.....	24
Глава II. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕТЮШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	
2.1. Характеристика района по физико-географическим показателям.....	30
2.2. Характеристика района по социально-экономическим показателям	31
2.3 Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения и выдела земельных участков в счёт долей вблизи населённых пунктов на территории Республики Татарстан	39
Глава III. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПРИ ВЫДЕЛЕ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ТЕТЮШСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	
3.1. Подготовительные работы	40
3.2. Определение местоположения границ образуемых земельных участков	44
3.3 Подготовка проекта межевания	48
3.4. Подготовка межевого плана и постановка на учет	54

Глава IV. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

4.1. Экономическая эффективность земельно-кадастровых работ	59
---	----

Глава V. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ, ОХРАНА ТРУДА И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ

5.1. Мероприятия по охране земель и других природных ресурсов...	61
5.2. Государственный контроль за использованием и охраной земель в Тетюшском муниципальном районе.....	65
5.3. Техника безопасности при проведении кадастровых работ.....	67
5.4. Физическая культура на производстве.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	72
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ	

АННОТАЦИЯ

к выпускной квалификационной работе на тему: «Формирование земельного участка на паевых землях Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района Республики Татарстан».

Объём дипломной работы 75 страницы, на которых размещены 24 рисунка и 5 таблиц. При написании диплома использовалось 27 источников.

Ключевые слова: земельно-кадастровые работы, выдел земельного участка в счет доли на земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, проект межевания.

Выпускная квалификационная работа посвящена формированию земельных участков при выделе из земель сельскохозяйственного назначения вблизи населенного пункта с. Большое Бисярино Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района Республики Татарстан.

Актуальность темы выпускной квалификационной работы состоит в востребованности приобретения права на землю путем выдела земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности.

Объектом исследования являются характерные точки земельного участка с кадастровым номером 16:38:000000:210, находящиеся вблизи с. Большое Бисярино Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района Республики Татарстан. Предметом являются кадастровые работы по выделу доли из земельных участков.

В дипломную работу входит введение, пять глав, заключение, список литературы, приложение.

Во введении раскрывается актуальность исследования по выбранному направлению, цель и задачи, определяются объект работы.

В главе первой проведен подробный анализ понятия «земельная доля», определены ключевые этапы земельной реформы; рассмотрен правовой статус земель сельскохозяйственного назначения, а также процесс выдела земельного участка в счет доли на земельный участок долевой собственности.

В главе второй дана характеристика Тетюшскому муниципальному району с учетом его физико-географических и социально-экономических показателей.

В главе третьей выпускной квалификационной работы автор подробно расписала процедуру выдела земельных участков сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли, начиная с подготовительных работ, заканчивая постановкой на государственный кадастровый учет и регистрацией права на образованные земельные участки.

В главе четвертой проанализирована экономическая эффективность земельно-кадастровых работ. Проведен сравнительный анализ стоимости кадастровых работ одного земельного участка и 20 земельных участков с учетом особенностей выдела в счет земельной доли на землях сельскохозяйственного назначения.

Заключение посвящено подведению итогов проделанной работы. В проекте межевания были образованы два земельных участка с кадастровыми номерами: 16:38:280406:330, 16:38:280406:331, площадью по 58000м².

ABSTRACT

to the final qualifying work on the theme: "the Formation of the land on the shared lands of the rural settlement of Lyashevsky Tetyushsky municipal district of the Republic of Tatarstan".

The volume of the thesis 75 pages, which contains 24 figures and 5 tables. When writing the diploma used 27 sources.

Key words: land-cadastral works, allocation of the land plot on account of the share of the land plot, agricultural land, land surveying project.

Final qualification work is devoted to the formation of land plots for the allotment of agricultural land near the settlement of S. Big Bisyarina Losevskaja rural settlement of Tetyushsky municipal district of the Republic of Tatarstan.

The relevance of the theme of the final qualifying work is the demand for the acquisition of the right to land by allocating a land plot as a share in the right of common ownership.

The object of the study is the characteristic points of the land plot with cadastral number 16:38:000000:210, located near the Big Bisyarino Lyashevsky rural settlement of Tetyushsky municipal district of the Republic of Tatarstan. The subject is cadastral work on the allocation of shares of land.

The thesis includes an introduction, five chapters, conclusion, references, Appendix.

The introduction reveals the relevance of the study in the chosen direction, the purpose and objectives are determined by the object of work.

In Chapter one, a detailed analysis of the concept of "land share", identified the key stages of land reform; considered the legal status of agricultural land, as well as the process of allocation of land in the account of the share of land ownership.

Chapter two describes the Tetyushsky municipal district, taking into account its physical, geographical and socio-economic indicators.

In the Chapter of the third final qualifying work, the author described in detail the procedure of allocation of agricultural land plots for the account of the land

share, starting with the preparatory work, ending with the state cadastral registration and registration of the right to formed land plots.

Chapter four analyzes the economic efficiency of land cadastral works. A comparative analysis of the cost of cadastral works of one land plot and 20 land plots, taking into account the features of the allocation of the land share on agricultural land.

The conclusion is devoted to summarizing the work done. Two land plots with cadastral numbers were formed in the land surveying project: 16:38:280406:330, 16:38:280406:331, the area of 58000m².

ВВЕДЕНИЕ

Представление общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения появилось в процессе земельной реформы в начале 90-х годов прошлого века. Ключевой задачей этой реформы считалось формирование крестьянских (фермерских) хозяйств в основе совхозов и колхозов. Реализация сельскохозяйственной реформы послужило первым шагом к ключевым переменам в системе использования земли сельскохозяйственного назначения. В связи с этим и на сегодняшний день использование и владение земельными долями, а также выдел остаются значимыми и непростыми проблемами.

Выпускная квалификационная работа посвящена формированию земельных участков при выделе из земель сельскохозяйственного назначения вблизи населенного пункта с. Большое Бисярино Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района Республики Татарстан.

Актуальность темы выпускной квалификационной работы состоит в востребованности приобретения права на землю путем выдела земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности. Выделение земельного участка из общей долевой собственности в большинстве случаев совершается вследствие того, что участники паевого имущества не могут прийти к соглашению о коллективном пользовании и распоряжении земельным участком. В случае отсутствия выделения пая собственник не может пользоваться ей по своему желанию. А, как известно, право собственности на земельный участок предоставляет намного больше прав, чем на долю такового.

Понятие «выдел земельного участка» характеризует формирование земельного участка с дальнейшим его юридическим оформлением согласно доли в исходном земельном участке общедолевой собственности. В результате данной операции образуется новый земельный участок с новым кадастровым номером, границами и площадью. Данные перемены фиксируются в бумагах и на местности. Земельный участок, из которого

производился выдел пая, сохраняется в измененных границах с тем же кадастровым номером.

Кадастровые работы по выделу земельных участков из земель, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, производятся в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Собственники данных долей из земель сельскохозяйственного назначения имеют право отмежевать земельный участок в счет своей земельной доли, в случае если данное никак не противоречит условиям к формированию земельных участков, отмеченных в перечисленных выше нормативно-правовых актах, с целью формирования или расширения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, передачи земельного участка в аренду, либо распоряжения участком другим способом.

Объектом исследования являются характерные точки земельного участка с кадастровым номером 16:38:000000:210, находящиеся около села Большое Бисярино Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района Республики Татарстан. **Предметом** являются **кадастровые работы** по образованию доли из земельных участков.

Первоначальной информацией для написания работы являются: нормативно-правовые акты, разъясняющие процесс образования земельных участков в счет долей и осуществление кадастровых работ, научная литература, а также проект межевания земельного участка с кадастровым номером 16:38:000000:210, межевой план по формированию доли из земельного участка с кадастровым номером 16:38:000000:210.

Целью данной работы является обозначение алгоритма и содержания кадастровых работ при выделе земельного участка в счет доли на праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные около села Большое Бисярино Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района Республики Татарстан.

Для достижения поставленных задач необходимо:

- проанализировать шаги земельной реформы и возникновение определения земельной доли;
- обозначить правовой статус земель сельскохозяйственного назначения;
- указать процесс формирования земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности и алгоритм перевода земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую;
- дать оценку существующего состояния Тетюшского муниципального района Республики Татарстан;
- проанализировать характерные черты использования земель сельскохозяйственного назначения и образования долей земельных участков на территории Тетюшского муниципального района Республики Татарстан;
- рассмотреть состав кадастровых работ при формировании участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Тетюшского муниципального района Республики Татарстан.

Глава I. ПРОЦЕСС ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1. Земельная реформа и ее этапы

Земельная реформа – это система мер, имеющих правовой, экономический, а также технический и организационный характер, при решении которых законодательно оформляется преобразование и значительная перемена земельных отношений и земельного строя в обществе, вызывающее изменение форм собственности на землю, передача земли от одних собственников к другим и изменение форм устройства территории согласно новому земельному законодательству.

Земельная реформа, основанная на изменении форм собственности на селе, возникла в конце 1980-х годов. Определяющие проблемы земельной реформы обозначены на схеме (рис 1.).

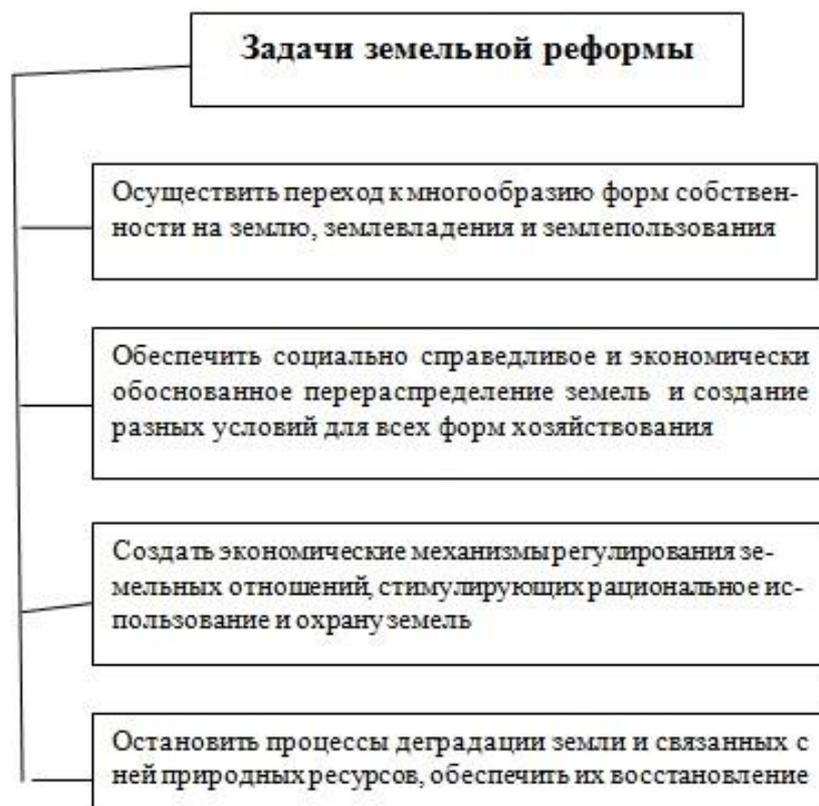


Рис. 1. – Задачи земельной реформы

Земельная реформа производилась согласно Республиканской программе проведения земельной реформы на территории РСФСР,

утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 18 января 1991 г.

Данная земельная реформа проводилась в несколько этапов.

Первый этап земельной реформы проходил в течение 1990-1991 года, когда десятая часть земель совхозов и колхозов перешла к гражданам для увеличения личных подсобных хозяйств, развития коллективного огородничества и садоводства, ведения крестьянских (фермерских) хозяйств.

Результатом второго этапа земельной реформы (1992-1993 гг.) послужила массовая приватизация сельскохозяйственных угодий, которые находились в пользовании колхозов и совхозов. В ходе приватизации появилась частная собственность на землю, путем передачи земель совхозов и колхозов в общую долевую собственность труженикам сельскохозяйственных предприятий, ускорился распад совхозов и колхозов, поменялся законный порядок земли. Модернизировалась система землепользования земель сельскохозяйственного назначения путем переназначения земельных паев и определенных им земельных участков, что послужило централизации земельных участков у более эффективных производителей сельскохозяйственной продукции.

Главные признаки «разгосударствления» сельскохозяйственных земель:

1. Большая часть сельхозугодий преобразовалась в общую долевую собственность, в которой участвовало большое количество людей, и была, как правило, безвозмездно.

2. Отсутствие юридического оформления границ земельных массивов.

3. Изначальное отсутствие условий и порядка приватизации земельных массивов, что послужило причиной регулярной перемены правил передачи земельных паев. По истечении начала приватизации администрации местного самоуправления разделили по зонам с различным населением размеры передачи земли на безвозмездной основе. Однако позже

перечень лиц, имеющих право на приобретение земельной доли, увеличили. Это послужило основанием изменения в меньшую сторону размера пая, так как общая площадь земель, подлежащая разделению на доли, не поменялась. Все решения по образованию земельных долей принимались правительством и президентом страны, но не утверждались законодательно.

В течение с 1993 года по 2001 год осуществлялся третий этап данной земельной реформы, характеризующийся принятием Конституции Российской Федерации, которая дала возможность продавать земли и узаконила право частной собственности на землю.

До осуществления земельной реформы собственники могли реализовывать исключительно те земли, которые были переданы с целью ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства или строительства индивидуального жилья. Оставшиеся земельные участки разрешалось продавать только по истечении 5 лет и только в случае приобретения их за плату или 10 лет в случае оформления их в собственность бесплатно. Реализация земель государству была возможна на тех же условиях, что и он был предоставлен изначально.

Владение, пользование, распоряжение землей в соответствии с новой Конституцией, осуществляются свободно при условии не нарушения законных прав иных лиц и не оказывает негативное (вредное) воздействие на окружающую среду. В то же время в статье 36 части 3 Конституции Российской Федерации указано, что правила и алгоритм использования землей обозначаются согласно федеральному закону.

Последним шагом земельной реформы, который проходил с 2001 года по 2004 год, классифицируется действующим формированием и оптимизацией земельного законодательства. В это время принят Земельный кодекс Российской Федерации, урегулировавший большую часть земельно-правовых вопросов, которые были не решены на предыдущих этапах. Таким образом, интенсивная стадия сельскохозяйственной реформы была окончена. Однако ситуация с земельными долями осталась не решенной.

В будущем земельная реформа предусматривала исполнение норм федеральных законов и их конкретизацию в подзаконных актах.

Главным итогом реформы в сфере земельных отношений является образование нового вида земельных взаимоотношений:

1. осуществилось переназначение земли в пользу граждан, всем собственникам предоставлены документы, введена плата за землепользование;

2. единовластие государственной собственности на землю заменена разнообразием и равноправием форм собственности;

3. кроме собственности на землю появились новые типы гражданско-правовых взаимоотношений: аренда, сервитуты, пожизненное наследуемое владение;

4. у граждан и юридических лиц, ставших собственниками земли, реализовалась возможность осуществлять операции с землей по своему желанию. Изначально рынок земли осуществлялся в отношении небольших участков, находящихся в собственности граждан, однако позже и в отношении других земель. В результате рынок земли стал существенным устройством перераспределения земельных участков.

В процессе земельной реформы возникло определение «земельный пай». У крестьян появились земельные паи вместе с соответствующими свидетельствами о праве собственности. Однако суть выражения «земельный пай» не было раскрыто полностью, а принципы ее выдела конкретно не определены. В различные года реформы земельный пай имел разное правовое положение.

Алгоритмы образования земельного пая и его единичные компоненты данного определения были утверждены в постановлениях Правительства Российской Федерации «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса» и «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев». Размер земельного пая определялся в балло-гектарах или просто в

гектарах в зависимости от количества пашни в расчете на одного работника сельскохозяйственного предприятия. Размер земельного пая устанавливался согласно трудовому участию крестьян, в результате разделения всей площади земель, которые были переданы в общедолевую собственность, на количество лиц, обладающих возможностью на приобретение земельных паев в собственность. К сожалению, на местности доля не была никак обозначена и вычислялась в гектарах. Это обозначалось в свидетельствах о праве собственности на земельный участок. Стоимость приравнивалась пятидесятикратному налогу на землю.

На сегодняшний день остается без решения проблема невостребованных земельных долей. Земельные доли, собственники которых не распорядились в течение двадцати лет землей, доставшейся им в собственность, занимают двадцать пять процентов от всех собственников земельных паев. Конечно, в подобном стечении обстоятельств принимаются меры, предполагающие на основании судебного решения закрепление невостребованных долей за муниципалитетами.

1.2. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии со статьей 77 Земельного Кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, расположенные вне границ населенного пункта и используемые для целей сельского хозяйства, а также назначенные для данных целей».

Состав сельскохозяйственных земель:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли с имеющимися коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, водными объектами;
- земли с имеющимися лесными насаждениями, предназначенные защитить земельные участки от негативного воздействия;

- земли, на которых расположены здания, сооружения, используемые для того, чтобы производить, перерабатывать и хранить продукцию сельского хозяйства.

Пользование землей сельскохозяйственного назначения осуществляется согласно Земельному и Гражданскому кодексам Российской Федерации, а также Федеральному закону №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Возможность использования сельскохозяйственных земель имеют:

- крестьянские (фермерские) хозяйства, а также граждане, которые ведут личные подсобные хозяйства, животноводство, садоводство, огородничество;

- некоммерческие организации, в том числе религиозные организации и потребительские кооперативы;

- казачьи общества;

- хозяйственные товарищества, предприятия на унитарной основе, производственные кооперативы и иные организации коммерческого типа;

- общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Сельскохозяйственные земли возможно использовать для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских, учебных, и иных работ, связанных с сельскохозяйственным производством. А также земли сельскохозяйственного назначения используются и для рыболовства.

В случае предоставления земельных участков, находящихся в их составе сельскохозяйственных земель на время проведения строительства линий электропередачи, дорог, линий связи, газопроводов, нефтепроводов, и иных трубопроводов, в отсутствие изменения категории земель сельскохозяйственного назначения в иные категории, обязателен проект рекультивации земель для целей сельского хозяйства, утвержденный в соответствии с действующим законодательством.

Сельскохозяйственные земельные участки в случае удаленности от черты населенного пункта более чем на тридцать километров не имеют шанса быть применены для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

К таким землям можно отнести особо ценные сельскохозяйственные угодья, в случае, если их кадастровая стоимость больше средней по данному муниципальному району.

Урегулирование пользования земельными долями, возникшими в результате «разгосударствления» сельскохозяйственных угодий, производится согласно Федеральному закону № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

1.3. Причины возникновения права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения

Сельскохозяйственные земли, возможно, покупать и продавать. Лица, которые имеют первостепенное право покупки, обозначены на схеме (рис. 2). Это указано в статье 8 Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Первоочередное право на покупку земельного участка отсутствует, если он продается на аукционе или конкурсе. В данном случае договор купли-продажи составляется с победителем торгов. Дополнительно данное право отсутствует в случае, если субъект Российской Федерации, либо орган местного самоуправления не готовы приобрести земельный участок по предлагаемой цене.

Перед началом совершения процедуры купли-продажи земель продавец обязан направить уведомление в письменной форме органу местного самоуправления, или же в высший орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В извещении указываются данные сведения:

- с какой целью реализуется земельный участок;

- площадь земельного участка, его местоположение и назначение;
- принадлежность данного земельного участка к сельскохозяйственным угодьям;
- стоимость земельного участка;
- особые условия договора купли-продажи: объект соглашения купли-продажи, условия, признающиеся существенными законом, и условия для достижения соглашения.



Рис. 2 – Лица, которые имеют первоочередное право приобретения земельного участка сельскохозяйственного назначения

Извещение обязательно передается представителю сотруднику органа местного самоуправления, или же органа государственной власти, или же направляется по почте.

Требования реализации земельного участка сельскохозяйственного назначения, осуществляемые продавцом-собственником, указаны на схеме (рис.3).

В результате покупки или продажи земельного участка, переход прав на данный участок подлежит государственной регистрации.

Передача в аренду возможна тех земельных участков, которые прошли процедуру государственного кадастрового учета, в том числе участки, которые находятся в долевой собственности граждан. Заключение договора аренды участка, который находится в общей долевой собственности, возможно только с собственниками земельных долей, либо с их представителем по доверенности.

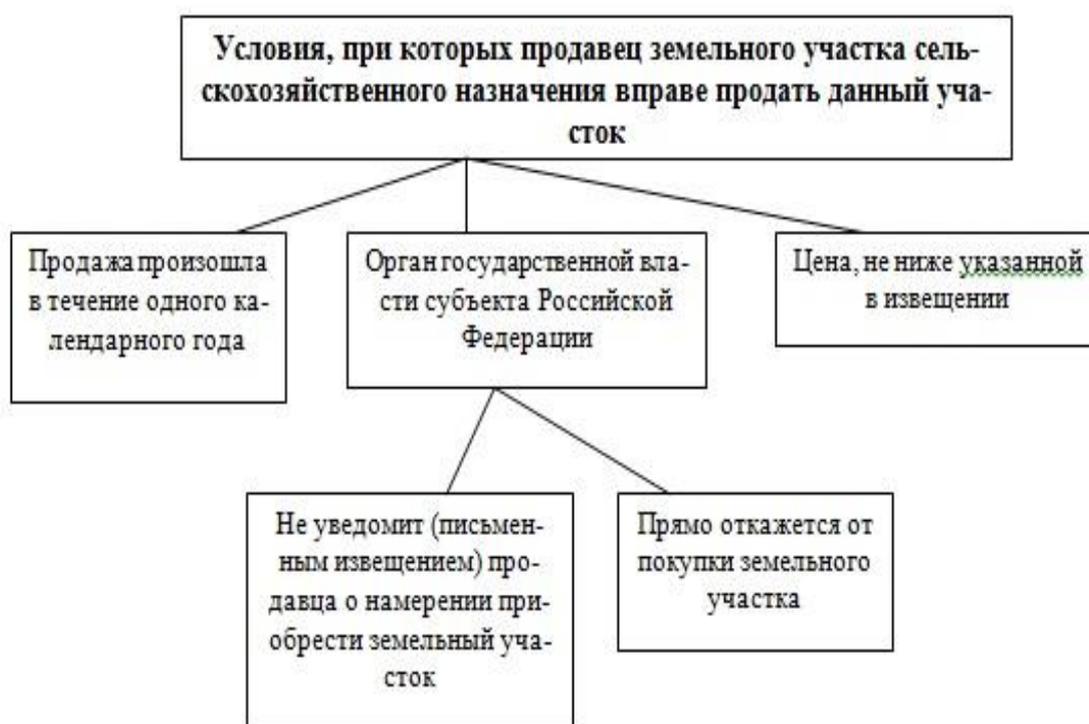


Рис. 3 – Условия продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения

Использование сельскохозяйственного земельного участка на праве аренды возможно на срок, не превышающий 49 лет. А вот площадь данных сельскохозяйственных земель, разрешенная к сдаче одному арендодателю, не обозначена.

Заключение договора аренды в письменной форме и его государственная регистрация, необходима только тогда, если он составляется между гражданами на срок, превышающий один год, либо в случае если одна из сторон договора является юридическим лицом.

Арендатор земельного участка имеет право сдавать данный арендованный земельный участок в субаренду и передавать свои обязанности и права третьему лицу, если иное не оговорено в тексте договора. К тому же согласие собственника для этого не требуется, в случае, если участок арендован более чем пятилетний срок и находится в государственной и муниципальной собственности. Однако обязательно уведомление собственника земельного участка. Прекращение договора на пользование земельным участком на праве аренды, заключенного более чем на пять лет, досрочно по желанию арендодателя возможно в том случае, если существенно не соблюдаются условия договора аренды и лишь по решению суда.

Передача в аренду земельного участка, полученного в наследство лицом, которое не достигло совершеннолетия, возможно легитимными уполномоченными наследника до наступления его дееспособности.

Дополнительно запрещается изменение категории и целевого назначения в случае аренды или реализации сельскохозяйственного земельного участка.

Процедура оформления в аренду или собственность юридическим и физическим лицам земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, производится на торгах в форме открытых (закрытых) аукционов, конкурсов.

Законодательно закреплено право арендатора оформить в собственность земельный участок по его рыночной цене, в случае надлежащего соблюдения всех условий договора по истечении трех лет с момента его составления.

1.4. Основания прекращения права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения

Причины прекращения права собственности на земельные участки указаны на схеме (рис. 4). В соответствии с действующим законодательством

требования пользования сельскохозяйственных земель должны соответствовать своему целевому назначению, категории земель и соответственно его виду разрешенного использования. Использование земельных участков данной категории земель не обязано причинять ущерб земле и являться источником захламления, ухудшения, загрязнения, отравления и ликвидации плодородного слоя почвы. В случае если требования к использованию земель нарушены, то земельный участок изымается в принудительном порядке на основании решения суда.



Рис. 4 – Причины прекращения права собственности на землю

Причины прекращения права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования сельскохозяйственным земельным участком обозначены на схеме (рис.5).

По таким же причинам возможно прекращение права безвозмездного срочного пользования земельным участком, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения. Кроме того это право возможно прекратить в том случае, если работник, наделенный участком в качестве служебного надела, прервал рабочие взаимоотношения, а также в случае истечения времени пользования земельным участком.

Сельскохозяйственные земельные участки могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд с целью выполнения международных обязательств Российской Федерации, с целью размещения объектов государственного или муниципального значения, а также в случае отчуждения земельного участка не по желанию собственника. В этом случае цена земельного участка подлежит возврату.

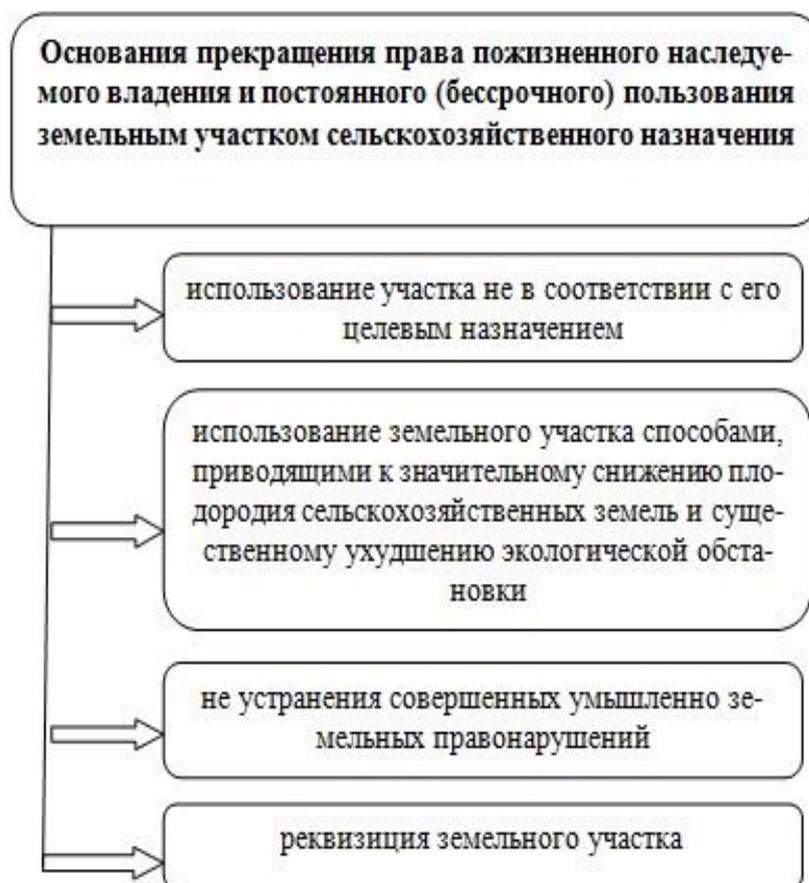


Рис.5 – Предпосылки прекращения права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

Возможно принудительное прекращение аренды земель сельскохозяйственного назначения согласно Земельному и Гражданскому кодексам Российской Федерации. Предпосылки прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя указаны на схеме (рис. 6).

В соответствии с действующим законодательством запрещается расторгать договора аренды во время полевых работ. В связи с изложенным выше, правовой статус земель сельскохозяйственного назначения и принципы применения определены в Земельном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Землями сельскохозяйственного назначения считаются земельные участки, расположенные за чертой населенных пунктов и используемые в целях ведения сельского хозяйства.



Рис. 6 – Предпосылки прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя

Согласно действующему законодательству данные земельные участки, являющиеся землями сельскохозяйственного назначения, возможно реализовывать и приобретать, сдавать в аренду, а также в субаренду. В

случае нецелесообразного использования земельного участка, нарушения условий договора аренды, права землепользования могут быть прекращены.

1.5. Порядок выдела земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности

На сегодняшний день рынке недвижимости ощутимо невелико количество земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, свободных от прав третьих лиц и реализующихся по объективной цене. В связи с этим оформление земельного участка путем выдела в натуре в счет земельной доли кажется более чем оправданной.

Законное урегулирование данного вопроса происходит в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно статье 13 Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» «Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков». Процесс выдела земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности происходит в несколько этапов, указанных на схеме (рис.7)

Согласно статье 13.1 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» создание проекта межевания признается необходимым этапом в процедуре выдела земельного участка.

Образование земельного участка путем выдела возможно лишь согласно решению общего собрания пайщиков, или по желанию собственника земельной доли. И в том и в другом случае процедура выдела земельного участка подразумевает необходимость формирования проекта межевания.

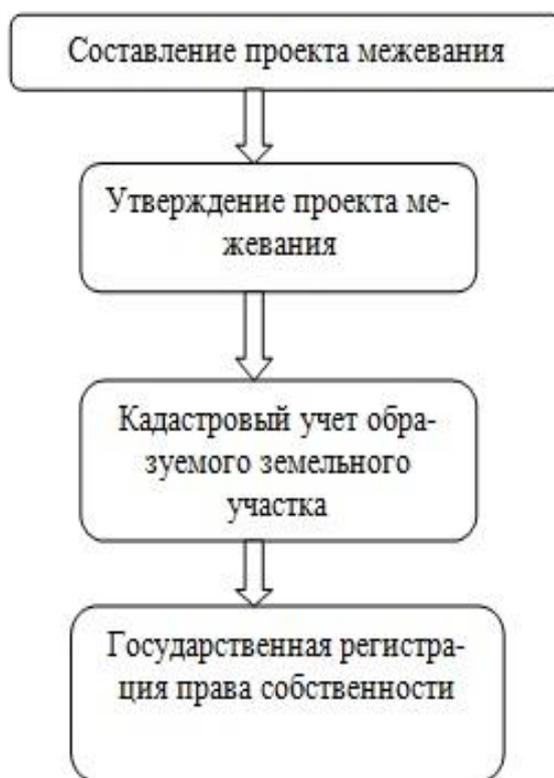


Рис.7 – Этапы выдела земельного участка

Главной задачей при формировании проекта межевания ставят определение местоположения и размера границ земельных участков собственника земельной доли. Данный проект межевания готовится квалифицированным специалистом - кадастровым инженером. Кадастровый инженер делает соответствующие запросы данных в органах власти, делает анализ полученной информации и вместе с заказчиком определяет варианты по предполагаемому местоположению образуемых путем выдела земельных участков. Данные работы возможно произвести по заказу собственника земельной доли в праве общей долевой собственности или по заказу третьего лица.

Форма и содержание проекта межевания обозначены в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и в приказе Минэкономразвития России от 03.08.2011 г. «Об утверждении требований к

проекту межевания земельных участков». Содержание проекта межевания обозначены на схеме (рис.8).

На проектном плане обозначаются: будущие границы выделяемых и измененных земельных участков, и их частей, границы муниципальных образований, населенных пунктов, местоположение природных объектов и объектов искусственного происхождения, границы кадастрового деления. Обязательно отображение будущих границ земельных участков, планируемых для обеспечения доступа к выделяемым участкам. Вариант проекта, находящегося в проекте межевания, показан на рисунке 9.

У собственников паев должна быть гарантия познакомиться с проектом межевания через опубликование в средствах массовой информации. Проект межевания принимается общим решением собственников долей.

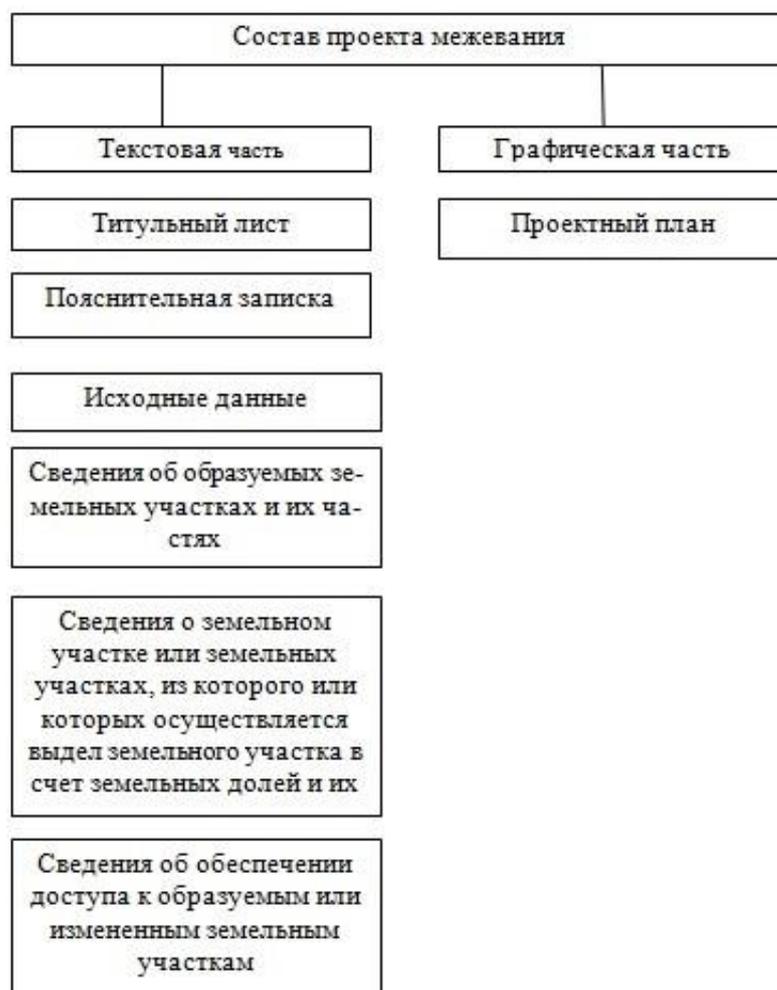


Рис. 8 – Состав сведений проекта межевания

Процедура утверждения проекта межевания зависит от организатора выдела. В случае формирования земельного участка в соответствии с решением общего собрания собственников долей, проект межевания ратифицируется общим собранием. В случае же, если организатором является собственник доли, то данный документ утверждается его решением. Несомненно, в течение согласования проекта межевания устанавливаются собственники образуемых земельных участков, а также размер доли каждого из собственников.

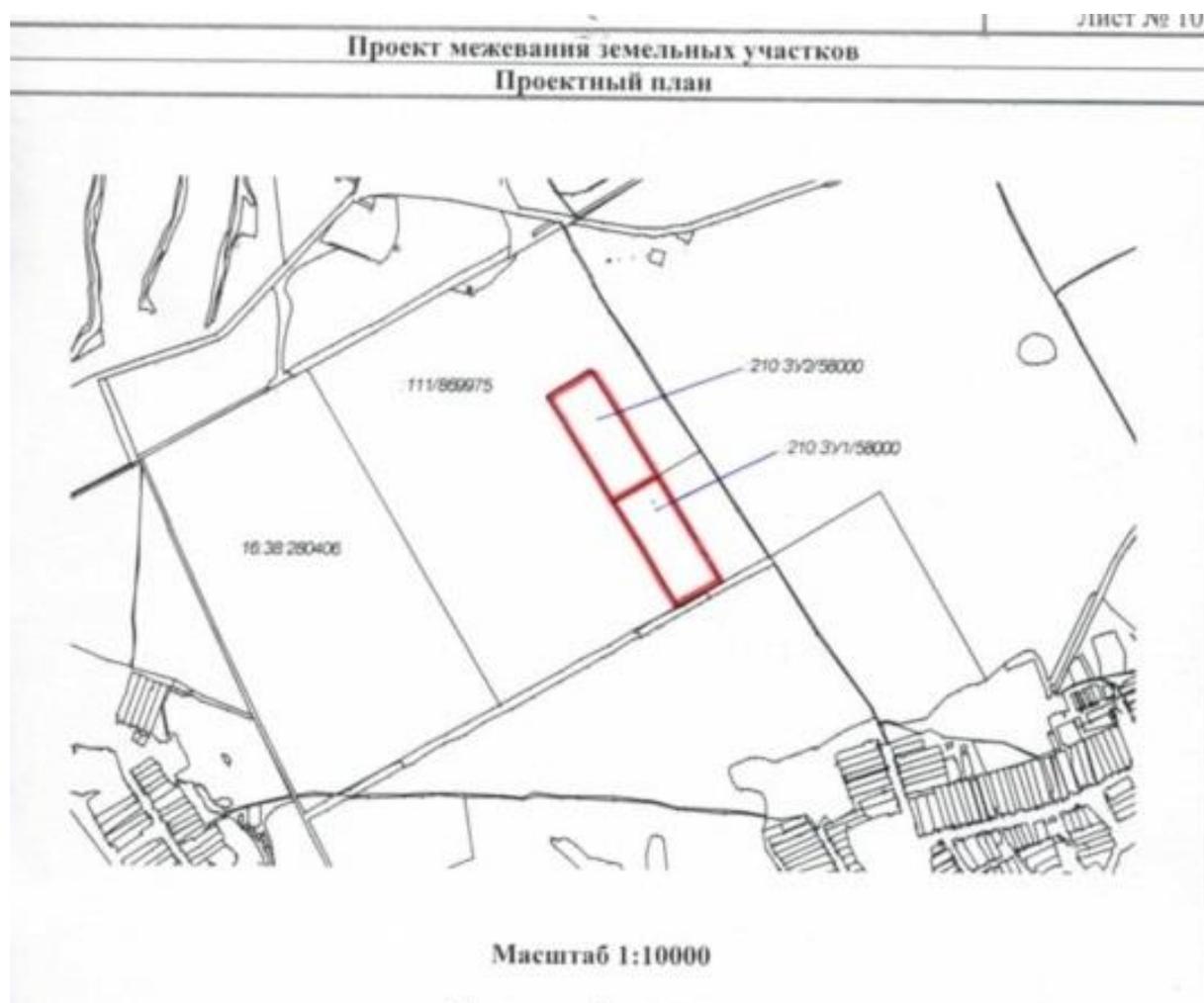


Рис. 9 – Проектный план

В случае выделения земельного участка основано на решении общего собрания собственников паев и согласно утвержденному проекту межевания, то еще раз устанавливать размер и местоположение границ земельного

участка нет необходимости. Это связано с тем, что в начале этой процедуры, кадастровый инженер предоставил возможность собственникам долей земельного участка, который является общей долевой собственностью, с данным проектом межевания и предложить варианты его корректировки.

В случае образования земельного участка согласно решению собственника пая, ему необходимо лишь подписать договор с кадастровым инженером, подготовившем данный проект межевания. Готовый проект межевания обязательно согласовывается с участниками долевой собственности, а также проходит процедуру согласования размер и местоположение границ формируемого земельного участка.

Извещение, в котором указан порядок и место, где можно ознакомиться с проектом межевания образуемых земельных участков, а также извещение, в котором указана необходимость согласования проекта межевания или отправляются участникам долевой собственности почтой, или печатаются в печатных изданиях, установленных субъектом Российской Федерации. Данные, которые обязана содержать публикация, указаны на схеме (рис. 10).

В случае отсутствия каких-либо возражений в тридцатидневный срок с момента опубликования информации о согласовании, проект межевания признается согласованным. В данной ситуации кадастровый инженер указывает в заключении об отсутствии возражений.

В случае наличия возражения в части размера и местоположения границ образуемого земельного участка в счет земельной доли, то в них должно быть указано: «фамилия, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого земельного участка, кадастровый номер первоначального земельного участка».

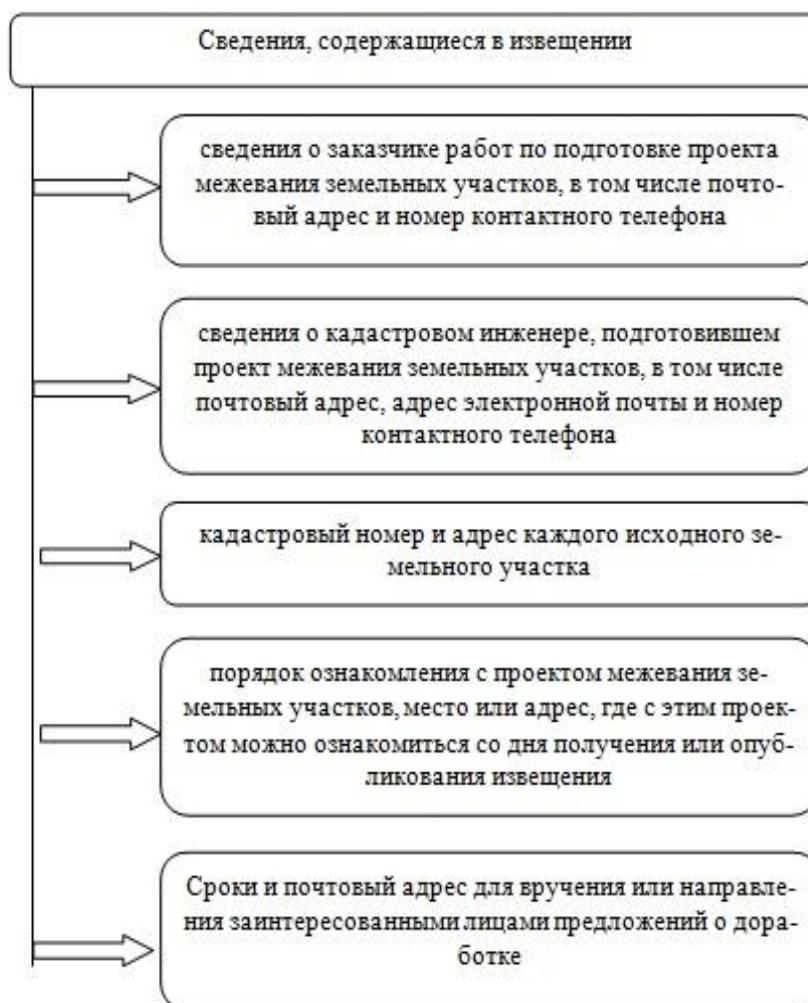


Рис.10 – Сведения, содержащиеся в публикации

Физическое лицо, которое высказало возражения, обязано предоставить копии документов, подтверждающих право собственности на земельную долю в испрашиваемом изначальном земельном участке. Данное несогласие следует в обязательном порядке предоставить кадастровому инженеру, который подготавливал проект межевания, и дополнительно в орган кадастрового учета. Возникшие разногласия о размере и местоположении границ образуемого земельного участка находят решение в суде.

Глава II. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕТЮШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

2.1. Характеристика района по физико-географическим показателям

Тетюшский муниципальный район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Расположен на юго-западе республики на правом берегу Куйбышевского водохранилища (Волга). Граничит с Буинским, Апастовским, Камско-Устьинским районами, с Ульяновской областью (Цильнинский, Ульяновский районы), по акватории водохранилища — со Спасским районом республики и Старомайным, Чердаклинским районами Ульяновской области. Административный центр — город Тетюши.

Его площадь составляет 1638,4 км². Удаленность от Казани 150 километров, от Москвы 850 километров, от Санкт-Петербурга 1560 километров.



Рис. 11 – Административно-территориальное деление Республики Татарстан

По территории района проходит автомобильная дорога общего пользования регионального значения Республики Татарстан Казань — Малмыж с асфальтобетонным покрытием.

В Тетюшском муниципальном районе 1 городское и 20 сельских поселений и 75 населённых пунктов в их составе.

В состав района входят:

- город Тетюши

- сельские поселения:

- 1.Алабердинское сельское поселение
- 2.Байрашевское сельское поселение
- 3.Бакрчинское сельское поселение
- 4.Беденьгинское сельское поселение
- 5.Бессоновское сельское поселение
6. Большеатряское сельское поселение
- 7.Большетарханское сельское поселение
- 8.Большетурминское сельское поселение
- 9.Большешемякинское сельское поселение
- 10.Жуковское сельское поселение
- 11.Кильдюшевское сельское поселение
- 12.Киртелинское сельское поселение
- 13.Кляшевское сельское поселение
- 14.Кошки-Новотимбаевское сельское поселение
- 15.Льяшевское сельское поселение
- 16.Монастырское сельское поселение
- 17.Нармонское сельское поселение
- 18.Сюндюковское сельское поселение
- 19.Урюмское сельское поселение
- 20.Фёдоровское сельское поселение

На территории района находятся так называемые Тетюшские горы (высота до 235 м), Щучьи горы, Ундорские горы. Крупнейшая река Волга. Другие крупные реки (общей длиной более 20 км): Улема, Кильна и её приток Беденьга, Мордовская (приток Волги).

Объектом выпускной квалификационной работы являются земельные участки с кадастровыми номерами 16:38:280406:330, 16:38:280406:331, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, которые находятся вблизи села Большое Бисярино. Расстояние до районного центра по автодороге 16 километров. Село входит в состав Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района (рис. 12). Всего в состав Ляшевского сельского поселения входит 3 населённых пункта, в том числе 1 деревня, 2 села, площадь данного поселения составляет 67,1 км². Численность населения: 405 человек. Административным центром является село Ляшево.

Расположение Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района и соседних земельных участков показано на рис. 13.

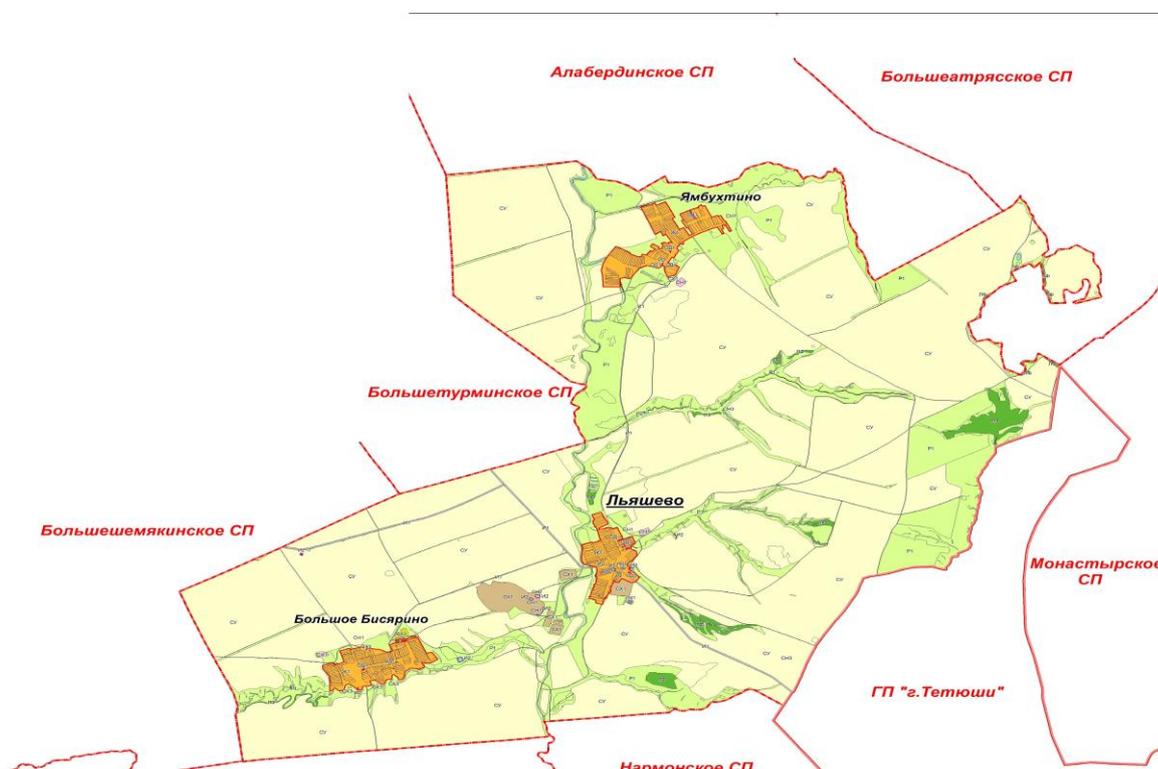


Рис. 13 – Расположение Ляшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района

Площадь всех земельных ресурсов Тетюшского муниципального района составляет 142851 гектара, из них к землям сельскохозяйственного назначения относятся 96700 гектара. Леса занимают площадь 26240 гектаров. Тетюшский район расположен в Предволжском климатическом районе. В районе отмечается относительно влажное и теплое лето, прохладная и умеренно снежная зима. Благодаря своему положению является наиболее тёплым районом республики. Кроме того, располагаясь в пределах высокого плато, территория его ещё и одна из самых хорошо увлажненных. Климатические условия благоприятны для выращивания большинства сельскохозяйственных культур умеренного пояса (сумма температур воздуха за период, когда среднесуточное её значение выше $+10^{\circ}\text{C}$, достигает $2150\text{—}2250^{\circ}\text{C}$). Годовое количество осадков достигает 520 мм. За теплый же сезон выпадает 335 мм осадков. В отдельные годы в почве ощущается недостаток влаги и гидротермический коэффициент ниже 0,6; в июле в ней создаётся напряженный водный режим и предпосылки частичной засухи. Суховеи повторяются не чаще, чем 10-11 дней в году. Годовая величина испаряемости — 594 мм. Продолжительность безморозного периода достигает 136 дней, превышая сроки для вызревания основных зерновых, технических и садовых культур. Средняя температура июля $+19,5^{\circ}\text{C}$. Абсолютный максимум температуры $+36^{\circ}\text{C}$.

Зима холодная, но несколько мягче, чем в большинстве районов Татарстана. Средняя температура января — $13,5^{\circ}\text{C}$, абсолютный минимум — 44°C . Первый осенний заморозок наступает в среднем 27 сентября, тогда как последний весенний — 13 мая. В отдельные редкие годы заморозки возможны и в первой декаде июня. Снежный покров держится 150 дней; он появляется 16 ноября, а сходит 13 апреля.

Почвенный покров представлен серыми лесными почвами, среднесуглинистыми, очень часто встречаются черноземы. Эти почвы подвержены ветровой и водной эрозии. Территории характеризуются сильно волнистой равниной, изрезанной в различных направлениях оврагами. Овраги, балки приносит огромный вред сельскому хозяйству, значительно сокращая пло-

щадь пахотных земель, ухудшая плодородие окружающих полей, понижая уровень грунтовых вод и почв. Временные поверхностные воды, стекая в овраги, уносят самые ценные питательные элементы почвы, обедняя её плодородные качества, в результате чего урожайность полей падает.

Для борьбы с эрозией почв проводятся различные мероприятия: создаются полевые защитные лесонасаждения плетневые загородки для укрепления оврагов; на крупных склонах производят поперечную вспашку и их террасируют.

На территории Тетюшского района Республики Татарстан имеются следующие памятники природы и особо охраняемые территории:

1. Река Свяга (правый приток реки Волга) Памятник природы регионального значения 1978 год Дрожжановский, Буинский, Тетюшский, Апастовский, Кайбицкий, Камско-Устьинский, Верхнеуслонский, Зеленодольский районы РТ. Исток в Ульяновской области, устье южнее села Соболевское Верхнеуслонского района.

2. Река Улема (правый приток реки Свяга) Памятник природы регионального значения 1978 год, Тетюшский, Апастовский районы Республики Татарстан. Исток севернее села Красные Дворики Тетюшского района, устье у села Шонгуты Апастовского района.

3. Тархановские дубравы Памятник природы регионального значения 1972 год, Тетюшский район, ГБУ «Тетюшское лесничество», Тархановское участковое лесничество, кв. 37-39, 57-59, 64, 65, в 0,5 км от с. Бессоново

4. Овражно-балочная система «Каменная» Памятник природы регионального значения 1981 год Тетюшский район РТ. Близ с. Монастырское

5. Долгая Поляна Государственный природный заказник регионального значения комплексного профиля 2000 год Тетюшский район РТ у с. Долгая Поляна. ГБУ «Тетюшское лесничество», Тетюшское участковое лесничество, кв. 67-71

6. Тетюшский государственный охотничий заказник Государственный охотничий заказник 1978 год Тетюшский район РТ. Юго-западная часть

района, восточнее р. Свияга до р. Кильна, южнее с. Кошки — Новотимбаево, западнее с. Жуково — Красные Тарханы — Киртели — Васильевка

7. Устье р. Кильна Резервный земельный участок под особо охраняемые природные территории 2000 год, на отрезке русла реки с юго-востока в 2 км от с. Кошки — Новотимбаево до впадения в р. Свияга на северо-западе, площадью 134 га.

8. Ундоровский источник Резервный земельный участок под особо охраняемые природные территории 2000 год, в 2 км восточнее пос. Мемей, площадью 300 га.

9. Пищемар Резервный земельный участок под особо охраняемые природные территории 2000 год, у пос. Пищемар, площадью 100 га.

10. Дубки Резервный земельный участок под особо охраняемые природные территории 2000 год, на северной окраине г. Тетюши, площадью 20 га.

11. Монастырский разрез Резервный земельный участок под особо охраняемые природные территории 2000 год, восточнее с. Монастырское, площадью 100 га.

2.2. Характеристика района по социально-экономическим показателям

Административным центром Тетюшского муниципального района Республики Татарстан является город Тетюши. В городских условиях (город Тетюши) проживают 49,66 % населения района. Территория района является местом традиционного проживания для нескольких национальностей: первое место по количеству занимают русские - 35,7 % (это минимальный показатель для первых мест среди всех районов республики), татары - 32,7 %, чуваша - 20,9 %, мордва - 9,6 % (наивысшая доля мордовского населения в республике).

На сегодняшний день имеет место быть факт миграционного оттока населения из района. Это связано с тем, что в Тетюшском муниципальном районе экономика и инфраструктура полноценно не развиваются, что

способствует убыванию молодых трудовых ресурсов. А это, в свою очередь, является причиной нехватки квалифицированных кадров.

Система образования Тетюшского муниципального района объединяет 28 бюджетных образовательных учреждений (в том числе 13 - средние, 4 - основные, 11 - начальные образовательные школы, 19 - детских садов, 2 профессиональных образовательных учреждения), что удовлетворяет образовательные запросы населения в получении общего и среднего образования.

Тетюшские горы сложены, в том числе известняками; имеются сведения о добыче известняка в первой половине XX века. Также имеются месторождения серы и битумов. Наличие битумов привлекло искателей нефти, именно здесь были пробурены первые скважины на территории Татарстана, однако значимые месторождения не были обнаружены.

Максимовское месторождение светложгущихся глин объемом более 15 млн. кубометров, на базе которого ведется строительство Тетюшского комбината строительных материалов мощностью 60 млн. шт. условного кирпича в год. Васильевский карьер обладает запасами известняка в промышленных объемах. В Сюндюковском карьере ведется открытая добыча фосфоритов. В северной части района имеются разведанные запасы нефти. На берегу р.Волга имеются источники природной минеральной воды по своему составу аналогичной воде "Нафтуса" (Трускавец).

Однако по своему составу Тетюшский муниципальный район является преимущественно аграрным. Площадь сельхозугодий составляет 96763 га, площадь пашни 83037 га. На землях сельскохозяйственного назначения работают 40 сельхозформирований разных форм собственности. Наиболее крупными предприятиями являются ООО «Содружество», ООО "Агрофирма "Колос", ООО "Агрофирма "Нур" и др. Разводят коров (мясное и молочное скотоводство), овец, свиней. Выращивают пшеницу (яровую, озимую), ячмень, овес, рожь, гречиху, горох, сахарную свеклу, рапс, картофель, морковь, свеклу столовую, капусту, лук, кормовые.



Ведущие предприятия на территории района

- **Предприятия сельского хозяйства:**
ООО «Содружество», ООО «А/ф «Колос»,
ООО «Авангард», ООО «А/ф «Татарстан»,
ООО «А/ф «Нур», ООО «Бакрчи»;
- **Предприятия обслуживающего сектора:**
ОАО «Тетюшское ПТС», ОАО «Тетюши-
Водоканал»; Тетюшское РайПО
- **Предприятия пищевой промышленности:**
ПО «Хлеб», ООО «Волжские воды-К»,
ИП Евдокимов В.Н.;
- **Предприятия обрабатывающей промышленности:** ГБУ «Тетюшский лесхоз»,
ООО «Тетюшская типография»;
- **Предприятия строительной отрасли:**
ООО «Энергия Буа», ООО «Вектор»,
ООО «ПМК СтройИнвест».



Рис. 16 – Ведущие предприятия Тетюшского муниципального района

Кроме зерновых в районе выращивают сахарную свеклу. В свое время сахарная свекла занимала в районе 8 тысяч гектаров земли, потом этот показатель упал до 2 тысяч. На сегодня сахарную свеклу выращивают на площади 3653 гектара, планируют довести площади под сахарную свеклу до 6 тысяч и получить общий урожай до 250-300 тысяч тонн. Это задача на ближайшие 2-3 года.

В районе есть сельхозпредприятия, которые выращивают картофель и капусту. Остановлен реальный спад в животноводстве района. поголовье крупнорогатого скота сейчас около 10 тысяч голов. Перед каждым хозяйством поставлена конкретная задача по повышению количества крупнорогатого скота. В районе развиваются и личные подворья. Население держит много скота. Люди обеспечивают себя, излишки продают. Это тоже способствует повышению продовольственной безопасности района и республики в

целом. Есть подворья, в которых держат 8-10 коров, ежедневно продают 150 литров молока.

Туризм является одним из ключевых направлений развития экономики района. Районный центр – Тетюши - город в Республике Татарстан на самом высоком берегу реки Волга. Территория характеризуется наличием большого количества уникальных мест. Повсюду прослеживается неповторимый дух прошлого, а богатство музеев поражают воображение.

Памятников культуры насчитывается около 300 штук, начиная с эпохи камня до Золотой Орды, ханства. Приблизительно в 15 километрах от города Тетюши находится сельская усадьба Долгая Поляна. Это дворянская усадьба хранит немало романтических сказаний. Всю красоту этого места можно рассмотреть, если подняться на смотровую площадку.

2.3. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения и выдела земельных участков в счёт долей на территории Тетюшского муниципального района

На территории Республики Татарстан оборот земельных участков, с категорией земли сельскохозяйственного назначения устанавливается согласно Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Информацию, касающуюся земельных участков и долей в праве общей долевой собственности на данный земельный участок из земель, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, должна быть опубликованной в обязательном порядке средствах массовой информации.

Публикация в средствах массовой информации необходима в случаях:

- намерения приобретения земельной доли или земельного участка, выделенного в счет земельной доли, который находится в собственности муниципалитетов;

- передаче в пользование на правах аренды сельскохозяйственных земель, которые находятся в собственности государства или муниципалитетов;

- указания лиц, земельные доли которых имеют шанс быть отнесенными к невостребованным;

- согласования проекта межевания с указанием места и порядка ознакомления с ним;

- о проведении общего собрания собственников долей общедолевого земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В процессе установления размера образуемого земельного участка предусматривается выяснение состояния и свойств почвенного покрова. Данное положение земельного участка и свойств почвы устанавливаются в соответствии с материалами обследования почвы, материалами оценки земель внутри данного хозяйства, образованием землепользований государственного фонда данных, которые получились в ходе проведения землеустроительных работ. В роли характеристики состояния и свойств почвенного покрова, которую используют для установления размера земельного участка, определяется - балл бонитета.

Установление размера участка, который образуется в счет земельной доли, осуществляется кадастровым инженером в ходе подготовки проекта межевания. Проект межевание утверждается общим собранием собственников долей, или же собственником земельного пая. Способ установления размера земельного участка указан на схеме (рис. 17).

Размер выделяемого земельного участка сельскохозяйственного назначения устанавливается никак не меньше одного гектара.

Правом приобретения в собственность земельных участков могут воспользоваться крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные организации, имеющие на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого

владения по цене, которая приравнивается к пятнадцати процентам кадастровой стоимости угодий сельскохозяйственного назначения.

Процедура оформления земельных участков с целью ведения крестьянских (фермерских) хозяйств на территории Тетюшского муниципального района Республики Татарстан приведена на рисунке 18.

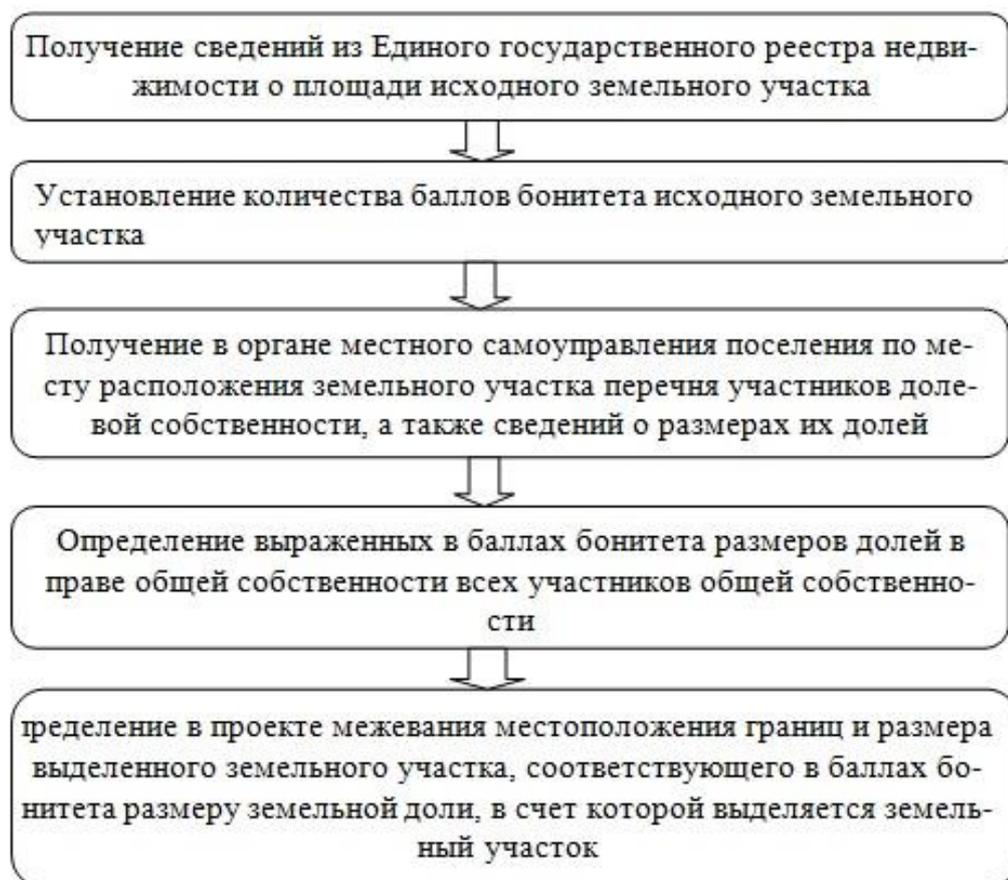


Рис. 18 – Порядок определения размера земельного участка, выделяемого в счет доли на праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения

Площадь земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, на 01.01.2019 года составила 96,7 тысяч гектар, что по сравнению с предшествующим годом меньше на 60 гектар.

Причинами сокращения площади земель данной категории послужило:

- перевод в границы населенных пунктов земельных участков с дальнейшим изменением вида разрешенного использования с целью ведения

личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства; изменение границ населенных пунктов согласно генеральным планам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством;

- передача земельных участков для несельскохозяйственного использования для дальнейшего увеличения территории существующих и строительства новых предприятий промышленности, транспорта и связи.

В Республике Татарстан наблюдается снижение площади земельных участков сельскохозяйственного назначения, причиной которого стали передача земли в границы населенных пунктов, для дальнейшего изменения вида разрешенного использования, отвод земель для несельскохозяйственного применения.

Несомненно, близлежащие к населённым пунктам сельскохозяйственные земельные участки существенно интересны для использования их под строительство. Именно данные земельные участки первоначально выделяют в счёт долей из сельскохозяйственных земель – обозначают на местности их границы, каждому присваивают кадастровый номер, для того чтобы участки становились объектом недвижимости - «предметом сделки» с целью их дальнейшего возможного перевода из одной категории в другие.

На сегодняшний день на территории Республики Татарстан утверждена законодательная база, которая регулирует оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения и процедуру формирования земельных участков в счет земельных паев.

Глава III. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПРИ ВЫДЕЛЕ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ТЕТЮШ- СКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

3.1 Подготовительные работы

Перед разработкой проекта межевания проводятся подготовительные работы, в процессе которых собираются, анализируются, оцениваются и систематизируются имеющиеся документы и материалы.

Заказчиком работ, Евстигнеевой Любовь Васильевной, даны следующие документы, подтверждающие право на земельный участок:

- свидетельство на право собственности на землю 16-АБ №330337, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009;

- свидетельство на право собственности на землю 16-АБ №330336, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009;

- свидетельство на право собственности на землю 16-АБ №330335, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009;

- свидетельство на право собственности на землю 16-АБ №330334, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009.

Затем были получены сведения из Единого государственного реестра недвижимости, а именно кадастровый план территории №99/2018/159741328 ФГИС ЕГРН от 10.03.2017.

Далее был определен список собственников-инициаторов выделов земельных участков в счет долей и установлены размеры долей в соответствии с правоустанавливающими документами.

В ходе подготовительных работ установлены: площади земельных участков, являющихся общей долевой собственностью, перечень собственников и размеры их долей. Согласно полученным документам и материалам разработан рабочий план. На картографической основе обозначена граница и номер кадастрового квартала, в котором размещен земельный участок собственника доли, границы и кадастровый номер

указанного земельного участка. Рабочий план разработан с поддержкой программы ТехноCAD согласно картографическим сведениям с перенесением определенных контуров на основу кадастрового плана территории. Часть рабочего плана из проекта межевания обозначена на рисунке 19.

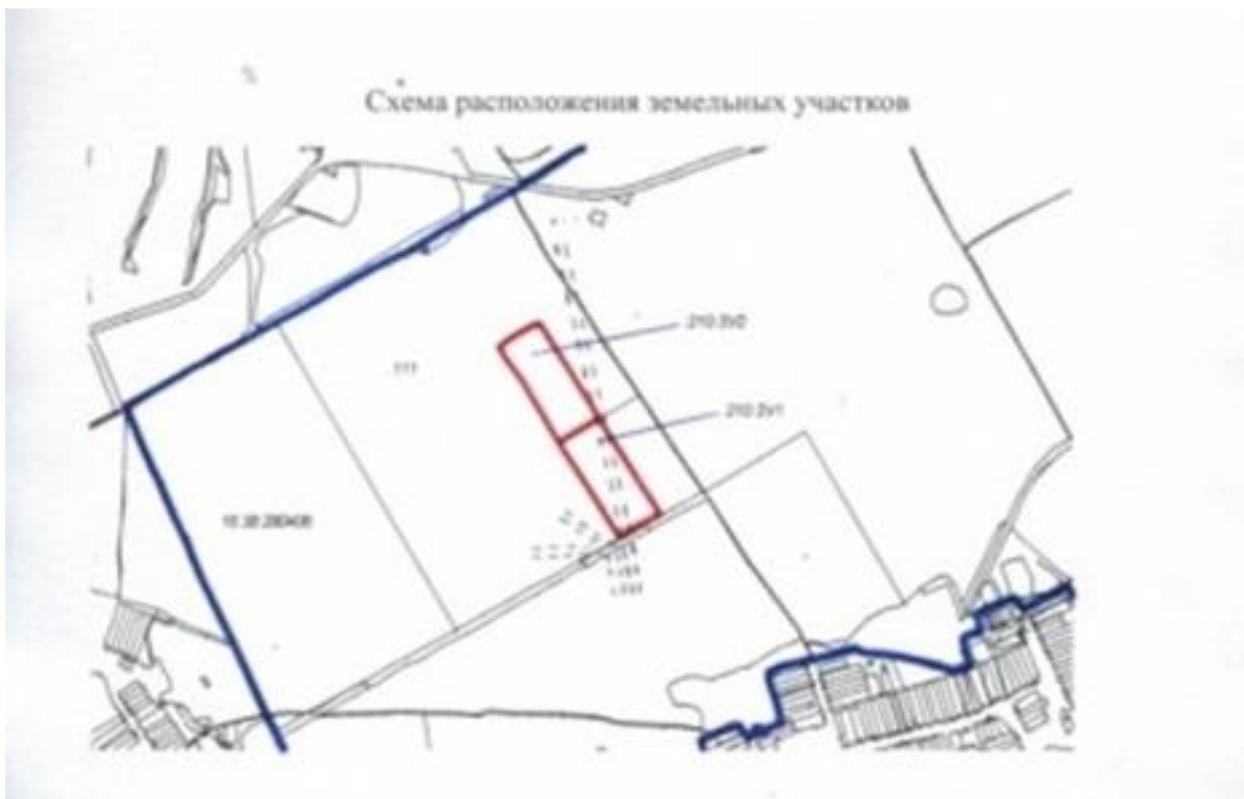


Рис. 19 – Фрагмент рабочего плана

3.2. Определение местоположения границ выделяемых участков

В ходе проектирования земель следует принимать во внимание, что в соответствии со статьей 4 Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» «запрещается формирование земельного участка, являющегося частью искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий либо осушаемых земель, а также площадью менее, чем установленный субъектами Российской Федерации минимальный размер земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий либо земель, подвергшихся осушению».

В ходе проектирования размеры образуемых земельных участков установлены согласно информации, обозначенной в правоустанавливающих документах на данные земельные доли. В соответствии со свидетельством, подтверждающим право собственности на долю, размер пая каждого участника долевой собственности составляет 5,8 га. Проектирование производилось картометрическим методом с использованием программы ТехноКад-Экспресс.

В ходе проектирования предусмотрено обеспечение доступа к выделяемым земельным участкам. Допуск к образуемым земельным участкам обеспечен через земли общего пользования и обозначен пунктирной линией на рисунке 20.



Рис. 20 – Схема обеспечения доступа к выделяемым земельным участкам

Помимо всего прочего, в соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации «образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ,

чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами».

В связи с этим земельные участки проектируют одним контуром, в случае невозможности – уменьшают количество контуров и участки планируют ближе друг к другу.



Рис. 21 – Запроектированные земельные участки

В результате проведения подготовительных работ были получены материалы, документы и сведения, которые послужили основой для установления будущих земельных участков.

Характерные точки выделяемых земельных участков установлены геодезическим методом, а именно методом спутниковых геодезических измерений.

Согласно Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении требований к точности и методам определения

координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» средняя квадратическая ошибка равна 0,0005 м в масштабе карты (плана), в зависимости от разрешенного использования земельных участков, категории земель и никак не являться выше определенных значений точности, величина которых установлена от 0,10 до 5,00 метра.

Таблица 1. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков

Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м
16:38:000000:210:3У1	$Mt = 2,5$
16:38:000000:210:3У2	$Mt = 2,5$

Земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют среднюю квадратическую погрешность местоположения характерных точек равной 2,5 м.

Таблица 2. Точность определения площади земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²
	16:38:000000:210:3У1	58000	$\Delta P = 2,5 * 3,5 * \sqrt{58000}$
	16:38:000000:210:3У2	58000	$\Delta P = 2,5 * 3,5 * \sqrt{58000}$

3.3. Подготовка проекта межевания

Формирование земельных участков способом выдела пая на праве общей долевой собственности осуществлялось по желанию собственника земельной доли.

Проект межевания разрабатывался для установления размеров и местоположения границ земельных участков, образуемых в счет земельной доли или земельных долей.

Подготовка проекта межевания осуществлялась согласно приказу Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков». Согласно данному приказу проект межевания земельных участков включает с себя текстовую и графическую части. Он обязан включать размеры и описание местоположения границ выделяемых участков. Подготовка проекта межевания осуществляется кадастровым инженером. В ходе разработки проекта межевания формируется пояснительная записка, содержащая текстовую часть, а также сведения, обозначенные на схеме (рис. 22).

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" правила данного пункта не относятся к случаю выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей долевой собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или реализации деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, в случае их основной деятельности в виде садоводства, овощеводства, цветоводства, птицеводства, пчеловодства, товарное рыбоводство или иной специализации для изготовления продукции сельского хозяйства по технологии, которая разрешает использование земельных участков, меньших размеров чем минимальные размеры земельных участков, определенные законами субъектов Российской Федерации».

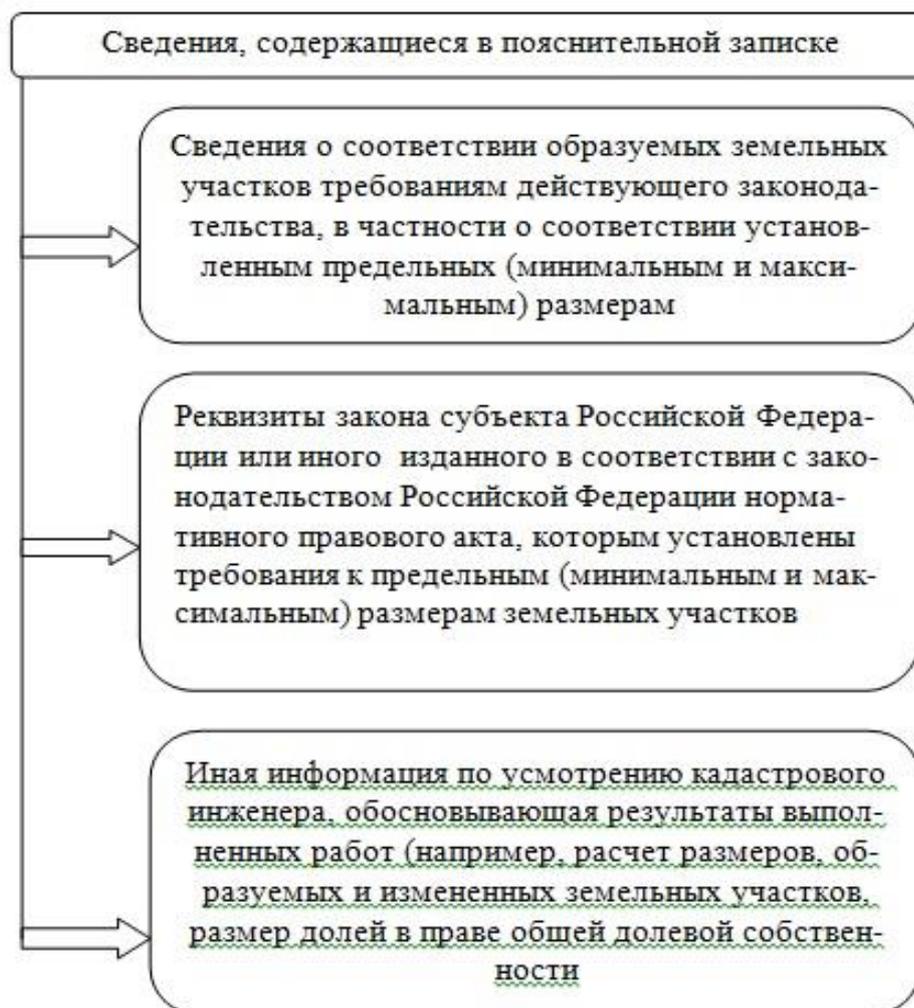


Рис. 22 – Сведения, содержащиеся в пояснительной записке

Предельный максимальный размер выделяемого земельного участка сельскохозяйственного назначения законом субъекта Российской Федерации не определен.

В части проекта межевания «Исходные данные» используются документы, которые применялись в ходе его подготовки.

В исходном проекте межевания обозначены следующие первоначальные сведения:

- свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АБ №330337, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009;

- свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АБ №330336, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009;

- свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АБ №330335, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009;

- свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АБ №330334, Управление Федеральной регистрационной службы по РТ, 03.07.2009;

- объявление в газете «Республика Татарстан» о проекте межевания от 28.08.2018 №124(28506);

- выписка из ЕГРН №№99/2018/159741328, ФГИС ЕГРН от 10.03.2017;

- проект межевания от 28.09.2018;

- выписка из каталога координат пунктов опорно-межевой сети №36-о/1326, отделом землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по Республике Татарстан от 17.12.2016.

В проекте межевания образуются два земельных участка. Перечень выделяемых земельных участков указан в таблице 3.

Характерные точки и горизонтальные проложения одного из образуемых земельных участков указаны в таблице 4.

Доступ ко всем выделяемым земельным участкам гарантирован через земли общего пользования. Проектный план создан в отношении всех вновь образованных земельных участков в масштабе 1:8000, дающих возможность определять местонахождение характерных точек границ земельных участков.

В проектном плане четко указаны вновь образуемые границы выделяемых земельных участков, земли общего пользования, с помощью которых обеспечивается доступ, а также кадастровый номер исходного земельного участка.

Таблица 3 – Список образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 16:38:000000:210:ЗУ1		
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	Адрес земельного участка	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), район Тетюшский, Ляшевское сельское поселение
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	--
3	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	-
4	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
5	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
6	Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	58000 \pm 2107

По окончании оформления проектного плана осуществлялась компоновка проекта межевания, а также нумерация страниц документов и материалов, входящих в содержание данного проекта. Указанный проект межевания заверяется подписью и печатью выполнившего данную работу кадастрового инженера.

Собственника выделяемого земельного участка паевого фонд кадастровый инженер знакомит с проектом межевания. По результатам утверждения решением собрания собственников земельных паев данного проекта, было произведено согласование его с участниками долевой собственности. Объект

согласовывания – местонахождение и размер границ образуемого земельного участка.

Таблица 4 – Характерные точки и горизонтальные проложения земельного участка 16:38:000000:210:ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	390149.62	1275397.24	2,5
2	390230.38	1275527.64	2,5
3	389907.07	1275727.86	2,5
4	389877.18	1275675.84	2,5
5	389840.43	1275611.10	2,5
6	389830.99	1275594.04	2,5
1	390149.62	1275397.24	2,5
Горизонтальные проложения земельного участка 16:38:000000:210:ЗУ1			
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
1	2		
1	2	153.38	-
2	3	380.29	-
3	4	60.00	-
4	5	74.44	-
5	6	19.50	-
6	1	374.51	-

Процедура согласования проекта с собственниками паев осуществлялась путем публикации о потребности согласования вышеуказанного проекта межевания земель в газете «Республика Татарстан»

№ 124 (28506) от 28 августа 2018 г. Данная публикация о согласовании проекта межевания земельных участков отображена на рисунке 23. В сроки, которые кадастровый инженер обозначил в публикации, возражений в части размера и местоположения границ земель, образуемых в счет земельных долей, не поступало. Таким образом, кадастровым инженером подготовлено заключение об отсутствии возражений. В соответствии с действующим законодательством данные сведения прикладываются к проекту межевания.



Рис. 23 – Извещение о согласовании проекта межевания земельных участков

Приложением также являются: свидетельства на право собственности на землю и свидетельства о праве на наследство по закону, копия страницы газеты «Республика Татарстан», которая содержит публикацию о необходимости согласования проекта межевания.

3.4. Подготовка межевого плана и постановка на учет

Подготовка межевого плана считается завершающим шагом формирования земельного участка. Межевой план является результатом осуществления кадастровых работ, для дальнейшего осуществления формирования двух земельных участков путем выдела в счет долей в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером

16:38:000000:210, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, Ляшевское сельское поселение. Заказчиком кадастровых работ является Евстигнеева Любовь Васильевна. Межевой план показан в приложении 1.

Межевой план составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» согласно проекту межевания и документов, доказывающих прохождение процедуры утверждения указанного проекта.

Применение проекта межевания взамен схемы расположения на кадастровом плане территории (карте) определенной территории в роли главного изначального документа считается характерной чертой подготовки межевого плана при формировании земельного участка в счет земельных долей.

Первоначальные сведения, которые были применены при подготовке межевого плана:

- кадастровая выписка о земельном участке 99/2018/159741328 от 05.09.2018;
- два свидетельства о праве собственности на землю.

Установление координат характерных точек границ земельных участков осуществлялось с помощью геодезического метода.

Средняя квадратическая ошибка определения положения точки выражена формулой:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2} = 2,50 \text{ (1)}$$

где M_t - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта ОМС;

m_0 - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки съёмочного обоснования относительно ближайшего пункта ОМС;

m_1 - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съёмочного обоснования, с которой производились ее определение

В итоге кадастровых работ сформировано два земельных участка. Координаты характерных точек выделенных земельных участков указаны в таблице 5.

Данные земельные участки размещены по адресу Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, Ляшевское сельское поселение, имеют категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения и вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Площади выделенных земельных участков составляют $58000 \pm 2107 \text{ м}^2$.

В результате формирования земельных участков с кадастровыми номерами 16:38:000000:210:ЗУ1 и 16:38:000000:210:ЗУ2 внешние границы не поменялись, таким образом, акт согласования границ не введен в содержание межевого плана.

В разделе «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» к земельным участкам с кадастровыми номерами 16:38:000000:210:ЗУ1 и 16:38:000000:210:ЗУ2 указаны земельные участки с кадастровыми номерами 16:38:280406:111, входящий в состав единого землепользования с кадастровым номером 16:38:000000:210 и 16:38:040302:21, входящий в состав единого землепользования с кадастровым номером 16:38:000000:104, данные земельные участки не огорожены, следовательно, в соответствии со ст.262 ГК РФ доступ через них является свободным. Эти участки обеспечивают проход к землям общего пользования. К земельному участку с

кадастровым номером 16:38:280406:111 указан земельный участок с кадастровым номером 16:38:040302:21, входящий в состав единого землепользования с кадастровым номером 16:38:000000:104, данный земельный участок не огорожен, следовательно, в соответствии со ст.262 ГК РФ доступ через него является свободным. Этот участок обеспечивает проход к землям общего пользования.

Таблица 5 – Координаты характерных точек земельного участка
16:38:0000000:210:3У1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	
16:38:0000000:210:3У1	–	–	
1	390149.62	1275397.24	2,50
2	390230.38	1275527.64	2,50
3	389907.07	1275727.86	2,50
4	389877.18	1275675.84	2,50
5	389840.43	1275611.10	2,50
6	389830.99	1275594.04	2,50
1	390149.62	1275397.24	2,50
16:38:0000000:210:3У2	–	–	
1	390471.10	1275198.14	2,50
2	390551.86	1275328.54	2,50
3	390230.38	1275527.64	2,50
4	390149.62	1275397.24	2,50
1	390471.10	1275198.14	2,50

Графическая часть межевого плана составлена для всех одновременно выделяемых земельных участков, с использованием специальных условных знаков. Часть чертежа земельных участков из данного межевого плана обозначена на рисунке 24.

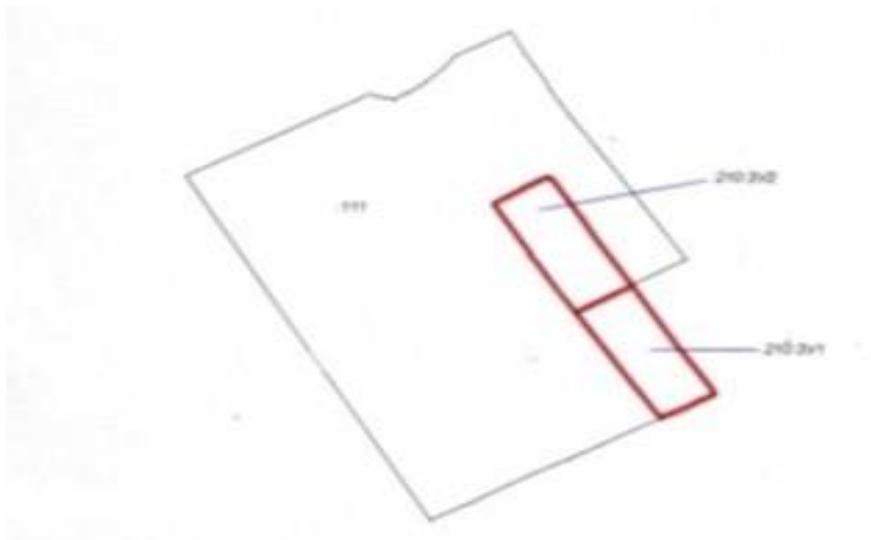


Рис. 24 – Фрагмент чертежа земельных участков

Заключительным шагом формирования межевого плана считается создание заключения кадастрового инженера. Заключение представляет собой связанный текст, составленный кадастровым инженером. В данном документе имеется информация о реквизитах документа, определяющего предельные минимальный и максимальный размеры выделяемых земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения.

Формирование земельных участков осуществлялось по общим правилам формирования земельных участков, определенным в соответствии с действующим Земельным кодексом Российской Федерации с определением информации о границах выделенных земельных участков.

В результате вручения подготовленного межевого плана и проекта межевания заказчику работ происходила постановка на государственный кадастровый учет и регистрация выделенных земельных участков.

С 1 января 2017 года государственный кадастровый учет недвижимого имущества производится согласно Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости».

С заявлением о постановке на учет в орган кадастрового учета с одновременной регистрации права собственности на выделяемые земельные участки обратилась Евстигнеева Любовь Васильевна, являющаяся собственником данных земельных паев.

С заявлением были предоставлены дополнительные документы:

- копия паспорта заявителя;
- копии свидетельств о праве собственности на земельную долю и свидетельств о праве на наследство земельной доли;
- две копии публикации о согласовании проекта межевания с собственниками паев на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, являющийся исходным при выделе.

Результатом кадастрового учёта и государственной регистрации права собственности заявителю выдана выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимость на вновь образованные земельные участки.

Глава IV. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

4.1. Экономическая эффективность земельно-кадастровых работ

Землеустройство является составной частью существующей экономической системы и представляет собой сложный, многогранный процесс, зависящий от характера производственных отношений, форм собственности на землю и другие средства производства. Из этого вытекают следующие выводы:

- экономическая эффективность землеустройства должна оцениваться, исходя из системы экономических законов, и соответственно требует системы оценочных показателей;

- необходимо учитывать, с одной стороны, коллективные и личные интересы землепользователей и землевладельцев, с другой - общественные интересы, что требует использования как коммерческого, так и народнохозяйственного подходов при определении экономической эффективности;

- поскольку земля является элементом окружающей природной среды (биосферы), следует принимать во внимание условия воспроизводства плодородия почв и экологические характеристики территории;

- при расчёте показателей эффективности важно вычленить эффект собственно землеустройства, сопоставив его с соответствующими затратами, обеспечив качественную однородность и количественную сравнимость показателей по горизонтали и вертикали (по составным частям и элементам проекта и т.д.);

- необходим учёт эффективности мероприятий, которые осуществляются в период до полного освоения проекта, затрат на формирование (пополнение) основных и оборотных средств, сопряженных расходов, связанных с компенсацией потерь и охраной окружающей среды;

- разрыв во времени между осуществлением капитальных вложений и получением эффекта от них, необходимость соизмерения эффекта и затрат,

не совпадающих во времени, требует особого учёта временного аспекта эффективности землеустройства.

С методологической точки зрения необходимо различать фактическую и расчётную эффективность землеустройства. Определение фактической эффективности производится, чтобы проверить отдачу осуществлённых затрат, наладить систематический контроль за освоением проекта в процессе авторского надзора и в случае необходимости корректировать его. Расчётная (проектная) эффективность определяется при составлении и обосновании землеустроительных схем и проектов, а также осуществления отдельных землеустроительных действий. При определении фактической эффективности землеустройства производится сопоставление фактической организации территории с намечаемой в ранее составленных проектах, а также сравнение отчётных показателей с проектными и нормативными. Фактическая эффективность землеустройства позволяет определить его реальный результат, степень полезности для развития общественного производства.

Фактическая эффективность достигает своего максимума на момент полного освоения проекта, однако по годам его осуществления, в силу различных условий, может быть неодинаковой.

При осуществлении мероприятий, связанных с дополнительными капитальными вложениями или текущими затратами, фактическая эффективность землеустройства зависит от длительности периодов проектирования этих мероприятий, сроков строительства и времени нормальной эксплуатации объектов.

Фактическая и расчётная эффективность могут не совпадать в силу следующих причин:

- расчётная эффективность определяется на момент полного освоения проекта землеустройства по планируемым на его основе показателям производства. Фактическая же эффективность зависит от складывающихся природных и экономических факторов;

- расчётная эффективность опирается на всю систему мероприятий, связанных с капитальными вложениями, которые предполагается осуществить к концу проектного срока, а фактическая складывается только из тех, которые к моменту проведения оценки полностью или частично осуществлены;

- величина фактической эффективности зависит от реально затраченных средств, сроков ввода в действие различных инженерных сооружений, в то время как расчётная оценивается по укрупненным нормативам;

- если расчётная эффективность определяется на основе сопоставимости базисного и расчётного периодов, то фактическая оценивается исходя из реальных условий производства.

Стоимость проведения перечисленных работ существенно уменьшается, в среднем на один участок, при коллективной форме переоформления земельных долей в земельные участки.

Например, ООО «Содружество» (руководитель Сабиров Рустем Хабибрахманович) организовало за счет собственных средств переоформление 20 земельных участков арендуемых у собственников.

Расходы составили:

- извещение в газету 2000 рублей = 100 руб. на одну долю;
- межевание долей 60000 рублей = 3000 руб. на одну долю;
- кадастровые выписки 500 рублей = 25 руб. на одну долю;
- регистрация прав 5000 рублей = 250 руб. на одну долю.

Итого общие расходы составили 67500 рублей или в среднем на одну долю 3375 рубля. Причем необходимо отметить, что расходы хозяйство по договоренности с собственниками берет на себя.

При индивидуальном переоформлении земельной доли в земельный участок размером 5,8 га физического лица Евстигнеевой Л.А. расходы составили:

- извещение в газету 2000 рублей;
- межевание доли 7000 рублей;
- кадастровые выписки 500 рублей;

– регистрация прав 500 рублей.

Итого расходы составили 10000 рублей.

В результате сравнив два данных показателя расходов финансовых средств вероятно, что дешевле оформить земельные паи единым массивом, чем выделять одну земельную долю.

На одну долю Сабиров Р.Х. потратил 3375 рублей, а Евстигнеева Л.А. 10000 рублей.

Произведя расчет затрат на 1 га получим.

Сабиров Р.Х. $67500 \text{ руб.} / 116 \text{ га} = 581,90 \text{ руб.}$

Евстигнеева Л.А. $10000 \text{ руб.} / 5,8 \text{ га} = 1724,14 \text{ руб.}$

В 3 раза дешевле обошлось оформление одной земельной доли директору ООО «Содружество», чем физическому лицу.

Глава V. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ, ТЕХНИКА БЕЗОПАСНОСТИ И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ

Природа и ее богатства являются национальным достоянием народов России, естественной основой их устойчивого социально - экономического развития и благосостояния человека.

Задачами природоохранительного законодательства Российской Федерации являются регулирование отношений в сфере взаимодействия общества и природы с целью сохранения природных богатств и естественной среды обитания человека, предотвращения экологически вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности, оздоровления и улучшения качества окружающей природной среды, укрепления законности и правопорядка в интересах настоящего и будущих поколений людей.

5.1. Мероприятия по охране земель и других природных ресурсов

Быстрое развитие сельского хозяйства, переход к промышленным способам производства, создание крупных агропромышленных и животноводческих комплексов, обширный масштаб мелиоративного строительства и использование химических удобрений в сельскохозяйственных угодьях с целью увеличения продовольственного фонда страны призывают к чуткому и бережному подходу к почве. Защита почв, их разумное применение играют основную роль в экономическом и социальном развитии страны. Роль почвы в современных условиях ресурсов, разумное применение, бережливый подход к ним способствуют увеличению их плодородия.

В связи с выросшими объемами и темпами загрязнения природы по вине человечества во второй половине двадцатого века потребовалось принятие соответствующих международных программ с целью охраны окружающей среды. В 1972 году была утверждена программа ООН по окружающей среде, содержащая вопросы мониторинга природы с целью профилактики приближающихся естественных или антропогенных изменений, возможных причинить вред здоровью или благополучию людей.

В соответствии с Земельным кодексом Республики Татарстан, предусматривающим ведение мониторинга земель, Кабинет Министров Республики Татарстан утвердил положение о мониторинге земель в Республике Татарстан. В Республике Татарстан ведется мониторинг земель, который представляет собой концепцию исследований земельного фонда с целью оперативного раскрытия изменений, их оценки, профилактики и ликвидации результатов отрицательных воздействий. Мониторинг земель входит в систему наблюдений за состоянием окружающей среды, объектом которой считаются все земли Республики Татарстан.

Однако в отличие от охраны атмосферного воздуха и природных вод мониторинг и охрана почв достижения до тех пор, пока мизерны. Между прочим, непосредственно покров почвы в результате берет на себя давление потока промышленных и коммунальных выбросов и отходов в качестве буфера и детоксиканта. Несомненно, почва накапливает тяжелые металлы, пестициды, а также другие химические загрязняющие вещества, предохраняя их приток в воды и освобождая от них атмосферный воздух. Тем временем в почве большинство загрязняющих вещества испытывают масштабные перемены. С другой стороны, эти же вещества или их производные, а также тяжелые металлы, фтор, оксиды азота и серы в первоначальном или преобразованном виде интенсивно связываются минеральными и органическими веществами почвы, что резко снижает их доступность растениям и соответственно общий уровень токсичности.

Максимальной буферной емкостью и возможностью уменьшать отрицательное воздействие загрязняющих элементов на организмы имеют почвы с высоким содержанием гумуса, с тяжелым гранулометрическим составом, высокой емкостью поглощения, обогащенные известковыми материалами (карбонатами), к которым можно отнести более плодородные черноземы, пойменные земли. Данный факт дает почвам природную стабильность к влиянию химических загрязняющих элементов, а также дает возможность при-

обретать богатые и полноценные урожаи ключевых сельскохозяйственных культур в том числе и в промышленно развитых регионах.

К сожалению, природная сопротивляемость почв, их естественное восстановление не бесконечны. Согласно данным ученых по разным причинам в мире были потеряны около двух миллиардов гектаров сельскохозяйственных почв. Из-за ирригации потери земель за последние триста лет собрали около ста миллионов гектар. Из-за засоления ей почти равна и площадь, занятая почвами с пониженной продуктивностью. Весьма значительны потери гумуса, благодаря которому почва обладает устойчивостью к негативным ситуациям. При этом данные отрицательные стороны в особенности стремительно проходят в минувшие десятилетия.

Несомненно, наиболее мощное техногенное давление ощущают почвы вблизи больших промышленных предприятий, городов, транспортных артерий. Часто стали появляться техногенные пустыни в местах, которые примыкают к промышленным зонам предприятий, в особенности химической и металлургической направленности.

Изучая вопросы загрязнения, наблюдения и охраны почв, необходимо отметить негативные результаты использования органических и минеральных удобрений, различных мелиорирующих средств. Простой вариант отрицательных результатов такого рода заключается в содержании в удобрениях тяжелых металлов, фторидов, а также и других загрязняющих химических веществ. Исследования показали возможность загрязнения почв, а также растений на более высоком уровне от применения химических удобрений чем от выбросов промышленных предприятий.

Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, которые решают вопросы рационального и целевого использования земель, вне зависимости от категории. Мероприятия по охране земель должны предотвращать их деградацию путем стимулирования природоохранных технологий, осуществления компенсационных выплат за ухудшение качества земель. Они подразумевают действия по рациональ-

ному использованию ценных и продуктивных угодий. С целью охраны здоровья людей, а также окружающей среды утверждены нормативы максимально возможной концентраций химических, бактериальных, радиоактивных и других вредных веществ в почве. Строгое выполнение нормативов обязательно в случае отрицательного воздействия на состояние почвы при проектировании, размещении, строительстве, а также вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов. Результаты воздействия защитных мероприятий на состояние земель оцениваются по итогам соответствующих государственных санитарно-гигиенической и экологической экспертиз.

С целью увеличения заинтересованности собственников земель, а также землепользователей и арендаторов в сохранности почвы и восстановлении ее плодородия, защите от отрицательных результатов деятельности предприятий учтено экономическое стимулирование разумного использования и защиты земельного фонда. Собственникам земель, землепользователям и арендаторам иногда подразумевается полный или частичный возврат затрат, которые связаны с улучшениями земельного фонда.

Те предприятия, организации и граждане, которые сделали возможным радиоактивное, химическое или иное загрязнение земель, ухудшение их качества, возвращают затраты на дезактивацию, возмещают убытки собственникам земель, землепользователям, а также потери.

Охрана окружающей среды – ключевая проблема современного мира. Российская Федерация принадлежит к государствам с наихудшей экологической обстановкой. Одной из первой проблемой считается проблема загрязнения окружающей природной среды. Поочередно ухудшается здоровье населения. Средний возраст мужчин в последние годы составил только 68 лет. В соответствии со ст. 42 Конституции Российской Федерации 1993 г. каждый гражданин имеет право на благоприятную окружающую среду и надежную информацию о ее состоянии.

Конечно, в последние годы государством было сделано все возможное с той целью, чтобы граждане Российской Федерации обладали данной

информацией. Ее анализ помог достоверно изучить не только общее состояние окружающей среды, но и определить ключевые позиции в сфере ее охраны, а также и с помощью правоохранительных органов.

Учитывая вышеизложенное можно с уверенностью говорить о том, что тема государственного экологического контроля очень важна в наши дни.

5.2. Государственный контроль за использованием и охраной земель в Тетюшском муниципальном районе

Согласно ст. 9 Конституции РФ, земля является важнейшей частью окружающей природной среды и подлежит охране как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории Российской Федерации.

Охрана земель предполагает две основные цели:

- первая – профилактическая, заключающаяся в сохранении земли в процессе ее хозяйственного использования способами и приемами, избегающими негативные воздействия;
- вторая – восстановление и улучшения земель, которые подверглись негативным воздействиям в ходе хозяйственной деятельности.

Одними из первоочередных направлений регулирования охраны земель, обеспечивающими предотвращение, оценку и компенсацию последствий негативного воздействия на сельскохозяйственные земли, считаются:

- модернизация правовой базы охраны земель сельскохозяйственного назначения;
- модернизация нормативов воздействия техногенных факторов на состояние земель и размеров платежей в результате ее загрязнения;
- модернизация экономических регуляторов охраны земель;
- разработка и внедрение экологического страхования.

В ноябре 2002 г. утверждено Положение о государственном земельном контроле. Правительство обозначило, что государственный земельный кон-

троль производят Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы совместно с Министерством природных ресурсов РФ, Министерством сельского хозяйства РФ и Государственным комитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и во взаимодействии с другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, их территориальными органами, с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями, общественными объединениями, а также гражданами.

На сегодняшний день земельный контроль востребован как инструмент управления земельными ресурсами. Он основывается на принципах, указанных в ст. 13 Земельного кодекса РФ.

Ключевые из них:

- учет значимости территории в качестве фундамента жизнедеятельности человека, и в то же время в качестве недвижимого имущества, объекте прав собственности и иных прав на землю;

- преимущество охраны земли как главной составляющей окружающей среды, а также средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, в соответствии с которым обладание, использование и постановление территорией исполняются владельцами сельскохозяйственных зон легко, в случае если данное никак не причиняет ущерб находящейся вокруг естественной среде;

- преимущество охраны жизни и здоровья человека;

- принятие участия физических лиц и общественных организаций в решении вопросов, связанных с правами на землю;

- единство судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;

- преимущество особо ценных земель и особо охраняемых территорий;

- совокупность заинтересованностей общества и законных интересов физических лиц.

Территориальный (межрайонный) отдел по Тетюшскому и Камско-Устьинскому районам Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан проводит проверки за соблюдением земельного законодательства на территории Тетюшского муниципального района Республики Татарстан. Государственный земельный контроль проводится на территории Тетюшского муниципального района главным государственным инспектором Дубровским Т.А.

По состоянию на 01.01.2019 г. выявлено 6 нарушений на площади 125 га. Пять нарушений на площади 20 га, совершено физическими лицами – допущено самовольное занятие земельных участков, данные действия попадают под действие ст. 7.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Одно нарушение допущено юридическим лицом на площади 105 га по ст. 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях - использование земельного участка не по целевому назначению.

Данные нарушения были зафиксированы в соответствии с положением о государственном земельном контроле на территории Тетюшского муниципального района. Были наложены административные штрафы в соответствии со статьями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

5.3. Техника безопасности при проведении кадастровых работ

Кадастровые работы - процесс, в результате которого подготавливаются документы, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет. Они включают полевые и камеральные работы. Именно соблюдение техники безопасности необходимо в период проведения полевых работ, которые заключаются в измерениях с помощью геодезических приборов на земельном участке при выезде. Данная особенность заключается в работе под открытым небом при изменении температурного режима, влажности и при постоянном изменении положения рабочего места.

Все работники, привлекаемые к полевым работам, по медицинским показаниям должны быть допущены непосредственно к конкретным климатическим условиям. Во время проведения полевых работ промежутки труда и отдыха зависят от погодных условий. Поэтому при положительных метеорологических условиях выезжают на местность, а в непогоду занимаются камеральными работами.

Актуальным вопросом является гигиена как труда, так и быта, заключающаяся в соблюдении питания и условий работы. Поэтому во время проведения полевых работ необходима специальная одежда, соблюдена личная гигиена, разъяснены правила безопасности на работе. На стадии проекта разрабатываются существенные меры безопасности, а именно: уточняются детали с целью разработки проекта по безопасности организации труда; выбираются маршруты. Конечно же, перед началом полевых работ сотрудники знакомятся с техникой безопасности, разъясняется маршрут передвижения и дальнейшие действия при измерениях. Воздействия окружающей среды и осмотрительность также важна при ведении кадастровых работ. Несомненно, одежда и обувь должны защищать специалиста не только от дождя и ветра, но и от воздействия низких и высоких температур.

Дополнительно нельзя забывать о технике безопасности при работе с геодезическими приборами с учетом возможного появления электромагнитных полей высокой частоты. Недопустимо оставление оборудования без присмотра на улицах и проезжих частях дорог.

Вся техника безопасности при проведении кадастровых работ сводится к известным правилам безопасности на природе. Поэтому соблюдение законодательства Российской Федерации по охране окружающей среды, пожарной безопасности не является исключением и при ведении кадастровых работ.

5.4. Физическая культура на производстве

Физическая культура на производстве – существенный аспект ускорения научно-технического прогресса и производительности труда. В связи с

этим выпускник Казанского ГАУ, освоивший программы бакалавриата, должен обладать способностью использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности.

Главным средством физической культуры считаются физические упражнения, которые направлены на модернизацию жизненно важных сторон индивидуума, развивая его двигательные качества, умения и навыки, которые необходимы в дальнейшей профессиональной деятельности. Для этого применяются следующие способы и методы по развитию физических способностей:

- ударные дозированные движения в вынужденных позах;
- выработка вращательных движений пальцев и кистей рук;
- развитие статической и динамической выносливости мышц пальцев и кистей рук;
- развитие ручной ловкости, кожной и мышечно-суставной чувствительности, глазомера;
- развитие силы и статической выносливости позных мышц спины, живота и разгибателей бедра;
- развитие точности усилий мышцами плечевого пояса.

Занятия по физической культуре на производстве должны включать различные виды спорта, с помощью которых остается в норме здоровье человека, а также его психическое благополучие и оптимизируются физические способности. Творческое использование физкультурно-спортивной деятельности в этих условиях направлено на достижение жизненно-важных и профессиональных целей индивидуума.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Цель выпускной квалификационной работы, состоящая в обозначении алгоритма и содержания процедуры оформления земельного участка при выделе в счет доли на праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения около с. Большое Бисярино Льяшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района, достигнута. Согласно поставленным целям реализованы следующие задачи:

- рассмотрена земельная реформа и возникновение понятия паевой доли;
- обозначен правовой статус земель, имеющих сельскохозяйственное назначение;
- обозначен алгоритм выдела земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности и процедура перевода земель, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, из одной категории в другую;
- проанализировано состояние по физико-географическим и социальным показателям Тетюшского муниципального района Республики Татарстан;
- описана процедура формирования земельных участков при выделе из земель сельскохозяйственного назначения в Тетюшском муниципальном районе Республики Татарстан около села Большое Бисярино Льяшевского сельского поселения.

Предметом выпускной квалификационной работы стали земельные участки с кадастровыми номерами 16:38:280406:330, 16:38:280406:331, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, которые находятся около села Большое Бисярино Льяшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района.

В ходе раскрытия процедуры кадастровых работ по выделу участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения около села Большое Бисярино Льяшевского сельского поселения Тетюшского муниципального района, описана разработка проекта межевания земельных

участков. В процессе проектирования размеры, площади образуемых земельных участков обозначены согласно данным в правоустанавливающих документах на указанные земельные доли, а именно доля в праве каждого участника долевой собственности составляет 5,8 га. Проектирование осуществлялось геодезическим методом с применением программы ТехноКад-Экспресс и имеющихся картографических материалов.

В проекте межевания были образованы два земельных участка с кадастровыми номерами: 16:38:000000:2103У1, 16:38:000000:2103У2, площадью по 58000м².

С целью постановки на государственный кадастровый учёт выполнены кадастровые работы по образованию двух земельных участков путем выдела в счет доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:38:000000:210, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, Льяшевское сельское поселение. В результате был составлен межевой план. На сегодняшний день вышеуказанные земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет, а также зарегистрировано право собственности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – 14 апреля.
2. О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса: постановление Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708 // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. –1992. – № 12.
3. О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев: постановление Правительства Российской Федерации от 01.02.1995 № 96 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – № 7.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 1.02.2016) // Омега-Л, – 2017.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Омега-Л, – 2017.
6. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ. // Российская газета. – 2002. – 27 июля.
7. Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков: приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 №388 // Российская газета. – 2011. – 23 сентября.
8. Руководство по созданию и реконструкции городских геодезических сетей с использованием спутниковых систем ГЛОНАСС/GPS: ГКИНП (ОНТА)-01-271-03: утв. Федеральной службой геодезии и картографии России от 13.05.2003. – Введ. Москва: ЦНИИГАиК, 2003. – 65 с.

9. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ. // Российская газета. – 2004. – 30 декабря.
10. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ. – Москва: Омега-Л. 2017.
11. Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения: приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, – 2016. – 30 мая.
12. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016). – Консультант Плюс: справочно-правовая система.
13. Волков, С. Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства: учебник для вузов / С. Н. Волков. – М.: Колос, 2001.
14. Доклад о состоянии и использовании земель в Республике Татарстан в 2018 году / Управление Росреестра по Республике Татарстан. – Казань, 2018.
15. Елисеева, И. А. Земли сельскохозяйственного назначения: проблемы эффективного гражданско-правового режима / И. А. Елисеева // Теория и практика общественного развития. – 2014. – № 15.
16. Иванникова, О.М. Состав земель Российской Федерации. Перевод земель из одной категории в другую / О.М. Иванникова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2004. – №2.
17. Инвестиционный паспорт Тетюшского муниципального района / администрация Тетюшского муниципального района. – Тетюши, 2017.

18. Кравченко, П. В. Актуальные вопросы выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет долей в праве общей собственности / П. В. Кравченко // Вестник Санкт-Петербургского университета. – 2013. – № 3.

19. Кузьмин, А.И. Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения / А.И. Кузьмин // Советник юриста. – 2011. – №9.

20. Липски С.А. Земельная реформа в постсоветской России / С.А. Липски // Экономический журнал. – 2013. – №3.

21. Малышкина, И. А. Содержание землеустроительного обеспечения выделения земельных участков в счет земельных долей / И. А. Малышкина // Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2015. – №2.

22. Можарова, Н.Г. Новые правила выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения / Н.Г. Можарова // Вестник Чувашского университета. – 2012. – № 4.

23. Смагина, О.В. Отнесение земель к категориям. Перевод земель из одной категории в другую / О.В. Смагина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2007. – №5.

24. Оккель, С. А. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения / С. А. Оккель // Дальневосточный аграрный вестник. – 2015. – № 2.

25. Хураськина, Н.В. Проблемы правового регулирования перевода Земель из одной категории в другую / Н.В. Хураськина // Социально-политические науки. – 2013. – №1.

26. Essays, UK. (November 2018). History of Geodesy. Retrieved from <https://www.ukessays.com/essays/history/history-geodesy-9116.php?vref=1>

27. Geodesy: the concepts, P. Vanicek and E. Krakiwsky, Elsevier Science Publisher, 1982. ISBN 0-444-87777-0

ПРИЛОЖЕНИЕ