

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов
Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
Кафедра гидрогеологии, инженерной геологии и гидрогеоэкологии

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
Отвод и постановка на государственный кадастровый учет земельного участка под индивидуальное жилищное строительство на территории Томской области (д. Нелюбино)

УДК 528.45:728.8.012.1(571.16)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У31	Шилин Александр Евгеньевич		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ст. преподаватель	Берчук Вадим Юрьевич			

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ст. преподаватель	Кочеткова Ольга Петровна			

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Кырмакова Ольга Сергеевна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Зав. каф. ГИГЭ	Гусева Наталья Владимировна	К. Г.-М.Н.		

Томск – 2017 г.

ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ПРОГРАММЕ

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)
Общекультурные компетенции	
P1	Способность использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции; анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции.
P2	Способность использовать основы экономических и правовых знаний в различных сферах деятельности.
P3	Способность к коммуникации в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия.
P4	Способность к самоорганизации и самообразованию; работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия.
P5	Способность использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности; использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций.
Общепрофессиональные компетенции	
P6	Способность 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.
P7	Способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию; применять знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами.
Профессиональные компетенции	
P8	Способность применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости; использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.
P9	Способность использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах; осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам.
P10	Способность проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах; участия во внедрении результатов исследований и новых разработок.
P11	Способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости.
P12	Способность использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (ГИС и ЗИС).
P13	Способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.
P14	Способность использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ, технической инвентаризации объектов капитального строительства, мониторинга земель и недвижимости.

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов
Направление подготовки (специальность) 21.03.02 Землеустройство и кадастры
Кафедра гидрогеологии, инженерной геологии и гидрогеоэкологии

УТВЕРЖДАЮ:
Зав. кафедрой
_____ Гусева Н.В.
(Подпись) (Дата) (Ф.И.О.)

ЗАДАНИЕ
на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
2У31	Шилину Александру Евгеньевичу

Тема работы:

Отвод и постанoвка на государственный кадастровый учет земельного участка под индивидуальное жилищное строительство на территории Томской области (д. Нелюбино)	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№ 2065/с от 28.03.2017

Срок сдачи студентом выполненной работы:	9 июня 2017 г.
--	----------------

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:

<p>Исходные данные к работе <i>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i></p>	<p>Объект – территории, в отношении которых утверждены проекты планировки и межевания территорий. Учебно-методическая литература, статьи рецензируемых изданий, нормативно-правовые акты, проектные материалы.</p>
<p>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов <i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i></p>	<ol style="list-style-type: none">1. Аналитический обзор литературы2. Характеристика территории исследования.3. Теоретические основы об отводе земельного участка под ИЖС.4. Землеустроительные работы по отводу земельного участка в д. Нелюбино.5. «Социальная ответственность».6. «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение».

Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i>	1) Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории 2) Чертеж земельного участка и его частей
Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы <i>(с указанием разделов)</i>	
Раздел	Консультант
1. Аналитический обзор литературы. 2. Характеристика территории исследования. 3. Теоретические основы об отводе земельного участка под ИЖС. 4. Землеустроительные работы по отводу земельного участка в д. Нелюбино.	Берчук Вадим Юрьевич
Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение	Кочеткова Ольга Петровна
Социальная ответственность	Кырмакова Ольга Сергеевна

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	
---	--

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ст. преподаватель	Берчук Вадим Юрьевич			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У31	Шилин Александр Евгеньевич		

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов

Направление подготовки (специальность) 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Уровень образования бакалавриат

Кафедра гидрогеологии, инженерной геологии и гидрогеоэкологии

Период выполнения _____ (осенний / весенний семестр 2016/2017 учебного года)

Форма представления работы:

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

(бакалаврская работа, дипломный проект/работа, магистерская диссертация)

КАЛЕНДАРНЫЙ РЕЙТИНГ-ПЛАН
выполнения выпускной квалификационной работы

Срок сдачи студентом выполненной работы:	9 июня 2017 г.
--	----------------

Дата контроля	Название раздела (модуля) / вид работы (исследования)	Максимальный балл раздела (модуля)
19.05.2017	Разработка пояснительной записки ВКР	50
25.05.2017	Разработка графической части работы	30
01.06.2017	Устранение недочетов работы	20

Составил преподаватель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ст. преподаватель	Берчук Вадим Юрьевич			

СОГЛАСОВАНО:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Зав. каф. ГИГЭ	Гусева Наталья Владимировна	К. Г.-М.Н.		

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА
«ФИНАНСОВЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ, РЕСУРСОЭФФЕКТИВНОСТЬ И
РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ»**

Студенту:

Группа	ФИО
2У31	Шилину Александру Евгеньевичу

Институт	природных ресурсов	Кафедра	ГИГЭ
Уровень образования	бакалавриат	Направление/специальность	21.03.02 Землеустройство и кадастры

Исходные данные к разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»:

1. Теоретические основы расчета эффективности земельно-кадастровых работ

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

1. Совершенствованной технологии формирования земельных участков при государственном кадастровом учете
2. Расчет стоимости оформления застроенного земельного участка в собственность
3. Расчет затрат на оформление земельного участка различными организациями

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ст. преподаватель	Кочеткова Ольга Петровна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У31	Шилин Александр Евгеньевич		

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа	ФИО
2У31	Шилину Александру Евгеньевичу

Институт	природных ресурсов	Кафедра	ГИГЭ
Уровень образования	бакалавриат	Направление/специальность	21.03.02 Землеустройство и кадастры

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:

1. Характеристика объекта исследования	Территории, в отношении которых утверждены проекты планировки и межевания территории.
--	---

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

1. Производственная безопасность. 1.1. Анализ выявленных вредных факторов проектируемой производственной среды 1.2. Анализ выявленных опасных факторов проектируемой произведённой среды	1.1:Анализ вредных факторов производственной среды 1.Отклонение показателей микроклимата в помещении. 2.Недостаточная освещенность рабочей зоны. 3. Повышенный уровень электромагнитных излучений. 4. Повышенный уровень шума. 5.Монотонность труда. 1.2:Анализ опасных факторов производственной среды 1. Электрический ток. 2. Пожароопасность.
2. Экологическая безопасность:	Охрана окружающей среды и охрана земли
3. Безопасность в чрезвычайных ситуациях:	1. Перечень возможных ЧС на объекте. 2. Разработка действий в результате возникшей ЧС и мер по ее ликвидации
4. Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности:	1. Специальные характерные для проектируемой рабочей зоны правовые нормы трудового законодательства 2. Организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Кырмакова Ольга Сергеевна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У31	Шилин Александр Евгеньевич		

РЕФЕРАТ

Шилин, А.Е., Отвод и постановка на государственный кадастровый учет земельного участка под индивидуальное жилищное строительство на территории Томской области: Выпускная квалификационная работа /А.Е. Шилин – Томск: 2017. НИ ТПУ, ИПР, 79 страниц, 11 таблиц, 2 рисунка, 37 источников литературы, 5 приложений.

Ключевые слова: земельный участок, государственный кадастровый учет, геоинформационная система, землеустройство, отвод, ИЖС, Томск, земля, Томский район.

Объектом исследования выступает земельный участок, находящийся в Томском районе, Томской области, входит в состав Зоркальцевского сельского поселения, д. Нелюбино.

В процессе исследования проведен анализ литературы, сбор и анализ землеустроительной документации на объект исследование, ее актуализация.

В результате исследования сформирован межевой план участка, структурированы характеристики объекта исследования.

Область применения: землеустроительная и кадастровая деятельность.

В результате проведения выпускной квалификационной работы были выявлены особенности землеустроительных работ при отводе земельного участка под индивидуальное жилищное строительство на примере д. Нелюбино Томского района.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	12
1 Аналитический обзор литературы	14
2. Характеристика территории исследования	17
2.1. Географическое положение	17
2.2. Природно-климатические условия	17
2.3. Промышленность и социальная сфера	18
3. Теоретические основы отвода земельного участка под ИЖС	19
3.1. Предоставление земельных участков для строительства ИЖС в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов.....	20
3.2. Аренда земельного участка с последующим выкупом	22
3.3. Порядок оформления земельных участков под ИЖС.....	24
3.3.1. Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.	17
3.3.2. Межевание и составление межевого плана	27
3.3.3. Постановка на кадастровый учет земельного участка.....	28
3.3.4. Состав заявления о предоставлении земельного участка	29
4. Землеустроительные работы по отводу земельного участка в д. Нелюбино	30
4.1 Систематизация и анализ документов, предоставленных заказчиком	30
4.2 Проектирование границ земельного участка.....	32
4.3 Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.....	34
4.4 Согласование границ земельных участков	35
4.5 Межевание и формирование межевого плана для постановки на ГКУ.....	37

5 Социальная ответственность.....	39
5.1 Производственная безопасность.....	39
5.1.1 Анализ вредных факторов производственной среды.....	40
5.1.1.1 Отклонение показателей микроклимата в помещении.....	40
5.1.1.2 Недостаточная освещенность рабочей зоны.....	41
5.1.1.3 Повышенный уровень электромагнитных излучений.....	42
5.1.1.4 Повышенный уровень шума.....	43
5.1.1.5 Монотонность труда.....	44
5.1.2 Анализ опасных факторов производственной среды.....	45
5.1.2.1 Электрический ток.....	45
5.1.2.2 Пожароопасность.....	46
5.2 Экологическая безопасность.....	46
5.3 Безопасность в чрезвычайных ситуациях.....	47
5.4 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности.....	48
5.4.1 Специальные правовые нормы трудового законодательства.....	48
5.4.2 Организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны.....	48
6 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение.....	52
6.1. Теоретические основы расчета эффективности земельно-кадастровых работ.....	52
6.2. Совершенствованной технологии формирования земельных участков при государственном кадастровом учете.....	52
6.3 Расчет стоимости оформления застроенного земельного участка в собственность.....	55
6.4. Расчет затрат на оформление земельного участка различными организациями.....	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	63
Список использованных источников.....	64

ОСНОВНЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

ЗУ – земельный участок

КН – кадастровый номер

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

ГКУ – государственный кадастровый учет

ГКН – государственная кадастровая недвижимость

ВВЕДЕНИЕ

В жизни любого общества земля играет чрезвычайно важную роль. Она выполняет множество функций, такие как природный ресурс, пространственный базис, средство и предмет труда, средство производства, объект недвижимости и др. Тем самым обусловлена сложность земельных отношений, которые представляют собой системы социально-экономических связей, относящихся к владению, пользованию и распоряжению землей.

Земля является одним из наиболее распространенных и одновременно одним из наиболее ценных элементов окружающей среды. Земельный, Лесной кодексы, федеральные законы находятся на стадии постоянного обновления, делая процедуры работы с землей более прозрачными и понятными.

В настоящее время особое внимание уделяется изучению состояния земель, а также их рациональному использованию, охране, образованию новых, упорядочению уже существующих объектов землеустройства, а также установлению границ на местности, контроль за земельными участками для осуществления сельскохозяйственного производства.

По результатам процесса формирования земельного участка выделяют такой, который имеет только ему присущие индивидуальные характеристики: местоположение, бесспорные границы, площадь, координаты поворотных точек и другие данные.

Очень важно отметить, что отвод и постановка на кадастровый учет земельных участков является главным способом перевода земель из муниципальной и государственной собственности в частную, в этом и заключается актуальность выпускной бакалаврской работы.

Объектом исследования выступает земельный участок, находящийся в Томском районе, Томской области, входит в состав Зоркальцевского сельского поселения, д. Нелюбино.

Предмет исследования - отвод земельного участка под индивидуальное жилищное строительство.

Цель работы заключается в проведении землеустроительных работ по отводу и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка для индивидуального жилищного строительства в д. Нелюбино.

Задачи, поставленные для достижения цели:

- проанализировать нормативные документы в сфере землеустроительных и кадастровых работ по отводу и постановке на ГКУ земельных участков;
- сбор материалов и сведений об объекте исследования;
- выявить особенности отвода земельного участка;
- создать графическую часть исследовательской работы (чертежи, схемы, планы);

1 Аналитический обзор литературы

В нашей стране вплоть до 90-х годов XX столетия господствовало мнение, что индивидуальные землепользование и строительство находятся на обочине генерального направления развития общества и должны восприниматься скорее, как дань прошлому, нежели перспектива на будущее. Считалось, что содержание собственных домов и дач постепенно потеряет всякий смысл, и от него добровольно откажутся и в городе, и в сельской местности. Индивидуальное жилищное строительство не поощрялось, в крупных городах отвод строго ограничивался. А зачастую получить земельный участок под ИЖС было попросту невозможно [19].

Коренные изменения в отношении к ИЖС, как и во всей жизни общества, напрямую связаны с социально-экономическими преобразованиями 90-х годов XX века, положившими начало массовой приватизации земельных участков. Наряду с ростом финансового благополучия части населения это привело к значительному росту площади земель под строительство ИЖС. Земля под ИЖС (особенно рядом с крупными городами) становится все более востребованным товаром. Наметилась (как считают многие эксперты) долговременная тенденция роста площади земель, выделяемых под ИЖС. Некоторые даже полагают, что все это – проявление, рассматриваемых ими как благо, тенденций дезурбанизации страны. Купить участок ИЖС означает приобрести право на получение имущественных налоговых вычетов в сумме фактически произведенных расходов.

Индивидуальное жилищное строительство – один из наиболее распространенных видов землепользования. Совокупная площадь земель, занятых объектами ИЖС, приближается в России к 1 млн. га [36].

Состав и порядок землеустроительных работ регламентируются земельным правом. Источники земельного права – законодательные и иные нормативно-правовые акты, которые приняты и изданы государственным

органом и содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельное право регламентирует землеустроительную деятельность. Одним из основных источниками земельного права выступает Конституция РФ. Конституция РФ – это правовой акт высшей юридической силы, который закрепляет права человека и является основой развития в земельном законодательстве [1].

Также федеральные законы играют ведущую роль в развитии земельного права. к федеральным законам относятся:

- Земельный кодекс РФ 2001 г. [4];
- Гражданский кодекс РФ [2];
- Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. 22-ФЗ [11];
- Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. 167-ФЗ [12];

Также необходимо отметить Закон РФ от 11 октября 1991 г. 1738–1 «О плате за землю» [17], указы Президента РФ, становления Правительства РФ, нормативные правовые акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления, которые вносят свой определенный вклад в развитие земельного права.

Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. N 78) [31] устанавливаются правила застройки территории в соответствии с территориальными зонами. Законодательство РФ регламентирует отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а также постановку на ГКУ.

Землеустройство активно рассматривается и в научной литературе. Наиболее яркими примерами служат работы С.А. Боголюбова «Земельное право», М.А. Сулина «Землеустройство», С.Н. Волкова «Землеустройство»,

Л.И. Коротеевой «Земельно-кадастровые работы. Технология и организация» и многие другие.

Законодательство РФ регламентирует отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а также постановку на ГКУ.

2. Характеристика территории исследования

2.1. Географическое положение

Объектом исследования является земельный участок, который предназначен для строительства ИЖС. Земельный участок находится в Томском районе, Томской области, д. Нелюбино, улица Зелена, д. 10.

Нелюбино — деревня в Томском районе Томской области. Входит в состав Зоркальцевского сельского поселения. Расстояние до Томска — 32 км, до Зоркальцево (центр поселения) — 13 км [19].

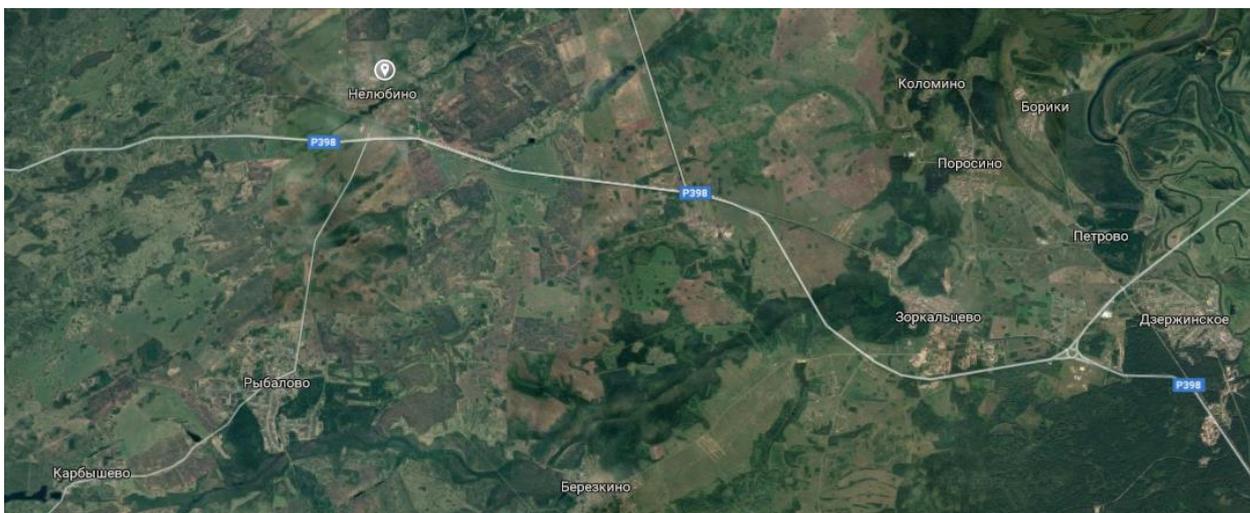


Рисунок 1 - Схема расположения населенных пунктов Зоркальцевского сельского поселения.

2.2 Природно-климатические условия

Климат района исследования относится к умеренно-континентальному циклический, отличается значительными суточными и годовыми амплитудами, более длительным зимним периодом. Среднегодовая температура равна $-0,6^{\circ}\text{C}$, средняя июля $+18,1^{\circ}\text{C}$, января $-19,2^{\circ}\text{C}$. Климатические характеристики северной части области отличаются большей суровостью и продолжительностью зимнего сезона [37].

Территория района равнинно-таежная, поэтому в составе фауны более половины животных связано с лесами, около трети тяготеют к водно-болотным угодьям. Разнообразие фауны представлено 325 видами птиц, 60

видами млекопитающих, 5 видами амфибий, 4 видами рептилий. В реках и озерах области обитают 33 вида рыб, из которых 15 имеют промысловое значение, это нельма, муксун, осетр, стерлядь, пелядь [37].

Лесные массивы занимают большую часть территории района. Большая часть лесного фонда - эксплуатационные леса. Половина эксплуатационных запасов древесины - хвойные породы, из которых наиболее ценными являются кедр, ель, пихта, сосна, лиственница [37].

2.3 Промышленность и социальная сфера

В д. Нелюбино есть фельдшерско-акушерский пункт, детский сад и средняя общеобразовательная школа. Также работают два клуба, библиотека и тренажёрный зал.

Возле деревни расположена АЗС; в сфере розничной торговли работают пять частных предпринимателей, осуществляет свою деятельность компания по производству молока. В 2013 году открыт новый молокозавод; сумма инвестиций в проект составляет 200 млн руб. Завод производит, помимо собственно молока, также кисломолочные и сокосодержащие напитки.

Услуги ЖКХ оказывает ООО «Тепло» (зарегистрировано в селе Зоркальцево, работает на территории Зоркальцевского сельского поселения)[19].

3 Теоретические основы отвода земельного участка под ИЖС

Отвод земельного участка - это комплекс землеустроительных действий по установлению в натуре земельного участка, предоставления его в собственность, владение, пользование, аренду.

Земля определяется действующим законодательством как природный объект и природный ресурс, который по своей сути является объектом земельных отношений.

Статья 6 Земельного кодекса РФ гласит: "Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный поверхностный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке" [4].

Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" от 2 января 2000 года № 28-ФЗ дает более развернутое определение: "Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами".

Решения о предоставлении (отводе) земельных участков для строительства принимает администрация, руководствуясь положениями Земельного кодекса РФ, градостроительного кодекса РФ, земельного законодательства субъектов РФ, муниципальных органов.

Необходимые пункты при отводе ЗУ:

- 1) рассматривать землю как основу жизнедеятельности общества, а также рассматривать необходимость рационального использования и охрану земли;
- 2) деятельность во время использования земли не должна наносить вред окружающей среде и здоровью человека;
- 3) сохранность особо ценных и особо охраняемых земель;

- 4) производство прогнозной оценки долговременных последствий от воздействия на окружающую среду намечаемого строительства;
- 5) платность использования земли;
- 6) деление земель по целевому назначению на категории;
- 7) деление земель на виды собственности;
- 8) установление правового режима земель;
- 9) при землепользовании обязательное соблюдение законов РФ;

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ отвод земельных участков, которые принадлежат государству, может быть с предварительным согласованием мест размещения объектов и без предварительного согласования мест размещения объектов [4];

Предоставление земельных участков под строительство ИЖС осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов. Получить земельный участок с предварительным согласованием могут государственные и муниципальные учреждения органам государственной власти и местного самоуправления как в постоянное (бессрочное) пользование, так и в аренду.

3.1 Предоставление земельных участков для строительства ИЖС в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов

Статья 38 земельного кодекса РФ гласит, что предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) [4].

Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест:

- 1) формированию земельного участка.

Данная операция подразумевает проведение следующих работ:

- установление границ земельного участка на местности и составление его проекта границ. Следует изучить материалы на отводимый земельный

участок для ИЖС, в которых имеется его графический план, если такой план отсутствует, специализированный орган занимается необходимыми замерами и установлением межевых знаков на местности.

- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.
- решения о торгах, которая выдает в течении 7 дней. В случае отказа, решение можно обжаловать в суде.
- обнародование информации о месте и времени торгов;

Исключение в ст. 30 ЗК: "Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка" [4].

2) государственный кадастровый учет.

Данный этап дает земельному участку индивидуальные характеристики, описание в Едином государственном реестре недвижимости, которые позволяют произвести его качественную и экономическую характеристики, а также выделить его из других земельных участков.

3) непосредственно торги.

На данном этапе подписывается протокол о результатах торгов. Проведение торгов регулируют следующие нормативные документы: ст. 447 и 448 ГК. [2], ст. 38 ЗК [4], где сказано, что земельный участок становится индивидуально-определенной вещью.

3.2 Аренда земельного участка с последующим выкупом

Закон дает возможность взять земельный участок в аренду у государства с последующем выкупом его за определенный процент от кадастровой собственности.

Порядок оформления аренды:

- предоставление заявления в местный исполнительный орган, который занимается предоставлением земельного участка;
- выполнение необходимых кадастровых работ;
- внесение земельного участка в кадастровый реестр;
- предоставление постановления специальной комиссией.

Если комиссия предоставляет положительный ответ, то заключается договор и осуществляется регистрация документации в государственный реестр. В случае необоснованного отказа есть возможность обжаловать его в суде.

В договоре обязательно прописываются следующие пункты:

- площадь земли;
- срок пользования наделом;
- условия соглашения;
- данные о регистрации надела.

Определение стоимости земельного участка также является важным пунктом договора, этот вопрос регулирует постановление Правительства РФ № 582 от 16 июля 2009 года [29].

Стоимость аренды земли устанавливается в соответствии с правилами: -

- кадастровая стоимость;
- цена, установленная по результатам торгов;
- стоимость, равная налогу на землю, установленному для конкретного участка;
- в соответствии с актуальными на дату заключения договора ставками оплаты;
- на основании рыночной стоимости земли.

Основные составляющие арендной платы:

- Базовая ставка, которая зависит от региона страны;
- Зональный коэффициент. Определяется на основании кадастровой оценки с учетом всех территориальных и географических особенностей местности.
- Поправочные коэффициенты. Эта составляющая стоимости земли различается по видам целевого назначения и использования участка.
- Площадь участка.

Статья 36 Земельного кодекса РФ содержит юридические аспекты выкупа участка. Приведем некоторые юридические аспекты выкупа земли:

- если ЗУ пустой, его цена автоматически увеличивается. Чтобы снизить стоимость, достаточно возвести строение, зарегистрировать и затем приступить к оформлению документов.
- исключительное право стать владельцем ЗУ принадлежит арендаторам, которые имеют недвижимость на арендованном наделе.
- при наличии сооружений, которые приватизированы, максимальная стоимость земли равна кадастровой цене.
- для выкупа земли необходимо предоставить паспорт, документ о внесении государственной пошлины, соглашение об аренде, заявление о выкупе.
- документы предоставляют в местный орган государственного самоуправления [4].

Для управления Росреестра необходима следующая документация:

- договор купли-продажи;
- заявление;
- квитанции, подтверждающие оплату земли и государственной пошлины;
- постановление, подтверждающее предоставление земли в пользование;
- документы с расчетом стоимости участка, который предоставлен специальной оценочной комиссией.

Земельное законодательство устанавливает право выкупа участков, которые прошли кадастровый учет. Если сведения о земельном участке имеет неточности, то арендатор обязан поставить его на кадастровый учет. Арендодатель предоставляет заявление и межевой план. В том случае, если

земельный участок уже поставлен на кадастровый учет, то обращаться в органы местного самоуправления с заявлением о передаче земли в собственность.

Основанием для отказа являются следующие обстоятельства:

- 1) земля изъята из оборота;
- 2) приватизация участка запрещена;
- 3) земля зарезервирована для государственных нужд.

3.3 Порядок оформления земельных участков под ИЖС

В законах «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [7] и "О государственном кадастре недвижимости" [15] 1 марта 2010 года сделано ряд поправок. Одними из значимых являются одновременная подача заявлений, документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также отмена требований об обязательном представлении на государственную регистрацию прав кадастрового паспорта земельного участка.

Документы для оформления земельного участка:

- 1) заявление о государственной регистрации прав;
- 2) документ об уплате государственной пошлины;
- 3) документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 4) технический паспорт объекта (в двух экземплярах);
- 5) Правоустанавливающий документ на земельный участок (в двух экземплярах), на котором расположен объект. Не требуется, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в соответствии ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 6) Кадастровый план ЗУ (2 экземпляра).

3.3.1 Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории – это изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории [19]. В схеме указывается площадь отводимого земельного участка.

Схема расположения земельного участка необходима в следующих случаях:

- в целях образования земельного участка для предоставления без проведения торгов,
- в целях образования земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
- в целях образования ЗУ через раздел ЗУ, принадлежащий государственной или муниципальной собственности либо юридическому лицу на правах постоянного (бессрочного) пользования;
- в целях его образования земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды или безвозмездного пользования,
- в целях образования земельного участка для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд,
- в случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков;

Исполнительный орган государственной власти или органом местного самоуправления подготавливает схему расположения земельного участка, также подготовку могут осуществлять граждане и юридические лица, в зависимости от цели образования земельного участка.

При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться:

- проекты планировки территории, землеустроительной документации,
- документы планирования территории, которые утверждены;
- положения об особо охраняемой природной территории,
- наличие зон с особыми условиями использования территории,
- земельные участки общего пользования,
- территории общего пользования;
- правила о землепользовании и застройки;
- красные линии,
- местоположение границ земельных участков,
- местоположение зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами РФ, государственными программами субъекта РФ, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

В схеме расположения земельного участка отображаются:

- условный номер земельного участка;
- проектная площадь земельного участка;
- список координат характерных точек границы;
- изображение границ образуемого земельного участка, учтенных земельных участков и надписи (кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения;
- сведения об утверждении схемы расположения земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или органа местного самоуправления утверждает решение по поводу принятия схемы расположения земельного участка. Решение в течении 5 дней направляют в Росреестр, где отображают все сведения на кадастровых картах.

Отказа в утверждении схемы расположения земельного участка могут служить следующие пункты:

- 1) схема расположения земельного участка не соответствует основным требованиям;
- 2) совпадение границ образуемого земельного участка с земельным участком, который уже существует;
- 3) схема расположения земельного участка не соответствует проекту планировки территории либо землеустроительной документации; 5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден

3.3.2 Межевание и составление межевого плана.

Межевой план – это документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках [19].

Межевой план составляется на основании сведений о земельном участке, также используются картографические материалы, землеустроительная документация.

Межевой план земельного участка заверяется печатью, личной подписью кадастрового инженера, который осуществляет технические работы, связанные с подготовкой и оформлением межевого плана.

В графической части должны быть следующие основные части: чертеж земельного участка и его части, абрисы узловых точек границ земельных участков, схема геодезических построений и схема расположения земельных участков;

В текстовой части отмечают исходные данные, сведения о выполненных измерениях и расчетах, об образуемых земельных участках и их частях, сведения об измененных земельных участках и их частях, сведения об уточняемых земельных участках и их частях, сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам, сведения об образуемых частях земельного участка, заключение кадастрового инженера, акт согласования местоположения границы земельного участка.

3.3.3 Постановка на кадастровый учет земельного участка

Государственный кадастровый учет осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), его территориальными органами (Управлениями), и отделами Управлений (Подразделениями).

Заявление о кадастровом учете и документы для постановки на учет являются основанием для постановки на кадастровый учет.

В ст. 22 Земельного кодекса РФ [4] утверждается, что помимо заявления о постановке на кадастровый учет земельного участка прикладывается документы:

- 1) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета;
- 2) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя.

Уполномоченное должностное лицо органа кадастрового учета принимает решение об осуществлении кадастрового учета, в соответствии с

чем земельный участок ставится на кадастровый учет. Постановка осуществляется в течении двадцати рабочих дней, после чего выдается кадастровый паспорт земельного участка. Сведения при постановке на учет земельного участка имеют временный характер и действуют до государственной регистрации права на образованный земельный участок.

3.3.4 Состав заявления о предоставлении земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления отвечают за предоставление земельного участка под ИЖС, к ним обращаются с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В заявлении указывается назначение объекта, планируемое место размещения, размер и обоснование размера планируемого земельного участка под строительство ИЖС, а также испрашиваемое право на земельный участок. Также иногда к заявлению прилагают технико-экономическое обоснование проекта строительства и расчеты.

Орган местного самоуправления с учетом экологических, градостроительных норм обеспечивает выбор земельного участка и информирует всех заинтересованных лиц. После выбора земельного участка оформляется акт о выборе земельного участка под строительство, к которому прилагается проект границ каждого земельного участка.

4 Землеустроительные работы по отводу земельного участка в д. Нелюбино

4.1 Систематизация и анализ документов, предоставленных заказчиком

Основанием для проведения землеустроительных работ является задание по образованию и межеванию земельного участка. Заказчиком землеустроительных работ является физическое лицо – Смирнова О. В.

Сведения об объекте землеустройства: земельный участок, расположенный: Российская Федерация, Томская область, Томский район, Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, ул. Зеленая, д. 10.

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Местоположение: земельный участок ЗУ1 площадь 1500 кв. м расположен в Томской области, Томский район, Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, ул. Зеленая, д. 10.



Рисунок 2 - Схема расположения земельного участка.

В качестве исходных материалов при проведении работ использовались:

1. Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка (Приложение А)
2. Постановление о предварительном согласовании предоставления земельного участка (Приложение Б)

Работы выполнялись в несколько этапов:

- подготовительные работы;
- разработка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории
- определение проектных границ земельного участка;
- составление проектного плана земельного участка;
- расчет площади земельного участка;

Результатом выполненных работ является схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Приложение Д).

Вся землеустроительная деятельность была выполнена в соответствии с техническим заданием, а также законодательными и нормативными правовыми актами, такими как:

- Земельный Кодекс Российской Федерации [4];
- «Положением о государственной экспертизе землеустроительной документации», утв. ПП РФ от 04.04.2002г. № 214;
- «Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утв. ПП РФ от 11.07.2002г. № 514 [10];
- «Положением о контроле за проведением землеустройства», утв. ПП РФ от 26.04.2002г. № 273 [11];
- «Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром от 17.02.03г. [12];

- «Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства», утв. Росземкадастром от 17.02.03г. [13];

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [7] регулирует порядок государственной регистрации прав на земельные участки, а также сделок с ними. Государственная регистрация осуществляется на основании заявления правообладателя.

В федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, подается заявление, с приложенным к нему необходимым пакетом документов. Перечень этих документов определяется тем, кто подает эти документы, и с какой целью. Если заявитель является физическим лицом, то ему необходимо к заявлению приложить документ, удостоверяющий личность; документы, содержащие описание земельного участка (план земельного участка); документы, являющиеся основанием для возникновения прав на земельный участок, к этим документам относятся акты, договоры, свидетельства.

Если же заявитель является юридическим лицом, то пакет документов включает в себя свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, устав организации, решение о назначении руководителя, схема расположения земельного участка, протокол о намерениях [14].

В заявлении, поступившем от заказчика, а конкретно от физического лица Смирнова О. В., указана просьба о проведении землеустроительных работ на земельном участке в д. Нелюбино, с целью межевания земельного участка и подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

4.2 Проектирование границ земельных участков

Проект границ участка земли - это сведения по конфигурации участка с указанием его площади и правовых характеристик, установленная на основе

геодезических измерений на местности (в натуре) и в соответствии с государственной нормативной документацией по формированию данного объекта недвижимости. Границы земельного участка определяются по результатам межевания [15].

Установление границ земельного участка требуется при первичных отводах земли, разделах земли, прирезке дополнительных площадей, изъятиях части площади, например, при прокладке через территорию уже сформированного и используемого публичного прохода или проезда, трассы газопровода, линии электропередач, телефонного кабеля или других линий, сетей, а также других объектов инженерной инфраструктуры [16].

При наличии или появлении публичных проходов или проездов, элементов инженерной инфраструктуры на территории, а также в случаях раздела земельного участка и определении при этом объектов совместного использования (например, колодец или въезд на участок или проход к своему хозблоку через чужую территорию и т.д.), межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, прогона скота через земельный участок, свободного доступа к прибрежной полосе и т.д. устанавливается сервитут (право ограниченного пользования чужой землей, то есть обременение земельного участка) без изъятия земельных участков [16].

При проектировании ведётся согласование границ земельного участка с рядом контролирующих служб (местные органы власти, экологические, при необходимости - телефонные, газовые, дорожные, лесничества и др). Часть согласований с подачей соответствующих материалов в те или иные контролирующие службы выполняется на платной основе [17].

Порядок проведения согласования границ участка установлен Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости"[18].

Границы участка утверждаются постановлением местного органа власти (области, района, города).

С учетом вышесказанного проект, определяющий границы земельного участка, - одна из важных составных частей документации на объект

недвижимости. Чертеж границ земельного участка представлен в Приложении Г.

Проектирование границ отвода земельного участка в д. Нелюбино производится на основании имеющегося каталогов (таблица 2) координат для участка.

Таблица 1 - Каталог координат границ земельного участка

Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	359425.27	4299815.08	0.10	Нет закрепления
н1	359446.34	4299872.68	0.10	Нет закрепления
н2	359431.05	4299878.27	0.10	Нет закрепления
2	359394.62	4299826.29	0.10	Нет закрепления
1	359425.27	4299815.08	0.10	Нет закрепления

В итоге площадь земельного участка составила 1500 кв.м.

4.3 Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории выполняется в масштабе 1:500, 1:1000, содержит штамп, в котором указаны отделы, контролирующие данный документ.

Схема расположения выполняется на двух листах: 1 лист — сама схема, 2 лист каталог координат. На схеме производится описание смежеств (указание номеров точек, по которым проходит та или иная граница и кто является смежным землепользователем на данной границе).

Для того чтобы подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории необходимо выполнить:

Камеральные работы:

1) На компьютере обрабатываются данные полевых работ в специальных программах, например, таких как AutoCAD, MapInfo и т. д.

2) Определяется территориальная зона, для того чтобы узнать подходит ли ваш земельный участок с определенным видом разрешенного использования для этой территории.

3) Заказывается кадастровый план территории и направляется запрос в Государственный кадастр недвижимости. На данный запрос должен прийти ответ в виде уведомления о том, что на участок нет кадастрового плана территории. Наряду с этим производится запрос в ЕГРП (Единый государственный реестр прав), в ответ на который должен прийти ответ с содержанием о том, что за данным земельным участком права не зарегистрированы. После этого следует заказать справку о предварительной регистрации адреса объекта недвижимости, для того, чтобы присвоить адрес объекту.

4) На основании выданного кадастрового плана территории производятся проектные решения по образованию границ, выполненных в соответствующем масштабе и условных знаках.

5) Также необходимо показать примерное местоположение земельного участка на ситуационном плане.

6) Схема распечатывается в 2-х экземплярах

В графическом материале (см. Приложение Д) представлена разработанная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. На ней указаны смежные землепользователи, поворотные точки границ земельного участка, ситуационный план в масштабе 1:10000. Также приведена таблица с геоданными, в которой описаны значения дирекционных углов между точками и расстояния между точками.

4.4 Согласование границ земельных участков

При проведении согласования местоположения границ необходимо:

- 1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;
- 2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
- 3) указать заинтересованным лицам подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности.

Согласование местоположения границ проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом [17].

В случае с межеванием земельного участка в д. Нелюбино оформляется межевой план в результате работ по уточнению местоположения границ земельных участков. В результате кадастровых работ уточнено местоположение границ смежных землепользователей и вместе с составлением межевого плана оформляется акт согласования местоположения границ земельного участка.

Акт согласования местоположения границы земельного участка имеет следующий вид:

Кадастровый номер или обозначение земельного участка : ЗУ1, площадь земельного участка 1500 кв. м., адрес: Томская область, Томский район, Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, ул. Зеленая, 10.

Таблица 2 - Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком

6. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением :ЗУ1		
Обозначение характерной точки или части границ	Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1	2	3
2-1	70:14:0113001:976	Аренда, Жданов Сергей Александрович, Томская область, Томский район, д. Нелюбино, ул. Зеленая, 14, Договор аренды (субаренды), Договор аренды земельного участка, 365, 10.07.2014

4.5 Межевание и формирование межевого плана для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет

Межевание – это комплекс работ по установлению или восстановлению на местности границ земельных участков, включая границы административных территориальных образований с закреплением этих границ межевыми знаками установленного образца и определение координат поворотных точек [16].

Основанием для проведения межевания является задание или технический проект на выполнение работ (заявления физических или юридических лиц, заявление муниципалитета, либо решение суда).

Межевой план – это документ, составленный на основе кадастрового плана территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке. В межевом плане указываются сведения об образуемом земельном участке, либо о части или частях земельного участка [15].

Цель составления межевых планов: постановка земельных участков на кадастровый учет. Межевой план состоит из текстовой и графической части.

В межевые планы включены сведения о земельных участках, образуемых из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Межевой план формируется на основании постановления главы администрации, либо на основании правоустанавливающих документов (как ранее учтенный земельный участок).

Форма и требования к подготовке межевых планов установлена Минэкономразвития России от 24.11.2008г. №412(приказ №412) [15].

Чтобы сформировать межевой план нужно определить цель работ, подобрать необходимый шаблон и заполнить его по требованиям приказа №412 [15], в приложения вложить постановление и схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Приложение Д). Если же межевой план составлялся на том основании, что земельный участок считался ранее учтенным, в приложения входят правоустанавливающие документы (свидетельство о государственной регистрации права, государственный акт, выписка из хозяйственной книги) [16].

Межевой план сдается в кадастровую палату. После этого заказчик получает кадастровый паспорт (документ, удостоверяющий постановку на кадастровый учет).

Вся графическая часть составляется в AutoCAD.

Межевой план земельного участка представлен в Приложении Е. Данный межевой план выполнен по шаблону Приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008г. №412 (приказ №412) [15].

5 Социальная ответственность

В выпускной квалификационной работе рассматриваются вопросы образования земельных участков путем раздела на землях населенных пунктов, в отношении которых утверждены проекты планировки и межевания территории.

В ходе работы необходимо внесение изменений в документацию по планировке территории и Правила землепользования и застройки для целей кадастрового учета и оформления прав на неучтенные образуемые земельные участки, предназначенные для размещения постов метеорологического контроля.

Во всем процессе основную часть составляют работы с документацией.

5.1 Производственная безопасность

На уровень работоспособности человека влияют различные факторы производственной среды, приведенные в таблице 3.

Таблица – 3 Основные элементы производственного процесса, формирующие вредные и опасные факторы

Этапы работ	Наименование запроектированных работ и параметров производства	Факторы (ГОСТ 12.0.003-74 ССБТ с измен.1999 г.)[1]		Нормативный документ
		Вредные	Опасные	
Камеральные	1. Сбор и анализ фактического материала.	1.Отклонение показателей микроклимата в помещении.	1. Электрический ток.	СанПиН 2.2.4.548-96[2]
	2. Подготовка изменений для внесения в документацию.	2.Недостаточная освещенность рабочей зоны.	2. Пожароопасность.	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03[3]
	3. Составление схем земельных участков.	3. Повышенный уровень		СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03[4]

		электромагнитных излучений.		ГОСТ 12.1.003-83[5]
		4. Повышенный уровень шума. 5. Монотонность труда.		ГОСТ Р 12.1.019-2009[6] ГОСТ 12.1.004 - 91[7]

5.1.1 Анализ вредных факторов производственной среды

5.1.1.1 Отклонение показателей микроклимата в помещении

Для создания благоприятных условий труда необходимо обеспечение оптимальных (допустимых) параметров микроклимата. При определенных их значениях человек испытывает состояние теплового комфорта, что способствует повышению производительности труда, предупреждению простудных заболеваний. И, наоборот, неблагоприятные значения микроклиматических показателей могут стать причиной снижения производственных показателей в работе, привести к таким заболеваниям работающих как различные формы простуды, радикулит, хронический бронхит, тонзиллит и другим.

Проводимые работы отнесены к категории Ib (легкая), так как производятся сидя, связаны с ходьбой, не требуют систематического физического напряжения или поднятия и переноски тяжестей. Физические энергозатраты менее 174 Вт. Исходя из этого, определены оптимальные и допустимые показатели микроклимата на рабочих местах, которые приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Оптимальные и допустимые величины показателей микроклимата

Оптимальные величины показателей микроклимата					
Период года	Категория работ	Температура воздуха, °С	Температура поверхностей, °С	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с
холодный	Iб	21-23	20-24	60-40	0,1
Теплый		22-24	21-25		

Продолжение таблицы 3

Допустимые величины показателей микроклимата							
холодный	Iб	19,0-20,9	23,1-24,0	18,0-25,0	15-75	0,1	0,2
Теплый		20,0-21,9	24,1-28,0	19,0-29,0		0,1	0,3

В целях защиты работника и профилактики неблагоприятного воздействия микроклимата должны быть использованы защитные мероприятия, к примеру, регламент времени работы, системы местного кондиционирования воздуха, применение средств индивидуальной защиты, средств защиты переохлаждения от окон в холодный период, средств защиты от попадания прямых солнечных лучей (занавески) в теплый период. Помимо этого, следует содержать помещение в чистоте, проводить влажную уборку и проветривание помещения.

5.1.1.2 Недостаточная освещенность рабочей зоны

Одним из важнейших условий создания благоприятных и безопасных условий труда является рациональное освещение помещений и рабочих мест.

В рабочем помещении осуществлено естественное и искусственное освещение.

Нерационально организованное освещение является причинами плохого восприятия информации, снижения зрения, утомления зрения и организма в целом.

Нормы освещенности рабочих мест и помещений установлены в «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03» [3]. Норма искусственного освещенности для офисов общего назначения с использованием компьютеров принята 200-300 лк, для офисов, где осуществляются чертежные работы – 500 лк. Норма естественной боковой освещенности КЕО $e_n = 1,2\%$.

Для минимизации воздействия данного фактора необходимо соблюдение требуемых норм освещенности, проведение чистки стекол оконных рам и светильников не реже 2-х раз в год и своевременная замена перегоревших ламп.

5.1.1.3 Повышенный уровень электромагнитных излучений

Источниками электромагнитных полей на рабочих местах с персональным компьютером являются монитор и системный блок компьютера, электропроводка, сетевые фильтры, источники бесперебойного питания и различные периферийные устройства.

При постоянном пребывании в помещении с высоким электромагнитным фоном возможны разбитость, неестественная усталость, общая слабость, головокружение, апатия, расстройство настроения, рассеянность внимания, снижение активности гипофиза, частые простуды и кожные высыпания.

Нормы параметров электромагнитных полей на рабочих местах с персональным компьютером регламентируются СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03 и приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Нормы параметров электромагнитных полей

Параметр	Частотный диапазон	Санитарная норма (не более)
Напряженность электрического поля (E)	5 Гц – 2 кГц	25 В/м
	2 кГц – 400 кГц	2,5 В/м
Индукция магнитного поля (B)	5 Гц – 2 кГц	250 нТл
	2 кГц – 400 кГц	25 нТл
Напряженность электростатического поля (E)	0 Гц	15кВ/м
Фоновый уровень напряженности электрического поля промышленной частоты (E)	50 Гц	500 В/м
Фоновый уровень индукции магнитного поля промышленной частоты (E)	50 Гц	5 мкТл

Для уменьшения воздействия электромагнитного излучения необходимо использовать жидкокристаллические мониторы вместо мониторов на базе электронно-лучевой трубки, также периодически удалять пыль с поверхности монитора сухой хлопчатобумажной тканью. Помимо этого, следует делать перерывы во время работы за компьютером, проветривать помещение, отключать от розеток технику, которая не требуется для работы в текущий момент, больше находится на природе.

5.1.1.4 Повышенный уровень шума

Работа в помещении сопряжена с шумовым загрязнением. К внутренним источникам шума отнесены аппаратные средства персонального компьютера, бытовые приборы, телефонные звонки, разговоры сотрудников между собой и

другие. Внешние – шумы с улицы, например, исходящие от транспортных потоков на улицах и дорогах или от природных явлений.

Длительное воздействие шумов снижает производительность труда и приводит к ухудшению слуха, головным болям, к нарушению деятельности нервной системы, снижению болевой чувствительности, изменению сосудистого давления.

Допустимые уровни звукового давления приведены в таблице 5.

Таблица 5 – Уровни звукового давления

Рабочие места	Уровни звукового давления, дБ, в октавных полосах со среднегеометрическими частотами, Гц									Уровни звука и эквивалентные уровни звука, дБА
	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	
Постоянные рабочие места и рабочие зоны в производственных помещениях	107	95	87	82	78	75	73	71	69	80

Вредное воздействие шума возможно уменьшить путем архитектурно-планировочных решений и рациональной организацией рабочего пространства в помещении, применением средств коллективной и индивидуальной защиты, установкой звукомаскирующих систем и звукоизоляции. Также следует сокращать время пребывания в рабочих условиях чрезмерного шума.

5.1.1.5 Монотонность труда

Однообразие трудовых операций или производственной обстановки оказывают влияние на работника.

Основные отрицательные последствия монотонного труда: физическая тяжесть, нервная напряженность труда, сложность перерабатываемой информации, однонаправленное снижение уровня показателей сердечно-сосудистой системы и центральной нервной системы, рассеянность внимания,

проявление сонливости, повышение заболеваемости, снижение работоспособности и производительности труда.

Для обеспечения нормальной работы сотрудника и сохранения его здоровья следует проводить ряд мероприятий. К примеру, внедрение рациональных режимов труда и отдыха с введением 5-минутных регламентированных перерывов через каждые два часа работы, автоматизация однообразного ручного труда, выполнение гимнастики для глаз и всего тела.

5.1.2 Анализ опасных факторов производственной среды

5.1.2.1 Электрический ток

Поражение электрическим током – одна из основных причин большинства несчастных случаев в офисе. Токопроводящие элементы расположены не только на самом производстве, но и на рабочем месте под столом, например, за компьютером и принтером.

Источником являются различные электрические провода, электроприводы вспомогательных устройств, обогревательных элементов, работающих от электричества и другие.

Опасное воздействие электрического тока на работника проявляется в виде электротравм (ожоги отдельных участков тела, разрыв тканей, нагрев внутренних тканей, разложение органической жидкости, нарушение физико-химического состава крови, нарушение внутренних биологических процессов) и профессиональных заболеваний. Опасным напряжением для человека является 42 В, а опасным током – 0,01 А.

Для обеспечения защиты от случайного взаимодействия с электрическим током необходимо соблюдать технику безопасности и использовать средства и способы защиты. К ним отнесены безопасное расположение и изоляция токоведущих частей, защитное отключение, предупредительная сигнализация, блокировка, знаки безопасности и надписи с величиной напряжения, средства индивидуальной защиты. Помимо этого

необходимо проверять исправность вилок приборов, розеток и изоляции электропроводов.

5.1.2.2 Пожароопасность

В качестве источников пожара в помещении выступают электропроводка, компьютерная техника, электрооборудование и устройства электропитания с дефектами, неисправные розетки и выключатели, системы кондиционирования воздуха, где в результате различных нарушений образуются перегретые элементы, короткое замыкание, искры, взрывы, халатность рабочих (например, курение в неустановленных местах, применение открытых источников огня).

Любой пожар причиняет материальный и моральный ущерб человеку, вред его жизни и здоровью.

К базовым принципам обеспечения пожарной безопасности отнесены наличие табличек с номером телефона вызова пожарной охраны и фамилиями ответственных за противопожарное состояние помещений, эвакуационных выходов, планов эвакуации, знаков пожарной безопасности, первичных средств пожаротушения. Помимо этого, необходимы профилактические мероприятия, связанные с проверкой средств пожаротушения (огнетушители, шланги и другие), проведение инструктажа по технике безопасности и учебных тревог.

5.2 Экологическая безопасность

Общие требования в области охраны окружающей среды предусмотрены Федеральным законом «Об охране окружающей среды» [9]. При размещении и вводе в эксплуатацию объекта недвижимости на земельном участке необходимо предусматривать мероприятия по восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности. Также необходимо проведение экологической сертификации земельных участков. Сертификат гарантирует экологическую безопасность осуществления

хозяйственной или иной деятельности, влияет на уровень конкурентоспособности и повышает имидж обладателя такого участка.

Охрана земли и окружающей природной среды состоит в целенаправленном нахождении при проектировании средств, максимально ограничивающих и исключаящих любые отрицательные последствия, вызываемые неправильными действиями человека. Каждый земельный участок на территории России имеет вид разрешенного использования, который определяет, как может использоваться данный участок и в каких пределах им можно распоряжаться [12].

В Земельном кодексе Российской Федерации предусмотрено возмещение убытков при ухудшении качества земель и вреда, причиненного земельными правонарушениями [10].

5.3 Безопасность в чрезвычайных ситуациях

Возникновения пожара – наиболее вероятная чрезвычайная ситуация при работе в здании. Основные источники и мероприятия рассмотрены в пункте 5.1.2.2 Пожароопасность.

В целях пожарной безопасности на предприятии на каждом этаже следует размещать не менее двух ручных огнетушителей и противопожарное оборудование. Также необходимо установление в здании системы пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре.

В случае обнаружения пожара или его признаков необходимо сообщить об этом по телефону в пожарную охрану, а также руководителю или соответствующему компетентному должностному лицу и (или) дежурному по объекту. Задействовать объектовую систему оповещения о пожаре. При необходимости вызвать другие аварийно-спасательные службы (медицинскую, газоспасательную и тому подобные).

После вызова пожарной охраны принять (по возможности) меры к эвакуации людей (руководствуясь планом эвакуации), тушению (локализации) пожара и сохранности материальных ценностей. Если

возможности эвакуироваться нет, то для защиты от тепла и дыма необходимо надёжно загерметизировать своё помещение и ожидать приезда спасательных служб.

Соблюдение всех установленных норм и правил сводит к минимуму пожароопасность.

5.4 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности

5.4.1 Специальные правовые нормы трудового законодательства

Для обеспечения безопасности работы при проектировании существуют специальные правовые нормы трудового законодательства. В них указываются все правила и требования, которые направлены на обеспечение безопасности среды на месте работы, а также на избежание чрезвычайных ситуаций и на сохранение трудоспособности рабочего. Охрана и особенности регулирования труда, рабочее время, различные компенсации (при несчастном случае на производстве, за совмещение работы с получением образования) и возмещения затрат (связанных со служебной командировкой, с обучением работника) регламентированы Трудовым кодексом Российской Федерации[11].

Так как безопасность является неотъемлемой частью трудовой деятельности, важно руководствоваться нормативными документами по безопасности и предупреждать вредные и опасные факторы производственной среды заблаговременно.

5.4.2 Организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03 устанавливают требования к организации рабочего места с персональным компьютером в помещении [4].

При размещении мест работы расстояние между рабочими столами с мониторами должно быть не менее 2,0 м, а расстояние между их боковыми поверхностями – не менее 1,2 м. Экран располагают от глаз пользователя на расстоянии 600-700 мм, но не ближе 500 мм с учетом размеров алфавитно-

цифровых знаков и символов. Клавиатуру размещают на поверхности стола на расстоянии 100-300 мм от края или на специальные столешницы.

Конструкция рабочего стола должна обеспечивать оптимальное размещение на рабочей поверхности используемого оборудования с учетом его количества и конструктивных особенностей, характера выполняемой работы. При этом допустимо использование рабочих столов (коэффициент отражения 0,5-0,7) различных конструкций, отвечающих современным требованиям эргономики.

Рабочий стол должен иметь пространство для ног высотой не менее 600 мм, шириной - не менее 500 мм, глубиной на уровне колен - не менее 450 мм и на уровне вытянутых ног - не менее 650 мм.

Конструкция рабочего стула должна обеспечивать поддержание рациональной рабочей позы, позволять изменять ее с целью снижения статического напряжения мышц шейно-плечевой области и спины для предупреждения развития утомления. Тип следует выбирать с учетом роста пользователя, характера и продолжительности работы.

Выполнение данных эргономических требований к правильному расположению и компоновке рабочей зоны обеспечивает комфортную рабочую среду.

6.1 Теоретические основы расчета эффективности земельно-кадастровых работ.

Под эффектом системы государственного кадастрового учета необходимо понимать результат земельно-кадастровых действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях.

Под эффективностью системы государственного кадастрового учета – проведение определенного объема и вида земельно-кадастровых действий для повышения качества и степени использования земельных и информационных ресурсов.

Эффективность системы государственного земельно-кадастрового учета бывает:

- экономическая, в которую входит результативность государственной и муниципальной деятельности по созданию и ведению систем земельного кадастра и управлению земельными ресурсами, характеризуемая отношением полученного эффекта (результата) к затратам ресурсов;
- информационно-социальная – это формирование земельных отношений, создание многообразных субъектов земельных отношений и охрана их прав, которые обеспечивают высокий уровень удовлетворения потребностей в земельно-кадастровой информации и услуг на потребительском рынке; минимизацию времени, затрачиваемого на получение информации и услуг и т.д.;
- организационно-техническая – эффективность процесса планирования, организации, управления и технико-технологического обеспечения процесса кадастрового учета. Критерием является степень освоения системы ГЗК и ГКУ.

Под эффектом совершенствования системы государственного кадастрового учета необходимо понимать результат действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях, а под эффективностью

определенного объема и вида земельно-кадастровых работ для повышения качества, и степени использования земельных и информационных ресурсов.

Экономическая эффективность деятельности земельных палат определяется отношением полученных результатов к производственным затратам.

Критерием экономической эффективности системы ГЗК может быть создание самодостаточной, самофинансируемой системы для обеспечения нормального ее функционирования.

Различают абсолютную и прямую, фактическую и расчетную экономическую эффективность системы земельного кадастра.

Прямая эффективность получается за счет реальной экономической отдачи от земельно-кадастровых действий (увеличение сбора земельного налога, плата за информацию и оказание услуг).

Абсолютная эффективность системы ГЗК складывается за счет прямого эффекта и части косвенного, опосредованного эффекта, получаемого вследствие принятия экономически эффективного управленческого решения по развитию территории на основе земельно-кадастровой информации. При этом могут быть различные варианты использования информации и, соответственно, различная абсолютная эффективность.

Фактическая эффективность системы определяется на основе осуществленных единовременных затрат и ежегодных издержек для освоения и ведения системы ГЗК, корректировкой ее в случае необходимости. Это обеспечивает необходимый авторский контроль и реальную степень полезности для всех заинтересованных организаций и ведомств в вопросах развития региона.

Расчетная эффективность определяет величину и состав расходов, их отдачу на перспективу с учетом нормативных показателей.

Фактическая и расчетная эффективность могут не совпадать вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

6.2 Совершенствованной технологии формирования земельных участков при государственном кадастровом учете.

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

Конечным результатом процесса ведения Государственного кадастрового учета является заполнение государственного реестра земель района и другой кадастровой документации – тем самым создание информационной базы.

В 2001 году 25 октября вышло Постановление Правительства РФ «Об утверждении федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 – 2007годы)».

Целью программы является создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости, обеспечивающей реализацию государственной политики в области эффективного использования земли и иной недвижимости, вовлечения их в гражданский оборот и стимулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в целях удовлетворения потребностей общества и граждан.

Основными задачами Программы является:

- разработка и совершенствование нормативно-методической базы, обеспечивающей создание государственного земельного кадастра как единой системы государственного учета недвижимости на основе автоматизированных технологий, и обеспечение публичности его сведений;

- создание и использование единых методологических и программно-технических принципов государственных автоматизированных баз данных, обеспечивающих ведение государственного земельного кадастра и государственный учет объектов недвижимости, содержащих перечень учтенных объектов недвижимости, а также сведения о них, и подлежащих учету в Государственном регистре баз и банков данных;
- создание автоматизированных технологий и специальных программных средств, обеспечивающих реализацию процедур государственного учета объектов недвижимости и ввод в автоматизированные базы данных актуальной информации о земельных участках и прочно связанных с ними объектах недвижимого имущества, как объектах права и налогообложения, полученных в результате разграничения государственной собственности на землю, инвентаризации, межевания и кадастровой оценки земельных участков;
- ввод в эксплуатацию в государственных органах по ведению государственного земельного кадастра и учету объектов недвижимости программно-технических комплексов, современных отечественных информационных технологий и программных средств, средств защиты информации, обеспечивающих автоматизацию процессов формирования, учета, оценки земельных участков и объектов недвижимости;
- обеспечение совместимости информационных систем, связанных с формированием, государственным учетом, технической инвентаризацией, оценкой, регистрацией прав, налогообложением и распоряжением недвижимостью, и создание системы электронного обмена сведениями между ними;
- организация и проведение подготовки и переподготовки кадров, обеспечивающих государственный кадастровый учет земель и иных объектов недвижимости, а также кадастровую оценку земель.

Совершенствование технологии формирования земельного участка при Государственном Земельном Кадастре заключается в полном переходе

на автоматизированную обработку сведений Государственного Земельного Кадастра в программном комплексе Единый Государственный Реестр Земель (ПК ЕГРЗ)- разработанным Таганрогским Южно Российским Кадастровым Центром (Т ЮРКЦ). Данная версия программы была принята благодаря своему высокофункциональному меню, простоте работы в комплексе, быстрому доступу ко всем необходимым данным, а также быстроте обработки информации.

В разделе главе 3 будут представлены расчеты стоимости оформления застроенного земельного участка в собственность.

6.3 Расчет стоимости оформления застроенного земельного участка в собственность.

Рассчитаем стоимость формирования объекта кадастрового учета на примере земельного участка площадью 508 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Томск, Московский тракт 119/1.

Расчет сметной стоимости кадастровых работ при постановке земельного участка на кадастровый учет. Расчет произведен с применением Сборника цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель, утвержденного приказом Роскомзема от 28 декабря 1995 года № 70 (в дальнейшем - Сборник).

Цены на изготовление проектной и изыскательской продукции определяются по соответствующим таблицам Сборника цен с применением нижеследующей формулы (4):

$$(4) \text{ Цена} = ax_1 + vx_2$$

где а и в – цена в расчете на единицу измерения по соответствующим таблицам Сборника;

x_1 и x_2 - количество единиц измерения или усложняющие коэффициенты.

Расчет стоимости кадастровых работ при постановке земельного участка на кадастровый учет представлен в таблице 3.

Таблица 5 - Расчет сметной стоимости кадастровых работ

№ п/п	Виды работ Ед. измерения Расчет коэффициентов	№№ частей, глав, табл., коэф-ты к табл. СБОРНИК ЦЕН Роскомзем, 1996 г.	Стоимость (руб.)
1.	Обмер и привязка ЗУ, строений, расположенных на участке к ГГС Ед.изм.: а) объект, б) 1 км теод/хода $K_2=1,0-0,04(15-n)$, где n – протяженность ходов	Часть I, гл.1, табл.2 $k=1$ (кат.сложности) $K_2=0,44$ $K_3=0,78$ $K_4=0,7$ (при М 1:1000)	3 500
2.	Определение площади земельного участка Ед.изм.: а) объект, б) 1 тыс.га отводимой территории; $K_2=1,0-0,90(1-n)$, где n-площадь отводимой территории, тыс.га	Часть IV, гл.11, табл.73 $K_2=0,1$ $K_3=0,78$	500
3.	Схема расположения границ земельного участка	Часть IV, гл.11, табл.75	2 500
4.	Ед.изм.: а) объект, б) 1 тыс.га территории $K_2=1,0-0,45(2-n)$, где n-площадь территории, тыс.га	$K_2=0,1$ $K_6=1,5$ (при М 1:1000)	
5.	Подготовка межевого плана Ед.изм.: а) объект, б) 1 кв.дм плана	Часть II, гл.5, табл.40	2 500
6.	Общая стоимость кадастровых работ		9 000
7.	Стоимость работ с применением повышающего коэффициента	п.14 «Общие указания» $K=1,494$	13 446
Итого по смете			13 446,00 руб.
НДС 18%			2 420,28 руб.
Всего с НДС			15 866,28 руб.

ИТОГО: Пятнадцать тысяч восемь шестьдесят шесть рублей двадцать восемь копеек.

Таблица 6 - Коэффициенты-дефляторы, применяемые при расчете стоимости кадастровых работ

Период, на который установлен коэффициент- дефлятор	Размер	Основание
на 2005 год	1,104	Приказ Минэкономразвития России от 9 ноября 2004 г. N 298
на 2006 год	1,132	Приказ Минэкономразвития России от 3 ноября 2005 г. N 284
на 2007 год	1,096	Приказ Минэкономразвития России от 3 ноября 2006 г. N 359
на 2008 год	1,081	Приказ Минэкономразвития России от 19 ноября 2007 г. N 401
на 2009 год	1,148	Приказ Минэкономразвития России от 12 ноября 2008 г. N 392
на 2010 год	1,295	Приказ Минэкономразвития России от 13 ноября 2009 г. N 465
на 2011 год	1,372	Приказ Минэкономразвития России от 27 октября 2010 г. N 519
на 2012 год	1,494	приказе Минэкономразвития России от от 1 ноября 2011 Г. N 612
на 2013 год	1,569	Приказ Минэкономразвития России от 31 октября 2012г. N 707
на 2014 год	1,672	Приказ Минэкономразвития России от 7 ноября 2013 г. N 652

на 2015 год	1,798	Приказ Минэкономразвития России от 29.10.2014 № 685
на 2016 год	2,083	Приказ Минэкономразвития России от 20.10.2015 № 772
на 2017 год	1,798	Приказ Минэкономразвития России от 03.11.2016 № 698

В межевой план в приложение вкладываются сведения ГКН о соседних земельных участках в виде выписок из ГКН в случае, если такие участки стоят на кадастровом учете [7].

Межевой план, утвержденный кадастровым инженером, передается заказчику кадастровых работ для дальнейшей сдачи в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области для проверки сведений. Процедура постановки на государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется бесплатно. По результатам проведения кадастрового учета правообладателю будет выдан кадастровый паспорт земельного участка (выписка из Государственного кадастра недвижимости).

После заказчик обращается в Управление Росреестра по Томской области для регистрации прав на земельный участок. За проведение регистрации права собственности правообладатель платит государственную пошлину. В соответствии с пп. 24 п. 1 ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок или на созданный на таком участке объект недвижимого имущества составляет 200 рублей.

Итак, подведем итоги, сколько же необходимо потратить правообладателю, чтобы оформить земельный участок в собственность в городе Томске (таблица 6).

Таблица 7 - Затраты правообладателя на оформление застроенного земельного участка в собственность

№п/п	Организация	Статья затрат	Количество	Стоимость работ, руб.
1.	Межевая организация	Смета	1 шт.	15 866,28
2.	Управление Росреестра по Томской области	Государственная пошлина	1200 руб. (за регистрацию зем. участка и строения)	200
Общая сумма затрат правообладателя			16 066,28	

ИТОГО: шестнадцать тысяч шестьдесят шесть рублей и двадцать восемь копеек

6.4 Расчет затрат на оформление земельного участка различными организациями.

Затраты землеустроительной организации на выполнение кадастровых работ. Мы можем рассчитать затраты землеустроительной организации на выполнение кадастровых работ в месяц. В организации кадастровые работы выполняют 3 бригады. Каждая бригада состоит из трех человек: геодезист, обработчик, делопроизводитель. Минимальная стоимость одного комплекта оборудования, необходимого для выполнения работ одной бригаде составляет 1 млн. руб., а программное обеспечение для обработки данных по геодезической деятельности стоит минимум 50 тыс. руб. Средняя заработанная плата члена бригады составляет 20 000 руб.

Произведем расчет затрат землеустроительной организации в месяц и представим его в таблице 8.

Таблица 8 - Расчет затрат землеустроительной организации

№ п/п	Виды затрат	Затраты в ед. измерения	Затраты в руб.
1.	Заработанная плата	9 чел. 1 мес.	180 000
2.	Фонд оплаты труда (ФОТ)	$\text{ФОТ} = \frac{\text{ЗП} \times 1,3}{1 - 0,26}$	316 216
3.	Страховой взнос	30,2 % от ФОТ	95 497
4.	Амортизация	10% от стоимости оборудования (в год)	26 250
5.	Расходные материалы	-	10 000
6.	Аренда помещения	Количество дней (30 дн.)	50 000
7.	Коммунальные платежи	Количество дней (30 дн.)	15 000
8.	Телефон	Количество дней (30 дн.)	2 000
9.	Электроэнергия	Количество дней (30 дн.)	2 000
10.	Накладные и прочие расходы	5 % от \sum п.п.4-9	5 263
Итого			702 226

Итак, по данным расчетам получается, что затраты землеустроительной организации в месяц составляют 702 226 рублей, а следовательно в год – 8 426 712 рублей.

Стоимость оформления одного межевого плана составляет, в среднем 27 364,20 руб. (расчет стоимости был представлен выше). Чтобы покрыть затраты землеустроительной организации в год необходимо оформить 307 межевых плана, в месяц – 26 планов, т.е. каждая бригада должна оформлять ежемесячно по 8 планов.

Затраты на проведение кадастрового учета. Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, внесение сведений о земельном участке в реестр объектов недвижимости, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых паспортов и формирование кадастровых дел.

Рассчитаем затраты на проведение кадастрового учета по формуле (4.1):

$$З = ЗКОП + ЗГКУ, \quad (4.1)$$

где ЗКОП – стоимость копирования КПЗУ, руб.;

ЗГКУ – затраты на внесение сведений в реестр объектов недвижимости, руб.

В свою очередь затраты на копирование КПЗУ (ЗКОП) рассчитываются по формуле (4.2):

$$ЗКОП = ЗБУМ + ЗКСЕР + ТКОП, \quad (4.2)$$

где ЗБУМ – затраты на бумагу, руб.;

ЗКСЕР – затраты на копирование, руб.;

ТКОП – затраты на изготовление копий, руб.;

а затраты на внесение сведений в реестр объектов недвижимости – по формуле (4.3):

$$ЗГКУ = ЗО + ЗКОМ + ЗЭЛ,$$

где ЗО – затраты на оплату труда сотрудников, руб.;

ЗКОМ – затраты на оплату коммунальных услуг, руб.;

ЗЭЛ – затраты на оплату электроэнергии, руб.

За прошедший год в ФГБУ «КП Росреестра» было 3000 обращений о постановке на кадастровый учет по городу Томске.

Расчеты затрат на проведение Государственного кадастрового учета 3000 земельных участков (за 1 календарный год) представлены в таблицах 9,10,11.

Таблица 9 - Расчет затрат на копирование 3000 экземпляров КПЗУ за 2016г.

№ п/п	Виды затрат	Затраты в руб.
1.	Затраты на бумагу	2 500
2.	Затраты на ксерокопирование	30 000
3.	Затраты на изготовление КПЗУ	35 000
Итого:		67 500

Таблица 10 - Расчет затрат на внесение сведений в реестр объектов недвижимости ГКН за 2016 г.

№ п/п	Виды затрат	Затраты в руб.
1.	Оплата труда 10 сотрудников	760 000
2.	Фонд оплаты труда (ФОТ)	1 335 135
3.	Страховой взнос (30,2 % от ФОТ)	403 211
4.	Амортизационные отчисления	100 000
5.	Оплата коммунальных услуг	80 000
6.	Оплата электроэнергии	25 000
7.	Накладные и прочие расходы	10 250
Итого:		2 713 596

Таблица 11 - Расчет затрат на проведение кадастрового учета за 2016 г.

№ п/п	Виды затрат	Затраты в руб.
1.	Затраты на копирование	67 500
2.	Затраты на внесение сведений в базу данных ГКН	2 713 596
Итого:		2 781 096

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках выполнения выпускной квалификационной работы были решены следующие задачи:

- проанализированы нормативные документы;
- проведены подготовительные работы, сбор материалов и сведений о территории исследования;
- выявлены особенности отвода земельного участка;
- создана графическая часть (чертежи, схемы, планы);

В результате выполнения всех вышеперечисленных задач, была достигнута главная цель - отвод и постановка на государственный кадастровый земельный участок для индивидуального жилищного строительства по адресу: Томская область, д. Нелюбино, улица Зелена, д. 10. Участку был присвоен кадастровый номер 70:14:0113001:1092, площадь участка составила 1500 кв. м.

В ходе исследования были разработаны следующие документы:

- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- чертеж земельных участков и их частей;
- межевой план земельного участка.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция РФ ст. 9 от 12.12.93(с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)
2. Гражданский кодекс РФ: Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.; Собрание законодательства РФ. 2013. № 7. Ст. 775.
3. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221ФЗ "О государственном кадастре недвижимости (постатейный) / Долганова Н.С., Зюзин В.А., Королев А.Н., Назимова А.А. М., 2008. С.258.
4. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136ФЗ (ред. от 08.03.2015).
5. Л.Б. Шейнин. Земельное право России: Учебное пособие. М., 2007. С. 156, 168.
6. О личном подсобном хозяйстве: Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ (ред. от 01.05.2017)
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016 (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016)
8. Сайт МО Зоркальцевское сельское поселение – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zorkpos.tomsk.ru/>. – (Дата обращения 20.05.2017).
9. Сайт Публичная кадастровая карта– [Электронный ресурс]. – Режим доступа:– <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> (Дата обращения 17.05.2017).

10. Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утв. ПП РФ от 11.07.2002г. № 514

11. Положением о контроле за проведением землеустройства, утв. ПП РФ от 26.04.2002г. № 273

12. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденными Росземкадастром от 17.02.03г.

13. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром от 17.02.03г.

14. Положение о государственной экспертизе землеустроительной документации, утв. ПП РФ от 04.04.2002г. № 214

15. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (ред. от 25.01.2012) "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков"

16. Харитонов А.А., Панин Е.В., Яурова И.В. Межевание земель: Учебное пособие для ВУЗов. - Воронеж.: Изд-во ВГАУ, 2010. -225 с.

17. Григорьев С.А., Атаманов С.А. Кадастр недвижимости: учебное пособие. - М.: Изд-во "Букстрим", 2012. - 324 с.

18. Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2017)

19. Сайт Википедия – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>– (Дата обращения 18.05.2017).

20. Сайт Esti Map – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://esti-map.ru/product/mapinfo-professional/>– (Дата обращения 18.05.2017).

21. ГОСТом 12.1.003-89 «ССБТ. Шум. Общие требования безопасности».
22. СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений».
23. СанПиН: 2.2.2.542-96 «Гигиенические требования к ВДТ и ПЭВМ. Организация работы».
24. Санитарные правила и нормы 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарнозащитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». М.: Минздрав РФ, 2006.
25. ГОСТ 12.1.038 – 82 ССБТ. Электробезопасность. Предельно допустимые уровни напряжений прикосновения и токов.
26. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О пожарной безопасности».
27. Федеральный закон от 22.07.2013 г. №123 – ФЗ, Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.
28. Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Город Томск».
29. Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 №1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
30. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных на границах таких зон».
31. СН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и территории жилой застройки.

32. СНиП 2.06.15-85 Строительные Нормы и Правила. Инженерная защита территории от затопления и подтопления.

33. ГОСТ 12.0.230-2007 ССБТ. Системы управления охраной труда. Общие требования.

34. СНиП 23-05-95 «Строительные нормы и правила. Нормы проектирования. Естественное и искусственное освещение».

35. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости " № 218 от 01.01.17г

36. Сайт Zakadom – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakadom.ru/>– (Дата обращения 18.05.2017).

37. Евсева Н.С., Окишева Л.Н. География Томской области: Томск: Изд-во НТЛ, 2005. – 152с