

УДК 332.37

АНАЛИЗ ПРОЦЕДУРЫ МЕЖЕВАНИЯ САДОВОДЧЕСКИХ НЕКОМ- МЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ

Ложкова В.Е.¹, обучающийся группы ПОМ 243К, 2 курс, Плужников И.Ю.²,
обучающийся группы ПОМ 243К, 2 курс.

Научный руководитель: Заволока И.П., кандидат с.-х. наук, доцент

¹ФГБОУ ВО Мичуринский государственный аграрный университет

²ФГБОУ ВО Мичуринский государственный аграрный университет

По результатам общегосударственной переписи обнаружено, что в России функционирует примерно 80 тысяч товариществ для садоводства и огородничества, а также дачных объединений. Тем не менее, Союз садоводов Российской Федерации утверждает, что указанные цифры значительно занижены, поскольку на самом деле около 60 миллионов жителей России владеют дачными участками, на которых они отдыхают, проводят время с друзьями и выращивают ягоды, фрукты и другие полезные культуры.

Согласно официальным данным, в России насчитывается около 14,3 миллионов садоводческих и дачных участков общей площадью примерно 1,3 миллиона гектаров, а также около 3,2 миллионов огородных участков общей площадью 318,1 тысяч гектаров. Эти цифры свидетельствуют о значительном вкладе дачников, садоводов и огородников в производство пищевых продуктов.

В настоящее время коллективное садоводство сталкивается с рядом серьезных проблем: множество участков остаются неиспользованными на протяжении долгих лет из-за отсутствия правоустанавливающих документов на недвижимость, что влечет за собой невыплату налогов. Это приводит к снижению эффективности использования земель и увеличению числа заброшенных участков, что, в свою очередь, ухудшает экологическую ситуацию.

Нормативно-правовая база, регламентирующая обращение земель в РФ, вносит корректировки в сформировавшиеся земельные отношения, касающиеся задач предоставления земельных участков, проведения землеустройства, подготовки документов, касающихся межевания, а также ведения ЕГРН [1].

Целью работы является выявление особенностей формирования земельного участка для садоводческого товарищества с использованием проекта межевания территории.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- проанализировать нормативно-правовую базу по теме исследования;
- изучить понятие проекта межевания территории;
- получить и обобщить информацию о садоводческих товариществах;

- составить характеристику объекта кадастровых работ;
- выявить особенности проведения кадастровых работ при формировании земельного участка в садоводческом товариществе;
- дать предложения по оптимизации выполняемых кадастровых работ.

Объектом и предметом исследования являются кадастровые работы, выполняемые при разработке проекта межевания территории и формировании земельного участка для садового некоммерческого товарищества «Береговое».

Для успешного функционирования садоводческого товарищества на земельном участке необходима хорошо организованная система управления и внутренних отношений между участниками. Основные организационные аспекты включают в себя:

- создание устава садоводческого товарищества, который определяет правила использования земли, порядок распределения обязанностей и прочее;
- формирование правил внутреннего распорядка. Необходимо устанавливать правила поведения на участке, время работы, порядок уборки и т.д.;
- организация взаимодействия с внешними органами. Садоводческое товарищество должно иметь контакты с органами местного самоуправления, поставщиками удобрений, семенами и другими заинтересованными сторонами [2].

Формирование земельного участка для садоводческого товарищества – это комплексный процесс, который требует учета различных аспектов, начиная от юридических и технических, заканчивая организационными.

Важно помнить, что успех такого предприятия зависит от правильного планирования, организации и управления всеми аспектами деятельности. Создание благоприятных условий для развития садоводческого товарищества на земельном участке способствует не только улучшению плодородия почвы и урожайности, но и формированию дружеской и трудовой атмосферы среди участников общества [3].

Пример садоводческих товариществ, где у части земельных участков установлены границы, представлен на рисунке 1, а на рисунке 2 – садоводческое товарищество с полностью сформированными границами.

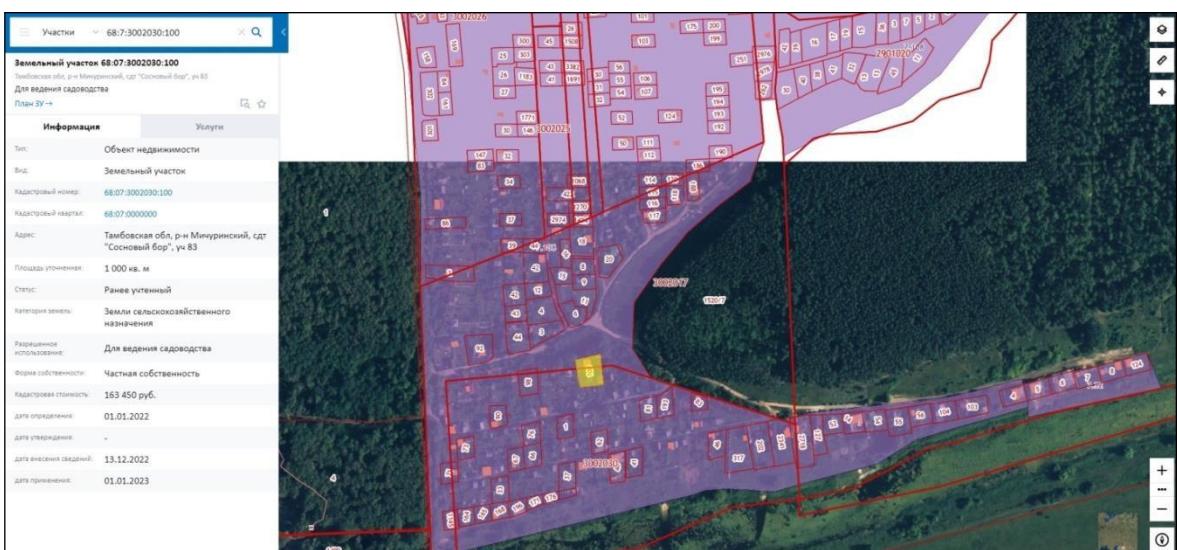


Рисунок- 1. Садоводческие товарищества с недостаточно полным установлением границ.

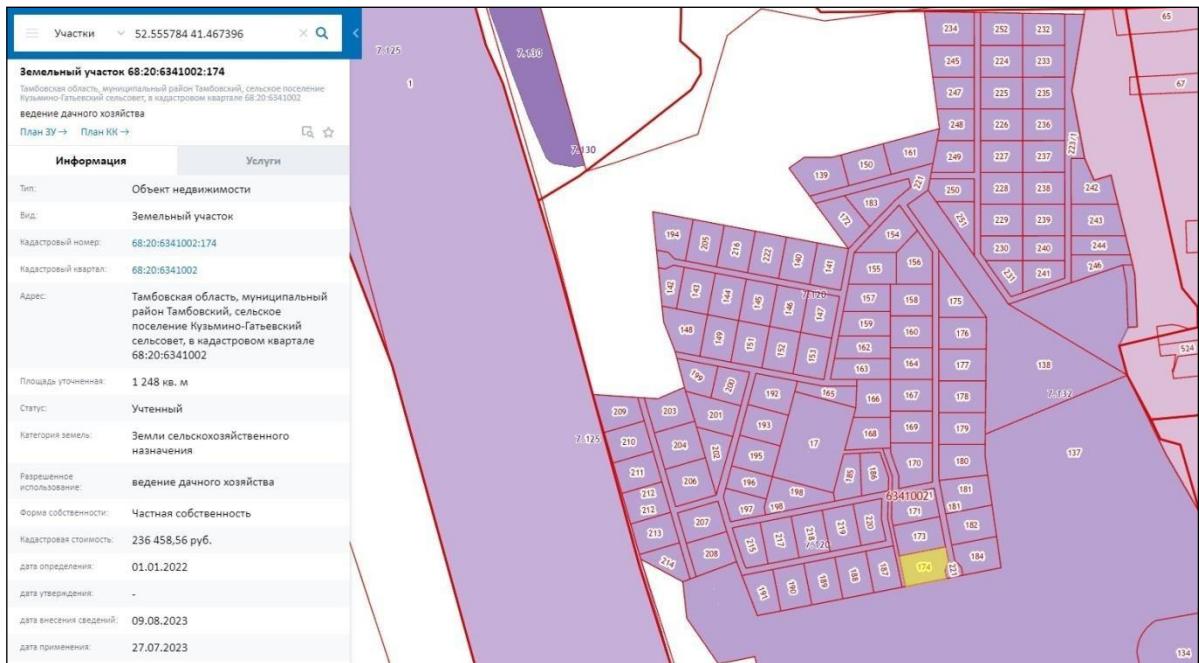


Рисунок 2. Садоводческие товарищества с полным установлением границ.

При анализе земель часто встречаются неиспользуемые участки, заброшенные или отрезанные от других территорий, нередки случаи чересполосицы, вклинивания и вкрапливания. Такие случаи получаются по разным причинам, но нашей целью в том числе является минимизация и таких случаев, так как разработка проекта межевания территории предполагает комплексный подход.

СНТ «Береговое» должно состоять из одного ряда земельных участ-

ков в количестве 17 штук, которые ранее состояли в садоводческом товариществе «Сосновый бор», но по желанию членов товарищества они имеют право выходить из товарищества и/или создавать новое самостоятельное.

При разработке проекта межевания была проведена геодезическая съемка с элементами топографо-геодезических изысканий, в результате чего были закоординированы все природные и искусственные объекты на проектируемой территории, изучен рельеф местности, определены границы землепользований, учтены границы охранных зон, а с особой важностью использованы данные о береговой линии реки Воронеж и её водоохранной зоне, которые внесены в ЕГРН.

У всех семнадцати земельных участков уже есть кадастровые номера и установлены границы, но в результате измерений было определено, что частично границы землепользований не соответствуют установленным границам, поэтому требуется «добр» необходимой площади дополнительно к уже существующим участкам. Такой способ формирования предусмотрен действующим земельным законодательством и называется «Перераспределение» [4].

При помощи перераспределения учтенных земельных участков и свободных муниципальных земель будут образованы новые земельные участки, которые будут предоставлены на праве собственности владельцам исходных земельных участков.

В исследуемом проекте предлагается присоединить неоформленные земли к существующим участкам (7 штук) путем перераспределения с землями, сформировать самостоятельный участок под автомобильную дорогу из муниципальных земель (:ЗУ3) и образовать земельные участки общего назначения СНТ (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ4) общей площадью 2360 кв.м. из муниципальных земель.

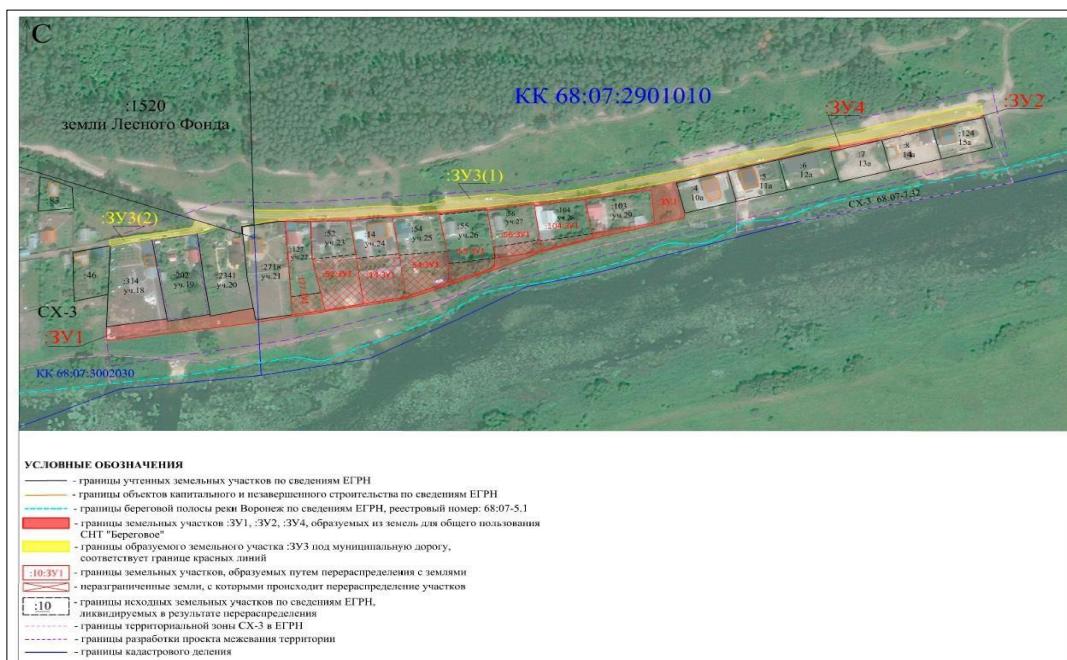


Рисунок 3. Графическая часть проекта межевания территории

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами власти и собственниками участков. При этом вышеуказанное соглашение должно содержать в себе сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образованные земельные участки.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения этих земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется:

- 1) в порядке, установленном Правительством РФ, в отношении

земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта РФ, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Подготовленный проект межевания территории будет предоставлен в орган местного самоуправления для рассмотрения его посредством публичных слушаний. В случае положительного результата будет вынесено постановление об утверждении и далее подготовлены межевые планы для перечисленных земельных участков.

Формирование данных земельных участков повлечет за собой появление новых единиц налогообложения, а также наличие установленных в ЕГРН границ земельных участков будет стимулировать собственниковвести рациональное землепользование и поддержание порядка на территории, что также благотворно влияет и на эстетический облик СНТ.

Применение проекта межевания территории дает возможность комплексно проанализировать большую площадь земель с точки зрения землеустройства. Применительно к садоводческим товариществам данный документ дает возможность оформить законным способом самозахваченные и свободные земли, сформировать логичное и рациональное землепользование всего СНТ, учесть интересы всех заинтересованных лиц. Также подготовка единого документа имеет смысл для экономии денежных средств членов товарищества, так как оформление участков в индивидуальном порядке может привести к излишним затратам и появлению в дальнейшем

ошибок по причине отсутствия комплексного подхода.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (часть первая) (действующая редакция 06.05.2024).
2. Мусаев М. Р. Землеустройство: учебное пособие//, А. У. Куратмагомедов, А. А. Магомедова, З. М. Мусаева. — Махачкала: ДагГАУ имени М.М. Джамбулатова, 2023. — С. 26.
3. Панин, Е. В. Межевание объектов землеустройства: учебное пособие / Е. В. Панин, А. А. Харитонов, И. В. Яурова. — Воронеж: ВГАУ, 2015. — С. 13.
4. Щерба В. Н. ТERRITORIALНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ: УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ / В. Н. Щерба, Т. А. Филиппова. — Омск: Омский ГАУ, 2022. — С. 82.