

УДК 332.3

ОСОБЕННОСТИ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СНТ

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,

тел.: 89278152201, provalova2013@yandex.ru

Сафиуллова Н.Е., студент, тел.: 89020073699,

safiullova_0209@mail.ru

Багаутдинова А.Ф., студент, тел.: 89378847176

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: СНТ, ЗОП, границы участка, площадь, месторасположение.

Статья посвящена межеванию СНТ. В Российской Федерации широко распространены садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, члены которых ведут садоводство и огородничество в индивидуальном порядке. По последним статистическим данным сельскохозяйственной микропереписи в Российской Федерации, на декабрь 2023 года насчитывалось 66,2 тысяч СНТ и 1,7 тысяч ОНТ.

Введение. Садовое некоммерческое товарищество (СНТ), как форма некоммерческого объединения граждан, имеет право установить гражданские отношения в правовом поле. Этими нормами отношений устанавливаются особенности пользования собственностью, финансирования и управления. Межевание земель общего пользования (сокращенно ЗОП) – часть подобных гражданских взаимоотношений, которые характерны для садоводческого объединения. [1]

Результаты исследований и их обсуждение. Под межеванием земель общего пользования СНТ понимается кадастровая процедура, проводимая для установления границ участка с определением его площади, указанием месторасположения и ориентации в пространстве. Также к ЗОПам относятся:

- дороги и область проходов;
- участок под зданием магазина, газообменного пункта,

сторожевые будки и тому подобное объекты;

- территории с аналогичным характером использования.

Землей общего пользования считается любая территория в СНТ, не размежеванная как отдельный земельный участок. [2]

Процедура межевания ЗОПов обязательна с января 2018 года. Без выполнения кадастровых работ собственники не могут совершать юридических действий с участком. Поэтому стоит заранее знать, какие документы собирают, чтобы провести межевание территории общего использования СНТ, список ниже:

- генеральный план снт;
- оригинал и копия договора об аренде недвижимости или земельного участка;
- действительный кадастровый паспорт на землю;
- подготовленный проект размежевания земли;
- технические документы на данную территорию снт;
- копия паспорта заявителя;
- документы о назначении председателя;
- пример генплана СНТ.

Инициировать процедуру межевания может председатель СНТ или арендатор. [3]

После того, как бумаги подготовлены и кадастровый инженер для размежевания ЗОП найден, процедура выглядит следующим образом:

1. Кадастровый инженер выезжает в СНТ для съёмки границ территории общего пользования.

2. Готовится схема межевания границ, согласовывается с соседствующими землями, подписывается акт согласования границ.

3. Межевой план оформляется по стандартам, подаются документы для регистрации в кадастре. [4]

Уточнение границ ЗОПов проходит в течение 60 дней. Этот период нужен для полного оформления – от дня подачи заявления до получения готового результата.

Стоимость межевания земли СНТ зависит от размера территории и составляет 30-60 тысяч рублей в среднем. За отдельную стоимость предлагают согласование границ с другими участками, подачу документов в МФЦ. [5]

Проведение кадастровых работ по уточнению границ участков земельных наделов на территории СНТ являются обязательными. Однако это актуально только в ряде случаев:

1. Планируется заключение сделки с землей – купля-продажа, завещание и прочее;
2. Разбирательства, в которых необходимо предоставить подтверждение прав на участок;
3. Есть необходимость объединения или разделения территории;
4. Участок в конкретном СНТ имеет высокую ценность;
5. Владельцу требуется определить точную площадь принадлежащего ему надела;
6. Требуется исправление ошибок в кадастровых реестрах. [6]

Руководство СНТ не имеет законного права самостоятельно инициировать мероприятия по межеванию территории. Вся земля не является собственностью садоводства, поэтому без согласия владельцев на процедуру ничего не будет происходить. Однако в интересах владельцев земель перепоручить заняться межеванием руководству товарищества.

Владелец получит массу ограничений по распоряжению имущества, если участок не размежеван. Земельный надел нельзя будет продать, подарить и прочее. Относительно территорий, которые считаются общими, то размежевание может происходить только в случае наличия согласия большинства владельцев участков наделов в СНТ.

Наиболее часто возникает один вопрос – межевые споры владельца участка с соседями. Причиной этому может быть преимущественно проведение процедуры самовольно и без предупреждения. Согласие соседствующих владельцев участков не нужно, но поставить в известность – обязанность инициатора.

При наличии разногласий по межеванию участков границ на территории садоводческого товарищества несогласная с результатами работ сторона имеет право обратиться в суд. При наличии законных оснований, суд может постановить повторное размежевание участка.

Суд не единственная инстанция, куда обращаются для решения межевого конфликта. Заявление можно передать в органы земельного контроля. При наличии административного нарушения обращаться

можно в Федеральную службу госрегистрации.

Межевать требуется, чтобы определить точные пределы СНТ в целом и пределы каждого конкретного участка из числа расположенных в СНТ. Данная процедура понадобится, чтобы обеспечить последующее целевое применение земли. Возможно межевание на отдельных участках и на СНТ в целом. Первый случай подразумевает заказ работ собственником земли. Однако при межевании всего СНТ оплата работы геодезистов возлагается на всех садоводов. К общему межеванию СНТ прибегают также, чтобы перевести земли в долевую собственность. С момента, когда территория прекращает быть собственностью муниципалитета, у государства отпадает право на её применение в своих целях, если садоводы не дали на это разрешение. Прежде всего, председатель СНТ должен провести согласование межевания с другими садоводами. С этой целью прибегают к общему собранию. На нём через голосование определяют готовность владельцев земли на предоставление своего согласия на межевание. Итоги оформляют в виде протокола. [7]

В случае принятия положительного решения собранием возможно совершать дальнейшие шаги. Последующие этапы предполагают: выбор уполномоченного лица, представляющего товарищество (преимущественно данную обязанность возлагают на председателя); нахождение подрядчика с заключением договора с ним; визит геодезистов с согласованием цены и сроков работ. По завершении съёмки земли, относящейся к общему использованию, от подрядчика требуется составление схемы, отражающей реальные земельные границы и те границы, которые установлены документами.

Следующей задачей станет подготовка акта, удостоверяющего согласование пределов. Последняя стадия работ подразумевает передачу плана инженеру, утверждающему полученную схему участков СНТ и согласовывающему её (согласование нужно с председателем СНТ).

При отсутствии замечаний можно говорить об утверждении межевого плана. До заключения договора с организацией, оказывающей геодезические услуги, председателю СНТ надлежит приготовить следующие бумаги:

1. протокол собрания, которое утверждает выполнение

межевания;

2. генплан земель СНТ;

3. бумагу, которая доказывает собственность (в качестве неё могут выступать выписка ЕГЮРЛ либо свидетельство). [3]

Заключение. Точно установленные границы земельного участка дают его обладателю неоспоримые преимущества. Прежде всего, избавляют от споров с соседями; позволяют создать на таком участке дом или другой объект, а при продаже установить справедливую цену согласно уточненной площади.

Библиографический список.

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (с изменениями на 31 октября 2024 года) Федеральный закон № 51-ФЗ: [Принят Государственной Думой от 21.10.1994 г.] – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004>

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 26 декабря 2024 года) (редакция, действующая с 19 января 2025 года) Федеральный закон № 136-ФЗ: [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004>

3. Повышение эффективности использования земельного фонда посредством размещения объектов капитального строительства на производственной площадке ООО «Восток» Новомалыклинского района Ульяновской области / Е. В. Провалова, Н. В. Хвостов, О. Н. Цапковская [и др.] // Московский экономический журнал. – 2025. – Т. 10, № 3. – С. 438-450.

4. Провалова, Е. В. Порядок определения границ земельного участка / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов, Н. Е. Сафиуллова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития : Материалы XIII Международной научно-практической конференции, посвященной 80-

летию Ульяновского ГАУ, Ульяновск, 23 июня 2023 года / Редколлегия: И.И. Богданов [и др.]. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2023. – С. 146-150.

5. Провалова, Е. В. Повышение эффективности использования земельных участков / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов, Д. О. Сорокин // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 317-320.

6. Провалова, Е. В. Цифровизация земель сельскохозяйственного назначения и ввод неиспользуемых земель в оборот на примере Ульяновской области / Е. В. Провалова, Е. И. Гришанина, Н. В. Хвостов // Инновационное развитие землеустройства : Сборник научных трудов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, Самара, 31 марта 2023 года. – Кинель: ИБЦ Самарского ГАУ, 2023. – С. 110-115.

7. Геоплюс: официальный сайт. – Москва, 2023 – URL: <https://clck.ru/3G9MxD> – Текст: электронный.

PECULIARITIES OF LAND PLOT DELINEATION IN SNT

Provalova E.V., Safiullova N.E., Bagautdinova A.F.

Keywords: SNT, ZOP, plot boundaries, area, location.

The article is devoted to boundary surveying of SNT. In the Russian Federation widespread gardening and horticultural non-commercial partnerships, members of which conduct gardening and horticulture individually. According to the latest statistical data of the agricultural microcensus in the Russian Federation, as of December 2023, there were 66.2 thousand SNT and 1.7 thousand ONT.