

СЕКЦИЯ 8. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

- болотные экосистемы; памятники истории, культуры и архитектуры; земли населённых пунктов, базы туризма и отдыха и т.д.;
- соблюдения внешних и внутренних экологических природных и антропогенных рисков;
 - путей миграции животных;
 - наличия пригодных для питьевых нужд водных источников;
 - использования пеших и транспортных маршрутов.

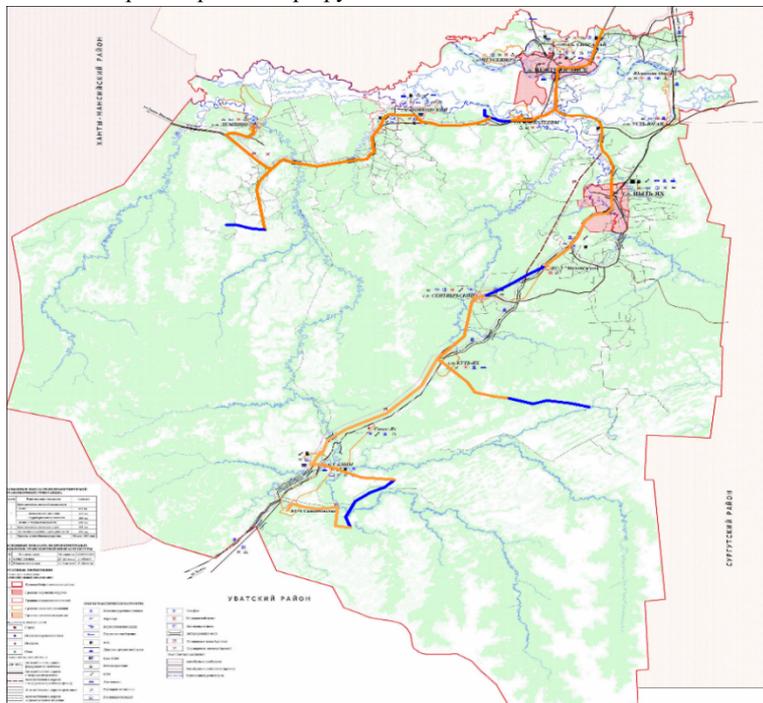


Рис. 1 Схема туристско-рекреационных маршрутов на территории Нефтеюганского муниципального района

Литература

1. Карасёв, А.С. Территориальная структура туристско-рекреационного потенциала Финно-Угорских регионов России: диссертация на соискание учёной степени кандидата географических наук: 25.00.24; Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва. – Саранск, 2015. – 180 с.
2. Комарова, М.Е. Условия и факторы формирования и развития туристских регионов России/ М. Е. Комарова// Туризм и устойчивое развитие регионов: сб. материалов Второй Всероссийской науч.-практ. конф. –Тверь. – 2005. – С. 31 – 34.
3. Пайвина, Д.Д. Методика формирования территории сельскохозяйственного землепользования устойчивого развития/ Д.Д. Пайвина// материалы весенней сессии САН ТИУ/ Под общ. ред. Т.В. Семеновской. – Тюмень: ТГНГУ, 2016. – С. 274– 277.
4. Пайвина, Д.Д. Моделирование территории сельскохозяйственного землепользования устойчивого эколого-хозяйственного развития/ Д.Д. Пайвина// материалы сб. Всероссийской с международным участием научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Новые технологии - нефтегазовому региону». – Тюмень: ТюмГНГУ, 2016. – С. 82 – 85.

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ САДОВЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ СНТ «ЛАНДЫШ»

Т.В. Панарина

Научный руководитель старший преподаватель М.В. Козина
Национальный исследовательский Томский Политехнический университет, г. Томск, Россия

Межевание земельного участка - это определение, восстановление и закрепление границ участка, его площади и других данных, а также последующее юридическое оформление полученных показателей. Межевание границ осуществляет геодезическая компания, имеющая лицензию на проведение инженерно-геодезических работ.

Проекты межевания разрабатываются согласно градостроительной документации для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков и для установления, изменения и отмены

красных линий для застроенных территорий, на которых не планируется комплексное устойчивое развитие, а также не предусмотрено размещение новых линейных объектов [1].

В большинстве случаев проекты планировки и межевания территории разрабатываются единым документом. Исключением являются садовые некоммерческие товарищества (далее - СНТ). Так как согласно Градостроительному кодексу проект межевания может разрабатываться без проекта планировки на территориях которых не предусмотрено дальнейшее комплексное и устойчивое развитие.

При разработке проектной документации межевания геодезические компании сталкиваются с некоторыми определенными проблемами определения границ земельных участков на территориях СНТ.

В данной работе был проведен анализ таких проблем на примере Томского района, Томской области. На территории данного района насчитывается 435 садовых обществ общей площадью больше 7 000 га.

Рассмотрим проблемы на примере одного из них. Наиболее показательной выступает ситуация на территории СНТ «Ландыш», расположенном на территории Российской Федерации в окрестностях ближайшего населенного пункта Лоскутово Богашевского сельского поселения Томского района Томской области. [7]

Территория СНТ «Ландыш» расположена на землях сельскохозяйственного назначения. Согласно карте градостроительного зонирования территории Богашевского сельского поселения данная территория расположена в зоне размещения садовых и дачных земельных участков (СХ-3). Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, предоставленных для ведения хозяйственной и иной деятельности садоводческим объединениям за границами населенных пунктов Богашевского сельского поселения. Общая площадь СНТ «Ландыш» составляет 87 106 кв. м. Согласно списка членов СНТ «Ландыш» и генерального плана садоводческого товарищества количество земельных участков, отводимых физическим лицам для садоводства составляет 119. И проектом межевания территории устанавливаются красные линии, отделяющие территории общего пользования от внутриквартальных территорий, переданных физическим лицам на праве собственности для ведения садоводства [2].

Согласно технического задания на разработку проекта планировки и межевания на территорию СНТ Ландыш, необходимо было выполнить следующие действия: произвести сбор необходимой документации, образовать земельный участок под земли общего пользования, запроектировать красные линии и непосредственно - сформировать проект межевания.

В процессе сбора исходного материала и разработки чертежей межевания были выявлены следующие проблемы:

1. Большинство земельных участков стоит на кадастровом учете неверно - с реестровой ошибкой (их границы на местности определены неверно), что мешает постановке земель общего пользования на кадастровый учет. К таким земельным участкам относятся как территории, принадлежащие физическим лицам, так и проходящая вблизи СНТ железная дорога.
2. Ширина дорог и проездов не соответствует современным нормам пожарной безопасности.

Ситуаций с реестровыми ошибками местоположения границ земельных участков, принадлежащих физическим лицам очень много. Например, на данное СНТ с общим кол-вом участков 119 приходится 19 таких участков (16%).

Почему возникла такая ситуация? Со времени постановки на кадастровый учет изменилась система координат. Она стала общей, а раньше была условной. Но Росреестр отказывается признавать это реестровой ошибкой и считает виновными кадастровых инженеров, занимавшихся межеванием в то время [3].

Но определить границы земель общего пользования сейчас всё-таки нужно. Для этого необходимо определить правильные границы садовых участков, поставленные на кадастровый учет с ошибкой. Это определение происходит в соответствии с генеральным планом товарищества и ортофотопланами территории. А чтобы определить границы участков, отмежеванных неверно, нужно определить местоположение абсолютно всех участков, включая участки с неопределенными границами.

По данным генерального плана СНТ у нас есть ранее присвоенные номера участков (адрес). Кроме того, у нас есть сведения о кадастровых номерах земельных участков, неправильно стоящих на кадастровом учете (общедоступные данные на публичной кадастровой карте).

Для сопоставления этих данных необходимо заказать кадастровый план территории в границах кварталов, в которых располагаются данные участки. И уже в этом плане указывается, какому кадастровому номеру какой адрес соответствует. В этом плане можно посмотреть информацию обо всех участках, в отличие от кадастровой карты, с помощью которых можно определить адрес только участков с определенными границами на местности.

Зачастую площадь ЗУ по факту гораздо больше площади по документам. Согласно федерального закона №66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998г, к не отмежеванному участку возможно прибавить площадь, соответствующую минимальному участку в «Правилах землепользования и застройки» поселения - Богашевского сельского поселения (поселения, в котором находится СНТ). Данная площадь в нашем случае составляет 500 м. кв. [4].

А участкам, которые уже прошли процедуру межевания, в соответствии с 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», мы можем прибавить не более 5% от площади по документам. Таким образом площадь некоторых участков приходится уменьшать в проекте до максимально возможной согласно правилам застройки и землепользования сельского поселения. Согласование новых границ земельных участков, предназначенных для садоводства, происходит устно: вызываются непосредственно собственники земельных участков. [5]

Что касается реестровой ошибки местоположения границ земельного участка, принадлежащего железной дороге: часть полосы отвода железной дороги сильно пересекает территорию СНТ. А земли, находящиеся внутри этой полосы по закону тоже принадлежат железной дороге. Так как на данной территории располагаются, и земли

СЕКЦИЯ 8. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

СНТ, и участки земли для садоводства, принадлежащие физическим лицам, то необходимо образовывать части земельного участка железной дороги из тех участков, на которые заходит полоса отвода.

Последняя проблема - несоответствие улично-дорожной сети современным нормам и правилам.

В соответствии со СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях» ширина полосы движения в садовых товариществах должна быть не менее 3,5 м. при условии, что ширина колеи транспортных средств, самоходных и прицепных машин 2,7 м и менее. При первичном проектировании данного садового товарищества не предполагалась возможность проезда транспорта для технического обслуживания. Но согласно современным пожарным требованиям и нормам, необходимо эту возможность учесть. И так как ширина колеи таких транспортных средств составляет от 3,1 до 3,6 м, то ширину полосы движения необходимо увеличить до 4,5 м. Только так, в случае чего, пожарные машины могут свободно проезжать и маневрировать на территории. В связи с этим также необходимо уточнение границ участков [8].

Проблемы, которые выявились на территории данного садового товарищества при постановке земель общего пользования на кадастровый учет, встречаются по всей территории Томского района. В итоге, вопрос несоответствия улично-дорожной сети современным нормам и правилам решается в процессе формирования проекта межевания кадастровым инженером в отличие от вопроса существования реестровой ошибки.

К сожалению, процедура исправления реестровых ошибок, хоть и регламентируется федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», но по факту законодательством предусмотрен порядок решения не всех ситуаций.

Собственно, поэтому вопрос исправления реестровой ошибки будет решаться уже после утверждения проекта межевания администрацией.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ // Собрание законодательства РФ – 2005. – № 1 (часть I).
2. О внесении изменений в решение Совета Богашевского сельского поселения от 26.12.2013 № 65 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Богашевское сельское поселение [электронный ресурс]: Решение от 14 декабря 2017 N 12-ФЗ.
3. О единых государственных системах координат: постановление Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2012 г. N 1463 г. Москва.
4. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [электронный ресурс]: Федеральный закон от 15.04.1998г. N 66-ФЗ.
5. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ.
6. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ.
7. Перечень садоводческих товариществ на предоставление государственной поддержки в 2017 году, утверждённый начальником Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области, Черданцевой И.В.
8. СНиП 2.05.11-83. Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях. – М.: Государственный комитет СССР по делам строительства, 1984. – таб. 10.

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ МОНИТОРИНГА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Н. Г. Паплёвка

Научный руководитель доцент Е.В. Горбачева

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия, г. Горки, Республика Беларусь

В Республике Беларусь земельные отношения строятся на ряде принципов, одним из которых является приоритет использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, а также их эффективного использования. Несмотря на тот факт, что для территории страны характеризуется высокой степенью ее хозяйственной освоенности, важнейшим направлением государственной земельной политики на протяжении долгих лет является сохранение и расширение площади сельскохозяйственных земель, которые являются главным средством производства в сельском хозяйстве. При планировании и прогнозировании развития производства, использования земельных ресурсов, воспроизводства плодородия почв, предотвращения развития процессов их деградации и решения многих других задач необходимо иметь сведения о количественном и качественном состоянии земель. Действенным инструментом, позволяющим обеспечить сохранение и воспроизводство плодородия почв, повышение продуктивности сельскохозяйственных земель в целом, является мониторинг земель.

Кодексом Республики Беларусь о земле определено, что сельскохозяйственные земли - это земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли [1].

Мониторинг земель представляет собой систему постоянных наблюдений за состоянием земель и их изменением под влиянием природных и антропогенных факторов, а также за изменением состава, структуры, состояния земельных ресурсов, распределением земель по категориям, землепользователям и видам земель в целях сбора, передачи и обработки полученной информации для своевременного выявления, оценки и прогнозирования изменений, предупреждения и устранения последствий негативных процессов, определения степени эффективности