

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
 федеральное государственное автономное
 образовательное учреждение высшего образования
 «Национальный исследовательский Томский политехнический университет» (ТПУ)

Инженерная школа природных ресурсов
 Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
 Отделение геологии

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы Особенности оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними
--

УДК 347.214.2.028:332.334.4:656.02

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У81	Каменская Елизавета Андреевна		

Руководитель ВКР

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель ОГ	Чилингер Л.Н.	к.т.н		

КОНСУЛЬТАНТЫ ПО РАЗДЕЛАМ:

По разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент ОСГН ШБИП	Рыжакина Т.Г.	к.э.н.		

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Гуляев М.В.	—		

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Руководитель ООП	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент ОГ ИШПР	Козина М.В.	к.т.н.		

Томск – 2022 г.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
 федеральное государственное автономное
 образовательное учреждение высшего образования
 «Национальный исследовательский Томский политехнический университет» (ТПУ)

Инженерная школа природных ресурсов
 Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
 Отделение геологии

УТВЕРЖДАЮ:
 Руководитель ООП
Козина М.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
2У81	Каменской Елизавете Андреевне

Тема работы:

Особенности оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№ 25-52/с от 25.01.2022

Срок сдачи студентом выполненной работы:	06.06.2022
--	------------

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>Объектом исследования является гаражные кооперативы и земельные участки под ними. При выполнении выпускной квалификационной работы использованы учебно-методические пособия, нормативно-правовые документы, электронные ресурсы, материалы аэрофотосъемки.</p>
---	---

<p>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Аналитический обзор литературы. 2. Оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним по «гаражной амнистии» 3. Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются или отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, старые технические паспорта 4. Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение. 5. Социальная ответственность.
<p>Перечень графического материала</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 70:21:0200022 2. Порядок оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки для всех случаев по «Гаражной амнистии» 3. Порядок оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними, которые не проходили процедуру учета 4. Порядок оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ним, в случае отсутствия правоустанавливающих документов 5. Ключевые положения закона о «Гаражной амнистии»
<p>Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы</p>	
<p>Раздел</p>	<p>Консультант</p>
<p>Аналитический обзор литературы</p>	<p>Чилингер Л.Н.</p>
<p>Оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним по «гаражной амнистии»</p>	<p>Чилингер Л.Н.</p>
<p>Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются или отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, старые технические паспорта</p>	<p>Чилингер Л.Н.</p>
<p>Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение</p>	<p>Рыжакина Т.Г.</p>
<p>Социальная ответственность</p>	<p>Гуляев М.В.</p>

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	25.01.2022
---	------------

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Чилингер Л.Н.	к.т.н.		25.01.2022

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У81	Каменская Елизавета Андреевна		25.01.2022

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
 федеральное государственное автономное
 образовательное учреждение высшего образования
 «Национальный исследовательский Томский политехнический университет» (ТПУ)

Инженерная школа природных ресурсов
 Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
 Уровень образования Бакалавр
 Отделение геологии
 Период выполнения весенний семестр 2021 /2022 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:	06.06.2022
--	------------

Дата контроля	Название раздела (модуля) / вид работы (исследования)	Максимальный балл раздела (модуля)
	<i>Описание теоретической части ВКР</i>	50
	<i>Разработка графической части ВКР</i>	30
	<i>Устранение недочетов</i>	20

СОСТАВИЛ:

Руководитель ВКР

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель ОГ	Чилингер Л.Н.	к.т.н		25.01.2022

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель ООП

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент ОГ ИШПР	Козина М.В.	к.т.н		25.01.2022

Результаты освоения ООП

Код компетенции	Наименование компетенции
Универсальные компетенции	
УК(У)-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач;
УК(У)-2	Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений
УК(У)-3	Способен осуществлять социальное взаимодействие и реализовывать свою роль в команде;
УК(У)-4	Способен осуществлять деловую коммуникацию в устной и письменной формах на государственном языке Российской Федерации и иностранном(-ых) языке(-ах)%;
УК(У)-5	Способен воспринимать межкультурное разнообразие общества в социально-историческом, этическом и философском контекстах;
УК(У)-6	Способен управлять своим временем, выстраивать и реализовывать траекторию саморазвития на основе принципов образования в течение всей жизни;
УК(У)-7	Способен поддерживать должный уровень физической подготовленности для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности;
УК(У)-8	Способен создавать и поддерживать безопасные условия жизнедеятельности, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций;
УК(У)-9	Способен проявлять предприимчивость в профессиональной деятельности, в т.ч. В рамках разработки коммерчески перспективного продукта на основе научно-технической идеи.
Общепрофессиональные компетенции	
ОПК(У)-1	Способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий;
ОПК(У)-2	Способностью использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию;
ОПК(У)-3	Способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами;
ОПК(У)-4	Способен осуществлять профессиональную деятельность, применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общеинженерные знания.
Профессиональные компетенции	
ПК(У)-5	Способность проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах;
ПК(У)-6	Способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок;

ПК(У)-7	Способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости;
ПК(У)-1	Способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости;
ПК(У)-2	Способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ;
ПК(У)-8	Способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС);
ПК(У)-9	Способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;
ПК(У)-10	Способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ;
ПК(У)-11	Способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости;
ПК(У)-12	Способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Реферат

Выпускная квалификационная работа состоит из 87 страниц, 16 рисунков, 18 таблиц, 40 источников, 5 приложений.

Ключевые слова: земельный участок, гараж, гаражный кооператив, гаражно-строительный кооператив, машино-место, гаражная амнистия, упрощенный порядок, государственный учет, государственная регистрация, собственность, правоустанавливающий документ, федеральный закон, нормативно-правовой акт, Единый государственный реестр недвижимости.

Объектом исследования является гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

Цель работы – анализ особенностей оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

В выпускной квалификационной работе проанализированы требования по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним.

В результате исследования выполнено оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются или отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, старые технические паспорта.

Область применения: результаты работы могут быть использованы для кадастровых работ в сфере земельно-имущественных отношений и учитываться при решении вопросов по оформлению прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

Основные определения и сокращения

В выпускной квалификационной работе использованы основные термины:

Единый государственный реестр недвижимости: представляет собой свод достоверных систематизированных сведений и состоит из: реестра объектов недвижимости; реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий.

Бюро технической инвентаризации: организации, осуществляющие государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

гараж: здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.

гаражный строительный кооператив: основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

индивидуальный гараж: одноэтажное сооружение, предназначенное для размещения транспортных средств и иных материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств (который может иметь подвал или погреб, общие с другими индивидуальными гаражами стены, крышу, фундамент и коммуникации, а также использоваться гражданами для личных и бытовых нужд).

некапитальный гараж: некапитальное сооружение, предназначенное для размещения транспортных средств и иных материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств.

машино-место: предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично или полностью ограничена

строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В выпускной квалификационной работе использованы следующие сокращения:

РФ – Российская Федерация

ФЗ – Федеральный закон

ЗК – Земельный кодекс

ГК – Гражданский кодекс

ТК – Трудовой кодекс

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

ГСК – Гаражно-строительный кооператив

СНТ – Садовое некоммерческое товарищество

БТИ – Бюро технической инвентаризации

МФЦ – Многофункциональный центр

КИ – Кадастровый инженер

Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии

Минэкономразвития – Министерство экономического развития

СанПиН – санитарно-эпидемиологические правила и нормативы

СНиП – Строительные нормы и правила

СП – Свод правил

ПК – персональный компьютер

Содержание

Введение	13
1 Аналитический обзор литературы	16
1.1 Гаражно-строительные кооперативы.....	16
1.2 Правовые проблемы признания нормативно-правового акта, регулирующего сферу гаражных кооперативов	19
1.3 Принятие федерального закона № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».....	22
2 Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним по «гаражной амнистии».....	29
2.1 Подготовка и предоставление документов для оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	29
2.2 Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются документы, позволяющие внести в ЕГРН сведения о нем как о ранее учтенном	32
3 Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются или отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, старые технические паспорта	41
4 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение.....	50
4.1 Оценка коммерческого потенциала и перспективности проведения научных исследований с позиции ресурсоэффективности и ресурсосбережения.....	50
4.1.1 Анализ конкурентных технических решений	50
4.1.2 SWOT-анализ	52
4.2 Планирование исследовательских работ	54
4.2.1 Структура работ в рамках исследования.....	54
4.2.2 Разработка графика проведения научного исследования	56

4.3	Сметная стоимость выполнения работ.....	60
4.3.1	Расчёт нормативной продолжительности выполнения работ.....	60
4.3.2	Нормативная база для расчёта сметы на выполняемые работы.....	60
4.3.3	Расчёт сметной стоимости.....	61
5	Социальная ответственность	67
5.1	Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности	67
5.2	Производственная безопасность	69
5.2.1	Анализ потенциально опасных и вредных производственных факторов	70
5.3	Экологическая безопасность	78
5.4	Безопасность в чрезвычайных ситуациях.....	80
	Заключение.....	82
	Список литературы.....	83
	Приложение А.....	88
	Приложение Б	89
	Приложение В.....	90
	Приложение Г	91
	Приложение Д.....	92

Введение

На сегодняшний день, одним из фундаментальных вещных прав человека является право собственности, которое регулирует комплекс отношений по вопросам владения, пользования и распоряжения, принадлежавшим ему благом, исходя из интересов [1, 2]. Собственность служит залогом устойчивого развития общества и государства на мировой арене, поэтому вопросы узаконивания объектов недвижимости являются крайне актуальными в современное время.

Ведь в 1990 году с развитием частной формы собственности граждане с преобладающим интересом хотели зарегистрировать свои права на земельные участки, занятые гаражами или иными хозяйственными постройками, которые были приобретены в период 60-80-х годов. Но, к сожалению, обращения в местные администрации и органы регистрации права не принесли желаемого результата.

Так, по данным Федеральной налоговой службы России, в Едином государственном реестре юридических лиц содержится информация о 36 902 юридических лицах, зарегистрированных в качестве гаражных (гаражно-строительных) кооперативов.

По данным Росреестра, в Едином государственном реестре недвижимости учтены следующие сведения об объектах гаражного назначения:

- с наименованием «здание», «сооружение» поставлено на государственный кадастровый учет 3 095 404 объекта, права зарегистрированы на 1 742 130 объектов;

- с наименованием «помещение» поставлено на государственный кадастровый учет 2 550 065 объектов, права зарегистрированы на 1 749 418 объектов;

Права физических лиц зарегистрированы на 1 001 297 земельных участков, на которых расположены объекты гаражного назначения, на 8 154 земельных участка – права юридических лиц (из 1 395 638 земельных участков).

При этом количество существующих неофициально, то есть не оформленных в установленном порядке объектов гаражного назначения, значительно больше.

Регионами сообщено о наличии большого количества проблем в данной сфере. Так, в качестве одной из основных проблем отмечаются значительные трудности в части регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки ввиду отсутствия документов как о предоставлении земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи.

При этом по результатам анализа информации Федеральной налоговой службы России, Росреестра, субъектов Российской Федерации установлено, что фактически не определены собственники объектов гаражного назначения, в бюджеты различного уровня не поступают доходы в виде арендной платы, земельного налога и налога на имущество физических лиц; не установлены лица, ответственные за содержание и эксплуатацию объектов гаражного назначения, в том числе с точки зрения обеспечения безопасности населения, что значительно ухудшает комфортность городской среды.

В целях устранения проблемы узаконивания таких объектов недвижимости, как гаражи необходимо подробно проанализировать порядок оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

В соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3] на гаражные кооперативы и земельные участки под ними должны быть оформлены права, а сведения о таких объектах внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Объект исследования – гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

Предмет исследования – оформление прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

Целью данной выпускной квалификационной работы является анализ особенностей оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

1. Проанализировать нормативно-правовую базу в сфере оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.
2. Рассмотреть порядок оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.
3. Подготовить документы для оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.
4. Оценить коммерческий потенциал, перспективность и альтернативы проведения работы с позиции ресурсоэффективности и ресурсосбережения. Определить ресурсную, финансовую, бюджетную, социальную и экономическую эффективность исследования.
5. Рассмотреть специальные правовые нормы трудового законодательства.
6. Разработать мероприятия по снижению воздействия вредных и опасных факторов в рабочей зоне.
7. Предложить мероприятия в результате возникшей чрезвычайной ситуации и меры по ликвидации последствий.

1 Аналитический обзор литературы

1.1 Гаражно-строительные кооперативы

В 1960 году появились гаражно-строительные кооперативы, сокращенно называемые ГСК. Они быстро стали одной из самых популярных форм кооперативов. С того времени кооперативы и гаражные товарищества землю и земельные участки не получали в собственность, а всего лишь брали их в аренду [4-6]. Большая часть участков выделялась исполкомами и предприятиями, на которых были трудоустроены граждане, на праве постоянного бессрочного пользования, и, как правило, такая земля не была соответственно оформлена.

Большое число гаражно-строительных кооперативов было создано еще в советское время и до 2005 года, то есть до введения норм современного градостроительного регулирования. Поэтому их правовой статус в действующем законодательстве не прописан. Непосредственно понятия «гаражно-строительный кооператив» в ГК РФ не содержится, однако вывести его можно из общих положений о юридических лицах.

Понятие потребительского кооператива раскрывается в пункте 1 статьи 123.2 Гражданского кодекса Российской Федерации [7], в соответствии с которым потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Гаражом признается здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств; может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением [8].

Следовательно, гаражно-строительный кооператив (ГСК) – некоммерческая корпорация, представляющая собой основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их

потребностей в строительстве и содержании гаражей для размещения транспортных средств.

ГСК создается по решению учредителей, которое принимается на общем собрании, конференции или съезде [7]. Учредители – граждане или граждане и юридические лица на таком собрании:

- принимают решение о создании ГСК;
- утверждают устав ГСК;
- образуют (формируют) органы ГСК.

Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, составе членов кооператива, размере паевых взносов и порядке их внесения, а также об ответственности за нарушение обязательств. Устав также содержит сведения о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

В уставе ГСК в обязательном порядке должны содержаться сведения о:

- наименовании ГСК;
- месте нахождения кооператива;
- предмете и целях деятельности ГСК (также может быть указан срок создания ГСК);
- составе, размере, условиях и порядке внесения паевых взносов, ответственности за нарушение обязательств по внесению взносов;
- составе и компетенции органов ГСК, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

Основные положения об управлении в кооперативе установлены пунктом 1 статьи 65.3 Гражданского кодекса Российской Федерации [7], согласно которому

высшим органом управления ГСК является общее собрание его членов. В уставе кооператива должна быть определена компетенция высшего органа, в т.ч. вопросы, отнесенные к исключительной компетенции органа, а также порядок созыва данного органа, принятия им решений.

Решение высшего органа ГСК принимается большинством голосов участников собрания при условии наличия кворума, – не менее пятидесяти процентов от общего числа членов кооператива [7]. Помимо высшего органа, в кооперативе создаются исполнительные органы, – единоличный исполнительный орган, может также образовываться и коллегиальный исполнительный орган.

По общему правилу [7] образуется единоличный исполнительный орган (например, председатель кооператива). Уставом кооператива может быть предусмотрено предоставление полномочий такого органа нескольким лицам, действующим совместно, или образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга [7]. В качестве единоличного исполнительного органа может выступать как физическое лицо, так и юридическое лицо, но, как правило, таким органом у ГСК является гражданин.

Избрание председателя кооператива проводится в порядке, установленном ГК РФ и уставом ГСК. В частности, организуется проведение общего собрания членов ГСК (очередного или внеочередного), в повестку дня которого включается вопрос выбора председателя кооператива. Проводится голосование, форма которого (очная или заочная) устанавливается уставом, с соблюдением необходимого кворума участников. Результаты голосования по вопросу избрания председателя кооператива фиксируются в протоколе общего собрания ГСК.

Информация о смене председателя кооператива подлежит внесению в Единый государственный реестр юридических лиц.

Таким образом, уставом ГСК должно в обязательном порядке предусматриваться образование:

- высшего органа управления ГСК (общее собрание – состоящего из членов кооператива);
- единоличного исполнительного органа ГСК.

Факультативными (не обязательными к образованию) органами могут быть:

- коллегиальный исполнительный орган ГСК (правление, дирекция и т.п.);

- коллегиальный орган ГСК (наблюдательный и иной совет).

Требования к членам ГСК, а также порядок приема и выхода из состава ГСК должны быть определены в уставе кооператива. Как правило, членами кооператива могут стать граждане, достигшие возраста 16 лет. Такие требования к возрасту граждан – членов кооператива, в частности, содержатся [9].

Прием в члены ГСК, как правило, осуществляется на основе письменного заявления кандидата в члены кооператива, при этом принятый в кооператив член уплачивает паевой взнос в порядке и сроки, которые установлены уставом.

Допускается выход из членов кооператива по заявлению, поданному в сроки и в порядке, которые установлены уставом ГСК. При этом вышедшему члену выплачивается стоимость пая денежными средствами или же в натуральной форме предоставлением имущества.

Исключение из кооператива возможно по решению общего собрания (конференции и т.п.) членов кооператива по основаниям, установленным уставом, например, за:

- невыполнение требований устава и органов ГСК;
- нанесение вреда имуществу ГСК, нарушение правил содержания и эксплуатации гаража и т.п.

Кроме того, уставом ГСК может предусматриваться правило об исключении из членов ГСК при неуплате паевого взноса при вступлении в члены кооператива.

1.2 Правовые проблемы признания нормативно-правового акта, регулирующего сферу гаражных кооперативов

Трактовка таких понятий, как гараж и машино-место предусмотрена СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденному приказом Минстроя России от 7 ноября 2016 г. № 776/пр

и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» соответственно [8,10]. В 2017 году с момента вступления в силу № 218-ФЗ, частично были упомянуты вопросы постановки на государственный кадастровый учет машиномест, но только тех, которые непосредственно расположены внутри конкретных зданий и сооружений [10].

Проанализировав законодательство, можно прийти к выводу, что нормативно-правового акта, регулирующего сферу гаражных боксов, не существовало. Внесенный в Государственную Думу законопроект от 12.04.2016 № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» был отклонен органом законодательной власти 25.07.2018 года на основании большого количества недостатков, частью обусловленных отсутствием должной концептуальной проработки, частью – неудовлетворительным юридико-техническим воплощением [11]. Например, ниже представлены некоторые замечания:

- введение строительно-технических по своему содержанию терминов (например, «гаражный комплекс», «гараж-стоянка»), представляется ошибочным по существу и, кроме того, может вызвать ненужные вопросы относительно соотношения его с созвучным термином «комплекс», употребляемым в статьях 132 и 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [7];

- усматривается множество моментов, указывающих на явную аналогию норм и институтов, предусмотренных Проектом, нормам и институтам, имеющимся в Жилищном кодексе Российской Федерации;

- нормы, касающиеся гаражных кооперативов и гаражных товариществ, по существу, не содержат какого-либо особого регулирования, а содержат нормы, дублирующие, соответственно, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о гаражных кооперативах и Жилищного кодекса Российской Федерации о жилищно-строительных и жилищных кооперативах.

В октябре 2019 года одноименный законопроект № 785806-7 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» был вновь рассмотрен Советом Государственной Думы, но не дал конкретного результата при

проведении общественных обсуждений в отношении текста данного проекта Федерального закона [12].

Практика Верховного Суда Российской Федерации о признании права собственности на гаражные боксы носит отрицательную динамику, судебные дела и гражданские иски не удовлетворяются судом. На территории города Москвы Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации зачастую отменяло апелляционное решение и направляло дело о признании права собственности на гараж на новое апелляционное рассмотрение, так как действующее законодательство не содержало ряда условий для возникновения у граждан права собственности на гараж.

Юристы в области земельно-имущественного комплекса, ведущие такие дела, ссылались на правовые основания иска о признании права собственности на гараж (гаражный бокс) разных нормативных актов, таких как:

- ст. ст. 130, 131, 213, 218, 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которых говорится, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно...» [7];

- разъяснения, изложенные в Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 [13], которые указывают на то, что момент возникновения права может быть установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица;

- другие положения действующего законодательства, связанные с защитой и признанием права собственности на недвижимое имущество.

Пожалуй, очевидна и ни у кого не вызывает сомнений, актуальность принятия законодательного акта любой направленности в области приобретения собственниками законных прав и правоустанавливающих документов на

гаражные постройки. Назревает крайняя необходимость принятия федерального закона, который своей юридической силой восполнит пробелы текущего законодательства.

13 февраля 2020 года Правительством Российской Федерации был внесен проект № 1076374-7 федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены» [14]. Данный документ разрабатывался Министерством экономического развития Российской Федерации совместно с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в течение двух лет. Федеральный закон в быту стали классифицировать как «гаражная амнистия», сравнивая её с «дачной амнистией», которая исходя из практики, значительно упростила порядок оформления собственности для граждан.

Гаражная амнистия – это упрощенный порядок оформления права собственности на землю под гаражом. При этом владелец гаража получает эту землю бесплатно – он не выкупает ее у государства или муниципалитета, а просто оформляет в собственность или становится арендатором.

1.3 Принятие федерального закона № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федеральный закон вступил в силу от 1 сентября 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3]. Новый закон называют «гаражной амнистией». Он разработан для того, чтобы урегулировать рынок частных гаражей и деятельность гаражных кооперативов, позволить гражданам в упрощенном порядке оформить в собственность гаражи, а также землю под ними. Действовать упрощенная и бесплатная система регистрации будет до 1 сентября 2026 года.

Главная цель принятия документа – это установление правового статуса гаражных кооперативов и, как следствие, узаконивание правовой основы деятельности гаражных и гаражно-строительных объединений.

Выгода государства заключается в том, что множество незаконных объектов будут стоять на государственном кадастровом учете, и соответственно, на них можно будет начислить налоги на землю и имущество. Еще это важно для благоустройства территории: зачастую непонятно, кому принадлежат гаражи, и кто несет ответственность за порядок и безопасность сооружений.

Ключевые положения закона о гаражной амнистии приведены на рисунке 1.

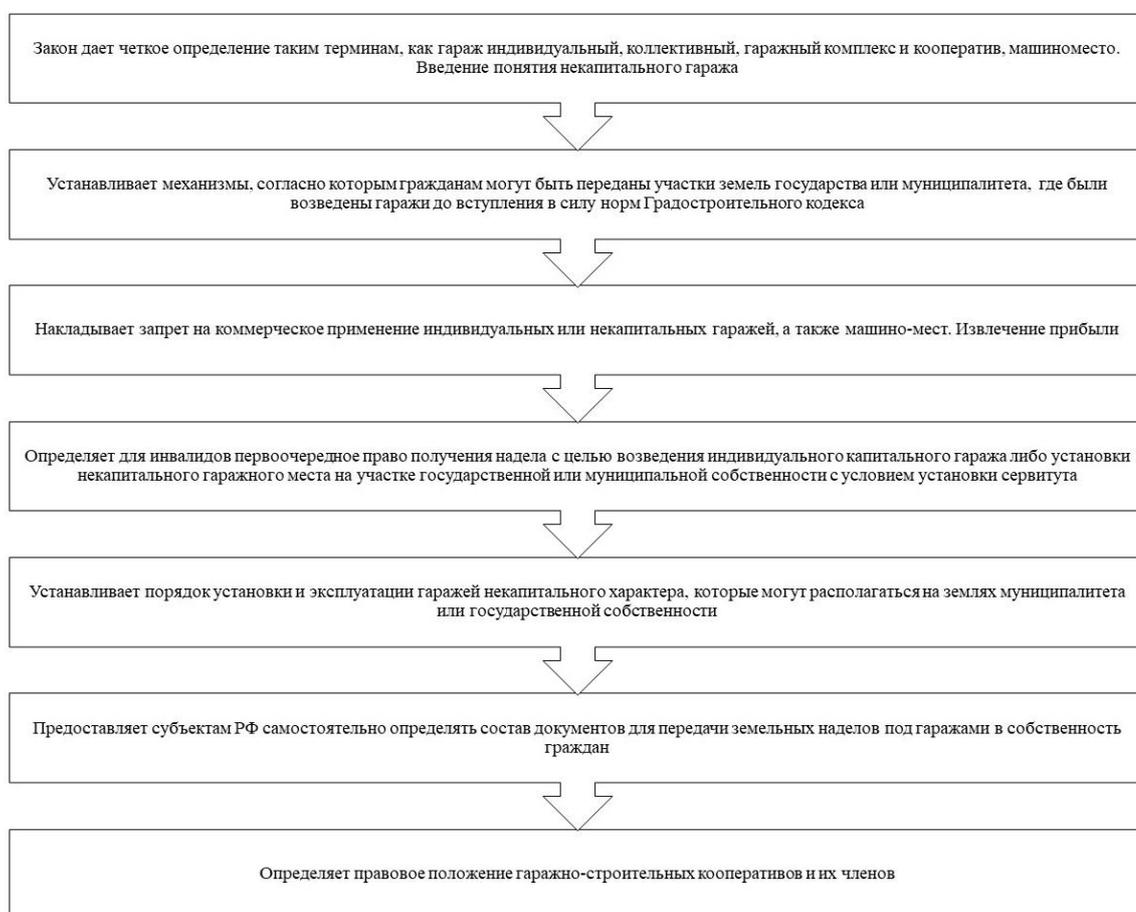


Рисунок 1.1 - Ключевые положения закона о гаражной амнистии

Основная задача федерального закона трактовать четкое понятие терминам, применяемым к гаражному владению и закрепление их правового юридического статуса. Главной особенностью «гаражной амнистии» является ее распространение исключительно на гаражи, которые входят в состав гаражных

кооперативов и отдельно стоящих построек. Самовольные постройки граждан, так называемые «самострои» регистрироваться не будут, и соответственно под действие «гаражной амнистии» не попадают.

Федеральный закон о гаражах четко трактует виды индивидуальных гаражей, которые используются гражданами в личных целях. Стоит отметить, что закон вывел за пределы своего действия индивидуальные гаражи, некапитальные гаражи и машиноместо для осуществления в них предпринимательской деятельности. На рисунке 2 представлены новые понятия и термины.

Для целей данного Федерального закона понятия «гаражный кооператив», «гаражно-строительный кооператив» и «гаражный потребительский кооператив» признаются равнозначными. Особенности создания и деятельности гаражного кооператива, гаражно-строительного кооператива или гаражного потребительского кооператива определяются законом о гаражных объединениях.

индивидуальный гараж – одноэтажное сооружение, предназначенное для размещения транспортных средств и иных материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств (который может иметь подвал или погреб, общие с другими индивидуальными гаражами стены, крышу, фундамент и коммуникации, а также использоваться гражданами для личных и бытовых нужд);

машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично или полностью ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

территория гаражного назначения – территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории, предназначенной для размещения индивидуальных гаражей, коллективных гаражей и имущества общего пользования гаражного назначения;

коллективный гараж – здание, имеющее два и более этажа, состоящее из машино-мест и иных помещений.

некапитальный гараж – некапитальное сооружение, предназначенное для размещения транспортных средств и иных материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств.

Рисунок 1.2 – Новые понятия и термины закона о «гаражной амнистии»

Объекты, созданные до дня вступления в силу Федерального закона, которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в соответствии с записями Единого государственного реестра

недвижимости имеют наименование или назначение «гаражный бокс», признаются гаражами.

Важно отметить, что федеральный закон о гаражной амнистии не коснулся ряда гаражей, имеющих определенное местоположение, а именно тех гаражей, которые расположены на земельных участках территории загородного частного сектора или садовых некоммерческих товариществах (далее – СНТ). Гаражи и гаражные кооперативы территории СНТ попадают под так называемую «дачную амнистию», правила которой введены Федеральным законом от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» [15].

Гаражная амнистия как способ «быстрого» порядка учета гаражей, включает несколько главных требований, которым должны обладать такие объекты, чтобы действие федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены», распространялось на такие объекты учета. Гараж можно оформить в собственность по «гаражной амнистии», в следующих случаях:

- гараж является объектом капитального строительства и построен до 30 декабря 2004 года;
- не признан самовольной постройкой по суду или по решению органов местного самоуправления;
- может быть как отдельно стоящим объектом капитального строительства, так и блокирован общими стенами с другими гаражами, иметь общую крышу, фундамент и коммуникации.

Не все гаражи являются капитальными постройками, признаваемыми объектами недвижимости. Объектами недвижимости признаются те гаражи, которые имеют прочную связь с землей и которые невозможно перенести без причинения ущерба их назначению. Другими словами, если гараж нельзя перенести без его разрушения, то этот гараж является недвижимостью.

Федеральный закон от 1 сентября 2021 года № 79-ФЗ [3] не регулируют правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами гаражей:

– являющихся объектами вспомогательного использования по отношению к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения, в том числе предназначенных и (или) используемых для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств;

– предназначенных для хранения техники и оборудования, необходимых для обеспечения деятельности государственных органов, их территориальных органов, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления, а также транспортных организаций;

– находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей;

– в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [16].

На основании части 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества [10]. В соответствии со статьей 164 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации [7].

Регистрация объектов недвижимости связана, в первую очередь, с необходимостью введения таких объектов в легальный юридический оборот, для целей налогообложения и пополнения налоговой базы Российской Федерации, а также для установления гарантий настоящему и будущему правообладателю в области получения и приобретения узаконенной недвижимости [17].

Оформление гаража, исходя из принципа оформления права собственности на недвижимое имущество, выполняется в силу определенных причин, которые определяют юридическую составляющую такого объекта недвижимости. Одна из них – защита действующего строения от физического сноса.

Отсутствие разрешительной правоустанавливающей документации на строительство зачастую приводит к сносу гаражных построек. После процесса приватизации недвижимости, действия подобного характера исключительно совершаются только при согласии с собственником недвижимого имущества.

Еще одной важной составляющей государственной регистрации гаражных построек является возможность заключения сделок с имуществом на основании приобретенного права собственности с дальнейшей возможностью продажи, обмена или дарения другому лицу такого объекта [5].

Для того, чтобы оформить гараж в собственность, необходимы следующие документы:

- о предоставлении или ином выделении земельного участка либо о возникновении права на использование участка по иным основаниям;
- выданный гаражным кооперативом документ, подтверждающий выплату гражданином паевого взноса или подтверждающий факт строительства гаража кооперативом или гражданином;
- документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка гаражному кооперативу, организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства;
- документ, подтверждающий приобретение кооперативом или организацией права на использование земельного участка по иным основаниям

- решение общего собрания членов гаражного кооператива или иной документ о распределении гражданину гаража или земельного участка;
- технический паспорт БТИ до 1 января 2013г, где есть указание на правообладателя гаража либо заказчика изготовления документа и на год постройки;
- договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения или договор о предоставлении или оплате коммунальных услуг в связи с использованием гаража.

На основании перечисленных правоустанавливающих документов физическое или юридическое лицо вправе оформить в собственность гараж, а также земельный участок под ним.

Органы местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных образований вправе осуществлять мероприятия, направленные на выявление лиц, использующих расположенные в границах соответствующих муниципальных образований гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, и оказывать содействие гражданам в приобретении прав на них и на земельные участки, на которых расположены гаражи.

2 Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним по «гаражной амнистии»

2.1 Подготовка и предоставление документов для оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним

С 1 сентября 2021 года каждый владелец незарегистрированного гаража может официально оформить его по упрощенной схеме «гаражной амнистии», а также земельный участок, который находится под данным гаражом. Процедура оформления предельно проста, а большая часть бумажной работы возлегла на органы местного самоуправления. Важно понимать, что владелец гаража не выкупает землю у муниципалитета или государства, а оформляет бесплатно или берет участок в аренду.

Главный плюс для владельца гаража заключается в том, что он может узаконить недвижимость и распорядиться ею в дальнейшем по своему усмотрению: продать, оставить в наследство или подарить. Без согласования с собственником гараж не имеют права снести, а в случае строительства дороги или жилья гражданин получит материальную компенсацию.

Для оформления гаража в собственность необходимо следовать 3 основным этапам, которые помогут ускорить процедуру оформления гаража в собственность.

Этап 1. Необходимо убедиться, что гараж подходит под новый закон

Можно оформить гараж в собственность при соблюдении одновременно трех условий:

- гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землей;
- гараж построен до вступления в силу действующего Градостроительного кодекса РФ (до 29.12.2004) [18];
- гараж не признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления.

На сайте Росреестра советуют, прежде чем начать оформление гаража, обратиться в местную администрацию и узнать, как на территории

муниципалитета реализовывается «гаражная амнистия». Возможно, со стороны местной власти будет организована работа по всем гаражам и получится избежать излишних процедур.

Этап 2. Нужно собрать необходимые документы

Прежде чем начать оформление гаража, необходимо тщательно изучить все документы, которые есть и которые могут иметь хоть какое-то отношение к гаражу. Любые справки, решения, технические описания могут стать основанием для оформления прав на гараж. Важно знать, что власти различных регионов могут предъявлять свои требования о списках документов.

Для оформления гаража необходимо предоставить любой из перечисленных документов, подтверждающих право пользования таким гаражом на протяжении последних десятков лет:

- решение органа власти (в том числе советского периода), которое подтверждает, что ранее гражданину или юридическому лицу был предоставлен земельный участок под гаражом;
- справка или другой документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе;
- решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее выделение гаража;
- старый технический паспорт на гараж, который необходимо заказать для технической инвентаризации;
- документы о наследстве, если гараж принадлежал кому-либо из родственников.

Кроме того, к важным документам, подтверждающим право граждан на пользование земельным участком, относится решение исполкома городского, районного Совета об отводе земельного участка.

Решение Исполнительного комитета Томского городского Совета депутатов
трудящихся об отводе земельного участка

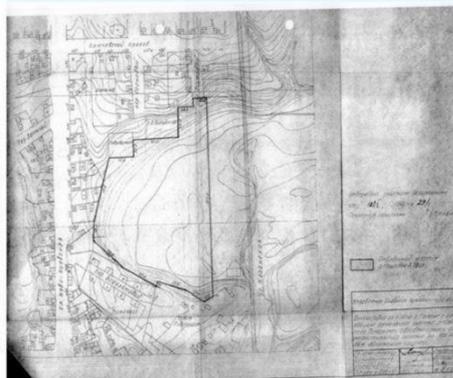
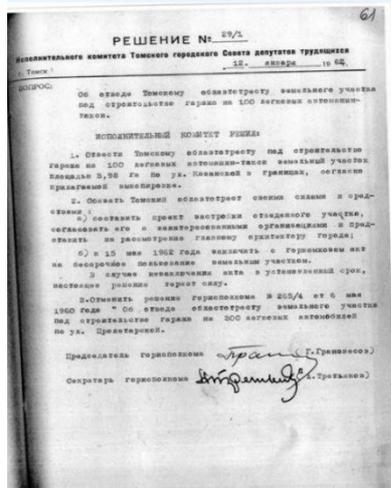


Рисунок 2.1 – Решение Исполнительного комитета Томского городского Совета депутатов трудящихся об отводе земельного участка

Перечисленные документы хранятся в муниципальном архиве или местной администрации. Также можно обратиться в бюро технической инвентаризации, у них на хранении могут быть документы, содержащие описание гаража.

При отсутствии указанных документов, у физического или юридического лица появилась возможность оформить гараж в собственность. Органы власти регионов наделены полномочиями по определению других документов, которые являются основанием для оформления прав на гараж по «гаражной амнистии».

Этап 3. Необходимо выяснить статус земли под гаражом

Для того чтобы узнать, содержатся ли сведения в ЕГРН о земельном участке под гаражом, можно обратиться в одно из следующих ведомств:

- федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии;
- орган государственной власти или местного самоуправления;
- организационно-правовые формы деятельности, где работником является кадастровый инженер;
- многофункциональный центр.

Кроме представленных организаций, можно воспользоваться сервисами управления Росреестра: «справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» и «публичная кадастровая карта» [19,20].

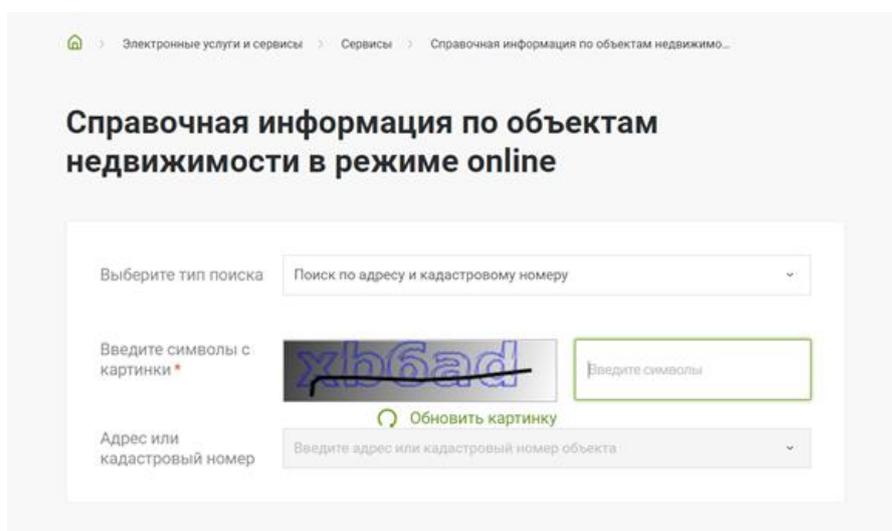


Рисунок 2.2 – Сведения о земельных участках на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

Кроме того, необходимо выяснить следующее: имеются ли правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на гараж (в том числе, технический паспорт), позволяющие внести в ЕГРН сведения о нем, как о ранее учтенном [10].

2.2 Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются документы, позволяющие внести в ЕГРН сведения о нем как о ранее учтенном

В случае наличия старых документов на гараж, позволяющих внести в ЕГРН сведения о нем как о ранее учтенном, возможно оформить земельный участок без подготовки технического плана на такой гараж.

Первый этап процедуры оформления прав на земельный участок под гаражным кооперативом заключается в предоставлении заявления владельцем

объекта недвижимости в Росреестр для внесения сведений о ранее учтенном гараже с одновременной регистрацией права одним из следующих способов:

- лично;
- через законного представителя;
- почтой;
- через МФЦ.

Срок выполнения внесения сведений о ранее учтенном объекте нежилого назначения в Единый государственный реестр недвижимости составляет 5 рабочих дней.

Заявление о предоставлении государственной услуги регистрируется в день его поступления в орган, осуществляющий регистрацию прав, а в случае поступления способом почтового отправления – в установленном порядке в день поступления от организации почтовой связи.

При получении представленных заявлений и документов, необходимых для предоставления государственной услуги, в том числе правоустанавливающих документов, сотрудник органа, осуществляющего регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

Конечным результатом осуществления государственной услуги является государственная регистрация права собственности на объект нежилого назначения – гараж [10].

На втором этапе физическое или юридическое лицо получает выписку ЕГРН на гараж с зарегистрированным правом.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости – основной документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости, также в этой выписке отражена информация о собственнике, его характеристиках, наличии или отсутствии ограничений прав и обременений на объект недвижимости.

Третий этап заключается в том, что физическое или юридическое лицо подает заявление о предварительном согласовании предоставления земельного

участка в орган местного самоуправления, которое осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации [2].

В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

- для гражданина – фамилия, имя и отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя; для юридического лица – наименование и место нахождения заявителя, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном согласовании предоставления которого подано;
- цель использования земельного участка;
- почтовый адрес и адрес электронной почты для связи с заявителем.

(наименование исполнительного
органа государственной власти
(или: органа местного самоуправления))
адрес: _____

от _____
(наименование или Ф.И.О.)
адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____

**Заявление
о предварительном согласовании
предоставления земельного участка**

На основании ст. 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации _____ (наименование или Ф.И.О.) просит о предварительном согласовании предоставления земельного участка размером _____, расположенного по адресу: _____, кадастровый номер _____ (если границы такого земельного участка подлежат уточнению).

Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: _____ (указать основания в соответствии с ч. 2, 14-16, 20 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации") _____ (наименование или Ф.И.О.) желает приобрести земельный участок на праве _____ для использования в целях _____ (указать, что гараж возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации)

"__" _____ г.

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

Рисунок 2.3 – Форма заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Срок выполнения услуги предварительного согласования предоставления земельного участка составляет 30 календарных дней. Данная услуга предоставляется бесплатно.

Вместе с заявлением гражданин или юридическое лицо подает схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Однако необходимо уточнить в местной администрации, утверждался ли на территорию, где расположен гараж, проект межевания. При отсутствии утвержденного проекта межевания территории владелец объекта недвижимости подготавливает схему за свой счет.

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера [2].

Схема подготавливается в соответствии с приказом Министерства экономического развития N 762 [26] в бумажном виде или в виде электронного документа по форме, представленной на рисунке 6.

Форма схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе

Утверждена
(наименование документа об утверждении, включая наименования
органов государственной власти или
органов местного
самоуправления, принявших решение об
утверждении схемы
или подписавших соглашение о
перераспределении земельных участков)
от _____ N _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка ¹		
Площадь земельного участка		м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты*, м	
	X	Y
1	2	3
Условные обозначения:	Масштаб 1: _____	

¹ Указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.

² Указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов.

³ Указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра.

Рисунок 2.4 – Форма схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

В схеме расположения земельного участка приводятся:

- условный номер каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка (в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков);
- проектная площадь каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- список координат характерных точек границы каждого образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка в системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости;

– изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков, изображение границ учтенных земельных участков, в том числе исходных земельных участков, надписи (включая кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения (далее - графическая информация);

– сведения об утверждении схемы расположения земельного участка: в случае утверждения схемы расположения земельного участка решением уполномоченного органа указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (приказ, постановление, решение и тому подобное), наименование уполномоченного органа, дата, номер документа об утверждении схемы расположения земельного участка; в случае утверждения схемы соглашением между уполномоченными органами указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (соглашение), наименования уполномоченных органов, дата (даты), номер (номера) соглашения о перераспределении земельных участков.

В случае, если на данную территорию утвержден проект межевания, то в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации [2], схему расположения подготавливать не нужно. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

На четвертом этапе физическое или юридическое лицо получает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории составляет два года.

Лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

В случае получения решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, уполномоченный орган должен указать все основания для отказа. А также, если к заявлению прилагалась схема расположения земельного участка, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на отказ в утверждении схемы расположения земельного участка.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10 Земельного Кодекса [2];

- земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 13, 14.1 - 19, 22 и 23 статьи 39.16 Земельного Кодекса [2];

- земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 23 статьи 39.16 Земельного Кодекса [2].

Пятый этап заключается в том, что физическое или юридическое лицо передает кадастровому инженеру схему расположения земельного участка на

кадастровом плане территории и решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Шестой этап является подготовка межевого плана кадастровым инженером.

Межевой план подготавливается в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории и в котором воспроизведены определенные сведения об образуемых земельном участке или земельных участках для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

Межевой план подготавливается в соответствии с Приказом Минэкономразвития №921 [22] в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML-документа и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

С данным межевым планом заказчик обращается в орган местного самоуправления и заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.

Седьмой этап состоит в том, что орган местного самоуправления передает в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также межевой план.

Срок выполнения услуги одновременной государственной регистрации права и государственного кадастрового учета составляет 10 рабочих дней.

Постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы. За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации [23].

На восьмом этапе процедуры оформления Росреестр отдает выписку ЕГРН в орган местного самоуправления.

Девятый этап завершает процедуру оформления, в результате которого орган местного самоуправления передает выписку физическому или юридическому лицу.

Таким образом, рассмотрен порядок оформления прав на гаражный кооператив, сведения о котором были внесены в ЕГРН как о ранее учтённом, и земельного участка под ним.

Результатом процедуры является наличие оформленного земельного участка в установленных границах и зарегистрированные права на гараж.

В случае рассмотрения одноэтажных гаражей, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости как о помещениях в здании или сооружении, результатом является признание данных гаражей самостоятельными зданиями, в соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 №79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3]. Внесение соответствующих изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости осуществляется путем:

- изменения вида объекта с «помещения» на «здание»;
- указания назначения здания – «гараж».

Таким образом, при однократном обращении в Росреестр с заявлением о кадастровом учете изменений в отношении принадлежащего на праве собственности помещения, используемого как гараж, с указанием причины: «приведение вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства в ЕГРН будут внесены соответствующие изменения, данная информация об объекте налогообложения будет передана в налоговые органы».

3 Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются или отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, старые технические паспорта

Оформление прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним в случае, когда на гараж имеются или отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, старые технические паспорта – данные случаи можно объединить в один, так как они имеют одинаковый порядок регистрации права собственности и одинаковый пакет необходимых документов. Данный случай имеет самый длинный порядок оформления в рамках «гаражной амнистии», предполагающую подготовку и получение всех документов и на земельный участок, и на гараж. Итогом является постановка земельного участка и гаража на государственный кадастровый учет и регистрация права.

Порядок оформления прав на гараж и земельный участок под ним предлагаем рассмотреть на объекте, находящимся в Ленинском районе города Томска (Томская область).

Первый этап – физическое или юридическое лицо предоставляет заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в орган местного самоуправления и подготовленную схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

При наличии утвержденного проекта межевания территории физическое или юридическое лицо обращается в администрацию города Томска с запросом выписки из проекта межевания, а при отсутствии подготавливает схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории на основании планшета, сведений Единого государственного реестра недвижимости, правил землепользования и застройки и геодезической съемки земельного участка.

Подготовленная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории представлена на рисунке 7.

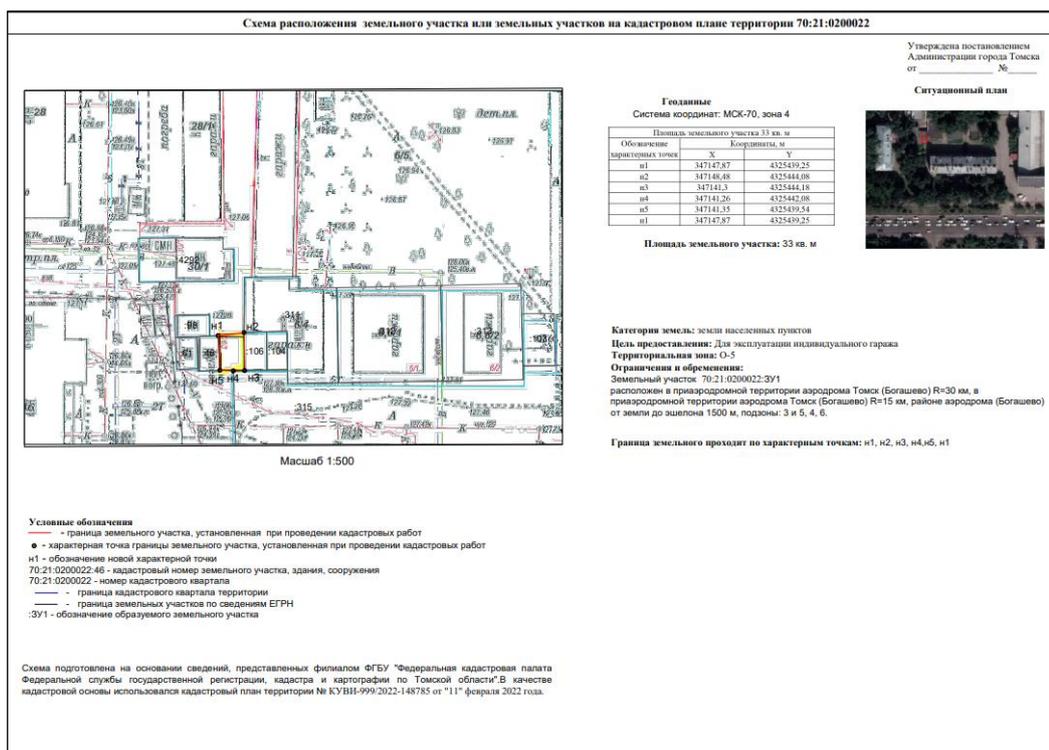


Рисунок 3.1 – Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Второй этап – орган местного самоуправления предоставляет физическому или юридическому лицу решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утвержденную схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Третий этап – физическое или юридическое лицо передает кадастровому инженеру схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории и решение.

Четвертый этап – кадастровый инженер подготавливает межевой план и передает его вместе с заявлением о государственном кадастровом учете в Росреестр.

Межевой план подготавливается в специализированных программах, предназначенных для использования кадастровыми инженерами такими, как:

- «ТехноКад-Экспресс»;
- «АРГО»;
- «ПКЗО»;

- «Полигон»;
- «ПроГео».

При подготовки текстовой части межевого плана по образованию земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности была использована программа «ТехноКад-Экспресс». Фрагменты межевого плана из программы «ТехноКад-Экспресс» и печатной версии формата pdf представлены на рисунках 8 и 9 соответственно.

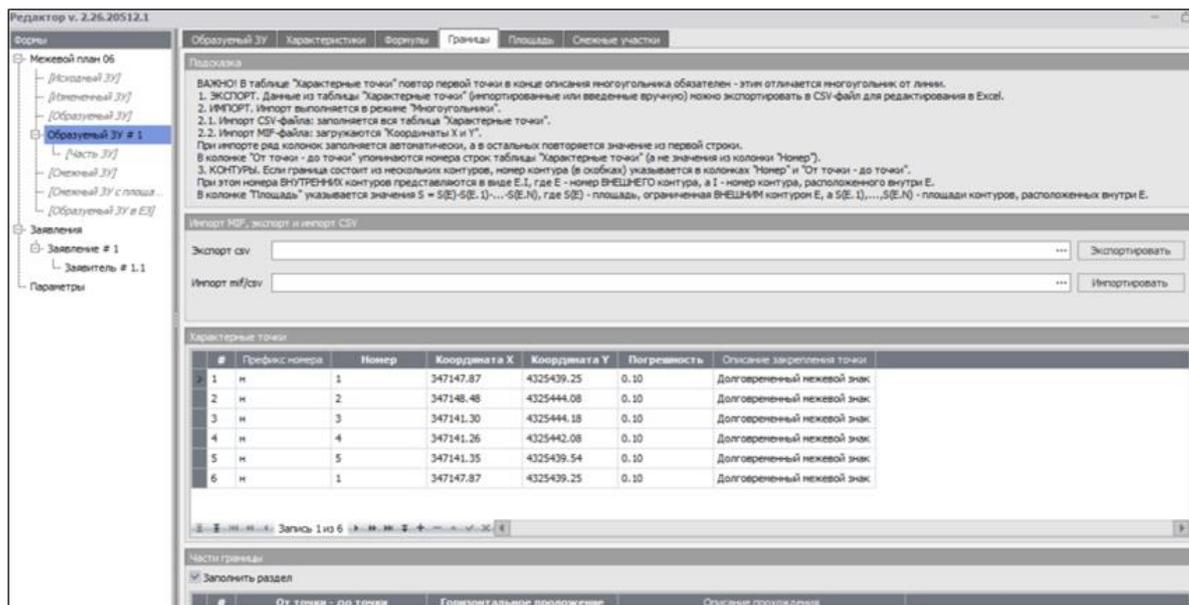


Рисунок 3.2 – Фрагмент межевого плана из программы «ТехноКад-Экспресс»

Сведения об образуемых земельных участках				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Зона № 4				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мг), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	347147.87	4325439.25	0.10	Долговременный межевой знак
н2	347148.48	4325444.08	0.10	Долговременный межевой знак
н3	347141.30	4325444.18	0.10	Долговременный межевой знак
н4	347141.26	4325442.08	0.10	Долговременный межевой знак
н5	347141.35	4325439.54	0.10	Долговременный межевой знак
н1	347147.87	4325439.25	0.10	Долговременный межевой знак
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
н1	н2	4.87	-	
н2	н3	7.18	-	

Рисунок 3.3 – Фрагмент межевого плана печатной версии формата pdf

Кроме того, в программе «ТехноКад-ГЕО» была подготовлена графическая часть межевого плана:

- чертеж земельного участка;
- схема расположения земельных участков;
- схема геодезических построений.

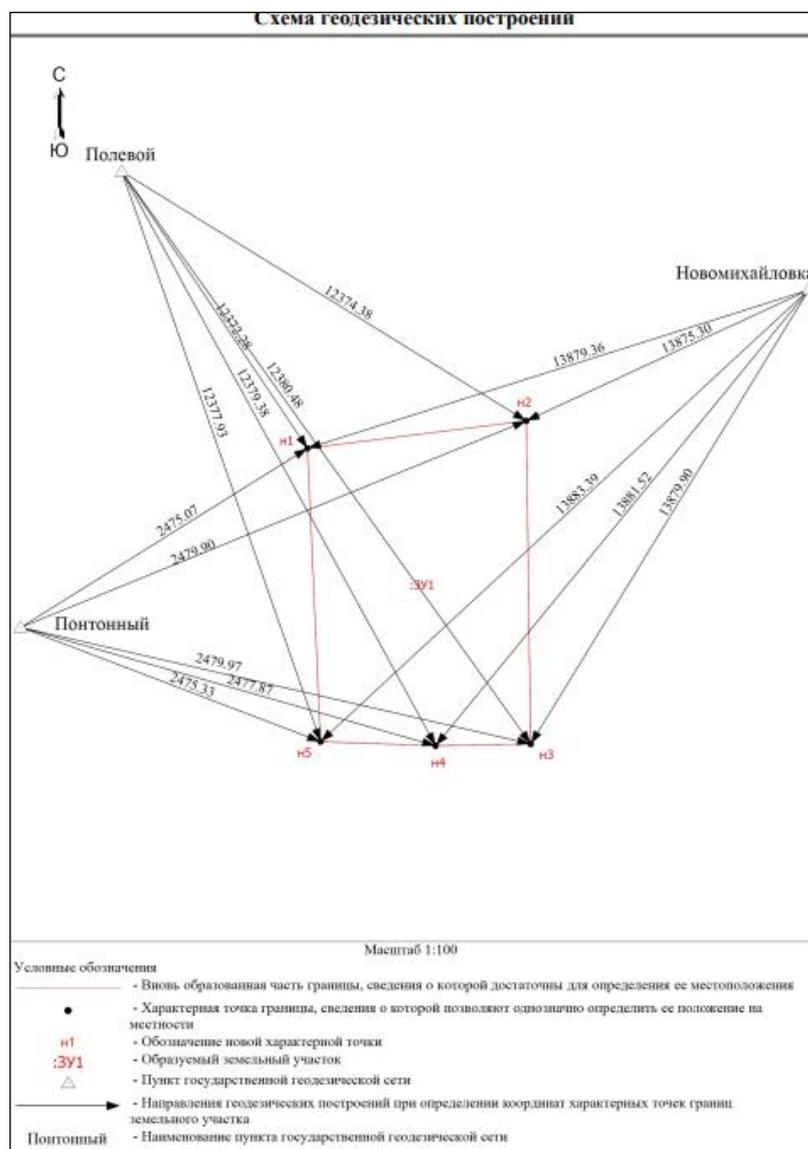


Рисунок 3.4 – Схема геодезических построений

Заявление о государственном кадастровом учете земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подается в данном случае без одновременной регистрации права.

Лица, имеющие право обратиться в орган кадастрового учета с заявлениями о кадастровом учете:

- собственник;
- представитель собственника;
- кадастровый инженер;
- орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Пятый этап – Росреестр передает кадастровому инженеру выписку ЕГРН.

Шестой этап – кадастровый инженер подготавливает технический план на гараж и передает физическому или юридическому лицу.

Технический план подготавливается в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания (гараж).

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Технический план подготавливается на основании и декларации или проектной документации на объект недвижимости, а также выписки ЕГРН или других правоустанавливающих документов на землю. Декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем в отношении такого объекта недвижимости.

Декларация об объекте недвижимости	
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости	
1.1. Вид объекта недвижимости	
здание	<input checked="" type="checkbox"/>
сооружение	<input type="checkbox"/>
помещение	<input type="checkbox"/>
машино-место	<input type="checkbox"/>
объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>
единый недвижимый комплекс	<input type="checkbox"/>
1.2. Назначение здания	
нежилое	<input checked="" type="checkbox"/>
жилое	<input type="checkbox"/>
многоквартирный дом	<input type="checkbox"/>
жилое строение	<input type="checkbox"/>
садовый дом	<input type="checkbox"/>
1.3. Назначение помещения	
жилое	<input type="checkbox"/>
нежилое	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> общее имущество в многоквартирном доме
	<input type="checkbox"/> помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения	
<input type="checkbox"/>	квартира
<input type="checkbox"/>	комната
<input type="checkbox"/>	жилое помещение специализированного жилищного фонда
<input type="checkbox"/>	жилое помещение наемного дома социального использования
<input type="checkbox"/>	жилое помещение наемного дома коммерческого использования

Рисунок 3.5 – Фрагмент декларации об объекте недвижимости

Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

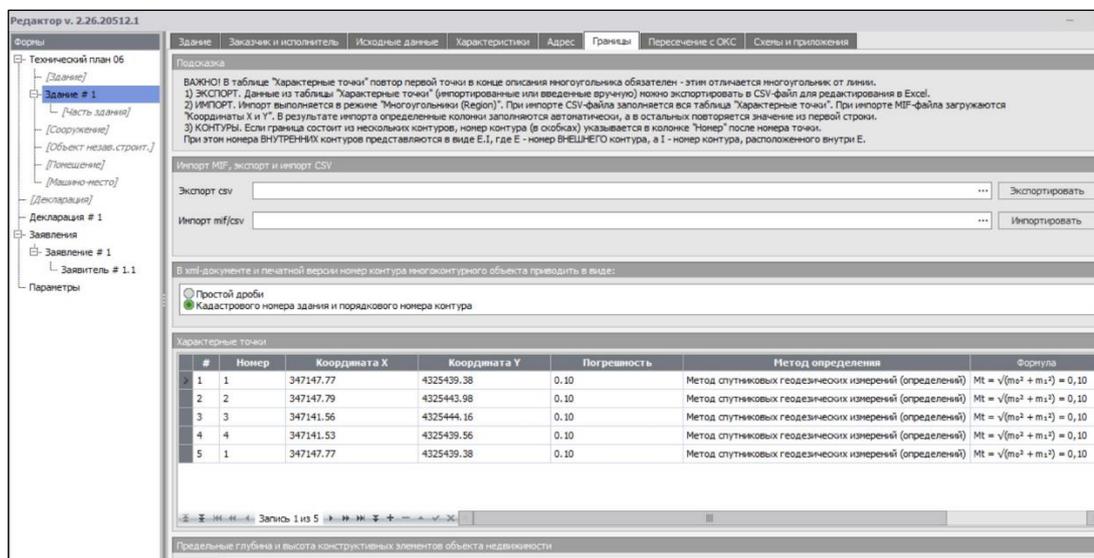


Рисунок 3.6 – Фрагмент технического плана из программы «ТехноКад-Экспресс»

В программе «ТехноКад-ГЕО» была подготовлена графическая часть технического плана:

- чертеж контура объекта недвижимости;
- схема расположения объекта недвижимости на земельном участке;
- схема геодезических построений;
- план этажа.

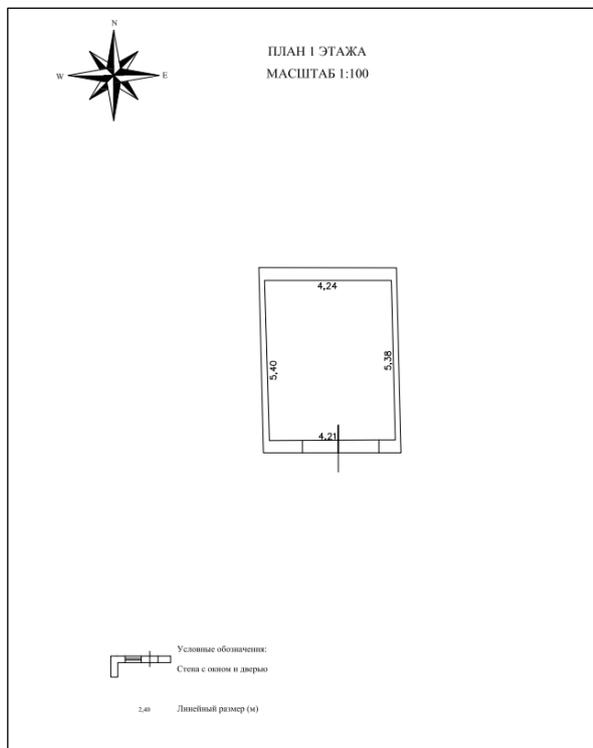


Рисунок 3.7 – План этажа

Седьмой этап – физическое или юридическое лицо передает технический план в орган местного самоуправления.

Восьмой этап – орган местного самоуправления передает в Росреестр технический план и заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.

На данном этапе в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» [10] осуществляется одновременная государственная регистрация права и государственный кадастровый учет нежилого здания в срок 7 дней.

Для строительства гаража для собственных нужд срок составляет 3 рабочих дня согласно Федеральному закону от 01.05.2022 № 124-ФЗ [24].

Девятый этап – Росреестр передает в орган местного самоуправления выписки ЕГРН на земельный участок и объект капитального строительства.

Десятый этап – орган местного самоуправления передает выписки на земельный участок и на объект капитального строительства физическому или юридическому лицу.

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

Студенту:

Группа	ФИО
2У81	Каменская Елизавета Андреевна

Школа	ИШПР	Отделение	Геология
Уровень образования	Бакалавриат	Направление/специальность	Землеустройство и кадастры

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

1. <i>Стоимость ресурсов научного исследования (НИ): материально-технических, энергетических, финансовых, информационных и человеческих</i>	<i>Работа с информацией, представленной в российских и иностранных научных публикациях, аналитических материалах, статических бюллетенях и изданиях, нормативно-правовых документах; анкетирование; опрос.</i>
2. <i>Нормы и нормативы расходования ресурсов</i>	
3. <i>Используемая система налогообложения, ставки налогов, отчислений, дисконтирования и кредитования</i>	

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

1. <i>Оценка коммерческого потенциала, перспективности и альтернатив проведения НИ с позиции ресурсоэффективности и ресурсосбережения</i>	<i>Проведение предпроектного анализа. Определение целевого рынка и проведение его сегментирования. Выполнение SWOT-анализа проекта</i>
2. <i>Определение возможных альтернатив проведения научных исследований</i>	<i>Определение целей и ожиданий, требований проекта. Определение заинтересованных сторон и их ожиданий.</i>
3. <i>Планирование процесса управления НИИ: структура и график проведения, бюджет, риски и организация закупок</i>	<i>Составление календарного плана проекта. Определение бюджета НИИ</i>
4. <i>Определение ресурсной, финансовой, экономической эффективности</i>	<i>Проведение оценки экономической эффективности исследования</i>

Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей):

1. *Оценка конкурентоспособности технических решений*
2. *Матрица SWOT*
3. *График проведения НИИ*
4. *Определение бюджета НИИ*
5. *Оценка ресурсной, финансовой и экономической эффективности НИИ*

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	28.02.2022
---	------------

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Рыжакина Татьяна Гавриловна	Кандидат экономических наук		28.02.2022

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У81	Каменская Елизавета Андреевна		28.02.2022

4 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение

В настоящее время перспективность научного исследования определяется не столько масштабом открытия, оценить которое на первых этапах жизненного цикла высокотехнологического и ресурсоэффективного продукта бывает достаточно трудно, сколько коммерческой ценностью разработки. Коммерческая ценность разработки всегда являлась основным критерием рентабельности научного исследования. Степень полезности определяют:

- актуальностью;
- достоверностью;
- полнотой сведений.

Осуществление поиска источников финансирования для проведения научного исследования и коммерциализация его результатов требуют достоверной оценки экономического потенциала разработки. Разработчику проекта необходимо учитывать коммерческую привлекательность проекта для определения его востребованности на рынке, стоимости, удовлетворяющей потенциального потребителя, а также размер бюджета планируемого проекта и время на его реализацию.

Цель данной работы – определение успешности и перспективности научного исследования, а также разработка механизма управления и сопровождения конкретных проектных решений на этапе реализации.

4.1 Оценка коммерческого потенциала и перспективности проведения научных исследований с позиции ресурсоэффективности и ресурсосбережения

4.1.1 Анализ конкурентных технических решений

При разработке собственного алгоритма необходим систематический анализ конкурирующих разработок во избежание потери занимаемой ниши рынка. Периодический анализ конкурентных технических решений с позиции

ресурсоэффективности позволяет оценить эффективность научной разработки по сравнению с конкурирующими предприятиями.

Позиция разработки и конкурентов оценивается по каждому показателю экспертным путем по пятибалльной шкале, где 1 – наиболее слабая позиция, а 5 – наиболее сильная. Веса показателей, определяемые экспертным путем, в сумме должны составлять 1.

Анализ конкурентных технических решений определяется по формуле:

$$K = \sum V_i \cdot B_i, \quad (1)$$

где K – конкурентоспособность научной разработки или конкурента;

V_i – вес показателя (в долях единицы);

B_i – балл i -го показателя.

В таблице 4.1 приведена оценочная карта, включающая конкурентные разработки в области оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними.

Таблица 4.1 – Оценочная карта для сравнения технических решений

Критерии оценки	Вес критерия	Баллы		Конкурентоспособность	
		Бф	Бк1	Кф	Кк1
1	2	3	4	5	6
Технические критерии обогащаемого материала					
1. Точность	0,4	4	5	1,6	2
2. Безопасность	0,05	5	4	0,25	0,2
3. Энергоэкономичность	0,15	5	4	0,75	0,6
Экономические критерии оценки эффективности					
1. Цена	0,25	5	1	1,25	0,25
2. Конкурентоспособность продукта	0,05	5	5	0,25	0,25
3. Финансирование научной разработки	0,1	3	5	0,3	0,5
Итого:	1			4,4	3,8

Бф – разработка;

Бк1 – существующий процесс.

Критерии для сравнения и оценки ресурсоэффективности и ресурсосбережения подбираются, исходя из выбранных объектов сравнения с учетом их технических и экономических особенностей разработки, создания и эксплуатации.

Точность – это максимально возможное отклонение от установленного значения. При выполнении данной работы указанный критерий очень важен, и является основным. Второй немаловажный критерий – безопасность, так как это может увеличить оплату труда. Энергоэкономичность – этот критерий показывает, сколько энергии требует весь процесс. Данный критерий способен повлиять на спрос разработанного алгоритма.

Таким образом, конкурентоспособность разработки составила 4,4, а существующий процесс – 3,8. Причиной является высокая стоимость работ. Результаты показывают, что данное научно-техническое исследование является конкурентоспособной и имеет преимущества по таким показателям, как цена и энергоемкость.

4.1.2 SWOT-анализ

Аббревиатура SWOT дословно расшифровывается как Strengths (сильные стороны – преимущества, ценности, уникальные навыки), Weaknesses (слабые стороны – недостатки), Opportunities (возможности - рычаги, которые находятся в руках разработчика и поддаются прямому воздействию) и Threats (угрозы - трудности, внешние факторы, которые не зависят от принимаемых вами решений) – иными словами означает комплексный анализ научно-исследовательского проекта, применяемый при поиске его сильных и слабых сторон, а также определение возможности роста в процессе реализации.

SWOT-анализ осуществляется поэтапно.

Первый этап. Для начала производится описание сильных и слабых сторон проекта.

Второй этап. На данном этапе выявляются соответствия возможности и угрозы для его реализации, которые проявились или могут появиться в его внешней среде.

Таблица 4.2 – Интерактивная матрица проекта «Возможности и сильные стороны проекта»

Сильные стороны проекта				
Возможность проекта		C1	C2	C3
	B1	+	+	0
	B2	-	+	+

Таблица 4.3 – Интерактивная матрица проекта «Возможности и слабые стороны проекта»

Слабые стороны проекта		
Возможность проекта		Сл1
	B1	-
	B2	+

Таблица 4.4 – Интерактивная матрица проекта «Угрозы и сильные стороны проекта»

Сильные стороны проекта				
Угроза проекта		C1	C2	C3
	У1	-	-	+

Таблица 4.5 – Интерактивная матрица проекта «Угрозы и слабые стороны проекта»

Слабые стороны проекта		
Угроза проекта		Сл1
	У1	-

Третий этап. В результате составлена итоговая матрица SWOT-анализа, которая представлена ниже в таблице 4.6.

Таблица 4.6 – Интерактивная матрица проекта «Возможности и сильные стороны проекта»

	Сильные стороны научно- исследовательского проекта: С1.Экономичность разработки С2.Высокая надежность метода С3. Наличие квалифицированных кадров	Слабые стороны научно- исследовательского проекта: Сл1.Отсутствие необходимой информации для проведения научно- исследовательской работы
Возможности: В1.Использование уже имеющегося порядка для реализации проекта В2.Появление дополнительного спроса на предлагаемое решение проблемы	В1С1С2; В2С2С3. Экономичность разработки, высокая надежность позволит эффективно использовать имеющийся порядок; Высокая надежность метода, наличие квалифицированных кадров вызывает появление дополнительного спроса.	В2Сл1. Отсутствие необходимой информации может незначительно повлиять на появление дополнительного спроса.
Угрозы: У1.Отсутствие спроса на предлагаемые пути решения проблемы	У1С3. Наличие квалифицированных кадров с наработанным опытом помогут избежать отсутствие спроса.	—

Исходя из таблиц 4.2-4.6, можно сделать вывод о том, что преимуществом обладают сильные стороны проекта, а значит проведение стратегических изменений не требуется.

4.2 Планирование исследовательских работ

4.2.1 Структура работ в рамках исследования

Порядок основных этапов, осуществляемых в процессе выполнения данной выпускной квалификационной работы, а также распределение исполнителей, приведен в таблице 4.7.

Таблица 4.7 – Перечень этапов работ и распределение исполнителей

Основные этапы	№ раб	Содержание работ	Должность исполнителя
Разработка технического задания	1	Составление и утверждение технического задания	Руководитель ВКР
Теоретические и экспериментальные исследования	2	Изучение нормативно-правовой базы	Студент
	3	Описание объекта исследования	Студент
	4	Выявление порядка оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними	Студент
Подготовка документации	5	Подготовка документов по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Руководитель ВКР, Студент
Проведение ВКР			
Разработка технической документации и проектирование	6	Разработка блок-схем по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент
	7	Подготовка графической части необходимых документов для оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент
	8	Разработка путей решения выявленных проблем	Студент
Обобщение и оценка	9	Выводы и результаты проделанной работы	Руководитель ВКР, Студент
Оформление комплекта документации по ВКР	10	Составление пояснительной записки	Студент

Подготовка документов по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним подразумевает под собой комплекс геодезических и кадастровых работ, таких как:

- подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- подготовка межевого плана;

– подготовка технического плана.

А также к подготовке документов относится запрос сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

Подготовка графической части необходимых документов для оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним подразумевает под собой подготовку графической части всех вышеперечисленных документов.

4.2.2 Разработка графика проведения научного исследования

Для разработки графика проведения научного исследования для начала необходимо определить трудоемкость выполнения работ

Трудоемкость выполнения научного исследования оценивается экспертным путем в человеко-днях и носит вероятностный характер, т.к. зависит от множества трудно учитываемых факторов. Для определения ожидаемого (среднего) значения трудоемкости используется формула (2):

$$7:54 t_{ожi} = \frac{3t_{mini} + 2t_{maxi}}{5}, \quad (2)$$

где $t_{ожi}$ – ожидаемая трудоемкость выполнения i -ой работы, чел.-дн.;

t_{mini} – минимально возможная трудоемкость выполнения заданной i -ой работы, чел.-дн.;

t_{maxi} – максимально возможная трудоемкость выполнения заданной i -ой работы (пессимистическая оценка: в предположении наиболее неблагоприятного стечения обстоятельств), чел.-дн.

Исходя из ожидаемой трудоемкости работ, определяется продолжительность каждой работы в рабочих днях T_{pi} , учитывающая параллельность выполнения работ несколькими исполнителями:

$$T_{pi} = \frac{t_{ожi}}{ч_i}, \quad (3)$$

где $t_{ожi}$ – ожидаемая трудоемкость выполнения i -ой работы, чел.-дн.;

T_{pi} – продолжительность одной работы, раб.дн.;

$Ч_i$ – численность исполнителей, выполняющих одновременно одну и ту же работу на данном этапе, чел.

Результаты расчетов занесены в таблицу 4.8.

Таблица 4.8 – Временные показатели проведения научного исследования

№ раб	Этапы работ	Должность исполнителя	t_{mini} , д	t_{maxi} , д	$t_{\text{ожі}}$, д
1	Разработка технического задания	Руководитель ВКР	2	5	3,2
2	Изучение нормативно-правовой базы	Студент	4	6	4,8
3	Описание объекта исследования	Студент	1	3	1,8
4	Выявление порядка оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними	Студент	3	6	4,2
5	Подготовка документов по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Руководитель ВКР, Студент	10	15	12
6	Разработка блок-схем по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент	1	2	1,4
7	Подготовка графической части необходимых документов для оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент	1	2	1,4
8	Разработка путей решения выявленных проблем	Студент	1	2	1,4
9	Выводы и результаты проделанной работы	Руководитель ВКР, Студент	1	2	1,4
10	Составление пояснительной записки	Студент	7	10	8,2
Всего:	31	53	39,8		

Таким образом, средняя трудоемкость выполнения данных работ составляет 40 дней.

При выполнении дипломных работ студенты становятся участниками сравнительно небольших по объему научных тем, поэтому наиболее удобным и наглядным является построение ленточного графика проведения научных работ в форме диаграммы Ганта.

Диаграмма Ганта – это горизонтальный ленточный график (табл. 4.9), на котором работы по теме представляются протяженными во времени отрезками, характеризующимися датами начала и окончания выполнения данных работ. Данный график строится на основе табл. 4.9.

Для удобства построения графика, длительность каждого из этапов работ из рабочих дней следует перевести в календарные дни. Результаты представлены в таблице 4.9.

Таблица 4.9 – Временные показатели проведения работ

Название работы	Трудоемкость работ			Исполнители	Длительность работ в рабочих днях, T_{pi}	Длительность работ в календарных днях, T_{ki}
	t_{mini} , д	t_{maxi} , д	$t_{ожi}$, д			
Сбор известной информации об объекте исследования	2	5	3,2	Студент	3,2	5
Изучение нормативно-правовой базы	4	6	4,8	Студент	4,8	7
Описание объекта исследования	1	3	1,8	Студент	1,8	3
Выявление порядка оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	3	6	4,2	Студент	4,2	6
Подготовка документов по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	10	15	12	Студент	12	18
Разработка блок-схем по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	1	2	1,4	Студент	1,4	2
Подготовка графической части необходимых документов для оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	1	2	1,4	Студент	1,4	2
Разработка путей решения выявленных проблем	1	2	1,4	Студент	1,4	2
Выводы и результаты проделанной работы	1	2	1,4	Студент, руководитель ВКР	0,7	1
Составление пояснительной записки	7	10	8,2	Студент	8,2	12
Всего:						58

Календарный план-график представлен в таблице 4.10.

Таблица 4.10 – Календарный план-график проведения НИВКР

№ раб	Вид работ	Исполнители	Т _{кi} , кал. дней	Продолжительность выполнения работ													
				февраль			март			апрель			май				
				1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	Сбор известной информации об объекте исследования	Студент	5	█													
2	Изучение нормативно-правовой базы	Студент	7	█	█	█											
3	Описание объекта исследования	Студент	3		█												
4	Выявление порядка оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент	6			█	█										
5	Подготовка документов по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент	18			█	█	█	█	█	█						
6	Разработка блок-схем по оформлению прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент	2						█								
7	Подготовка графической части необходимых документов для оформления прав на гаражный кооператив и земельный участок под ним	Студент	2							█							
8	Разработка путей решения выявленных проблем	Студент	2								█						

- методика определения размера платы за проведение кадастровых работ;
- сметные укрупненные расценки на топографо-геодезические работы;
- единые районные единичные расценки;
- единые и местные цены на материалы, оборудование и инструменты.

Основные статьи сметного расчёта затрат на проведение работ представлены в таблице 4.11.

Таблица 4.11 – Статьи сметного расчёта на выполнение работ

Статьи затрат	
1	Оплата работ по оформлению гаража и земельного участка в собственность, в т.ч.:
1.1	Подготовительные работы к постановке на государственный кадастровый учет
1.2	Постановка на государственный кадастровый учет
2	Итого собственных затрат
3	Налог на добавленную стоимость (НДС) 20%
4	Всего стоимость

4.3.3 Расчёт сметной стоимости

Работы по оформлению права собственности на гаражный кооператив и земельный участок под ним подразделяются на подготовительные работы к постановке на государственный кадастровый учет (геодезические работы) и работы по постановке на государственный кадастровый учет (кадастровые работы). Геодезические работы подразумевают под собой съемку земельного участка. Кадастровые работы включают в себя подготовку необходимых документов и их графической части таких, как:

- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- межевой план на земельный участок;
- технический план на объект капитального строительства (гараж).

Для подготовки данных документов и проведения съемки физическое или юридическое лицо обращается в организационно-правовые формы, где работником является кадастровый инженер.

В таблице 4.12 представлены стоимость услуг кадастровых инженеров различных организаций по городу Томску и Томской области.

Таблица 4.12 – Стоимость услуг кадастровых инженеров по городу Томску и Томской области

Организация	Наименование услуги	Цена, руб.
Городское БТИ и кадастра	Межевой план	5 400
	Технический план	5 000
	Схема расположения ЗУ на КПП	4 500
	Съемка земельного участка	-
Бюро земельного кадастра	Межевой план	4 000
	Технический план	4 000
	Схема расположения ЗУ на КПП	5 000
	Съемка земельного участка	4 000
ГеоГрад	Межевой план	4 000
	Технический план	9 000
	Схема расположения ЗУ на КПП	4 000
	Съемка земельного участка	4 000

На основании анализа самыми выгодными являются цены на услуги «Бюро земельного кадастра».

Межевой план и технический 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 земельного участка и гаражного кооператива осуществляется бесплатно, а за государственную

регистрацию права собственности недвижимое имущество необходимо заплатить госпошину, которая составляет:

- для физических лиц – 2 тыс. руб
- для юридических лиц – 22 тыс. руб

В данном случае, расчет производится для физического лица на два объекта недвижимости: здание (гараж) и земельный участок. Затраты на оплату госпошину составляют 4 000 рублей.

Также был произведен запрос сведений ЕГРН с помощью электронного ресурса EGRPinfo.org [25], стоимость которого составила 380 рублей.

Рисунок 4.1 – Запрос сведений ЕГРН на EGRPinfo.org

Сводный сметный расчет всех произведённых работ представлен в таблице 4.13.

Таблица 4.13 – Сводный сметный расчет

№ п/п	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость в текущих ценах (рублей)
1	2	3
1	Глава 1. Подготовительные работы к постановке на государственный кадастровый учет гаражного кооператива и земельного участка под ним	
1.1	Съемка земельного участка	4 000
	Итого по главе 1	4 000
2	Глава 2. Постановка на государственный кадастровый учет гаражного кооператива и земельного участка под ним	
2.1	Запрос сведений ЕГРН	380

Продолжение таблицы 4.13

2.2	Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории	5 000
2.3	Подготовка межевого плана по образованию земельного участка	4 000
2.4	Подготовка технического плана на здание/сооружение	4 000
2.5	Госпошлина за регистрацию права собственности недвижимое имущества	4 000
	Итого по главе 2	17 380
	Итого	21 380
	НДС, 20%	4 276
	Итого с учетом НДС	25 656

Таблица 4.14 – Расчёт сметной стоимости оформления права собственности на гаражный кооператив и земельный участок под ним

Расчёт сметной стоимости создания НТПр		
№№ п/п	Статьи расходов	Сметная стоимость, тыс. руб.
1	Основные расходы	25 656
2	Накладные расходы, 20% на итог прямых (основных) затрат	5 131
3	Плановые накопления, 10 % от (прямые затраты+накладные расходы)	3 078
4	Итого	33 865
5	НДС, 20%	6 773
6	Итого с НДС	40 638

Вывод: итого сметная стоимость работ по оформлению права собственности на гаражный кооператив и земельный участок под ним составляет 40 638 тысяч рублей.

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа 2У81		ФИО Каменская Елизавета Андреевна	
Школа		Отделение (НОЦ)	
Уровень образования	Бакалавриат	Направление/специальность	21.03.02 Землеустройство и кадастры

Тема ВКР:

Особенности оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними	
Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:	
Введение	<p><i>Объект исследования являются особенности оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними</i></p> <p><i>Область применения: землеустройство, кадастровая деятельность</i></p> <p><i>Рабочая зона: 20 корпус 502 аудитория</i></p> <p><i>Размеры помещения: 6*5м</i></p> <p><i>Количество и наименование оборудования рабочей зоны: компьютер - 12 шт., компьютерная мышь - 12 шт.</i></p> <p><i>Рабочие процессы, связанные с объектом исследования, осуществляющиеся в рабочей зоне: поиск и анализ информации.</i></p>
Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:	
1. Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности	<p><i>Рассмотреть правовые нормы трудового законодательства, организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны.</i></p> <p><i>Указать нормативные документы, регламентирующие организацию трудового процесса на вашем рабочем месте.</i></p>
2. Производственная безопасность	<p><i>Анализ возможных вредных и опасных факторов проектируемой производственной среды</i></p> <p><i>Разработка мероприятий по снижению воздействия вредных и опасных факторов:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – отклонение показателей микроклимата от заданных норм; – повышенный уровень шума; – отсутствие или недостаток необходимого искусственного освещения; – производственные факторы, связанные с электрическим током; – повышенный уровень электромагнитных излучений и электростатического поля; – пожаровзрывоопасность; – выводы на соответствие допустимым условиям труда согласно специальной оценке условий труда.
3. Экологическая безопасность	<ul style="list-style-type: none"> – анализ воздействия объекта на атмосферу, гидросферу, литосферу и селитебную зону. – решение по обеспечению экологической безопасности.
4. Безопасность в чрезвычайных ситуациях	<ul style="list-style-type: none"> – анализ возможных ЧС при разработке и эксплуатации проектируемого решения;

	<ul style="list-style-type: none"> – выбор наиболее типичной ЧС; – разработка превентивных мер по предупреждению ЧС; – разработка действий в результате возникшей ЧС и мер по ликвидации её последствий; – пожаровзрывоопасность (причины, профилактические мероприятия, первичные средства пожаротушения)
Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Гуляев Милий Всеволодович	-		25.01.2022

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У81	Каменская Елизавета Андреевна		25.01.2022

5 Социальная ответственность

Объектом исследования в данной выпускной квалификационной работе являются гаражные кооперативы и земельные участки под ним, на которые необходимо оформить права.

Результатом проведенной работы является оформление прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними. Данная документация подготавливается в офисе за персональным компьютером.

В целях успешного достижения результата необходимо учесть производственную безопасность в процессе выполнения работ в помещении и правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности при проектировании.

Объектом исследования данного раздела является офисное помещение, в котором расположен компьютер, а также имеется искусственное и естественное освещение, системы отопления и вентиляция.

5.1 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности

В ходе работы рассмотрены следующие правовые нормы трудового законодательства:

1. Рабочее время

Рабочим временем, как определено в статье 91 Трудового кодекса РФ (ТК РФ) [26], считается время, в течение которого работник в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка и условиями трудового договора должен исполнять трудовые обязанности.

Нормальная продолжительность рабочего времени не может превышать 40 часов в неделю.

2. Перерывы в работе

Согласно статье 108 ТК РФ [26] работнику должен быть предоставлен

перерыв для отдыха и питания продолжительностью не более двух часов и не менее 30 минут, который в рабочее время не включается. Правилами внутреннего трудового распорядка или трудовым договором может быть предусмотрено, что указанный перерыв может не предоставляться работнику, если установленная для него продолжительность ежедневной работы не превышает четырех часов.

Работникам предоставляются ежегодные отпуска продолжительностью 28 дней.

Выходные и нерабочие дни устанавливаются в соответствии с производственным календарем на текущий год.

3. *Защита персональных данных*

В соответствии со статьей 86 ТК РФ [26] соблюдены общие требования при обработке персональных данных работников.

4. *Оплата труда*

В связи со статьей 129 ТК РФ [26] оплата труда включает не только систему расчета, но и используемые режимы, правила использования и документального оформления рабочего времени, используемые нормы труда и сроки выплаты заработной платы.

Например, для руководителя выпускной квалификационной работы заработная плата устанавливается в соответствии с Положением об оплате труда НИ ТПУ.

5. *Трудовой распорядок дня*

Согласно статье 160 ТК РФ [26] руководитель и студент обязаны соблюдать учебный порядок, а также несут дисциплинарную ответственность.

Рабочее место должно быть организовано в соответствии с ГОСТ 12.2.032-78. «Система стандартов безопасности труда. Рабочее место при выполнении работ сидя» [27]. Требования представлены в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Требования к организации рабочего места с ПК

Требования	Требуемые значения
Высота рабочей поверхности стола	Регулируемая высота (680-800мм);

Продолжение таблицы 5.1

	Нерегулируемая высота (725мм)
Рабочий стул	Подъемно-поворотный, регулируемый по высоте и углу наклона спинки
Расстояние монитора от глаз	600-700мм

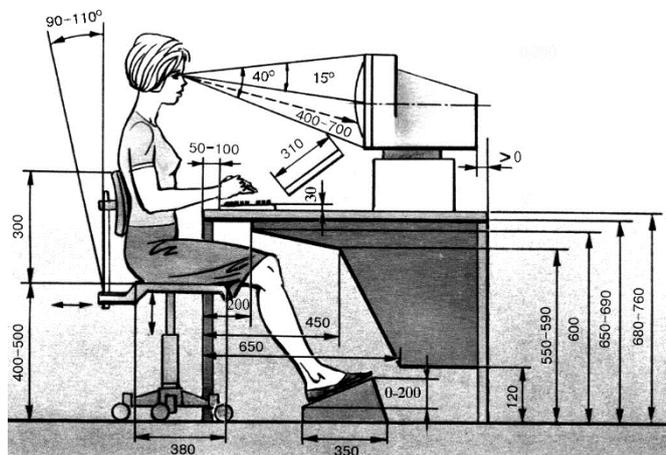


Рисунок 5.1 – Организация и планировка рабочего места при работе за компьютером

Очень часто используемые средства отображения информации, требующие точного и быстрого считывания показаний, следует располагать в вертикальной плоскости под углом $\pm 15^\circ$ от нормальной линии взгляда и в горизонтальной плоскости под углом $\pm 15^\circ$ от сагиттальной плоскости

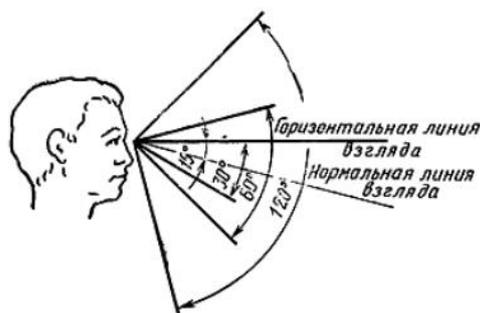


Рисунок 5.2 – Зоны зрительного наблюдения в вертикальной плоскости

5.2 Производственная безопасность

В соответствии с ГОСТ 12.0.003-2015. «Опасные и вредные производственные факторы. Классификация» [28] выявлены и проанализированы основные элементы факторы, влияющие на производственный процесс.

Таблица 5.2 – Потенциально опасные и вредные факторы

Факторы	Этапы работ			Нормативные документы
	Разработка	Изготовление	Эксплуатация	
1. Отклонение показателей микроклимата от заданных норм	+	+	+	СанПиН 2.2.4.548 – 96. Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений
2. Повышенный уровень шума	+			ГОСТ 12 1.003 – 83. Шум. Общие требования безопасности
3. Отсутствие или недостаток необходимого искусственного освещения		+		СНиП 23-05-95 Естественное и искусственное освещение.
4. Производственные факторы, связанные с электрическим током	+	+	+	ГОСТ 12.1.038 – 82. Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Предельно допустимые значения напряжений прикосновения и токов
5. Повышенный уровень электромагнитных излучений и электростатического поля		+		СанПиН 2.2.4.1191 – 03. Электромагнитные поля в производственных условиях
6. Пожаровзрывоопасность		+		ГОСТ 12.1.004 – 91 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Пожарная безопасность

5.2.1 Анализ потенциально опасных и вредных производственных факторов

Вредными производственными факторами называются факторы среды и трудового процесса, воздействие которых на работающего при определенных условиях (интенсивность, длительность и др.) может привести к профессиональным заболеваниям, другим нарушениям состояния здоровья, временному или стойкому снижению работоспособности.

1. Отклонение показателей микроклимата от заданных норм

Микроклимат производственных помещений представляет собой климат внутренней среды этих помещений, который определяется действующими на организм человека комплексом параметров температуры, влажности и скорости движения воздуха, а также интенсивности теплового излучения от нагретых поверхностей.

Данные величины регламентируются СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений» [29] и имеют следующие нормативные значения, представленные в таблице 5.3.

Таблица 5.3 – Оптимальные и допустимые величины показателей микроклимата на рабочих местах производственных помещений

Оптимальные значения характеристик микроклимата				
Период года	Температура воздуха, °С	Температура поверхностей, °С	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с
Холодный	22-24	21-25	40-60	0,1
Теплый	23-25	22-26	40-60	0,1
Допустимые значения характеристик микроклимата				
Период года	Температура воздуха, °С	Температура поверхностей, °С	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с
Холодный	20-25	19-26	15-75	0,1
Теплый	21-28	20-29	15-75	0,1-0,2

Вывод: Характеристики микроклимата офисного помещения соответствует допустимым значениям, однако в целях предотвращения нарушений

микроклимата и создания благоприятных условий работы, соответствующих физиологическим потребностям человеческого организма, необходимо проветривать помещения, использовать кондиционер, применять вентилятор.

2. Повышенный уровень шума

Вся жизнь человека в быту и на работе сопровождается шумовым воздействием. Повышение уровня шума оказывает вредное воздействие на организм человека. В результате длительного воздействия шума нарушается нормальная деятельность сердечно-сосудистой и нервной систем, пищеварительных и кроветворных органов, развивается профессиональная тугоухость, прогрессирование которой может привести к полной потере слуха. Негативное влияние шумов на человека может продолжаться и после их прекращения. Зачастую, это выражается в повышенной раздражительности и агрессивности.

Основополагающим документом, устанавливающим классификацию шумов, допустимые уровни шума на рабочих местах, общие требования к защите от шума, является ГОСТ 12 1.003 – 83 [30], а также СанПиН 2.2.4/2.1.8.562-96 [31]. Шум от исправного современного компьютера находится в пределах 35- 50 дБ. Предельно допустимый уровень звукового давления составляет 75 дБ.

Средства индивидуальной защиты от шума установлены ГОСТ 12.4.011-75. В их перечень входят наушники, вкладыши, заглушки, противошумные шлемофоны. Также к средствам индивидуальной защиты от шума относят возможность сокращать время пребывания в рабочих условиях чрезмерного шума [32].

Вывод: шум на рабочем месте (офисное помещение) от современного компьютера не превышает предельно допустимого уровня звукового давления.

3. Отсутствие или недостаток необходимого искусственного освещения

Офисные помещения должны иметь естественное и искусственное освещение.

Недостаточное освещение влияет на функционирование зрительного аппарата, то есть определяет зрительную работоспособность, на психику

человека, его эмоциональное состояние, вызывает усталость центральной нервной системы, возникающей в результате прилагаемых усилий для опознания четких или сомнительных сигналов. Работая при освещении плохого качества или низких уровней, люди могут ощущать усталость глаз и переутомление, что приводит к снижению работоспособности. В ряде случаев это может привести к головным болям, снижению остроты зрения. Нормативы освещения на рабочем месте каждого работника указаны в СНиП 23-05-95 [33].

Различают естественное, искусственное и совмещенное освещение.

Естественное освещение осуществляется солнечными лучами (прямыми или рассеянными облачным покровом) через световые проёмы (окна), ориентированные преимущественно на север и северо-восток.

Искусственное освещение – освещение, созданное искусственными источниками света. Может быть общим, местным (локальным) или комбинированным. Искусственное освещение в производственных и административно – общественных помещениях, в случаях преимущественной работы с документами, применяется в виде системы комбинированного освещения [33].

Совмещенное освещение — это освещение, при котором недостаточное естественное освещение дополняется, как правило, искусственным в течение рабочего дня с автоматическим регулированием для обеспечения нормативного уровня освещенности рабочей поверхности. Рабочее освещение обеспечивает нормируемые осветительные условия (освещенность, качество освещения) в помещениях и в местах производства работ вне зданий.

Нормируемые показатели естественного, искусственного и совмещенного освещения в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 [34] указаны в таблице 5.4.

Таблица 5.4 – Нормируемые показатели естественного, искусственного и совмещенного освещения

Помещения	Рабочая поверхность и плоскость нормирования КЕО и освещенности (Г - горизонтальная, В - вертикальная) и высота плоскости над полом, м	Естественное освещение		Совмещенное освещение	
		КЕО е, % н		КЕО е, % н	
		При верхнем или комбинированном освещении	При боковом освещении	При верхнем или комбинированном освещении	При боковом освещении
Кабинеты, рабочие комнаты, офисы, представительства	Г-0,8	3,0	1,0	1,8	0,6
Помещения	Искусственное освещение				
	Освещенность, лк				
	При комбинированном освещении	При общем освещении	Показатель дискомфорта, М, не более	Коэффициент пульсации освещенности, Кп, %, не более	
	Всего	От общего			
Кабинеты, рабочие комнаты, офисы, представительства	400	200	300	40	15

Вывод: освещение на рабочем месте в офисном помещении обеспечено естественным и искусственным освещением. Искусственное освещение состоит из общего (потолочные светильники) и локального (настольная лампа). Освещение на рабочем месте соответствует нормируемым показателям.

4. Производственные факторы, связанные с электрическим током

Источником электромагнитного излучения на данном рабочем месте является компьютерная техника.

Электромагнитные излучения ухудшают работу сосудов головного мозга, что вызывает ослабление памяти, остроты зрения, невозможность длительно концентрировать внимание.

Санитарные правила СанПиН 2.2.4.1191-03 устанавливают санитарно-эпидемиологические требования к условиям производственных воздействий ЭМП, которые должны соблюдаться при проектировании, реконструкции, строительстве производственных объектов, при проектировании, изготовлении и эксплуатации отечественных и импортных технических средств, являющихся источниками ЭМП [35].

Устанавливают следующие требования к уровню электромагнитных полей при работе с ПК:

- напряженность электрического поля ≤ 15 Кв/м;
- напряженность электрического поля не должна превышать 25 В/м в частотном диапазоне 5-2000 Гц и 2,5 В/м в диапазоне 2-400 кГц;
- плотность магнитного потока от монитора не должна превышать 250 нТл в частотном диапазоне 5-2000 Гц и 25 нТл в диапазоне 2-400 кГц;
- мощность экспозиционной дозы мягкого рентгеновского излучения от монитора не должна превышать 1 мкЗв/час (100 мкР/час) [36].

К средствам коллективной защиты относятся стационарные экраны (различные заземленные металлические конструкции – щитки, козырьки, навесы сплошные или сетчатые, системы тросов) и съемные экраны. В качестве средств индивидуальной защиты от электромагнитных полей промышленной частоты служат индивидуальные экранирующие комплекты.

Вывод: на рабочем месте характеристики уровня напряженности электромагнитных излучений и электростатического поля не превышают нормируемых показателей, но все же, чтобы уменьшить излучения от монитора можно установить внешний защитный фильтр.

5. Электробезопасность

Электробезопасность – это система организационных и технических мероприятий и средств, обеспечивающих защиту людей от вредного и опасного воздействия электрического тока, электрической дуги, электромагнитного поля и статического электричества.

Электропомещения — различные сооружения, здания или отгороженные части помещения, в котором расположено электрооборудование с доступом только для квалифицированного персонала, занятого обслуживанием. Все эти помещения по электробезопасности подразделяются на 4 категории. Офисные помещения относятся к помещения 1-ой категории – помещения без повышенной опасности. Основные требования для 1-й категории:

- сухие — 60% и влажные помещения влажность воздуха, в которых не должна превышать 75%;
- работающая приточно-вытяжная вентиляция. Не должно быть токопроводящей пыли и химических соединений в воздухе;
- температура окружающего воздуха не превышает +35°C;
- покрытие пола должно быть выполнено из материалов, не проводящих электричество.

В целях предотвращения поражения электрическим током при работе с ПК, необходимо соблюдать следующие требования:

1. Во время работы:

- аккуратно обращаться с проводами;
- избегать работы с неисправным компьютером;
- не заниматься очисткой компьютера, когда он находится под напряжением;
- не проводить ремонт оборудования при отсутствии специальных навыков;
- не располагать рядом с компьютером жидкости, а также работать с мокрыми руками;
- не курить в непосредственной близости с ПК и др.

В процессе обслуживания ПМ возникает необходимость ремонтных, монтажных и профилактических работ. Согласно СанПиН 2.2.2.542-96, запрещено проводить ремонт ВДТ и ПЭВМ непосредственно в рабочих, учебных и дошкольных помещениях [37].

2. *По окончании работы:*

- выключить компьютер;
- желательно провести влажную уборку рабочего места;
- отключить электропитание.

Вывод: на рабочем месте (офисное помещение) обеспечены все требования к помещениям 1-ой категории, данное рабочее место является электробезопасным для труда, однако всегда необходимо содержать помещение в надлежащем состоянии и соблюдать требования во время и по окончании работы с ПК.

6. *Пожаровзрывоопасность*

По пожарной и взрывопожарной опасности помещения производственного и складского назначения независимо от их функционального назначения подразделяются на следующие категории:

- повышенная взрывопожароопасность (А);
- взрывопожароопасность (Б);
- пожароопасность (В1 - В4);
- умеренная пожароопасность (Г);
- пониженная пожароопасность (Д).

Источниками зажигания могут быть электрические схемы от ПК, приборы, применяемые для технического обслуживания, устройства электропитания, кондиционирования воздуха, где в результате различных нарушений образуются перегретые элементы.

Руководители организации на своих объектах должны иметь систему пожарной безопасности, направленную на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений.

В целях обеспечения пожарной безопасности необходимо руководствоваться Федеральным законом «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ [38]. Настоящим федеральным законом установлена классификация первичных средств пожаротушения:

- пожарный инвентарь;
- передвижные и переносные огнетушители;
- покрывала для изоляции очага возгорания;
- генераторные огнетушители аэрозольные переносные;
- пожарные краны и средства обеспечения их использования.

Вывод: по пожарной и взрывопожарной опасности офисное помещение относится к категории пониженной пожароопасности (Д), но вне зависимости от этого, при возникшей чрезвычайной ситуации следует руководствоваться следующими действиями:

1. При обнаружении пожара сохранять спокойствие и следовать инструкции спасательных подразделений.
2. При эвакуации задымленные помещения по возможности проходить быстро, задержав дыхание и защитив нос влажной тканью.
3. В задымленном месте передвигаться пригнувшись или ползком.
4. Если на человеке загорелась одежда, то помочь сбросить ее или накрыть покрывалом, плотно прижав его к телу.
5. Не подходить к взрывоопасным предметам.
6. Ложиться на живот и защищать голову руками при угрозе взрыва.

5.3 Экологическая безопасность

Все офисные помещения в малой степени наносят вред окружающей среде. Начинается все с потребления электроэнергии, которая в свою очередь может быть атомной, водной и результатом горения органических веществ (уголь, газ). Получение электроэнергии имеет негативные последствия для окружающей среды:

- изменение климата;
- изменение гидрологического режима рек;
- парниковый эффект;
- загрязнение воды;
- загрязнение воздуха пылью, газами, продуктами горения;
- истощение природных ресурсов;
- появление кислотных дождей;
- радиоактивное и химическое загрязнение литосферы.

С каждым годом растет энергопотребление, увеличивается нагрузка на кабели. Работникам офисных помещений следует экономно расходовать электроэнергию, например, применять на лестничных проемах систему освещения, реагирующую на движение, выключать неиспользуемые электроприборы от сети.

Большой вред окружающей среде наносят компьютеры и сопутствующая оргтехника. По данным исследователей, обыкновенные компьютеры загрязняют окружающую среду не хуже автомобилей. Общий вес различных химикатов, используемых при создании одного компьютера, в десятки раз превышает вес самого компьютера. Работающий компьютер способен изменить характеристики воздуха. За час работы содержание углекислого газа повышается на 30%, температура воздуха увеличивается на 6-7 градусов, а влажность снижается на 35-40%. Большое скопление оргтехники, мониторов и компьютеров в офисах разрушают полезные отрицательные аэроионы в помещениях и генерируют вредоносные положительные ионы в воздухе, которые осаждаются на пылинках, попадают в дыхательные пути человека, что приводит к першению в горле, возникновению кашля.

Исправить влияние на микроклимат помещения помогают кондиционеры, но они выделяют в окружающую среду фреон и тепло. Вышедшая из строя компьютерная техника должна утилизироваться особым образом, при котором 90% отправляется на вторичную переработку, в соответствии с ГОСТ Р 53692-

2009 «Ресурсосбережение. Обращение с отходами. Этапы технологического цикла отходов» [39].

В помещениях офисного типа потребляется большое количество бумаги для печати документации, которая потом должна подлежать утилизации. В настоящий момент широко распространена электронная система хранения и передачи информации, более того, такой способ более удобен и практичен.

В процессе работы образуются и бытовые отходы, которые должны быть утилизированы или переработаны. Для удобства утилизации или переработки рекомендуется отдельный сбор мусора.

5.4 Безопасность в чрезвычайных ситуациях

При работе в компьютерном помещении возможно возникновение пожара. Как правило, данный вид чрезвычайной ситуации может возникать из-за неисправности технического оборудования, человеческого фактора (поджог), а также несоблюдение правил техники безопасности.

Необходимо рассмотреть правила поведения при возникновении пожара. При обнаружении пожара следует немедленно сообщить об этом по телефону 01 или 112 и спокойно доложить необходимую информацию, немедленно обесточить всю электротехнику в помещении и обеспечить эвакуацию людей.

Сообщение продублировать директору, работнику службы безопасности, руководителю и приступить к тушению пожара огнетушителями, подручными средствами. Подготовить к эвакуации материальные ценности, документацию. Слушать распоряжения руководителя, организованно покинуть здание. Рассмотреть вариант эвакуации через запасные выходы, пожарную лестницу, соседние помещения. Организовать встречу подразделений пожарной охраны.

При невозможности покинуть здание (задымление, высокая температура) плотно закрыть дверь помещения, уплотнить тканью щели, вентиляционные отверстия, открыть окно и ждать пожарных. Следует запомнить, что при

задымлении над полом воздух более чист. Это может пригодиться при эвакуации или в ожидании помощи [40].

Вывод: В разделе «Социальная ответственность» представлен анализ организации рабочей зоны с использованием ПЭВМ. В результате работы:

- рассмотрены правовые нормы трудового законодательства РФ;
- проанализированы потенциально возможные вредные и опасные факторы производственной среды, разработаны мероприятия по снижению воздействия опасных факторов;
- оценено воздействие на атмосферу, гидросферу и литосферу, предложены рекомендации по снижению вредных выбросов в окружающую среду;
- выявлены причины возможных чрезвычайных ситуаций и пути их предотвращения, а также разработан план действий при возникновении ЧС.

Заключение

Внесенные изменения и основные положения закона в сфере оформления прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними служат основой реформирования системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав гаражей, что действительно является положительным моментом для государства, общества и профессиональной сферы.

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы проанализированы действующие нормативно-правовые акты: федеральный закон N 79-ФЗ от 05.04.2021 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3].

В результате работы рассмотрены особенности оформления гаражных кооперативов и земельных участков под ними.

Федеральный закон N 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3] допускает различный порядок оформления прав собственности на гаражные кооперативы и земельные участки под ними в зависимости от документов, которые имеются у физического или юридического лица или полного их отсутствия. В работе подробно рассмотрен самый основной и распространённый случай, когда у гражданина отсутствуют какие-либо документы, и который имеет самую масштабную схему порядка оформления в рамках «гаражной амнистии», предполагающую подготовку и получение всех документов и на земельный участок, и на гараж.

В настоящее время саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров разработаны рекомендации по оформлению прав на гаражные кооперативы и земельные участки под ними, а также методические указания Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии для предотвращения неосведомленности граждан в данной сфере.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 01.07.2020 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, N 31, ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ – Доступ из справочной – правовой системы «Консультант Плюс».
3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ – Доступ из справочной – правовой системы «Консультант Плюс».
4. Алейников Б. Н. Социальное государство и собственность [Текст] / Алейников Б. Н. // Государство и право. – М., 2008. – С. 5–13.
5. Алейников, Б. Н. К вопросу о признании права собственности на гараж и хозяйственную постройку [Текст] / Б. Н. Алейников, И. О. Большаков, В. А. Кустова. //Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. – № 12. – С. 11 – 17.
6. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость [Текст]: науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства / Соловьев В. Н, Потапенко С.В., А. В. Зарубин. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 458 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) – Доступ из справочной – правовой системы «Консультант Плюс».
8. СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей Актуализированная редакция СНиП 21-02- 99: приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 ноября 2016 г. № 776/пр. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456044290>

9. О кооперации в СССР [Электронный ресурс]: Закон СССР от 26.05.1988 N 8998-XI – Доступ из справочной – правовой системы «Консультант Плюс».

10. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) – Доступ из справочной – правовой системы «Консультант Плюс».

11. О праве собственности на гаражи и гаражные объединения: проект федерального закона № 1043216-6 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1043216-6?>

12. О праве собственности на гаражи и гаражные объединения: проект федерального закона № 785806-7 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/785806-7?>

13. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федерального закона № 1076374-7 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1076374-7?>

15. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ (последняя редакция) – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (последняя редакция) – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Государственный кадастр недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Пермский Государственный Национальный университет (ПГНИУ); сост. Варламов А.А.; сост. Гальченко С.А. — М: Издательство КолосС, 2012. — 679 с.

18. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

20. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/>

21. Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития РФ от 27 ноября 2014 г. N 762 "" – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

22. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 14.12.2018) – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

23. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

24. Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации Федеральный закон [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.1998 N

124-ФЗ (последняя редакция) – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

25. Поиск и проверка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://egrpinfo.org/>

26. Трудовой кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2001 N 197-ФЗ (ред. от 25.02.2022) – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

27. ГОСТ 12.2.032-78 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Рабочее место при выполнении работ сидя. Общие эргономические требования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200003913>

28. ГОСТ 12.0.003-2015. «Опасные и вредные производственные факторы. Классификация» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/1200136071?ysclid=l41iivmyuc>

29. СанПиН 2.2.4.548-96 Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/4173106/>

30. ГОСТ 12.1.003-83 ССБТ. Шум. Общие требования безопасности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/5200291?ysclid=l41iomjbdx>

31. СанПиН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/901703278?ysclid=l41ir4dsbk>

32. ГОСТ 12.4.011-75 Система стандартов безопасности труда. Средства защиты работающих. Классификация [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/3922229/>

33. СНиП 23-05-95 Естественное и искусственное освещение [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/2306278/>

34. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и

общественных зданий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/901859404?ysclid=l41j28f12d>

35. СанПиН 2.2.4.1191-03 Электромагнитные поля в производственных условиях [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/901853847>

36. СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03 Гигиенические требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200003913>.

37. СанПиН 2.2.2.542-96 Гигиенические требования к видеодисплейным терминалам, персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/5200235?ysclid=l41jbfamcf>

38. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" / [Электронный ресурс]. Доступ из справочной — правовой системы «Консультант Плюс» / (дата обращения 30.10.2020)

39. ГОСТ Р 53692-2009 «Ресурсосбережение. Обращение с отходами. Этапы технологического цикла отходов» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/1200081740?ysclid=l41jh0nvtm>

40. ГОСТ 12.1.004-91 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/9051953>