

Затем происходит работа завершающего блока авторского алгоритма – блока проверки соответствия полученных результатов работы. Данный блок позволяет сравнить полученные данные с публичной кадастровой картой, и в случае если различий нет, происходит переход обратно к блоку системы обнаружения первичных признаков земельных правонарушений. Если же различия есть, в базу данных приложения происходит запись информации об анализируемом земельном участке.

Однако окончательное решение остается за государственным инспектором, только он может сказать, что выявленные признаки правонарушения имеют место быть.

Преимущества от внедрения предложенного систематизированного алгоритма оценки земельных правонарушений в работу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии следующие:

1. Сокращение времени на поиск земельных правонарушений.
2. Повышение информативности и наглядности информации о земельных правонарушениях.
3. Повышается оперативность информации для руководства компании по эффективности управления, планирования и контроля.
4. Повышается производительность труда сотрудников отдела государственного земельного надзора.
5. Реализуется возможность одновременного анализа правонарушений сразу для нескольких объектов земельных отношений по разным признакам.
6. Упрощается оценка графической части объекта нарушения по плотности размещения земельных правонарушений и условного их расположения.

Таким образом, исходя из всего вышесказанного можно, сделать вывод о необходимости внедрения автоматизированного поиска и обнаружения первичных признаков земельных правонарушений для дальнейшей управленческой деятельности в землеустройстве и кадастрах.

Литература

1. Аврунев Е. И., Пархоменко И.В. Перспективная информационная модель государственного земельного надзора // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 158 – 168.
2. Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора от 20 июля 2015 г. N 486. – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 20.07.2012, 2015. – 50 с.
3. Постановление об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») по совершенствованию контрольно-надзорной деятельности в Российской Федерации на 2016–2017 годы (Распоряжение Правительства Российской Федерации № 559-р от 01.04.2016). – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 01.04.2016, 2015. – 50 с.

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ ТОМСКОГО РАЙОНА

Т.В. Кононенко

Научный руководитель старший преподаватель М.В. Козина

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Проектом межевания территории (далее – ПМТ) земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей. Межевание земельных участков осуществляет геодезическая компания, имеющая лицензию на проведение инженерно-геодезических работ. Межевание может осуществляться как индивидуально, так и при проведении комплексных кадастровых работ. Что касается последнего, то межевание также проводят в рамках проектов планировки и межевания территории для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков и для установления, изменения и отмены красных линий для застроенных территорий, на которых не планируется комплексное развитие, а также не предусмотрено размещение новых линейных объектов [1].

В большинстве случаев проекты планировки и межевания территории разрабатываются единым документом. Исключением являются садовые некоммерческие товарищества (далее – СНТ). Согласно Градостроительному кодексу проект межевания может разрабатываться без разработки проекта планировки на территориях, не предусмотренных для комплексного развития.

В исследовании рассматривались особенности разработки проектов межевания на территории садовых товариществ Томского района. Основная отрасль жизни Томского района – сельское хозяйство. На территории данного района насчитывается 452 садовых обществ общей площадью больше 7 000 га. Наибольшее количество садовых товариществ (127) расположено в Богашевском сельском поселении, на втором месте – Воронинское сельское поселение (60 садовых товариществ), на третьем – Зоркальцевское сельское поселение (48 садовых товариществ) [2]. В исследовании было задействовано 25 садовых товариществ.

На основе практического исследования были отобраны часто встречающиеся проблемы, тормозящие разработку и утверждение проекта межевания территории. На тех или иных этапах жизни проекта возникают уникальные проблемы. Всего было выделено 5 этапов жизни проекта:

Этап I. Получение решения на подготовку ПМТ; Этап II. Разработка ПМТ; Этап III. Согласование ПМТ с органами местного самоуправления; Этап IV. Процедура одобрения ПМТ на общем собрании членов общества; Этап V. Утверждение ПМТ главой местной администрации поселения. Проблемы встречаются только на этапе разработки и согласования проекта межевания.

Далее предлагается рассмотреть популярные проблемы на этих этапах.

Этап II. Разработка проекта межевания территории.

Проблема № 1. Наличие в кадастровом плане территории (далее – КПТ) адреса и кадастрового номера земельного участка, но отсутствие соответствующего адресного номера в генеральной схеме товарищества. Встречается в 18 из 25 объектах (72%).

Если адрес, указанный в кадастровом плане территории, не соответствует адресному номеру в генеральной схеме, то процесс дешифрирования картографического материала и формирование границ земельных участков значительно затормаживается.

Решение: запрос списка номеров у председателя СНТ и совершение звонков нужным собственникам лично для приглашения на встречу и обсуждения местоположения границ их садоводческих участков.

Если контактов с данными собственниками у председателя не имеется, тогда граница таких земельных участков устанавливается со слов председателя СНТ.

Проблема № 2. Несоответствие ширины дорог современным требованиям пожарной безопасности. Встречается во всех исследуемых объектах (100%).

В соответствии со СНиП «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях», ширина земляного полотна проезда в садовых товариществах для транспортных средств, ширина колеи которых 2, 7 м и менее, должна быть не менее 4, 5 м. [3] К тому же, согласно современным пожарным требованиям и нормам, необходимо учесть возможность проезда транспорта технического обслуживания.

Решение: изменение площади участков, расширение проездов.

Этап III. Согласование проекта межевания с уполномоченными органами исполнительной власти, с органами местного самоуправления.

Проблема № 1. Реестровые ошибки местоположения объектов регионального и федерального значения (железные дороги, ЛЭП, сельскохозяйственные угодья). Встречается в 2 из 25 объектах (8%).

Ввиду существования таких ошибок, а непосредственно, несовпадения данных координат в ЕГРН с фактическим местоположением полосы отвода железной дороги, была создана ситуация, которая не позволяла установить границы садоводческого товарищества СНТ «Ландыш» по границам земельных участков, входящих в Генеральную схему данного СНТ.

Решение: часть полосы отвода железной дороги пересекает территорию СНТ «Ландыш». А земли, находящиеся внутри этой полосы по закону тоже принадлежат железной дороге. Так как на данной территории располагаются и земли СНТ, и участки земли для садоводства, принадлежащие физическим лицам, то необходимо образовывать части земельного участка железной дороги из тех участков, которые пересекает полоса отвода железной дороги.

Проблема № 2. Самостоятельный захват территорий садоводческим товариществом (отсутствие визуального соответствия представленных границ – указанным в государственном акте на право пользования землей). Встречается в 8 из 25 объектах (32%).

Данная проблема возникает в результате принятия в члены товарищества собственников земельных участков близлежащих территорий. Но, к сожалению, председатели вовремя не оформляют данную процедуру официально в согласии с местной администрацией.

И, бывает, что в государственном акте на право пользования землей границы земельного участка СНТ представлены в одном виде, а по факту имеют совершенно другую форму и, в итоге, площадь всего земельного участка значительно превышает площадь, указанную в государственном акте.

Решение: либо запрос постановлений в местной администрации на отвод данных земельных участков садовому некоммерческому товариществу, либо уменьшение площади СНТ до указанной в государственном акте.

Проблема № 3. Чересполосица границ садоводческого товарищества (СНТ «Кристалл»). Встречается в 2 из 25 объектах (8%).

В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими Федеральными законами. Образование границ садоводческого товарищества «Кристалл» в представленной схеме, приведет к нарушению вышеуказанных требований.

Решение: Формирование прочих земель между чересполосными участками и продолжение на этой территории границ СНТ.

Проблема № 4. Отсутствие документов о праве собственности на землю товарищества у юридического лица, представляющего СНТ. Встречается в 1 из 25 объектах (4%).

В связи с тем, что в годы перестройки многие садовые товарищества распались, на данный момент существуют те, которым до сих пор не удастся восстановить правоустанавливающие документы. К таким СНТ относится и СНТ «Снабженец», на который в принципе невозможно выдать постановление о разработке проекта межевания в связи с отсутствием правоустанавливающих документов.

Решение: формирование межевого плана с целью уточнения границ земель общего пользования с одновременным уточнением со смежными земельными участками, границы которых в ЕГРН занесены с реестровой ошибкой.

Проблемы при разработке и утверждении проекта межевания, выявленные на территории Томского района, встречаются по всей территории России. И для того, чтобы не потерять время на производстве данных проектов в пустую, стоит учесть риски, связанные с появлением данных проблем.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон № 190-ФЗ от 29.12.2004). – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 29.12.2004, 2004. – 321 с.
2. Перечень садоводческих товариществ на предоставление государственной поддержки в 2017 году, утверждённый начальником Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области, Черданцевой И.В.;
3. СНиП 2.05.11–83. Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях. – М.: Государственный комитет СССР по делам строительства, 1984. – 30 с.

РОЛЬ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗВИТИИ МАЛЫХ ПОСЕЛЕНИЙ (НА ПРИМЕРЕ С. ЕРМОЛКИНО БЕЛЕБЕЕВСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН)

Т.А. Косенкова

Научный руководитель председатель Цикловой комиссии Н.А. Асфандияров
 Башкирский колледж архитектуры, строительства и коммунального хозяйства, г. Уфа, Россия

В развитии населенных пунктов основную роль выполняют государственный кадастр недвижимости и государственный градостроительный кадастр, а также другие информационные системы, которые необходимы для градостроительной деятельности.

Государственный градостроительный кадастр – это информация о территориальном планировании, градостроительном зонировании, регламенте, об использовании территории и ее ценности. Он включает топографо-геодезические и картографические материалы; сведения: о состоянии и благоустройстве территорий, об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, о градостроительном планировании территорий и их застройке, кадастровое зонирование территории, отводы земельных участков под застройку, реестр строящихся объектов, генеральные схемы инженерного обеспечения города, проект межевания территории и пр. [1, 3].

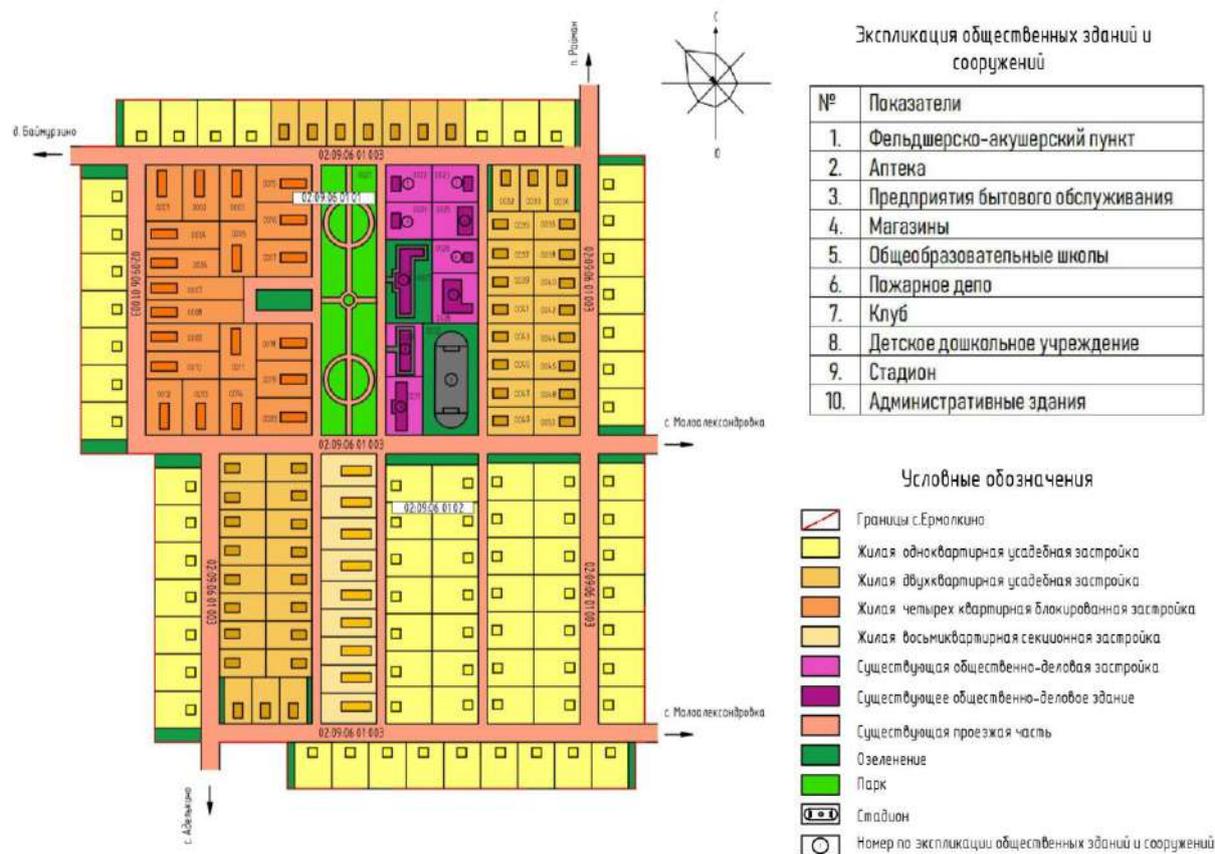


Рис. Кадастровая карта с. Ермолкино Белобеевский район Республика Башкортостан