

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.
«24» 01 2020 г.

ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САДОВОДЧЕСКИХ
ТОВАРИЩЕСТВАХ И ПОСТАНОВКА ИХ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ
(НА ПРИМЕРЕ СТ «ДОЛИНА-123» ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН)

Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки

21.03.02 – Землеустройство и кадастры

Профиль – Землеустройство

Выполнила студентка
заочного обучения

Фирсова Алёна Евгеньевна
«17» 01 2020 г.
Фирсова

Научный руководитель -
Допент, к.с./х.н.

Сочнева С. В.
«17» 01 2020 г.

Казань – 2020

**ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРОАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ЗАДАНИЕ ПО ПОДГОТОВКЕ
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**

(Направление подготовки 21.03.02 – Землеустройство кадастры)

1. Фамилия, имя и отчество студента (ки) Гуровой Анны Евгеньевны
2. Тема работы Формирование земельного участка в садоводческих товариществах и поставка их на кадастровый учет на примере СНТ «Роскош» (23° земельно-коммунального муниципального района Республики Татарстан)
(утверждена приказом по КазГАУ № 484 от «13» 12 2019г.)
3. Срок сдачи студентом законченной работы 24.04.2020

4. Перечень подлежащих разработке в выпускной квалификационной работе вопросов (краткое содержание отдельных глав) и календарные сроки их выполнения:

- 1 Изложить нормативно-правовую и учебную литературу (сентябрь-март 2019г.)
- 2 Собрать материалы для выполнения выпускной квалификационной работы
- 3 Охарактеризовать природные свойства собственности территории (апрель-май 2019г.)
- 4 Изложить сведения о выбранном объекте (июнь-июль 2019г.)
- 5 Раскрыть особенности процедуры постановки на государственный кадастровый учет и регистрации недвижимости выбранного объекта (август)
- 6 Проведение и формирование межевого плана (сентябрь-октябрь 2019г.)
- 7 Изложить основные требования

к безопасности при выполнении
лабораторных работ и охране
окружающей среды (октябрь 2019г.)
с оформлением выпускной квалификационной
работы и представлением ее к защите
(ноябрь-декабрь 2019г.)

5. Дата выдачи задания 15.01.2020г.

Утверждаю:

Зав. кафедрой 15.01.2020



Научный руководитель

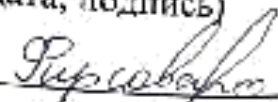


(дата, подпись)

15.01.2020

(дата, подпись)

Задание принял к исполнению 15.01.2020



(дата, подпись студента)

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Темой данной выпускной квалификационной работы является Формирование земельных участков в садоводческих товариществах и постановка их на кадастровый учёт (на примере ст «Долина-123»). Выпускная квалификационная работа состоит из введения, четырёх глав, поделённых на параграфы, заключения и списка литературы.

Введение к работе содержит её цель и задачи, а также актуальность.

Первая глава «Кадастровая деятельность при формировании садоводческих товариществ» даёт понятие о кадастровой деятельности, нормативно-правовой базе, регулирующей эту деятельность, а также об особенностях выделения земельных участков в рамках садоводческих товариществ.

Вторая глава «Характеристика объекта» содержит информацию о местоположении товарищества, а также его характеристику.

Третья глава «Технология проведения государственного кадастрового учёта участков садоводческих товариществ» раскрывает основные этапы проведения процедуры формирования земельного участка в рамках садоводческого товарищества.

Четвёртая глава «Безопасность жизнедеятельности и охрана окружающей среды» содержит информацию о составляющих данной сферы.

Заключение подводит итоги выпускной квалификационной работы.

Материал работы изложен на 74 страницах.

ANNOTATION

of graduation qualification work

The theme of this final qualification work is the Formation of land in horticultural partnerships and their cadastral registration (for example, article "Valley-123"). Final qualification work consists of an introduction, four chapters divided into paragraphs, conclusion and list of references.

Introduction to the work contains its purpose and objectives, as well as relevance.

The first chapter "Cadastral activities in the formation of horticultural partnerships" gives the concept of cadastral activities, the regulatory framework governing these activities, as well as the features of the allocation of land within horticultural partnerships.

The second chapter, "Characteristics of the object" contains information about the location of the partnership, as well as its characteristics.

The third chapter, "Technology for conducting state cadastral registration of sections of horticultural partnerships," reveals the main stages of the procedure for forming a land plot within the framework of a horticultural partnership.

The fourth chapter "Life Safety and Environmental Protection" contains information on the components of this area.

The conclusion summarizes the final qualifying work.

The material is presented on 74 pages

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
Глава I. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ	10
1.1 Понятие кадастра	10
1.2 Нормативно-правовая база формирования земельных участков для кадастрового учета	12
1.3 Особенности правового режима садоводческих товариществ	25
1.4 Кадастровая оценка земельных наделов, выделяемых под огородные и садовые нужды	30
Глава II. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	35
2.1. Общая характеристика земель этого вида использования	35
2.2 Характеристика садоводческого товарищества «Долина-123»	37
Глава III. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА УЧАСТКОВ САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ	40
3.1 Образование и кадастровый учет земельного участка путем выдела из садоводческого товарищества	40
3.2 Проведение межевания	45
3.3 Формирование межевого плана	54
3.4 Постановка земельного участка на учёт	67
Глава IV. БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	71
4.1 Охрана окружающей среды	71
4.2 Безопасность жизнедеятельности	73
4.3 Физическая культура во время рабочего процесса	75
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78

СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И	
ЛИТЕРАТУРЫ	79

ВВЕДЕНИЕ

Земельные ресурсы являются наиболее важными в обществе, поскольку обеспечивают нас не только местом для осуществления жизнедеятельности, но и воспроизводством продуктов питания. Земельные ресурсы являются обязательными для функционирования общества, как с экономической, так и с социальной точки зрения.

Состояние земельных ресурсов и их способность к возделыванию сельскохозяйственных культур зависит от множества факторов, в том числе и деятельности человека, поэтому отслеживание их использования является важной государственной задачей.

С другой стороны, земельные ресурсы также выполняют экономическую функцию: население платит налоги государству за право пользоваться землёй, и в то же время она является средством производства. Необходимость контроля за использованием земли осознавали ещё в древних государствах, в первую очередь он заключался в составлении перечня землепользователей для сбора налогов. Со временем в этот список были добавлены более точная площадь участков, их состояние, качество, доступные методы использования и другие характеристики.

В последние годы значительно увеличилось количество мелких земельных участков, полученных гражданами в собственность в целях осуществления садоводческой деятельности и индивидуального жилищного строительства. В связи с этим часто возникают проблемы, связанные с межеванием, и эти споры сложно решить из-за того, что в земельном кадастре не приведены сведения о территориальном расположении границ между смежными земельными наделами. Данная проблема объясняет актуальность вопроса фиксирования границ земельных участков в кадастровом учете.

Таким образом, необходимо устанавливать и проводить съемку границ земельных участков, сформировать систему регистрации имущественных прав граждан и создать комплекс мероприятий, направленных на учет

земельных участков, первичное определение прав и решение конфликтных ситуаций.

Современные реалии таковы, что распределение земельных участков садоводческих объединений касается интересов всех участников рынка, к которым относится большинство граждан страны.

Целью данной работы является рассмотрение процесса формирования территории садоводческого объединения на примере СТ «Долина 123». Для этого необходимо выполнить следующие задачи:

- установить понятие кадастра земельных ресурсов и нормативно-правовую базу в отношении его деятельности;
- изучить особенности правового режима садоводческих участков;
- определить характеристику местности, в которой располагается СТ «Долина 123»;
- установить технологию проведения процесса формирования участков садоводческих товариществ;
- установить проблемные аспекты в процессе проведения работ.

Глава I. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ

1.1 Понятие кадастра

Кадастр – это реестр (база данных) чего-либо. Земельный кадастр – это реестр землепользователей, подлежащих налогообложению. Впервые этот термин появился в СССР в 1969 году. Поскольку в тот период вся земля принадлежала государству, то целью земельного кадастра был учёт земель, чуть позже (в 1976 г.) её оценка. В Конце 80х годов прошлого столетия понятие частной собственности стало возвращаться, и, если раньше основным направлением кадастра было отслеживание сельскохозяйственных земель, то в 90х годах уже появилась необходимость в земельном кадастре с целью учёта всех приватизировавших землю для последующего налогообложения. Чуть позже, в 2000х годах, появилось два дополняющих друг друга реестра: для учёта земельных объектов и объектов капитального строительства. На сегодняшний момент они представляют собой единую службу по учёту объектов недвижимости – Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Целью создания Росреестра была систематизация различных данных о земельных участках и объектах капитального строительства, а также создание единой базы данных и архива для отсутствия противоречивой информации. Основными источниками информации для кадастра земель являются:

- Землепользователи и землевладельцы;
- Органы власти субъектов и муниципальных образований РФ;
- Территориальные отделения Росреестра;
- Организации, учреждения, занимающиеся юридическим сопровождением различных сделок с недвижимостью и её оценкой;
- Институты почвы и различные службы по работе с окружающей средой.

Всю полученную информацию работники Росреестра систематизируют и архивируют; также на основе хранящейся информации они могут выдавать различные выписки, информацию о координатах и прочее физическим и юридическим лицам строго при необходимости.

Данные земельного кадастра можно разделить на два основных вида – это документы и планово-картографический материал. Вторым необходимым для наглядности расположения участков друг относительно друга, отличным примером такой карты (даже, скорее, чертежа) является Публичная Кадастровая Карта, доступная онлайн через сеть Интернет. Данные для построения карт и планов получают в результате геодезических измерений. Для больших территорий используют метод аэрофотосъёмки, для более мелких объектов – наземные методы, включая классическую топографическую съёмку и ГНСС методы. Все координаты являются плоскими, т. е. перепады высот в кадастре не учитываются.

Основой для регулирования кадастровых отношений являются

- Гражданский кодекс РФ,
- Земельный кодекс РФ,
- Земельный кодекс РФ,
- Лесной кодекс РФ,
- Водный кодекс РФ,
- Градостроительный кодекс РФ,
- Жилищный кодекс РФ,

а также Конституция РФ, Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и другие нормативно-правовые акты.

Постановке на кадастровый учёт подлежат все объекты землеустройства (перечислены в 1.1), а также объекты капитального строительства. При постановке на учёт или внесении каких-либо изменений должны соблюдаться единые стандарты систематизации информации, а также единые формы документов на бумажных и электронных носителях. Все документы должны храниться в архиве кадастра постоянно, если их

изъятие не предусмотрено законом. Для упрощения системы хранения документов все объекты недвижимости было принято объединить тремя разными виртуальными масштабирующими границами: кадастровые кварталы (наименьшая единица), кадастровые районы, кадастровые округа (наибольшая единица). При этом номер каждого земельного участка определяется следующим образом:

AA:BB:CCCCCCC:D,

где А – номер кадастрового округа (всего 91 в РФ), В–номер кадастрового района (состоит из 2х цифр), С– номер кадастрового квартала (состоит из 6 или 7 цифр), D–номер земельного участка.

В государственный реестр объектов недвижимости вносится следующая уникальная характеристика объекта, идентифицирующая его:

- Вид объекта недвижимости\$
- Кадастровый номер объекта недвижимости и дата его внесения в реестр;
- Описание границы объекта недвижимости для земельных участков;
- Кадастровый номер здания или сооружения для помещений, а также описание его расположения внутри здания или сооружения;
- Площадь объекта.

Также вносятся уточняющие сведения, дополняющая кадастровые сведения до полного подробного описания объекта с различных точек зрения.

1.2 Нормативно-правовая база формирования земельных участков для кадастрового учета

Правовое регулирование создания, учета и регистрации недвижимых объектов, и специфика заключаемых сделок с недвижимостью определены множеством нормативных актов.

Главным гарантом регулирования гражданского оборота недвижимости должен выступать Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором дано определение термина «недвижимое имущество»

и предоставлены понятия его типов и правового режима. В Гражданском кодексе закреплены главные условия заключения сделок, и кроме этого выделены особые требования к процессу заключения отдельных типов сделок с недвижимостью.

Особенная часть ГК РФ регулирует условия заключения сделок по отдельным типам недвижимости:

- в статьях 549 - 558 ГК РФ установлен порядок заключения сделок по продаже объектов недвижимости;
- в статьях 559 - 566 ГК РФ установлен порядок заключения сделок по продаже предприятий;
- в статьях 656 - 664 ГК РФ установлен порядок заключения сделок по аренде предприятий;
- в статьях 671 - 688 ГК РФ установлен порядок заключения сделок по найму жилых помещений.

В положениях федерального закона от 23.07.2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» определены изменения, вносимые в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 22.07.2007 г. №221-ФЗ и в Федеральный закон от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [23].

Особым нормативно-правовым актом, регламентирующим порядок регистрации прав собственности на землю в процессе разграничения государственной или муниципальной собственности является Постановление №404 от 30.06.2006 г., изданное Правительством России, в котором определен алгоритм регистрации права и список предоставляемой в регистрационные органы документации.

Вступление в силу новых законов и нормативно-правовых актов обеспечивает усиление гарантий, которыми государство обеспечивает право

собственности и прочие вещные права на недвижимость. Кроме того, данное обстоятельство усиливает оперативное и высококвалифицированное оперативное управление, производимое в целях пользования и распоряжения объектами недвижимости, улучшает территориальное планирование, ведет к эффективному вовлечению их в гражданский оборот, обеспечивает необходимые условия для стимулирования ипотечного кредитования.

Техническая и нормативно-правовая документация, которой следует руководствоваться при проведении межевания земельных участков, представлена следующими актами:

1. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001г.;
2. Федеральный закон №78-ФЗ от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»;
3. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости";
4. Приказ №412 от 24.11.2008 г., «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка» изданный Минэкономразвития России.

Упорядочение границ объекта землеустройства представляет собой деятельность по определению на местности расположения границ объектов землеустройства методом согласования.

Восстановление границ объекта землеустройства производится в случае межевых споров, или на основании заявления, поступившего от физических и юридических лиц в случае абсолютной или частичной потери на местности знаков межевания и прочих обозначений границ земельных участков, принадлежащих им.

Межевание земельного объекта в ходе определения границ включает в себе также следующие действия:

- подготовительные мероприятия по получению и анализу правоподтверждающей, картографической, геодезической и прочей исходной документации;

- формирование технического проекта;
- рассылка писем с уведомлениями в адрес граждан, чьи имущественные права задействованы в процессе осуществления межевания:
 - выявление границ земельного объекта на местности, процесс согласования и обозначения их с помощью межевых знаков;
 - расчет координат межевых обозначений;
 - определение площади объекта недвижимости;
 - подготовка чертежа, на котором должны быть указаны границы земельного надела;
 - контролирование и подтверждение итогов работ по межеванию земель, выполненных исполнителем;
 - государственный контроль установки и охраны межевых знаков;
 - подготовка плана-карты объекта землеустройства либо плана-карты его границ;
 - создание землеустроительного дела;
 - согласование землеустроительного дела в предусмотренном порядке и передача документов в архив.

В обстоятельствах, которые требуют непременно согласования расположения границ объекта землеустройства, в межевой план следует включить также данные об осуществлении этого согласования.

Структура межевого плана представлена двумя частями: графической и текстовой.

Графическая часть отражает информацию о кадастровом плане конкретного участка, либо же выписку из ЕГРН о данном объекте недвижимости. К тому же, здесь определяется расположение границ создаваемых земельного надела или земельных наделов, а в случае необходимости – доли или доле участка, или же проверяемых границ территории, подъездные пути от территории общего пользования, обеспечивающие доступ к возникающему или изменяемому участку (включая способ установления сервитута).

Расположение границ земельного надела определяется путем точного расчета координат характерных знаков данных границ, иначе называемых точками изменения описания границ территории, с последующей разбивкой их на части.

Площадью земельного надела, согласно условиям, определенным действующим федеральным законодательством, представляет собой площадь пространственной фигуры, представленная проекцией границ территории на горизонтальную плоскость.

При выяснении границ земельного надела их расположение выявляется согласно данным, включенным в документацию, подтверждающую право на данный объект, либо, в случае отсутствия подобного документа, на основании информации, включенной в документацию, определяющую расположение границ территории при образовании участка. Если же в вышеуказанную документацию не были включены данные о расположении границ объекта, то их расположение должно быть определено согласно проекту межевания, утвержденному в соответствии с действующим законодательством о градостроении. В случае, если в проекте межевания, утвержденном в соответствии с действующим законодательством о градостроении порядке, не были включены данные о расположении границ земельного участка, в качестве границ следует принять границы, находящиеся на территории дольше 15 лет и обозначенные с помощью природных либо искусственных объектов, способствующих определению расположения границ участка.

В качестве пересечения границ земельной территории с границами населенных пунктов, муниципальных образований и территориальных зон принято понимать:

- 1) существование совместной точки или точек между границами рассматриваемого участка и границами населенного пункта, муниципального образования или территориальной зоны, образовавшихся в результате местоположения одной или нескольких обозначающих точек границ

земельного участка за диапазоном средней квадратической погрешности расчета характерных точек;

2) расположение одной или нескольких границ многоконтурного земельного надела за пределами населенного пункта, муниципального образования или территориальной зоны.

Межевой план должен быть подготовлен в виде электронного документа, после чего он утверждается с помощью использования усиленной квалифицированной электронной подписи подготовившего данный план кадастрового инженера. Если договор подряда предусматривает условие по подготовке межевого плана в том числе в бумажном виде, он формируется на бумажных носителях, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и по договору подряда в дальнейшем передается заказчику.

Структура и состав данных, включаемых в межевой план, условия, определяющие порядок подготовки, точность и методику расчета координат характерных точек территориальных границ, регламентируются органом правового регулирования.

Согласно типу проводимых кадастровых работ, в структуру межевого плана можно включить приложение.

Структурные элементы межевого плана должны быть укомплектованы в определенной последовательности: титульный лист, содержание, текстовый раздел, графический раздел, и приложения.

Далее нами будут рассмотрены всеобщие требования к составлению межевого плана.

Межевой план может быть оформлен в бумажном или электронном виде (как электронный документ). Межевой план, требуемый для передачи в отделение кадастрового учета заявления с просьбой поставить на учет возникший земельный надел, допустимо составить в электронном виде, после чего заверить электронной подписью сформировавшего его

кадастрового инженера. В указанном случае можно не передавать в отделение кадастрового учета документ, составленный в бумажном виде.

Межевой план в бумажном виде составляется в двух и более экземплярах, после чего один экземпляр предоставляется в отделение кадастрового учета совместно с оформленным заявлением, а прочие экземпляры, согласно договору об осуществлении кадастровых работ, передаются заказчику.

В случае составления межевого плана в бумажном виде, его следует прошить и заверить подписью и печатью оформившего его кадастрового инженера, которые следует проставить на следующих разделах: титульный лист, обратная сторона последнего листа документа и акт согласования расположения границ по данному земельному объекту.

Кроме вышеперечисленного, титульный лист должен содержать отметку о дате окончания кадастровых работ – дате формирования последней редакции документа составлявшим его кадастровым инженером.

На титульном листе межевого плана также сотрудником отделения кадастрового учета в ходе обработки заявления и приложенных к нему документов проставляется отметка о дате получения его в бумажном виде органами кадастрового учета.

В процессе составления межевого плана допустимо использование программ компьютерной графики, либо составление его комбинированным способом. Вписывать текстовые данные вручную нужно разборчивым текстом, с применением синего цвета чернил, туши или пасты. В документе нельзя допускать такого рода корректировки, как зачеркивания, подчистка, приписка и т.д. Исправления, внесенные в межевой план, в обязательном порядке следует заверить подписью и печатью составившего его кадастрового инженера, а также указать его фамилию и инициалы.

Согласно регламенту, при составлении межевого плана нельзя допускать применение карандаша в любой части документа, в том числе в графической. Численные значения должны быть записаны арабскими

цифрами, а текстовые данные – на русском языке (за исключением специально определенных случаев).

В качестве бумажного носителя при оформлении межевого плана допустимо использование листов формата А4, однако применение бумажных листов более крупного формата допускается при оформлении следующих частей: схемы расположения участков и схемы геодезических построений.

Листы, на которых оформлен межевой план, должны иметь сквозную нумерацию, за исключением приложения.

Составление межевого плана должно основываться на данных о конкретном земельном участке, полученных из Государственного кадастра недвижимости (кадастровая выписка), а также информации об исходной территории (кадастровый план). В случае необходимости в процессе составления межевого плана можно воспользоваться прочими источниками: картографическими и землеустроительными материалами из государственного фонда данных.

Федеральным законодательством предусмотрено использование следующих источников в целях оформления межевого плана:

- документация о градостроительных зонах (нормативные акты о застройке и землепользовании),
- нормы и правила, регламентирующие наибольшие и наименьшие допустимые параметры земельных участков;
- проекты межевания территорий;
- территориальные схемы, согласованные органами местного самоуправления;
- территориальные кадастровые карты и планы;
- проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий некоммерческих садоводческих объединений, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и прочих земель сельскохозяйственного назначения, согласованные в соответствии с законодательством;

- документация по лесоустройству;
- утвержденные решения о правах на земельные наделы: документация о предоставлении объектов, согласовании их местоположения и др.;
- вступившие в действие судебные акты;
- прочие определенные в законном порядке документы.

При проведении кадастровых работ, направленных на выделение земельных наделов в счет доли в праве совместной собственности на исходный участок сельскохозяйственного назначения, составление межевого плана производится согласно положениям Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте):

- составляется протокол общего собрания членов долевой собственности на конкретный участок сельскохозяйственного назначения, на котором был рассмотрен вопрос о согласовании границ части изменяемого участка, которые будут выделены в счет имущественных долей, в т.ч. в порядке первоочередного права;
- членов долевой собственности на конкретный участок сельскохозяйственного назначения направляется извещение с информированием о намерении выделения земельного надела в счет имущественных долей и о расположении этого участка;
- в печатном издании публикуется сообщение с информированием о намерении выделения земельного надела в счет имущественных долей и о расположении этого участка;
- в случае, если возникновение правоотношений касательно земельного участка связано с вступлением в силу судебного постановления, прилагается этот судебный акт;
- в случае, если был факт спора о границах и расположении исходного земельного участка, прилагается акт, подтверждающий разрешение спорного вопроса о расположении и границах участка, выделенного в счет доли в

праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного использования.

В случае составления межевого плана на основании кадастровых работ, проводимых в целях уточнения границ участка либо в случае, когда при выделении земельного участка проводилось уточнение границ смежных земельных наделов, в приложение необходимо включить:

- согласно ч. 3 ст. 40 Закона об обороте, документация, подтверждающая соблюдение требований, касающихся процедуры извещения лиц, чьи права могут быть затронуты, и проведения собрания по вопросу согласования расположения границ (к примеру, расписка о вручении извещения, экземпляры печатных изданий с опубликованной информацией и др.);
- нотариально заверенные копии договоров, заключенных лицами, определенными в ч. 3 ст. 39 Закона об обороте, и удостоверяющих права их представителей на возможность участвовать согласовании границ участков, также в случаях, соответствующих требованиям ч.4 ст. 39 Закона об обороте
- копии прочих документов, удостоверяющих права лиц на участие в согласовании. В данных случаях полномочия лица, представляющего интересы юридическое лицо без предоставления соответствующей доверенности, могут быть подтверждены выпиской, полученной из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ). Также, подтвердить полномочия лиц, представляющих органы государственного и муниципального управления, могут быть подтверждены актом, выданным указанным органом власти или органом самоуправления;
- составленные в письменной форме законные возражения лиц, чьи интересы задействованы в ходе формирования межевого плана, по поводу расположения границ участка
- документация, подтверждающая снятие возражений о расположении границ участка, либо копии актов о разрешении земельного спора в случае наличия возражений о расположении границ участка или наличия земельного спора.

В соответствии с Земельным кодексом РФ, к оформленному в результате проведенных кадастровых мероприятий межевому плану прилагается Приложение, в которое входит письменное согласие, полученное от лиц, чьи законные интересы могут быть затронуты в ходе выделения земельных участков.

Копии отдельных документов должны быть включены в Приложение к межевому плану в случае, когда при проведении подготовительных работ перед составлением межевого плана были изучены документы, указанные в пп. 4-5 и пп. 7-8 п. 23, а также в п. 24 требований. В таком случае в Приложение добавляется не отдельный экземпляр печатного издания, содержащего сообщение с указанием о расположении земельного участка, который будет выделен в счет доли в праве совместной собственности, а копия нужной страницы и первого листа с реквизитами печатного издания, содержащего сообщение с указанием о расположении земельного участка, который будет выделен в счет доли в праве совместной собственности.

Кроме этого, в Приложение можно включить не непосредственно проекты организации и застройки земель некоммерческих садоводческих и огороднических объединений, перераспределения земель сельскохозяйственного и иного назначения, а выдержки или копии отдельных элементов указанных документов (сюда же относятся схемы, графические изображения и др.).

В случае включения в Приложение не оригиналов, а копий необходимых документов, указанные копии должны быть заверены подписью и печатью оформлявшего межевой план кадастрового инженера с проставлением его фамилии и инициалов.

Если в процессе осуществления кадастровых мероприятий не были сняты имеющиеся возражения по расположению границ земельного надела, который планируется выделить в счет долей в праве совместной собственности на землю сельскохозяйственного назначения, оформление и передача заказчику готового межевого плана производится, в соответствии с

действующим законодательством РФ, в целях устранения данных возражений.

1) межевой план (в случае постановки на учет земельного участка, его части или изменений свойств земельного участка) с копией документа, удостоверяющего устранение в порядке, установленном действующим законодательством, возражений о расположении границ земельного участка (когда согласно ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» расположение его границ должно обязательно согласовываться или когда в оформленном межевом плане отсутствует информация о проведении согласования расположения границ земельного участка);

2) технический план здания, помещения, сооружения или объекта незавершенного строительства (в случае постановки на кадастровый учет подобного объекта или его части, вносимых изменений, кроме кадастрового учета в случае с изменений согласно п. 15 и 16 ч. 2 ст. 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» данных об этой недвижимости), либо копия разрешения ввести в эксплуатацию объект капитального строительства (в случае постановки на учет или внесении изменений указанного объекта капитального строительства, кроме случаев кадастрового учета в связи с изменением согласно п. 15 и 16 ч. 2 ст. 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» данных об этом объекте капитального строительства);

3) акт обследования, который подтверждает прекращение существования недвижимого имущества (в случае снятия недвижимости с учета);

4) акт, который подтверждает необходимые полномочия законного представителя заявителя (в случае обращения представителя от имени заявителя);

5) копия документа, удостоверяющего имущественное право заявителя на указанную недвижимость (в случае учета изменений свойств объекта

недвижимости, изменения адреса владельца прав на него, снятия объекта с учета либо и отсутствии данных в государственном кадастре недвижимости о праве указанного заявителя на недвижимый объект);

6) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

7) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 13 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений о земельном участке);

8) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением указанных в пункте 14 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений);

9) копия документа, удостоверяющего согласно Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» изменение назначения помещения или здания (в случае кадастрового учета в связи с изменением приведенных в п. 15 и 16 ч. 2 ст. 7 данного закона данных об указанном помещении или здании).

Подлинность копии приложенного документа в обязательном порядке следует заверить у нотариуса, однако в передаче данной копии нет необходимости, в случае, когда заявление документация, требуемая для осуществления кадастрового учета, передается в орган кадастрового учета заявителем либо его законным представителем в оригинале. Сотрудник

органа кадастрового учета самостоятельно снимает копию с документа и возвращает подлинник заявителю либо его законному представителю вместе с выдаваемой распиской.

Когда документ передается в орган кадастрового учета электронном виде посредством сетей связи общего использования, достоверность электронной копии указанного документа можно засвидетельствовать согласно правилам, определенным органом, осуществляющим регламентирование в сфере кадастровой деятельности.

1.3 Особенности правового режима садоводческих товариществ

Садоводческое товарищество «Долина-123» расположено в границах города Казани, то есть находится на территории населенного пункта.

Согласно п. 1 ст. 85 Земельного Кодекса Российской Федерации, к территории населенных пунктов могут быть отнесены участки, имеющие по градостроительным регламентам статус:

- 1) жилых;
- 2) общественно-деловых;
- 3) производственных;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационных;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иных территориальных зон.

Из этого следует вывод о том, что земли садоводческих обществ относятся к территориям сельскохозяйственного назначения, то есть занятым посевами, насаждениями и сооружениями, имеющими сельскохозяйственное использование, то есть применяемыми конкретно в сельскохозяйственной деятельности.

Однако, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не регулирует взаимоотношения,

возникающие в процессе деятельности на данных землях – в данном случае вступает в силу Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

Законодательно предусмотрено несколько видов некоммерческих товариществ садоводов, огородников и дачников – в их качестве могут выступать некоммерческие объединения, потребительские кооперативы или же некоммерческие партнерства. Главное отличие в данном случае – это вид имущественной собственности на недвижимость совместного пользования, купленную конкретным некоммерческим садоводческим, огородническим или дачным товариществом или собранную благодаря взносам его участников.

В некоммерческом товариществе общее имущество представляет собой совместную собственность его участников (за исключением специального фонда, созданного согласно общему собранию кооператива и ставшего собственностью самого объединения); в потребительском кооперативе и некоммерческом партнерстве же является собственностью именно юридического лица – кооператива и партнерства.

Кроме формы собственности, различаются также обязательственные взаимоотношения участников данных некоммерческих объединений относительно самого объединения. Члены некоммерческих садоводческих, огороднических или дачных обществ, а также некоммерческих партнерств не ответственны по их обязательствам, в то время как товарищества и партнерства не ответственны по обязательствам своих участников. Участники садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива должны каждый год рассчитываться по накопившимся убыткам путем оплаты дополнительных взносов и нести совместную ответственность по обязательствам данного кооператива в границах части дополнительного взноса, не внесенной каждым из участников такого кооператива (п. 3 ст. 4 № 66-ФЗ).

Размер садоводческого земельного участка должен регулироваться законами и прочими нормативно-правовыми документами субъектов РФ согласно установленных федеральными законами и прочими нормативно-правовыми документами РФ для конкретных категорий граждан предельно допустимых норм получения земельных участков.

Обязательство по обеспечению граждан земельными наделами в целях ведения садоводческой, огороднической и дачной строительной деятельности возложено на местные самоуправленческие органы, которые должны выявить потребность в земельном участке в целях формирования соответствующих объединений за счет получения заявлений от граждан и формирования списков граждан, изъявивших желание принять участие в данных объединениях. Отметим, что гражданину могут отказать в предоставлении садоводческого участка, в случае когда он успел получить бесплатный земельный надел под сельскохозяйственные цели и стал участником сделки по отчуждению данного участка, или в случае, когда он владеет таким участком в любой форме собственности, а предоставление дополнительного участка будет способствовать превышению предельно установленных норм получения земельных участков.

Как указывается в ст. 14 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», на землях муниципального образования, согласно действующему законодательству, можно выделить зоны, в которых нельзя предоставлять участки для ведения садоводства, огородничества и дачной деятельности, либо же ограничены права на их применение (к примеру, это могут быть природные территории со статусом особо охраняемых, зоны с выявленными источниками полезных ископаемых, сельскохозяйственные угодья со статусом особо ценных, территории, зарезервированные для развития городских и иных поселений, зоны с активными карстовыми, оползневыми, селевыми и прочими стихийными процессами, несущими угрозу для жизни и здоровья населения, а также для их имущества).

Органы, представляющие местное самоуправление, относящееся к месту жительства гражданина, подавшего заявление о потребности в земельном наделе, согласно потребностей граждан подает ходатайство перед органом, в подчинении которого расположен фонд перераспределяемых территорий, о предварительном согласовании указанных земельных наделов (ст. 14 № 66-ФЗ). Основываясь на предварительно согласованном варианте расположения земельных наделов, а также их размеров, местные самоуправленческие органы, учитывая пожелания заявителей и с их разрешения составляет персональный список участников некоммерческого садоводческого, огороднического или дачного товарищества. После завершения процедуры регистрации садоводческого объединения, земельная территория передается ему в совместную собственность участников общества для последующего выделения земельных участков отдельным членам некоммерческого садоводческого, огороднического или дачного объединения в собственность. Земельные участки совместного пользования выделяются в собственность юридическому лицу – некоммерческому садоводческому, огородническому и дачному объединению или предоставляются на основании другого вещного права.

После проведения общего собрания некоммерческого садоводческого объединения участники могут принять решение о необходимости закрепить за данным юридическим лицом всей совокупности переданных ему земельных территорий.

Граждане, занимающиеся садоводческой, огороднической или дачной хозяйственной деятельностью индивидуально в границах некоммерческого садоводческого общества, могут использовать объекты инфраструктуры и иное имущество совместного пользования указанного некоммерческого товарищества после оплаты согласно письменного договора, заключенного с данным обществом, а также согласованного общим собранием участников объединения.

Участники некоммерческого садоводческого, огороднического или дачного объединения имеют право начать пользоваться выделенными земельными участками. Однако для начала строительства зданий, строений и сооружений необходимо дождаться получения права собственности на данные земельные участки или регистрации аренды выделения и распределения между участниками конкретного объединения согласно решению общего собрания участников или собрания уполномоченных лиц данного объединения.

Граждане имеют право индивидуально оформить приватизацию выделенных им садовых, огородных и дачных земельных наделов, а в случае возникновения встречных требований к территориям земельных участков, споры должны быть рассмотрены в судебном порядке или органами местного самоуправления.

Сделки по залогу, отчуждению, аренде территорий, относящихся к землям садоводческого, огороднического или дачного объединения, находящихся в совместной собственности, могут быть заключены после получения согласия от всех участников совместной собственности. Земельные участки совместного пользования, принадлежащие некоммерческому садовому, огородному или дачному обществу, разделу не подлежат. После проведения общего собрания некоммерческого садоводческого объединения участники могут принять решение о необходимости закрепить за данным юридическим лицом всей совокупности переданных ему земельных территорий.

Граждане, занимающиеся садоводческой, огороднической или дачной хозяйственной деятельностью индивидуально в границах некоммерческого садоводческого общества, могут использовать объекты инфраструктуры и иное имущество совместного пользования указанного некоммерческого товарищества после оплаты согласно письменного договора, заключенного с данным обществом, а также согласованного общим собранием участников объединения.

Участники некоммерческого садоводческого, огороднического или дачного объединения имеют право начать пользоваться выделенными земельными участками. Однако для начала строительства зданий, строений и сооружений необходимо дождаться получения права собственности на данные земельные участки или регистрации аренды выделения и распределения между участниками конкретного объединения согласно решению общего собрания участников или собрания уполномоченных лиц данного объединения.

Граждане имеют право индивидуально оформить приватизацию выделенных им садовых, огородных и дачных земельных наделов, а в случае возникновения встречных требований к территориям земельных участков, споры должны быть рассмотрены в судебном порядке или органами местного самоуправления.

Сделки по залогу, отчуждению, аренде территорий, относящихся к землям садоводческого, огороднического или дачного объединения, находящихся в совместной собственности, могут быть заключены после получения согласия от всех участников совместной собственности. Земельные участки совместного пользования, принадлежащие некоммерческому садовому, огородному или дачному обществу, разделу не подлежат.

1.4 Кадастровая оценка земельных наделов, выделяемых под огородные и садовые нужды

Одним из них является оценочная стоимость объекта недвижимости, которая образована кадастровой оценкой. Кадастровая оценка (она же – определение кадастровой стоимости объекта) является неотъемлемой частью ведения кадастра, поскольку сопровождает любые сделки с недвижимостью, а также формирует базу для налогообложения. Её действие регулируется многочисленными законами, приказами и нормативными актами как на федеральном, так и на региональном уровне. Основные действия при

проведении государственной кадастровой оценки включают следующие этапы:

- Принятие решения о проведении кадастровой оценки и формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке;
- Выбор исполнителя работ и заключение с ним договора;
- Определение кадастровой стоимости и составление отчёта по выполненной оценке;
- Проведение экспертизы отчёта по кадастровой оценке и его утверждение;
- Опубликование утверждённых результатов кадастровой стоимости и внесение изменений в реестр объектов недвижимости.

Государственная кадастровая оценка проводится по заказу органов власти не реже, чем раз в 5 лет в отношении учтённых в кадастре объектов недвижимости. При формировании перечня объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке, должны быть указаны их количественные и качественные характеристики, получаемые из архивов и фондов с данными о недвижимости.

Непосредственное определение кадастровой стоимости производится оценщиками по определённым правилам и законам, регулирующим их деятельность. Затем в течение тридцати дней производится экспертиза с участием нескольких оценщиков, в результате которой отчёт утверждается, либо пишется отрицательное экспертное заключение с подробным объяснением ошибок и несоответствий. Далее принятый отчёт утверждается заказчиком, который обязан предоставить копию в федеральный орган по государственной оценке. Оценочная стоимость должна быть опубликована со ссылкой на дату проведения кадастровой оценки, и все причастные к объекту лица могут запросить выписку о её результатах.

Результаты кадастровой оценки могут быть пересмотрены и оспорены в суде в течение полугода со дня утверждения отчёта; основанием для пересмотра может стать несоответствие сведений об объекте недвижимости

при описании, указание рыночной стоимости объекта, а не кадастровой, либо другие. Заявление о пересмотре может быть принято и рассмотрено комиссией, либо отклонено по причине отсутствия оснований.

Кадастровая оценка может быть проведена в массовом порядке; при этом происходит группировка объектов оценки, и кадастровая стоимость определяется для всех объектов группы сразу, а виды прав или какие-либо обременения не учитываются. Если же кадастровая оценка проводится для объекта в индивидуальном порядке, то она производится в три основных этапа:

- Сбор различной информации, позволяющей определить рыночную стоимость объекта;
- Выбор оценочной модели и её построение на основе рыночной цены;
- Определение кадастровой стоимости объекта на основе выбранной модели.

Алгоритм осуществления кадастровой оценки земельных наделов садовых и огородных участков чаще всего может быть представлен следующим образом:

- кластеризация садоводческих и огороднических товариществ;
- расчет удельного веса кадастровой стоимости земельных наделов для конкретного участка;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков по конкретному объединению.

Исследование удельного веса оценочных показателей демонстрирует большой разброс в размерах кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границах одного района.

На 2008 год планировалось провести актуализацию сведений по государственной кадастровой оценке земельных участков, используемых в целях ведения садовых, дачных и огородных хозяйств.

Согласно Административному регламенту №25 от 28.06.2007 г., изданному Минэкономразвития РФ, Управлением кадастровой службы

организуется деятельность по кадастровой оценке земельных участков, принадлежащих садоводческим и огородническим обществам, к которым можно отнести основные:

- выбор на конкурсной основе лиц, нанимаемых для выполнения оценочных работ;
- составление списка земельных наделов, подлежащих кадастровой оценке, при содействии ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан и межрайонных отделов Управления по кадастровой службе;
- контролирование процесса выполнения работ, а также проведение прочих мероприятий.

Согласно законодательству, стоимость мероприятий по организации кадастровой оценки земельных участков, отведенных для нужд садоводческих и огороднических обществ, оплачивается за счет федеральных бюджетных средств.

Актуальное федеральное законодательство и принятые на территории Республики Татарстан нормативно-правовые документы предполагают возможность заключения следующих типов сделок по землям, принадлежащим государству и муниципальным образованиям: продажа (включая продажу посредством аукциона или на конкурсной основе), аренда, продажа прав аренды.

Как показывают данные за 2016 год, муниципальными органами в республике было продано 5760 земельных наделов, из которых почти 90% - 5173 земельных участка – были куплены физическими лицами в целях ведения садоводческого, животноводческого и огороднического хозяйства, осуществления дачного и жилищного строительства.

В среднем стоимость единицы площади земель, предназначенных для использования в целях ведения садоводческого, животноводческого и огороднического хозяйства и реализованных муниципальными органами республики физическим лицам и товариществам, составила 10,73 р/м², а

стоимость единицы площади земель, предназначенных для использования в коммерческих целях, составила примерно 88,71 р/м².

Глава II. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

2.1. Общая характеристика земель этого вида использования

Согласно данным официальной статистики, на 01.01.2019 г. среди жителей Республики Татарстан насчитывается почти 305 тыс. садоводов и огородников, а в пользовании различных садоводческих обществ находятся земельные участки общей площадью примерно 27,6 тыс. га. Больше всего индивидуальных и совместных садоводческих хозяйств находятся в

Садоводческие и огороднические объединения представляют собой некоммерческие предприятия, организованные гражданами на добровольной основе (потребительский кооператив, некоммерческое партнерство или товарищество) для производства фруктов-ягодных, овощных, бахчевых и прочих сельскохозяйственных товаров. Такие объединения могут обладать правом на некапитальное хозяйственное строительство на своих землях, или же лишь на выращивание сельскохозяйственных культур.

Садово-огородные земельные наделы выделяются гражданам для использования в целях производства овощных, фруктов-ягодных и прочих сельскохозяйственных товаров. Согласно официальным данным, за 2019 г. совокупная площадь используемых для садоводства и огородничества участков достигла более 5 тыс. га.

Кроме этого, уточнение сведений по муниципальным округам и сельским поселениям позволило выявить большое количество земель, используемых огородниками. Однако, наблюдается постоянное сокращение площадей, используемых для содержания огородов.

Напомним, что ставка земельного налога для территорий, используемых в целях ведения садоводческого и огороднического хозяйства, равна 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка, в то время как для прочих земель данная ставка составляет 1,5%.

В некоторых муниципальных районах республики, согласно п. 4 ст. 5 Налогового кодекса Российской Федерации, муниципальное управление имеет право на снижение ставки земельного налога с учетом уровня жизни,

финансовой и налоговой нагрузки на граждан в целях уменьшения налогового бремени.

При расчете кадастровой стоимости земель, отведенных под садоводческие и огороднические общества, для каждого конкретного общества собираются сведения, влияющие на оценочные показатели, и от которых зависит стоимость квадратного метра земли на данной территории при заключении договоров купли-продажи прав собственности. К таким оценочным факторам можно отнести удаленность от столицы субъекта федерации, удаленность от центра муниципального района, транспортное сообщение, в т.ч. частота поездок общественного транспорта, удаленность от транспортных остановок, тип дорожного покрытия, доступность водоемов, лесных массивов, развитость инфраструктуры (центральное газоснабжение, водопровод, электричество), угроза паводкового затопления, степень заболоченности территории и др.

Данные оценочные показатели имеют разную степень корреляции с рыночной стоимостью единицы площади оцениваемых территорий, используемых в целях ведения садоводческого и огороднического хозяйства, что можно выяснить путем применения корреляционно-регрессионного метода исследования.



Рисунок 1. Месторасположение г. Зеленодольск на карте Республики Татарстан

2.2 Характеристика садоводческого товарищества «Долина-123»

Садоводческое объединение «Долина-123» расположено по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Зеленодольский район.

Город Зеленодольск территориально находится в северо-западной части Республики Татарстан, на левобережье р. Волга, на расстоянии в 38 км от столицы республики – Казани. С 1938 г. является центром Зеленодольского муниципального района.

Зеленодольск является важным железнодорожным узлом, расположенным на пути, соединяющем такие крупные города, как Москва, Казань, Ульяновск, Волжск и Йошкар-Ола. Кроме того, через город находится на федеральной автомагистраль Казань - Нижний Новгород.

С 1865 г. поселение упоминается как с. Кабачище, затем носил название Паратский затон. В 1928 г. получил название р.п. Зеленый Дол.

На сегодняшний день в городе проживают около 101,1 тыс. человек.

В Зеленодольске работают одиннадцать средних общеобразовательных учреждений, медицинское училище, а также судостроительный и механический техникум.

Из сельскохозяйственных культур в Зеленодольском районе преимущественно выращивают пшеницу, рожь, ячмень, овес, картофель и овощи. Здесь же расположено опытно-показательное лесное хозяйство. Ведущие отрасли животноводства – это молочное и мясное скотоводство, птицеводство и пчеловодство.

Садоводческое общество «Долина-123» учреждено в 1995 г., 10.04.1995 г. в Администрации г.Казани им было получено свидетельство №01214465 о государственной регистрации юридического лица.

В садоводческом товариществе «Долина-123» состоят жители с российским гражданством в возрасте 18-70 лет, во владении которых находятся земельные наделы площадью 300-1000 м². В среднем по объединению размер принадлежащего каждому члену товарищества участка равен примерно 500 м².

В 1995 году участникам СТ «Долина 123» была передана территория площадью 25 га в бессрочное пользование.

Согласно действующему законодательству, общество имеет следующие обязательства:

- исполнять обязательства, взятые на себя согласно заключенным договорам;
- контролировать исполнение положений, прописанных в Уставе товарищества, а также соблюдение законодательства, регламентирующего садоводческую деятельность, и прочих нормативно-правовых актов;
- следить за соблюдением законных интересов всех участников товарищества при использовании совместной собственности и распределении порядка владения;
- осуществлять охрану совместного имущества а также личного имущества участников.

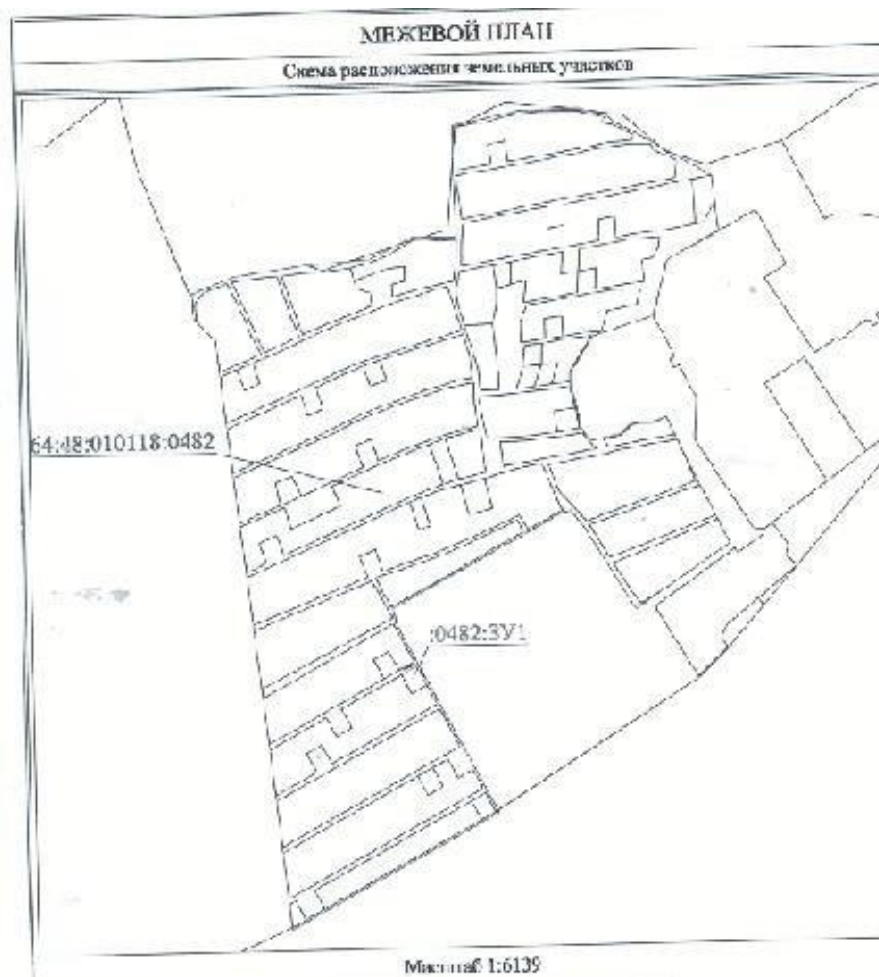


Рисунок 2. Схема расположения земельных участков в СТ «Долина 123»

Глава III. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА УЧАСТКОВ САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ

3.1 Образование и кадастровый учет земельного участка путем выдела из садоводческого товарищества

Вступление закона «О государственном кадастре недвижимости» повлияло на процедуру формирования земельных участков, в том числе и в рамках садоводческих товариществ. Самым главным изменением было добавление в земельные отношения такого лица, как кадастровый инженер. Он является гарантом проведения всех операций по учёту недвижимости, а также источником получения необходимой документации от государства.

Кадастровый инженер может быть представлен как индивидуальный предприниматель, либо работник юридического лица, и в обоих случаях его действия будут правомочными. Регулирование кадастровой деятельности осуществляется государством.

После осуществления кадастровых мероприятий, исполнитель должен передать заказчику работ указанные ниже документы:

1) межевой план (который оформляется кадастровым инженером при потребности переучёта земельного участка, внесения изменений о нём, постановки на кадастровый учёт и д.р.)

в случае исполнения кадастровой деятельности, направленной на оформление документов для передачи в отделение кадастрового учета заявления с просьбой поставить на учет один или несколько земельных участков, внесении изменений либо учете части исходного участка);

2) технический план (который оформляется при потребности поставить на учёт объект капитального строительства, либо зафиксировать изменения в нём);

3) акт обследования (который оформляется при снятии объекта с кадастрового учёта в случае, когда он перестаёт существовать).

В данной работе рассматривается участок № 380 СТ «Долина 123», который был передан в землепользование Пашковской Раисе Николаевне, в связи с чем была проведена процедура формирования земельного участка.

При проведении работ ответственность за оформление и предоставление необходимых документов лежит на кадастровом инженеру, а заказчик должен принять выполненную работу. Подготовка к выполнению работ может занять какое-то время, о чём заказчик должен быть уведомлён.

Существует ряд требований, применяемых к исполнению проектно-изыскательской деятельности, который должны быть соблюдены при выполнении работ Подрядчиком (Исполнителем). Также задание на выполнение работ содержит правила и требования, применяемые к кадастровому инженеру, которые вступают в силу после подписания договора об оказании услуги. В случае возникновения каких-либо спорных ситуаций необходимо уточнять их, в первую очередь, у участников договора, и, если вопрос не был решён, то в порядке, обозначенном договором. Отступление или невыполнение требований, которые прописаны в договоре, может быть осуществлено только в случае индивидуального согласования.

Качество выполнения работ по составленному договору, а также обязанности обеих сторон возникшего правоотношения регулируются ст. 760-762 Гражданского Кодекса РФ.

В договоре подряда на выполнение проектно-изыскательских работ указаны следующие задачи:

- Задание в рамках заключённого договора содержит перечень кадастровых работ, которые необходимо выполнить в рамках конкретной ситуации;
- Наряду с кадастровыми работами должно быть произведено оформление документации и согласование технических документов как с заказчиком, так и с представителями органов местного самоуправления и государства;
- Результаты проведённых работ должны быть представлены в виде готовых оформленных документов и переданы заказчику работ.

Самым первым этапом работ является сбор необходимой информации о землевладении, землевладельце, а также оформление договора на проведение межевых работ с целью дальнейшего формирования землеустройства.

Заявление с просьбой подготовки землеустроительной документации на участок №380 было отправлено в канцелярию перед началом осуществления кадастровых работ. Его основной задачей был регистрация прав на данный земельный участок в рамках садового товарищества «Долина 123»:

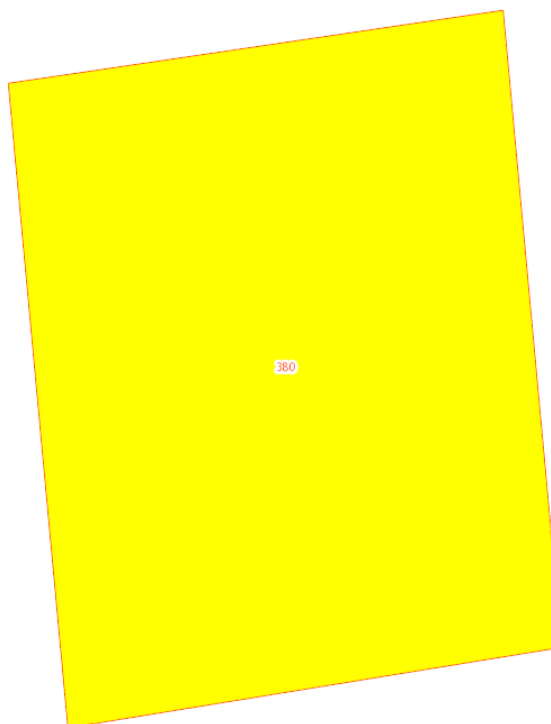


Рисунок 3. План земельного участка

Подготовительные работы подразумевают отбор и анализ исходной документации, а именно:

- данные о специальном режиме использования земель;
- перечень координат межевых знаков, отнесенных к землеустроительному проекту, и проектные координаты возникающего либо изменяемого земельного участка;
- масштабированные фотопланы и фотоснимки;

- схемы и перечень координат пунктов ОМС;
- схемы и перечень координат пунктов ГГС;
- сведения о фактическом применении земель;
- топографические карты и планы;
- сведения о границах земельного участка (кадастровые карты или чертежи);
- сведения о фактах межевых споров по указанному земельному участку;
- выписки из журнала регистрации земельного участка;
- генеральные планы строящихся объектов и прочей градостроительной документации;
- данные о сделках с участком: договоры купли/продажи, судебные постановления и т.д.;
- располагаемая правоустанавливающая документация, относящаяся к объектам недвижимости, расположенным в границах разделяемого участка;
- почтовые адреса граждан, чьи законные права которых могут задействоваться при осуществлении межевания;
- правоустанавливающей документации (постановлений администраций района и населенного пункта о выделении физическому или юридическому лицу земельного надела);
- информации о земельном участке, зарегистрированной в Государственном кадастре недвижимости;
- схемы и проекта территориального землеустройства, данных о инвентаризации.

Эти данные (или часть из них) могут быть представлены в выписках ЕГРП, ЕГРН, поэтому их получение является обязательным. Также необходимо составить список лиц, которые могут быть затронуты при проведении межевания, и получить выписку о координатах пунктов опорной межевой сети.

Обследование объекта землеустройства во время осуществления подготовительных мероприятий состоит из изучения расположения и состояния межевых знаков, пунктов ОМС и других геодезических схем.

Результаты данного обследования должны быть отражены в техническом проекте.

На этапе подготовки разрабатывается проект деления участка на несколько частей. Необходимым условием деления обычно является условие, согласно которому проектная и сформированная площади земельного участка должны равняться между собой.

В процессе проведения подготовительных мероприятий по составлению землеустроительного дела по межеванию были использованы следующие сведения и документация:

- топографический план, который является результатом проведённых топографических и геодезических работ;



Рисунок 4. Топографический план территории работ

- кадастровый план территории (квартал 16:20:010118);

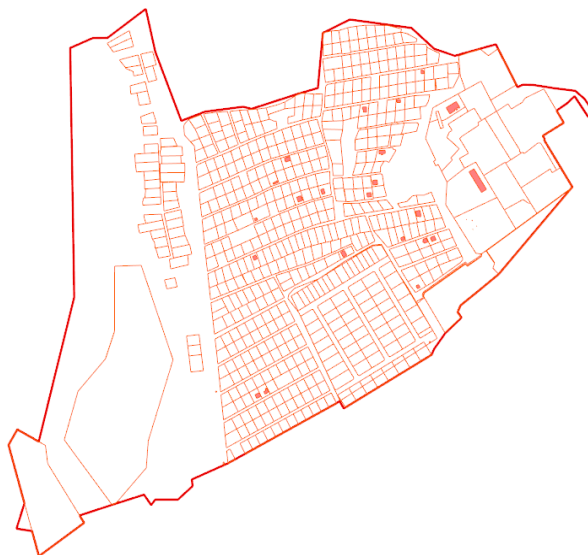


Рисунок 5. Кадастровый план территории работ

- Распоряжение №6-6179р от 26.05.2009 г., изданное Комитетом по управлению имуществом Республики Татарстан.

В целях организации съемки требуется заказать и получить в учреждении кадастрового учета кадастровый план участка (КПТ), на территории которого будут проводиться работы.

3.2 Проведение межевания

Одним из основных направлений стабилизации земельных отношений является установка и закрепление на местности межевых знаков, обозначающих физические границы земельного участка, который может быть как государственной, так и муниципальной и частной собственностью. В рамках земельных преобразований в городской и сельской местности в первую очередь необходимо сформировать земельные участки как объекты недвижимости, вынести в натуру границу муниципального образования, составить план по застройке земель на основе градостроительной документации, которая тоже должна быть разработана в отношении каждого муниципального образования. Территория населённого пункта должны подчиняться требованиям санитарного, экологического, земельного, градостроительного и другого законодательства, поэтому межевание этой территории является важным этапом в их соблюдении.

Однако, в границах сельских и городских поселений не производится межевание территории общего пользования, что является особенностью проведения межевания. Как правило, это территории бульваров, скверов, набережных, дорог, проездов, улиц, площадей и других объектов, которые находятся в общем пользовании населения. Необходимость в определении местоположения границы участков заключается в его принадлежности определённому лицу, и, поскольку территории общего пользования не нуждаются в установлении прав, потребность в межевании отсутствует.

Сам процесс межевания земельных участков представляет собой определение координат межевых знаков, закрепление границ межевыми знаками, вынос границ в натуру и их установление на местности. Земельные участки, как и границы административно-территориальных образований подлежат межеванию в рамках землеустройства.

Проведение межевания подразумевает подготовительные работы в виде полевого обследования территории, которое заключается в определении состояния опорной геодезической или межевой сети для выполнения будущих работ.

Целью межевания в рамках формирования садоводческого участка является определение границ будущего земельного участка и их установление на местности.

Первым этапом проведения межевания является уведомление соседей, т. е. правообладателей смежных участков о проведении работ. Это должно быть произведено минимум за неделю до начала работ в виде уведомления о дате и времени проведения межевания под расписку лица. Данные об уведомлении лиц, причастных к проведению процедуры, необходимо приложить к землеустроительному делу о проведённых работах, поэтому любой вид уведомления (лично, по почте, и др.) должен быть произведён с обязательной подписью уведомляемого лица.

Если таким лицом является государство или муниципалитет, то необходимо уведомить соответствующие органы, занимающиеся

управлением и распределением земельных ресурсов. Это возможно в случае, если граничащая земля находится в муниципальной или государственной собственности.

Техническое задание на межевание земельного участка, предоставляемого для целей индивидуального строительства, садоводства, ведения дачного и подсобного хозяйства выдаётся на основе технического проекта. В задании на проведение работ должны быть указаны следующие параметры:

- Перечень необходимых технических документов;
- Основания для проведения межевания;
- Адрес земельного участка;
- Дополнительные требования к производству работ.

Подготовительные работы должны собрать всю необходимую документацию для проведения межевых работ.

Полевой частью проведения межевых работ является осуществление измерений специалистами (кадастровыми инженерами или имеющими геодезическую лицензию на проведение данного типа работ организациями). В рамках установления границ данного земельного участка №380 в СТ «Долина 123» был использован следующий комплект оборудования:

- электронный тахеометр «Sokkia 610 № 023878»;
- спутниковый приёмник и сопутствующее оборудование для ГНСС-измерений «JavadNavigationSystem Inc.».

Вынос в натуру формируемого участка был произведён с помощью тахеометра. ГНСС-оборудование было использовано для определения координат поворотных точек формируемого участка.



Рисунок 6. Электронный тахеометр Sokkia 610 №023878

Координаты точек вычисляются по измерениям с учётом привязки к пунктам опорной межевой сети (ОМС). В садоводческом товариществе «Долина 123» используются координаты местной системы координат республики Татарстан – МСК16 зона 2.

Для привязки было использовано 4 пункта ОМС со следующими координатами:

Таблица 1. Координаты пунктов ОМС

№ пункта	X	Y
ОМС 0275	515838.895	1385885.688
ОМС 0041	515661.684	1386179.080
ОМС 0279	515414.669	1386005.951
ОМС 0147	515311.386	1386220.136

По полученным координатам производится построение плана земельного участка с привязкой к пунктам ОМС, который далее передаётся в землеустроительный отдел.

Затем в кадастровой палате необходимо заказать выписку из государственного земельного кадастра, которую предоставляют землепользователю.

На основе полученной выписки кадастровый инженер подготавливает план границ земельного участка, который включает следующие параметры:



Рисунок 7. Составляющие плана границ земельного участка

Адрес земельного участка, выделяемого в рамках садоводческого товарищества: Зеленодольский район, СНТ «Долина-123», участок №380.

Правоустанавливающий документ: Распоряжение комитета по управлению имуществом РТ № С-6179р от 26.05.2018г.

Правовой режим земельного участка: земли населённых пунктов.

Площадь земельного участка – 500м².

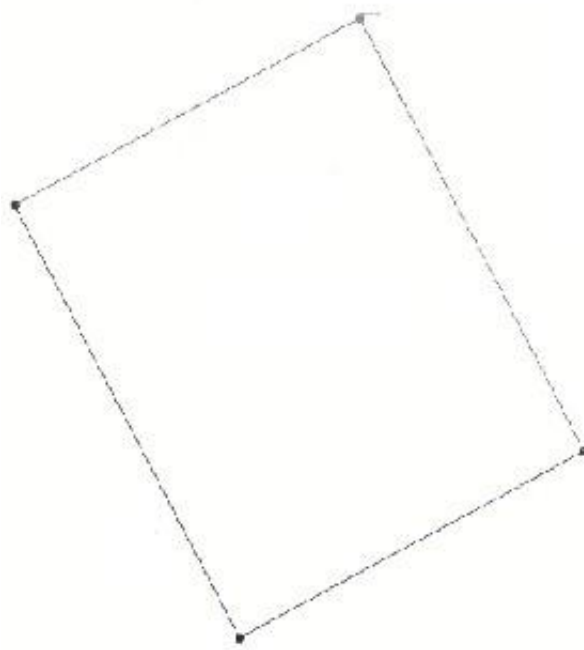


Рисунок 8. План границ земельного участка

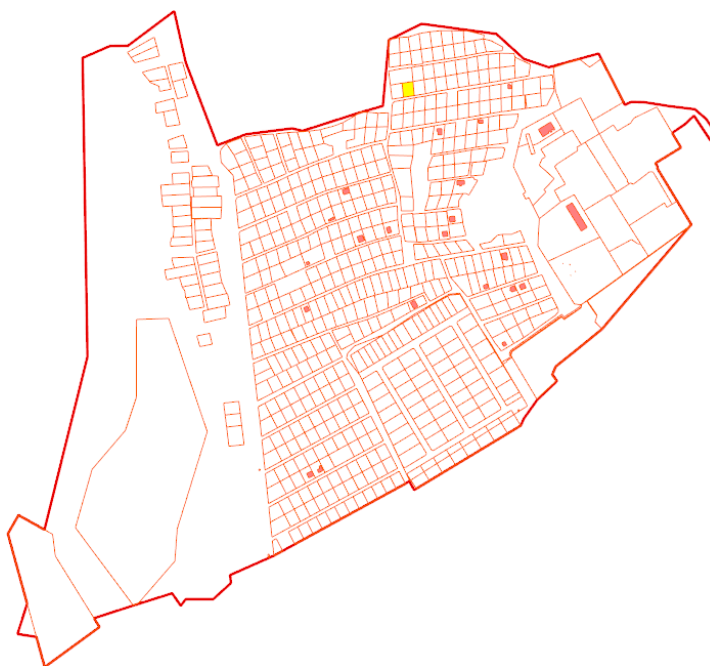


Рисунок 9. Месторасположение земельного участка в кадастровом квартале

Определение границ объекта землеустройства на местности является следующим обязательным этапом в формировании землеустройства для данного участка. Также необходимо вынести его в натуру и закрепить границы межевыми знаками.

На местности необходимо провести процедуру установки и согласования границ земельного участка, которая проводится в обязательном сопровождении заинтересованных лиц (которые уже были определены при уведомлении о формировании земельного участка). Причём каждое лицо должно предоставить правоустанавливающие документы на свой земельный участок, либо доверенности на право представления интересов. Также должно присутствовать лицо, представляющее интересы органов местного самоуправления (в данной ситуации – это председатель садоводческого товарищества «Долина 123»).

Акт проведённой процедуры по согласованию границ должен содержать информацию о явке установленных лиц на процедуру. Неявка также должна быть зафиксирована в документе, как и отказ присутствия на данной процедуре.

В таком случае по границе образованного участка должно быть произведено предварительное межевание, а неявившимся лицам в течение месяца должно быть отправлено повторное уведомление о проведении процедуры межевания. Если они не присутствуют на проведении процесса межевания повторно, а также не предоставляют мотивированного отказа в присутствии, то границы земельного участка считаются установленными, а процедура межевания проведённой.

Часто в процессе установления смежных границ землепользований возникают споры о её местонахождении. В таком случае процедура межевания должна быть приостановлена до выяснения истинного местоположения границы в судебном порядке. Однако, такая приостановка процедуры не является необходимостью в случае, если граница земельного участка (одного из) соответствует требованиям нормативно-правовых

документов или была установлена по решению суда. В таком случае приостановление процедуры проведения межевания земельных участков не может быть осуществлено по причине отказа в проведении одним из заинтересованных лиц.

Акт, составленный по результатам установления границ, должен быть подписан следующими лицами:

- кадастровым инженером;
- представителем администрации административно-территориального образования;
- представителями или землепользователями смежных участков;
- собственниками участка (землепользователями).

Схему расположения земельного участка и смежных с ним участков также прикладывают к акту об установлении границ землепользования. Представитель администрации должен сделать отметку в акте в случае, если один из вышеперечисленных заинтересованных лиц не согласен с установленными границами.

Закрепление границ земельного участка межевыми знаками является следующим этапом после их установления.

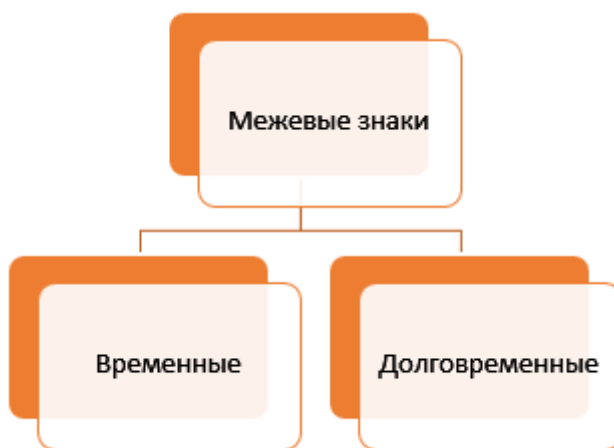


Рисунок 10. Виды межевых знаков

Временные межевые знаки используются до предварительного обозначения границ. Они были установлены при выносе границ земельного участка на начальном этапе проведения работ. Их функцией является

визуальное обозначение границ (поворотных точек земельного участка на время проведения необходимых работ.

Долговременные межевые знаки устанавливаются по желанию землепользователя. Если происходит совпадение границы земельного участка с естественными объектами (линейными сооружениями, изгородями, заборами, дорожными сооружениями, лесополосами, каналами, ручьями или реками), то допускается закрепление данного участка границы временным межевым знаком.

Сами межевые знаки зарываются в грунт на глубину 40-60 см и представляют собой трубы, железные штыри или деревянные колья толщиной 5-7 см в диаметре и высотой около 80 см.

Участок №380 садоводческого товарищества был закреплён межевыми знаками Н1, Н2, Н3, Н4.

Поскольку изменение законодательства и нормативно-правовых актов происходит непрерывно, необходимо проводить дополнительную проверку для определения соответствия действующим нормативно-правовым актами и СНиПам, что подразумевает проведение следующего этапа в землеустройстве – контроля межевания. Ему подвергаются как текстовые и графические материалы межевания, так и результаты проведённых полевых и камеральных работ.

Если контроль проходит успешно, то собранные материалы становятся основой для формирования межевого дела на земельный участок. Конечным этапом является регистрация межевого дела в г. Казань.

Составление плана земельного участка может быть обговорено в задании на выполнение работ, тогда он заменяет собой план его границ, и дополняется ведомостью вычисления площади земельного участка и его частей (если, например, на участке располагаются объекты капитального строительства или земельный участок находится в обременении сервитутами). Для его составления необходимо использовать всевозможные картографические материалы на местность, в том числе данные измерений в

натуре, материалы дистанционного зондирования, картографический материал, а также сведения государственного кадастра недвижимости.

В землеустроительное дело включаются материалы межевания в следующей последовательности:



Рисунок 11. Последовательность приложения документов в землеустроительном деле

Для участка №380 в садоводческом товариществе «Долина 123» был составлен план земельного участка, а не его границ. На плане не было указано никаких дополнительных объектов или сервитутов.

Основной экземпляр землеустроительного дела передаётся в государственный фонд данных. Он должен содержать оригиналы всех документов, а также быть утверждённым. Остальные экземпляры дела могут быть переданы заказчику.

3.3 Формирование межевого плана

На основе кадастровой выписки или кадастрового плана определённого земельного участка на соответствующую территорию составляют межевой план, в котором могут быть указаны:

- новые данные о земельном участке, которые необходимо внести в государственный кадастр недвижимости;

- сведения о части или частях земельного участка;
- сведения об образуемых земельных участках.

На законодательном уровне установлено, что подготовка межевого плана может быть произведена только на основании проведённых кадастровых работ. Они могут быть проведены только на основании заключённого договора между землепользователем и кадастровым инженером или организацией. Одним из важных пунктов в составлении межевого плана является согласование границ с соседствующими земельными участками, что является обязательным при проведении межевания земли.

Нормативно-правовая база о подготовке межевого плана указана в Постановлении Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 №412. В ней отмечены правила и порядок проведения согласования границ, требования к подготовке межевого плана и форма его предоставления. Межевой план необходимо предоставлять в орган кадастрового учёта наряду с остальными документами, что было отмечено в Приказе.

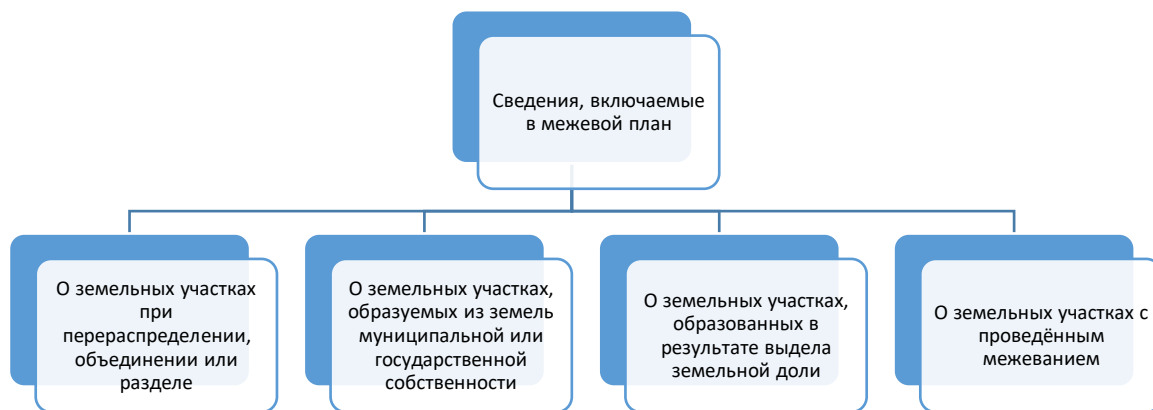


Рисунок 12. Сведения, которые вносятся в межевой план

В структуру межевого плана входят графическая и текстовая части, которые поделены на разделы. Состав разделов зависит от проведённых кадастровых работ для составления межевого плана. Текстовая часть должна в обязательном порядке содержать содержание и титульный лист.

Некоторые разделы подлежат обязательному включению в межевой план, независимо от причины его выполнения (кроме случая объединения земельных участков).



Рисунок 13. Обязательные составляющие структуры межевого плана

На бумажных носителях межевой план оформляется с использованием специальных программ, в том числе и для оформления его графической части. Если необходимо внести сведения вручную, то это производится с помощью туши и разборчивым почерком. Не допускается наличие неоговоренных исправлений, зачёркнутых слов, приписок, подчисток или опечаток. Любые возможные исправления должны быть заверены печатью и подписью кадастрового инженера. Также не допускается оформление разделов текстовой или графической части межевого плана карандашом, а используемая тушь должна быть исключительно синего цвета. Запись чисел должна производиться арабскими цифрами, а текстовой части – исключительно на русском языке.

В рамках данной работы межевой план был подготовлен в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 16:20:010118:0482 и образованием двух новых участков на его территории. Данный земельный

участок располагается по адресу г. Казань, СТ «Долина 123», уч. №380, Зеленодольский муниципальный район.

В титульном листе межевого плана присутствует такой пункт, как «Цель кадастровых работ», который должен быть заполнен в случае выдела земельного участка в счёт земельной доли. В данном случае ставится прочерк, поскольку межевой план составляется по причине раздела земельного участка.

Также на титульном листе должна быть отражена информация о заказчике работ по созданию межевого плана, в качестве которого может выступать физическое или юридическое лицо (в том числе и зарубежное), орган местного самоуправления или государственной власти.

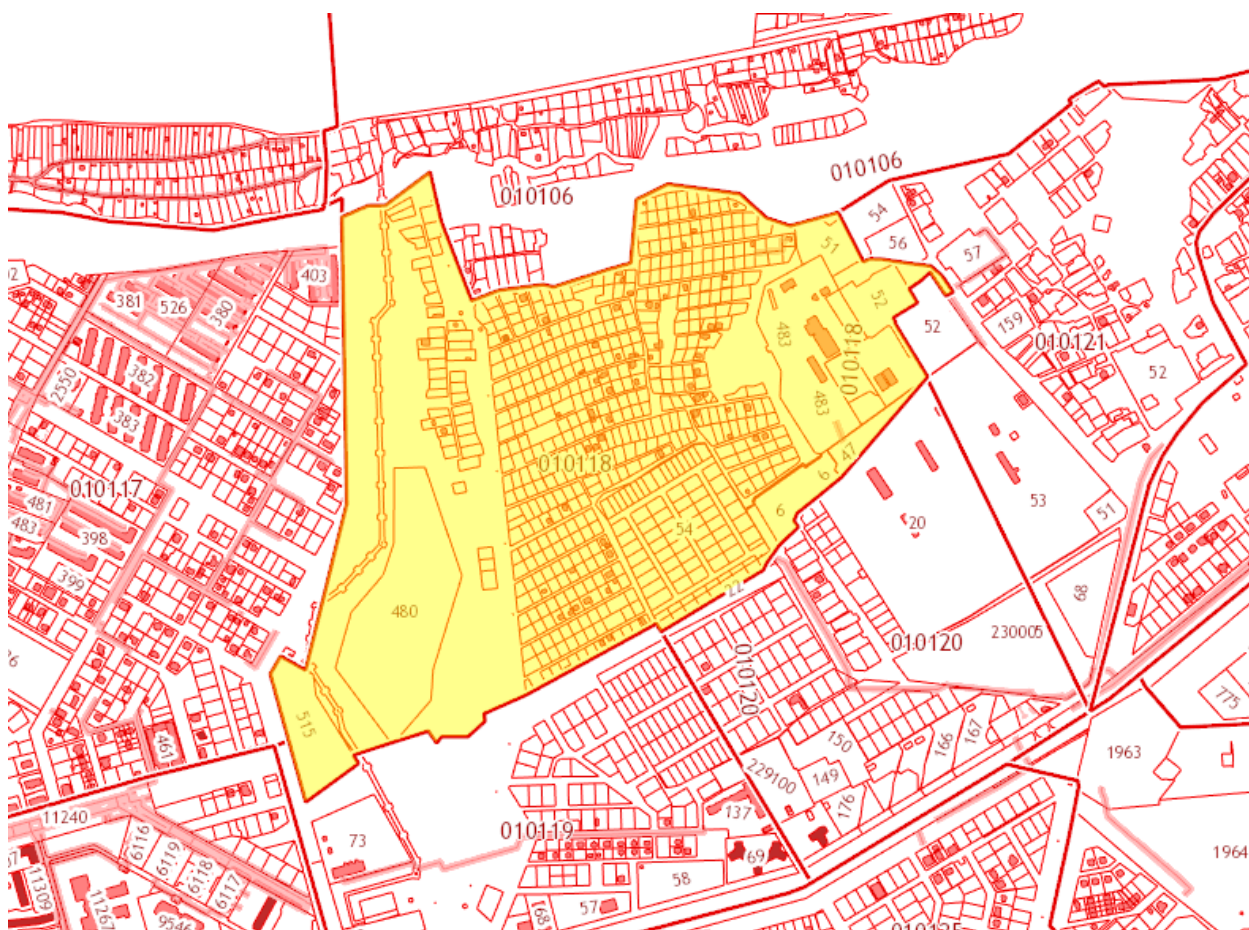


Рисунок 14. Месторасположение кадастрового квартала СТ «Долина 123»

Раздел межевого плана «Исходные данные» содержит информацию о документах, использованных при подготовке межевого плана. В первую

очередь, это документы, на основании которых был подготовлен межевой план:

- Постановление Администрации г. Казани № 511-25 от 09.10.1995г.
- Кадастровый план земельного участка (выписка из ГЗК) № 48/08-1234 от 01.02.2008г.
- Распоряжение комитета по управлению имуществом РТ № с-6179-р от 26.05.2009г.

Затем необходимо привести информацию о геодезической сети, которая стала основой для проведения полевых работ – геодезическом обосновании. Координаты пунктов указываются с точностью до 1 см, которой достаточно для проведения межевых работ. При разделе земельных участков были использованы следующие пункты:

Таблица 2. Координаты пунктов, используемых при проведении работ

№ пункта	X	Y
GPS1	515858.89	1385883.68
GPS2	515861.68	1386177.08
GPS2	515416.66	1386003.95



Рисунок 15. Расположение базовой станции на пункте

На межевом плане также необходимо указать площади земельных участков, которые приводятся с точностью 1 м². Также при указании промеров длин (горизонтальных проложений) необходимо округлять их до 1 см.

Дополнительной информацией в межевом плане являются данные о средствах измерений, а также о проведенной поверке:

- Электронный тахеометр «Sokkia 610 № 023878;
- Комплект спутниковой геодезической двухчастной GPS/Глонасс аппаратуры «JavadNavigationSystem Inc.»

Другой главой межевого плана является «Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства», в которой необходимо указать информацию о имеющихся зданиях, сооружениях и т.п. В рамках раздела земельных участков, рассматриваемого в данной работе, был поставлен прочерк.

При наличии в государственном земельном кадастре сведений о постановке на учёт исходного земельного участка, это необходимо отметить в разделе «Исходные данные». В нашем случае ставится прочерк.

Дополнительно необходимо указать метод геодезических измерений, использованный при определении границ земельных участков. Требуемая точность получения координат влияет на выбор метода проведения измерений. Точность определяется целевым назначением земельного участка.



Рисунок 16. Методы проведения геодезических работ по межеванию

Для данного участка был использован метод геодезической съёмочной сети и Н1 – полярный метод.

В соответствии с требованиями, указанными в документах по нормативно-правовому регулированию геодезической и кадастровой деятельности, должны быть указаны формулы определения погрешности измерений. Как правило, это формулы для расчёта СКО поворотных точек границы, а также площади земельного участка.

Точность определения положения характерных точек границ новообразуемых участков составила 0,1 м.

Текстовая часть межевого плана должна содержать информацию об образуемом земельном участке, однако, пока ему не присвоен кадастровый номер, необходимо присвоить ему условное значение. Для определения условного кадастрового номера необходимо к номеру земельного участка добавить двоеточие и «ЗУ1», определяющее номер части новообразуемых земельных участков. Таким образом, обозначение земельного участка выглядит следующим образом – 16:20:010118:482:ЗУ1.

При заполнении реквизитов текстовой части межевого плана обозначение образуемой части измененного или уточняемого земельного

участка, а также обозначение образуемой части в случае проведения кадастровых работ исключительно с целью образования части земельного участка указываются в виде кадастрового номера такого земельного участка, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита «чзу» с числом, записанным арабскими цифрами (например, /чзу1).

Реквизиты раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» представляют собой таблицы, количество которых должно соответствовать количеству образуемых земельных участков.

Точность определения площадей частей формируемого участка не рассчитывается нами из-за отсутствия таковых. Поэтому во всех столбцах ставятся прочерки.

Сведения о каждой части образуемого земельного участка в таблице реквизита «З» отделяются строкой, предназначенной для включения сведений об идентификаторе части (учетном номере или обозначении части земельного участка).

Обозначение координат характерных точек границы должно вноситься в раздел «Обозначение характерных точек границы». Внесение сведений должно происходить в таблице с указанием средней квадратической погрешности точки и описания её закрепления на местности. Правильный порядок расположения точек должен представлять собой начало в северо-западной части земельного участка (ближайшую точку к этому направлению) и идти по часовой стрелке по всем поворотным точкам участка. Завершение описания поворотных точек следует повторением координат первой точки.

При внесении сведений в таблицу используется сквозная нумерация точек границы земельных участков. Если точки границы в натуре закреплены долговременными межевыми знаками, сведения об этом необходимо внести в последнюю графу таблицы, которая называется «Описание закрепления точки».

Для межевого плана образуемого земельного участка была получена таблица с координатами её поворотных точек:

Таблица 3. Координаты поворотных точек границы земельного участка

№ пункта	X	Y
540	515838.895	1385885.688
552	515661.684	1386179.080
H1	515414.669	1386005.951
541	515311.386	1386220.136
540	515838.895	1385885.688

В графе «Точность положения характерных точек границы земельных участков» указана точность 0,1 м, в графе, дающей информацию о межевых знаках, установлены прочерки.

Текстовое описание прохождения границы земельного участка должно быть занесено в раздел «Описание прохождения части границы», что осуществляется в случаях, если границы земельного участка проходят по характерным природным объектам. Длины соответствующих сторон указывают в графе «Горизонтальное проложение» с точностью 1 см, а также приводится описание двух смежных точек части границы, в рамках которых она находится.

В случае, если граница части земельного участка совпадает с границей земельного участка, необходимо указать это в графе «Примечания».

В данном случае в соответствующей строке графы «Примечание» указывается обозначение характерной точки границы земельного участка.

Сведения об адресе земельного участка вносятся в таблицу «Общие сведения об образуемых земельных участках». Оно берется из нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса земельным участкам.

Заверенная кадастровым инженером копия такого акта помещается в Приложение. В нашем случае мы используем Распоряжение комитета по управлению имуществом РТ.

По желанию заказчика кадастровых работ описание местоположения земельного участка, при наличии на нем объекта недвижимого имущества, дополнительно может включать:

- слова «На земельном участке расположен»;
- вид объекта недвижимого имущества (здание, сооружение, объект незавершенного строительства);
- кадастровый или иной номер такого объекта (при наличии);
- адрес такого объекта (при наличии).

Сведения о категории земель образуемого земельного участка в таблице «Общие сведения об образуемых земельных участках» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» должны соответствовать сведениям ГКН о категории земель исходного земельного участка, а в случае образования земельного участка из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель - сведениям, содержащимся в документе, подтверждающем в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель. В нашем случае формируемый земельный участок будет находиться на землях населенных пунктов.

Также в данной таблице указывается вид разрешенного использования, который должен сходиться с правоустанавливающим документом - Для садоводства.

В строке с номером 4 указывается площадь земельного участка с погрешностью (500 ± 7.81 кв.м). В таблицу «Общие сведения о частях образуемых земельных участков» заносятся сведения в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на образуемых, измененных или уточняемых земельных участках, а также в отношении образуемых частей земельных участков. При этом графа « $\pm \Delta P$, м²» заполняется в отношении образуемых частей земельных участков, а также в случае если в результате уточнения местоположения границы существующей части земельного участка

изменилась ее площадь. Графа «Характеристика части» разделов текстовой части межевого плана заполняется на основании:

- сведений ГКН - в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на образуемых, измененных или уточняемых земельных участках;
- актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, вступивших в законную силу судебных актов - в отношении образуемых частей земельных участков. В нашем случае ставятся прочерки во всех графах.

Разделы «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» включаются в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела, перераспределения или выдела.

Раздел «Сведения об измененных земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана в случае если межевой план подготовлен в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем:

- выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок;
- раздела исходного земельного участка (в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, либо в случае раздела земельного участка, представляющего собой единое землепользование).

В нашем случае составляются таблицы:

- «Общие сведения об измененных земельных участках» - указывается номер измененного земельного участка -16:20:010118:0482:3У1;
- «Общие сведения о частях измененных земельных участков»;

- «Сведения о местоположении границ частей измененных земельных участков».

Сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков, либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. В нашем случае к образуемому участку доступ обеспечивается через изменяемый участок 16:20:010118:0482:ЗУ1.

Сведения о существующих координатах характерных точек границы уточняемого земельного участка включаются в соответствующую таблицу раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» при наличии таких координат в ГКН.

При отсутствии в сведениях ГКН, на основе которых подготовлен межевой план, информации о правообладателях смежных земельных участков, сведения вносятся в межевой план на основании представленных правообладателями смежных земельных участков документов о правах на земельные участки, в том числе выписок о зарегистрированных правах (ограничениях (обременениях) прав), выданных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков (ранее допущенные кадастровые ошибки), границ муниципальных образований или населенных пунктов, в разделе приводятся предложения кадастрового инженера по

устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

Графическая часть межевого плана оформляется на основе сведений кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, указанных в составе раздела «Исходные данные».

Графическая часть межевого плана оформляется в отношении всех одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков.

Раздел «Схема геодезических построений» оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании. Обозначение исходных земельных участков, прекращающих существование частей земельных участков и прекращающих существование характерных точек границ на Чертеже, отображается курсивом с подчеркиванием, за исключением случая изготовления Чертежа методом копирования изображения выписки из государственного кадастра недвижимости. В последнем случае перечисленные обозначения помещаются в рамку.

В случае если граница земельного участка представляет собой несколько замкнутых контуров, на Чертеже каждый такой контур идентифицируется соответствующим обозначением земельного участка, а в условных знаках Чертежа указывается общее количество контуров границ земельного участка. В нашем случае чертеж выполняется в масштабе 1:1000, указываются границы формируемого участка, узловые и поворотные точки. При его подготовке используются данные геодезических работ, представленные в техническом отчете.

В Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц. При этом копии таких документов в состав Приложения не включаются. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его

должность. В нашем случае спорных вопросов по расположению границ формируемого участка нет.

Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» составляется в случае если границы земельных участков содержат узловые точки (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных

участков) при наличии в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т.п.). На абрисе указывают значения измеренных расстояний до указанных объектов местности. В нашем случае абрис не составляется.

Далее к межевому плану прикрепляются приложения, в состав которых должно входить согласие на раздел земельного участка 16:20:010118:0482 (СНТ «Долина-123»), на котором должна быть подпись председателя садового некоммерческого товарищества и его печать.

Следующим этапом является постановка формируемого земельного участка на учет. Постановка земельного участка на учет по результатам землеустроительного формирования

3.4 Постановка земельного участка на учёт

Следующим этапом по формированию земельного участка является его постановка на государственный кадастровый учет (далее ГКУ). Заявитель обращается в орган кадастрового учета (далее ОКУ) в г. Казань с заявлением о постановке на кадастровый учет формируемого земельного участка. Заявление заполняется заявителем также самостоятельно. Сотрудником ОКУ записывается лишь регистрационный номер заявления 1620/102/09-5893, количество листов заявления, прилагаемых документов, подпись сотрудника принявшего заявление, дата его заполнения.

Заявителем указывается:

- объект постановки на учет;

- количество экземпляров паспортов земельных участков(три);
- паспортные данные заявителя;
- документы, прилагаемые к заявлению с указанием количества листов (межевой план на 16 листах);
- адрес заявителя;
- способ получения кадастрового паспорта;
- подпись и дата заполнения.

Также заявителю выдается расписка о подаче заявления. Через 20 рабочих дней она приходит за кадастровым паспортом в ОКУ.

Заявление о кадастровом учете, представленное в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, регистрируется в день обращения в орган кадастрового учета в книге учета заявлений с указанием времени его получения с точностью до минуты (по местному времени), после чего специалистом органа кадастрового учета, уполномоченным на прием заявлений (далее - специалист), на заявлении проставляется отметка о его регистрации.

На всех представленных вместе с заявлением документах (включая копию документа об оплате государственной пошлины) указывается регистрационный номер заявления в книге учета заявлений и дата его регистрации.

Заявление и необходимые для кадастрового учета документы комплектуются в учетное дело, которое идентифицируется регистрационным номером заявления, а в случае поступления документов для кадастрового учета изменений объекта недвижимости в порядке информационного взаимодействия - регистрационным номером поступивших документов.

При проверке документов, представленных в целях устранения оснований приостановления осуществления кадастрового учета, проверяется наличие в представленных документах необходимых для возобновления осуществления кадастрового учета сведений, а также соблюдение установленного срока такого приостановления.

Результаты проверки оформляются протоколом, в котором отражается принятое по каждому показателю проверки решение. Факт проведения проверки, в том числе по отдельным ее показателям, подтверждается в ПК ЕГРЗ путем указания фамилии и инициалов уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и даты внесения сведений об объекте недвижимости.

Протокол проверки представляет собой бланк, состоящий из названия, наименования органа кадастрового учета, а также 2 таблицы. Внизу листа указывается подпись должностного лица с указанием даты проведения проверки. В таблице 1 заполняются 3 строки:

- идентификационный номер учетного дела -1620/102/09-5893;
- заявитель (ФИО, наименование юрид.лица)
- наименование кадастровых процедур - постановка на кадастровый учет объекта недвижимости;

В таблице 2 указывается 7 граф: № п/п, наименование вида проверки, заключение, основания, разъяснения, отв. лицо, дата. О второй графе указывается вид проверок:

- проверка полномочий заявителя
- проверка на комплектность документов
- проверка документов по форме и наличию требуемых для ГКУ сведений
- проверка на соответствие сведениям ГКН, в том числе графического отображения

В графе «Отв. лицо» указывается проверяющий. Так как документы, предоставленные для постановки на кадастровый учет, прошли все виды проверок, то в колонке «Заключение ставится плюс». В последней графе ставится число проведения видов проверок. Остальные графы предназначены для разъяснений выявленных недочетов в предоставленных документах.

Выполнение кадастровых процедур далее сопровождается принятием решения:

- о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

- о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости;
- об учете изменений объекта недвижимости (в том числе об учете, изменении либо снятии с учета части объекта недвижимости, а также об учете адреса правообладателя);
- о снятии с учета объекта недвижимости;
- о внесении кадастровых сведений в ГКН в соответствии с документами, поступающими в порядке информационного взаимодействия;
- об исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

Указанное решение, принимаемое уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета (далее - решение), подготавливается с использованием специального бланка, оформленного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, подписывается данным должностным лицом и регистрируется в регистрационно-контрольной форме. Подлинник решения помещается в соответствующее кадастровое дело.

В нашем случае начальником отдела ОВКОН № 1 Тереховой Н.Г. было принято решение об осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости - земельного участка по адресу: РТ., г. Казань, СНТ «Долина-123» - так как на основании рассмотрения заявления о проведении кадастрового учета

№ 1620/102/09-5893 от 04.09.2009 г., выявлено соответствие представленных документов требованиям законодательства РФ. Решение изготавливается на бланке со штампом организации и подписывается вышеуказанным начальником отдела, а также исполнителем учета.

Протокол проверки и проект решения направляются должностному лицу, уполномоченному на принятие решений. Данное должностное лицо вправе изменить протокол проверки, удостоверив изменения своей подписью.

Глава IV. БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

4.1 Охрана окружающей среды

Любая деятельность человека и предприятий влияет на состояние окружающей среды, и оценка этого влияния должны производиться в рамках политики предприятия по охране окружающей среды.

Есть несколько принципов, которые необходимо соблюдать в рамках мероприятий по защите окружающей среды от производства. Любое предприятие должно оценивать реальное влияние на окружающую среду и делать прогноз оценки рисков возникновения экологической опасности из-за его деятельности. Технологии производства должны соблюдаться с учётом экологических факторов, но в то же время они не должны приводить предприятие в убыточное состояние, либо негативно влиять на здоровье человека.

Существуют различные нормы и требования, регламентирующие оценку экологической ситуации окружающей среды. Они устанавливаются законодательно, соответственно, их несоблюдение преследуется по закону. В общем случае они представляют собой совокупность норм технических регламентов, которые должны быть соблюдены при осуществлении процесса производства. В более частном случае они представляют собой набор показателей разных измерений (уровень загрязнения воздуха, воды, почвы и т.п.).

Экологически направленное развитие становится всё более актуальным при разработке новых техники и технологий, поэтому переход к более экологичному производству иногда заключается во внедрении инноваций в производственный процесс. Другим аспектом в переходе на такой тип производства является ужесточение законодательства в ряде стран (как правило, развивающихся), что вынуждает производителей отказываться от старых методов производства, делать инвестиции в основные средства

производства, либо закрывать предприятия из-за их потенциальной убыточности. Такой метод является отличительной характеристикой развитых стран, однако, и в нашей стране происходит рост внимания к проблеме экологии. Одни из примеров является производство органической сельскохозяйственной продукции, принцип которого заключается не только в создании экологически чистого продукта, но и в поддержании окружающей среды.

С другой стороны, влияние производства на экологию проявляется не только во время штатного режима его работы, но и во время внештатных ситуаций, например, каких-либо производственных аварий. В этом аспекте немаловажным становится уровень подготовки персонала к подобным ситуациям, который должен поддерживаться начальством предприятия.

Правильность действий в чрезвычайных ситуациях обуславливает не только сохранение окружающей среды, но и прежде всего, сохранения здоровья человека. Бывают случаи, когда причина подобной аварии не является виной производства, а представляет собой результат влияния какого-то другого явления (например, землетрясения, пожары, наводнения, которые могут вызвать сбой в работе производства и привести к чрезвычайным ситуациям, в том числе и по загрязнению окружающей среды). Даже в такой ситуации ответственными за предотвращение последствий являются сотрудники предприятия.

Современное общество привыкло развиваться в условиях доступности многой информации, и состояние окружающей среды не должно быть исключением. Если предприятие проводит какие-то специальные экологические мероприятия, в том числе и контроль состояния окружающей среды, то материалы таких работ должны находиться в свободном доступе для обеспечения информационной доступности.

Если деятельность предприятия подразумевает наличие отходов, то их утилизация должна производиться максимально безопасным для окружающей среды способом. Отдельно стоит отметить класс

радиоактивных отходов, транспортировка и утилизация которых строго регламентирована государством, и при несоблюдении этих регламентов может привести к экологической и биологической катастрофе.

Существуют различные нормативы, регламентирующие утилизацию или хранение отходов химических веществ. Они могут быть выброшены в атмосферу или сточные воды, и в обоих случаях деятельность по утилизации таких отходов должна контролироваться предприятием, поскольку несоблюдение установленных норм и правил может привести к сильному загрязнению природы, что обернётся административной или уголовной ответственностью для определённых лиц.

В определённых масштабах предприятия должен осуществляться внутренний контроль за его деятельностью с целью определения степени соблюдения норм и правил регламентированных экологических требований.

Также немаловажной составляющей любой политики по охране окружающей среды является обучение сотрудников и населения в области экологии.

4.2 Безопасность жизнедеятельности

Охрана труда – это совокупность мероприятий, направленных на сохранение безопасности человека в процессе работы.

Установление правовых средств по обеспечению соблюдения условий труда и стандартов их безопасности является сферой правовых мероприятий по охране труда, которые основаны на Конституции РФ.

Меры государственного стимулирования работодателей в социально-экономической сфере включает следующие мероприятия:

- Обеспечение работников обязательным социальным страхованием;
- Дополнительные выплаты работникам при возникновении производственных травм или профессиональных заболеваний;
- Защита отдельных категорий работников;

- Добавки к заработной плате за выполнение работы в тяжёлых условиях;
- Другие меры стимулирования работодателей для проведения мероприятий по охране труда.

Установление политики и целей в области охраны труда формирует комплекс элементов внутри предприятия, которые в совокупности представляют собой управление охраной труда в виде социально-технических мероприятий.

Каждое производство в той или иной степени влияет на работников, однако, задачей работодателя является максимальное снижение вредного воздействия во время трудового процесса, что является санитарно-гигиеническими мероприятиями по охране труда. С другой стороны, на любом производстве должны проводиться регулярные медицинские осмотры работников. Они могут быть как плановыми, так и внеочередными, и такие мероприятия выделяют в группу лечебно-оздоровительных.

Любое производство создаёт риски для человеческого здоровья, и в случаях возникновения профессиональных заболеваний или травм на производстве руководство предприятия должно осуществлять реабилитационные мероприятия, направленные на восстановление здоровья сотрудника. Минимизация подобных случаев, снижающих работоспособность сотрудников, является экономической составляющей охраны труда. Социальная защита работников, оказавшихся в подобной ситуации, и осуществление мер по сохранению их здоровья является социальной составляющей охраны труда.

Защита трудовых прав работников и их положение в сфере труда представляет собой совокупность законодательных норм, принятых в трудовом праве как охрана труда. Однако, её можно рассмотреть с различных точек зрения.

Субъективное право работника. Суть данного аспекта заключается в том, что создание безопасных и здоровых условий труда должно регламентироваться законодательством и реализовываться в правовом отношении между работниками и работодателем. Каждый работник выполняет свою деятельность согласно трудовому договору и обладает полным правом на безопасные условия труда.

Элемент трудового правоотношения. Требования по безопасному осуществлению технологических процессов, безопасной эксплуатации техники и соблюдению безопасности труда в целом являются не только требованиями работника, но и работодателями, т. е. взаимными, что характеризует охрану труда как элемент трудового правоотношения.

Институт трудового права. Обеспечение безопасных и здоровых условий труда работников представляет собой совокупность правовых норм, что характеризует охрану труда как институт трудового права.

Таким образом, минимизация социальных последствий трудовой деятельности, предотвращение и профилактика профессиональных заболеваний и производственных травм являются основной задачей охраны труда.

4.3 Физическая культура во время рабочего процесса

Исторически сложившаяся форма каждого вида деятельности определяет культуру поведения, сложившуюся в организации. Физическая культура является неотъемлемой частью любого производства, однако по некоторым условиям, сформировавшимся в обществе, её можно представить в виде нескольких разделов.

Спортом называется физическая культура, которая подразумевает наличие соревновательной деятельности или подготовки к ней. Целью спорта является достижение наилучших спортивных результатов путём выполнения физических упражнений.

Профессионально-прикладной физической культурой называют организованный процесс осуществления физической культуры на производстве. В него входят как выполнение упражнений в течение рабочего процесса, так и выполнение упражнений после него.

Приобретение двигательных навыков на производстве связано с использованием в процессе трудовой деятельности разных мышечных групп, что требует периодической тренировки остальных для поддержания здоровья трудящегося.

Двигательный анализ работника во время определения рабочих ситуаций позволяет установить нормы для физической активности, которая будет способствовать сохранению мышечного тонуса, а, соответственно, способствовать высокой продуктивности работника. Система отработанных действий работником на предприятии называется динамическим стереотипом, который приводит не только к снижению мышечной активности незадействованных частей тела, но и развитию профессиональных заболеваний.

Физическая культура на производстве может быть представлена в виде физкультминут, филькультурных пауз и вводной гимнастики. Корректное формирование принципов осуществления физической культуры на производстве должно быть напрямую связано с производственным процессом, чтобы правильно управлять продуктивностью работников и обеспечить динамичность процессов. Исследования показывают, что продуктивность среднестатистического работника является высокой в начале рабочего дня и значительно снижается к его окончанию при стабилизации в дневной период. Происходит чередование следующих фаз работы:

- Период вработывания, который может длиться от 30 минут до 1 часа, в который происходит рост производительности труда работника за счёт активизации регуляторных функций организма;

- Период стабилизации, отличающиеся высоким показателем работоспособности в течение длительного периода времени;
- Период прогрессирующего снижения работоспособности, который сопровождается утомлением работника и активным снижением его производительности.

В зависимости от условий работы, динамика рабочего процесса может изменяться. Также существует такое понятие, как конечный порыв, обусловленный условно-рефлекторной реакцией на приближающееся окончание работы в виде временного повышения продуктивности. Такой эффект может произойти из-за утомления работника и желания быстрее закончить работу.

Другими факторами, влияющими на динамику работоспособности человека, являются гигиенические условия труда, психологическая нагрузка и характер производственной деятельности. Однако, для любого производства рекомендуется вводить физическую активность.

Для определения наилучшей формы физической активности, применимой к конкретному виду деятельности, необходимо чётко понимать конструкцию движений трудящегося, чтобы в процессе физической культуры затронуть неработающие мышцы.

Ориентированное спортивное совершенствование может быть направлено на развитие двигательных способностей работника, что также имеет большое значение при совершенствовании осуществления профессиональной деятельности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках данной выпускной квалификационной работы был проведён анализ процесса формирования земельных участков и постановки их на учёт в садоводческих товариществах на примере СТ «Долина 123».

Нормативно-правовая база, регулирующая данный вопрос содержит множество аспектов, которые должны быть учтены при формировании участков. Однако, содействие государства в создании таких участков обусловлено массовым выращиванием культур на данных территориях. Несмотря на то, что разведение происходит в небольших масштабах, оно имеет важное социально-экономическое значение как для землепользователей, так и для государства.

Процедура формирования земельного участка в рамках садоводческого товарищества начинается с подготовки документов для выдела земельного участка, проведения непосредственного межевания – установления границ земельного участка и закрепления их в натуре.

Затем была рассмотрена подготовка межевого плана на выделяемый участок земли. Завершающим этапом работ по формированию земельных участков является его постановка на кадастровый учёт

СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ)
3. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. Федеральный закон от 24.06.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
5. Территория и административно-территориальное деление Российской Федерации на 1 января 2010 года [Электронный ресурс]: сайт Федеральной службы государственной статистики – Режим доступа https://www.gks.ru/bgd/regl/b10_13/IssWWW.exe/Stg/d1/02-01.htm, свободный. Дата обращения 3.11.2019.
6. Захаров В. А. Возникновение и развитие земельного кадастра / В. А. Захаров // «Кадастровый вестник». – 2017. №3
7. Кухтин П. В. Управление земельными ресурсами/ П. В.Кухтин, А. А. Левов, В. В. Лобанов– СПб, 2017, – 382 с.
8. Перепелкина А. А. Оптимизация принципов территориального планирования муниципальных образований в условиях глобализации / А. А. Перепелкина, И. В. Нечаев, Т. В. Вергун // Региональные аспекты функционирования гостиничной индустрии. Материалы Всероссийского научнопрактического семинара. Российский государственный социальный университет. Филиал в г. Ставрополе; под редакцией О. Ю. Колосовой, Т. В. Вергун, Ю. С. Авраменко. Ставрополь. – 2014. С. 71-76.

9. Самолетов А. С. Учет земель – базовая функция государственного регулирования земельных отношений / А. С. Самолётов // Кадастровый вестник. – 2017. №1
10. Ключниченко В. Н. Особенности кадастрового учёта многоконтурных земельных участков / В. Н. Ключниченко, Н. В. Каверин // Вестник Сибирского государственного университета геосистем и технологий. – 2016. – №3(35) с. 150 – 157.
11. Малышкина И. А. Содержание землеустроительного обеспечения выделения земельных участков / И. А. Малышкина // Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2015. – №1 с. 83 – 90.
12. Воробьёв А. В. Создание, хранение и использование землеустроительной документации в период земельных преобразований / Воробьёв А. Д., Ахмедов А. Д. // Известия Нижневолжского агроуниверситетского комплекса: наука и высшее профессиональное образование. – 2017. – №4(48) с. 303 – 310.
13. Ахмеров Р. Р. Землеустроительное обеспечение кадастровой деятельности / Р. Р. Ахмеров, А. А. Аркадьева // Научный журнал. – 2016. – №4 с. 66 – 69
14. Хабарова И. А. Анализ нормативно-правового регулирования кадастровых работ / И. А. Хабарова, Д. А. Хабаров, В. А. Чугунов, В. А. Кожевников // Московский экономический журнал. – 2018. – №4 с. 31 – 41.
15. Ряплова Е. В. Актуальные вопросы менеджмента землеустроительных работ на современном этапе / Е. В. Ряплова, Б. Е. Бондарев, Ю. В. Уразова // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Естественные науки. – 2019. – №2 с. 165 – 172
16. Ким А. А. Исследование методики координатного обеспечения объектов кадастровой деятельности / А. А. Ким // ИнтерэкспоГеоСибирь. – 2017. – №1 с. 129 – 132.
17. Жарников В. Б. О традициях и новациях в отечественном землеустройстве и кадастре / В. Б. Жарников, Ю. С. Ларионов, О. А. Пасько // ИнтерэкспоГеоСибирь. – 2019. – №1 с. 73 – 79.

18. Воробьёв А. В. Создание, хранение и использование землеустроительной документации в период земельных преобразований / А. В. Воробьёв, А. Д. Ахмедов // Известия Нижневолжского агроуниверситетского комплекса: наука и высшее профессиональное образование. – 2017. – №4(48) с. 303 – 310
19. Максименко Л. А. К вопросу технического и кадастрового учёта «Зелёной инфраструктуры» / Л. А. Максименко, О. С. Дудинова // ИнтерэкспоГеоСибирь. – 2019. – №1 с. 251 – 258.
20. Фриева Н. А. Эффективность использования земельных ресурсов как фактор развития аграрного сектора европейского севера России / Н. А. Фриева // Научный вестник южного института менеджмента. – 2018. – №4 с. 33 – 44.
21. Даниленко Е. П. Трансформация земельных участков садоводческих товариществ Шебекинского района Белгородской области в массивы индивидуального жилищного строительства / Е. П. Даниленко, Е. В. Бочарникова // Вектор ГеоНаук. – 2018. – № 1(07) с. 36 – 43.
22. Варламов А. А. Проблемы развития современных российских кадастровых систем в сфере недвижимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Д. В. Антропов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – №6(189) с. 42 – 52
23. Волков С. Н. Современное состояние земельных отношений и научное обоснование их совершенствования / С. Н. Волков, Д. А. Шаповалов // ИнтерэкспоГеоСибирь. – 2018. – №1 с. 224 – 236;
24. Тихонова К. В. Проблемы ведения государственного земельного контроля в системе информационного обеспечения единого реестра / К. В. Тихонова, А. А. Елисеева, А. А. Симонова // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – №3 с. 44 – 53.
25. Купреева Е. Н. Исследование точности определения площадей земельных участков различными способами / Е. Н. Купреева, А. А. Морозова // Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2018. – №1(29) с. 70 – 84.

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет»

Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника _____ агрономического факультета

Гуровой Александры Евгеньевны

Ф.И.О. студента

Направление подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль - Землеустройство

Тема ВКР Формирование земельных участков в кадастровых товарных отношениях и постановка их на кадастровый учет (на примере СТ «Дальняя 123» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан)

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 74 страниц, в т.ч. пояснительная записка _____ стр.; включает: таблиц _____, рисунков и графиков _____, фотографий _____ штук, список использованной литературы состоит из _____ наименований; графический материал представлен на _____ листах.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР
содержание темы ВКР соответствует
в соответствии актуальности темы
в наше время

2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи
темой выпускной квалификационной
работы раскрыта важная проблема формирования
большого количества литературных источников

3. Качество оформления текстовых документов
результате составления данной работы существенно
качественное и количественное описание
работы с применением нормативных правовых
актов сформулированы актуальность, цель
задачи выпускной квалификационной работы

4. Качество оформления графического материала

*в соответствии с требованиями
к выпускной квалификационной
работе*

5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информационных технологий, практическая значимость)

*все выводы по данным проекту обоснованы,
наглядно приведены все этапы выполнения
каждого этапа работ*

6. Компетентностная оценка ВКР

Компетенции

Компетенция	Оценка компетенции*
ОК1 - способностью использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции	<i>Хорошо</i>
ОК2- способностью анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции	<i>Хорошо</i>
ОК3- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	<i>Хорошо</i>
ОК4- способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	<i>Отлично</i>
ОК5- способностью к коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия	<i>Хорошо</i>
ОК6- способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия	<i>Отлично</i>
ОК7- способностью к самоорганизации и самообразованию	<i>Хорошо</i>
ОК8- способностью использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности	<i>Хорошо</i>
ОК 9- способностью использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций	<i>Отлично</i>
ОПК1 - способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	<i>Хорошо</i>

ОПК2 - способностью использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	<i>хорошо</i>
ОПК 3 - способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами	<i>хорошо</i>
ПК5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах	<i>хорошо</i>
ПК6- способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок	<i>хорошо</i>
ПК7 - способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	<i>хорошо</i>
ПК8 - способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС)	<i>хорошо</i>
ПК 9 способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	<i>хорошо</i>
ПК10 - способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ	<i>хорошо</i>
ПК11 - способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости	<i>хорошо</i>
ПК12 - способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	<i>хорошо</i>
Средняя компетентностная оценка ВКР	<i>хорошо</i>

* Уровни оценки компетенции:

«Отлично» – студент освоил компетенции на высоком уровне. Он может применять (использовать) их в нестандартных производственных ситуациях и ситуациях повышенной сложности. Обладает отличными знаниями по всем аспектам компетенций. Имеет стратегические инициативы по применению компетенций в производственных и учебных целях.

«Хорошо» – студент полностью освоил компетенции, эффективно применяет их при решении большинства стандартных производственных и (или) учеб-

ных задач, а также в некоторых нестандартных ситуациях. Обладает хорошими знаниями по большинству аспектов компетенций.

«Удовлетворительно» студент освоил компетенции. Он эффективно применяет при решении стандартных производственных и (или) учебных задач. Обладает хорошими знаниями по многим важным аспектам компетенций.

7. Замечания по ВКР _____

Имеются синтаксические ошибки

в тексте.

Существенных недостатков в дипломной работе не выявлено

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отвечает) предъявляемым требованиям и заслуживает оценки хорошо, а ее автор Гирсова А.Е. достоин (не достоин) присвоения квалификации бакалавр по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

Рецензент - Бусел Руслан Александрович

Генеральный директор Бусел Р.А.
Должность, учёная степень, учёное звание подпись фамилия И.О.



«24» 01 2020 г.

С рецензией ознакомлен*

Гирсова А.Е. Гирсова А.Е.
подпись Ф.И.О

«27» 01 2020 г.

*Ознакомление обучающегося с рецензией обеспечивается не позднее чем за 5 календарных дней до дня защиты выпускной квалификационной работы

ОТЗЫВ
руководителя о выпускной квалификационной работе
выпускницы кафедры землеустройства и кадастров Казанского ГАУ
Фирсовой А.Е.

Тема выпускной квалификационной работы актуальна и соответствует ее содержанию.

В первой части выпускной работы изложена кадастровая деятельность при формировании садоводческих товариществ. Во второй главе характеристика объекта. В третьей технология проведения государственного кадастрового учета участков садовых товариществ. В четвертой безопасность жизнедеятельности и охрана окружающей среды.

При этом Фирсова А.Е. использовала новейшую научную литературу, включая нормативно-правовые акты, интернет-источники и т.п.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы Фирсова А.Е. подтвердила освоение компетенции в соответствии ФГОС ВО по направлению подготовки 21.04.02 - Землеустройство и кадастры.

Выпускная квалификационная работа выполнена в соответствии с заданием и строго по календарному плану.

На основании изложенного считаю, что автор Фирсова А.Е. достойна присвоения ей квалификации бакалавр.

Руководитель выпускной
квалификационной работы,
доцент кафедры землеустройства
и кадастров

 / Сотникова С.В. /
подпись Ф.И.О.

Ознакомлен с содержанием отзыва

 / Фирсова А.Е. /
подпись Ф.И.О.

« 20 » 07 2020 г.



о результатах проверки текстового документа
на наличие заимствований

Проверка выполнена в системе
Антиплагиат.ВУЗ

Автор работы	Фирсова Елена Евгеньевна
Подразделение	астрономический факультет
Тип работы	Выпускная квалификационная работа
Название работы	ЯКР_Фирсова А.Е.
Название файла	ЯКР_Фирсова А.Е..ref
Процент заимствования	22.08 %
Процент самоцитирования	0.00 %
Процент цитирования	5.81 %
Процент оригинальности	72.42 %
Дата проверки	23:29:57 06 февраля 2020г.
Модуль поиска	Модуль выделения библиографических записей; Сводная коллекция ЯСБ; Коллекция RSL; Цитирование; Модуль поиска переводных заимствований из Wiley (R, E); Модуль поиска Интернет; Модуль поиска "КТАУ"; Модуль поиска переводных заимствований Интернет; Модуль поиска библиографических выражений; Коллекция вузов; Коллекция Wiley
Работу проверил	Солнцев Сергей Александрович
Дата подписи	06.02.2020г.

Число выводов
Всего - 80; спорных -
использовано ПЗ-код, который
содержит данные о споре.



Эксперт не может, выявив в исследуемом документе признаки коррупционных признаков, ограничиться констатацией факта. Предоставленная информация не подлежит использованию в качестве доказательства.