

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОРДОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

Факультет географический

Кафедра землеустройства и ландшафтного планирования

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой,

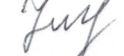
д-р геогр. наук, проф.

 А. А. Ямашкин

«19» сентября 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

**ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Автор бакалаврской работы  10.09.2019 И. Н. Федотова

Обозначение бакалаврской работы БР-02069964-21.03.02-01-19

Направление 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Руководитель работы

преп.  11.09.2019 О. А. Зарубин

Нормоконтролер

преп.  11.09.2019 О. А. Зарубин

Саранск

2019

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОРДОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

Факультет географический

Кафедра землеустройства и ландшафтного планирования

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой,
д-р геогр. наук, проф.
_____ А. А. Ямашкин
«16» января 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ

(в форме бакалаврской работы)

Студент Федотова Ирина Николаевна.

1 Тема: «Образование земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для целей жилищного строительства».

Утверждена приказом № 237-с от 16.01.2019 г.

2 Срок представления работы к защите: 11.06.2019 г.

3 Исходные данные для научного исследования: литературные материалы, нормативно-правовые акты, сведения Единого государственного реестра недвижимости, Правила землепользования и застройки Александровского сельского поселения Лямбирского муниципального района, данные Государственных (национальных) докладов о состоянии и использовании земель в Российской Федерации (2005–2017 гг.) и Региональных докладов о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия (2015–2018 гг.).

4 Содержание выпускной квалификационной работы:

4.1 Земельный участок как объект недвижимости;

4.2 Нормативно-правовые и методические основы образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности;

4.3 Подготовка результата кадастровых работ по образованию земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства;

4.4 Заключение.

5 Приложения:

5.1 Приложение А Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в программах ТехноКад-Экспресс и MapInfo Professional;

5.2 Приложение Б Формирование межевого плана, подготовленного в связи с образованием земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства в программе ТехноКад-Экспресс.

Руководитель работы



16.01.2019 О. А. Зарубин

Задание принял к исполнению



16.01.2019 И. Н. Федотова

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 80 страниц, 1 таблицу, 7 рисунков, 55 использованных источников.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН, СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР, ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ.

Объект исследования – процедура выполнения кадастровых работ по подготовке межевого плана в отношении земельного участка.

Предмет исследования – нормативно-правовые и технологические основы подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и межевого плана по образованию земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства.

Цель работы – анализ особенностей подготовки результата кадастровых работ по образованию земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства.

В процессе работы использовались литературный, геоинформационный, картографический методы исследования.

В результате проведенных работ были изучены и реализованы подготовительный, полевой и камеральный этапы подготовки межевого плана по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности.

Степень внедрения – внедрено в практику кадастровых работ.

Область применения – в практике кадастровых работ в отношении земельных участков как объектов недвижимости.

Эффективность выполненных работ обусловлена успешным прохождением процедуры государственного кадастрового учета и внесением соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
1 Земельный участок как объект недвижимости	12
1.1 Понятие и классификация объектов недвижимости	12
1.2 Вещные права на земельные участки как объекты недвижимости	19
2 Нормативно-правовые и методические основы образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности	25
2.1 Нормативно-правовые основы и способы образования земельных участков	25
2.2 Образование земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности в системе кадастровых работ	31
2.2.1 Этапы проведения работ	31
2.2.2 Требования к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и межевого плана	38
2.3 Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства	41
3 Подготовка результата кадастровых работ по образованию земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства	45
3.1 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	45
3.2 Межевой план как результат кадастровых работ	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	56
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ А (обязательное) Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в программах ТехноКад-Экспресс и MapInfo Professional	67

ПРИЛОЖЕНИЕ Б (обязательное) Формирование межевого плана, подготовленного в связи с образованием земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства в программе ТехноКад-Экспресс

72

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В настоящее время образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности является востребованной процедурой на рынке кадастровых услуг. Этот факт подтверждается официальными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Согласно Государственному (национальному) докладу о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 [36], на 1 января 2018 в частной собственности находилось только 7,8 % земельного фонда страны с учетом всех категорий земель (6,6 % в собственности физических лиц и 1,2 % в собственности юридических лиц). При этом за отчетный период более 181,4 тыс. граждан приобрели земельные участки для целей индивидуального жилищного строительства. Площадь таких земельных участков составила 25,3 тыс. га. В ходе последних 17 лет данная тенденция демонстрирует устойчивый тренд на увеличение. С другой стороны, доля разграниченных земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет около 65 %, а для категории земель населенных пунктов – всего лишь 12,6 %. Данные статистического наблюдения подтверждают в кратко- и среднесрочной перспективе актуальность осуществления кадастровых работ по образованию земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности, в том числе для целей индивидуального жилищного строительства.

Проведение работ по образованию земельных участков предполагает комплекс мероприятий, выполняемых кадастровым инженером. Оптимизация проведения кадастровых работ, основанная на соблюдении современного законодательства, знании геодезического оборудования, геоинформационных систем (далее – ГИС), специализированного программного обеспечения, является неотъемлемым условием успешной реализации государственного кадастрового учета, оптимизации мероприятий по территориальному планированию и развитию территорий муниципальных образований.

Объект исследования – процедура выполнения кадастровых работ по подготовке межевого плана в отношении земельного участка.

Предмет исследования – нормативно-правовые и технологические основы подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и межевого плана по образованию земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства.

Цель исследования – анализ особенностей подготовки результата кадастровых работ по образованию земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства.

Для достижения поставленной цели в бакалаврской работе решаются следующие **задачи**:

- изучить нормативно-правовые основы проведения кадастровых работ в отношении земельных участков как объектов недвижимости;
- выявить особенности технологии образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности;
- апробировать технологию подготовки результатов кадастровых работ по образованию земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Цель и задачи определили **структуру работы**. Работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованных источников и приложений. Во введении сформулирована актуальность темы исследования, поставлена цель и задачи исследования. В первом разделе рассмотрен земельный участок как объект недвижимости. Во втором разделе проанализированы нормативно-правовые и методические основы образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности. Третий раздел посвящен подготовке результата кадастровых работ, связанных с образованием земельного

участка для целей индивидуального жилищного строительства. В заключении итоги приведены выводы и результаты проведенного исследования.

Теоретическую основу исследования составляют положения и выводы, содержащиеся в работах В. А. Белова, Н. Н. Бочарова, А. А. Варламова, С. Н. Волкова, В. В. Васильева, В. В. Груздева, Э. А. Гряды, А. В. Гордиенко, Д. С. Железнова, Е. А. Махини, Д. А. Тоточенко, А. В. Ярового и др. Нормативной базой бакалаврской работы выступили законодательные акты Российской Федерации (кодексы, федеральные законы, приказы Министерства экономического развития Российской Федерации), регулирующие отношения в области кадастровой деятельности. В ходе подготовки бакалаврской работы использованы данные Государственных (национальных) докладов о состоянии и использовании земель в Российской Федерации (2005–2017 гг.), Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия (2015–2018 гг.), Единого государственного реестра недвижимости, Правил землепользования и застройки Александровского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия.

Научная новизна выполненного исследования заключается в систематизации требований и осуществлении анализа технологии проведения кадастровых работ, связанных с образованием земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства.

Практическая значимость. Полученные в ходе подготовки бакалаврской работы результаты могут быть востребованы в работе кадастровых инженеров, осуществляющих деятельность в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя.

Ключевыми **методами исследования** выступили анализ литературных источников, геоинформационный и статистический методы. Выполнение работы основано на использовании программ ТехноКад-Экспресс, MapInfo Professional, Sas.Planet, портала Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (<https://rosreestr.ru/wps/>

portal/p/cc_present/ir_egrn); Публичной кадастровой карты Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru/>), геопортала Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (<https://fgistp.economy.gov.ru/>).

1 Земельный участок как объект недвижимости

1.1 Понятие и классификация объектов недвижимости

Недвижимость как категория объектов, объединенных определенными свойствами, является одним из основных правовых, экономических и социальных понятий. Объекты недвижимости позиционируются, с одной стороны, как средства производства, с другой – как предмет потребления. Недвижимое имущество служит основой жизнеобеспечения и хозяйственной деятельности человека. Учитывая исключительную важность и ценность недвижимости, особую актуальность приобретают процедуры по осуществлению разного рода манипуляций с таким имуществом (раздел, объединение, образование и т. д.), задачи систематизированного учета и регистрации прав.

В истории современной России понятие недвижимости как объекта гражданских прав и объекта управления в правовом пространстве вводится в 1994 г. Гражданским кодексом Российской Федерации. В ст. 130 первой части Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г.) [7] определяется перечень объектов, относящихся к недвижимым: земельные участки; участки недр; здания; сооружения; объекты незавершенного строительства; подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; жилые и нежилые помещения, машино-места, если их границы описаны в соответствии нормам законодательства о государственном кадастровом учете.

Помимо этого, первая часть Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г.) закрепляет ряд других важных положений:

- понятие неделимых и сложных вещей (глава 6);
- понятие права собственности и других видов вещных прав (глава 17);
- приобретение и прекращение права собственности на недвижимое имущество (главы 14 и 15) и др.

Исходя из положений законодательства основными признаками недвижимости, отличающими ее от других видов имущества, являются:

- прочная связь с землей, обеспечивающая постоянство положения объектов недвижимости в пространстве и времени;
- невозможность перемещения без нанесения ущерба объекту.

Кроме того, в ст. 131 первой части Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г.) определяется необходимость государственной регистрации вещных прав, утверждаются принципиальные основы их ограничения, возникновения, перехода и прекращения.

С категорией недвижимого имущества тесно связаны неделимые (выступают в обороте как единый объект вещных прав, их раздел невозможен без разрушения, повреждения или изменения назначения) и сложные (различные вещи, которые соединены между собой таким образом, что предполагается их использование по общему назначению) вещи, понятия которых также трактуются в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 133 и 134 соответственно).

Необходимо отметить, что в настоящее время обособленные водные объекты, леса и многолетние насаждения не являются самостоятельными объектами недвижимости, что следует из положений Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [5] и Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 27.12.2018 г.) [15].

Другие важные свойства недвижимости относятся к экономическим и социальным категориям:

- материальность и стационарность, т. е. реальный характер существования, основанный на наличии однозначно интерпретируемых вещественных и пространственных характеристик;
- физиономичность – наличие конкретных форм проявления (площадь, конфигурация, протяженность и т. д.);
- полезность – совокупность характеристики, определяющих функциональную ценность объекта;
- стоимостная ценность;

- относительная долговечность (например, зданий, сооружений) и потенциально неограниченный срок жизни (например, земельных участков).

Среди всего многообразия недвижимости только определенная ее часть позиционируется как объекты кадастровых работ и подлежит государственному кадастровому учету. В ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [21] определен перечень объектов, сведения о которых вносятся в Единый государственный реестр недвижимости: земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы и иные объекты, прочно связанные с землей.

Узловой типологической категорией недвижимости является земельный участок. Развитие социально-экономического положения страны и ее регионов и процесс хозяйственного освоения ландшафтов на любом этапе исторического развития связаны с необходимостью учета, планирования, рационального использования и охраны земли. В этой связи именно земля (земельный участок) выполняет роль базового объекта недвижимости [50,51]. Традиционно термин «земля» понимается в нескольких функциональных аспектах. Так, С. Н. Волков выделяет [6]:

- условие материального производства и пространственного базиса размещения объектов;
- важнейший природный ресурс;
- главное средство производства в сельском хозяйстве;
- узловой объект общественных социальных и экономических отношений.

Принципы земельного законодательства опираются на ряд положений, закрепленных в Конституции Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (ред. от 21.07.2014 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) [14]. К ним относятся:

- принцип равноправного многообразия форм собственности на землю и другие природные ресурсы (8 и 9);
- принцип гарантированности права частной собственности на землю (35 и 36);
- принцип свободы владения, пользования и распоряжения землей, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (36);
- принцип верховенства федеральных законов при регулировании земельных отношений (36, 76, 90, 125);
- принцип разграничения полномочий Российской Федерации и ее субъектов при регулировании земельных отношений (72 и 76).

Определение понятия «земля» заложено в отечественном законодательстве в Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.). В ст. 1 земля определяется как основа жизнедеятельности человека, природный объект, природный ресурс и объект недвижимости [13].

В широком смысле, под земельными ресурсами понимаются земли, которые используются или потенциально могут быть использованы человеком в хозяйственной деятельности. При этом земельные ресурсы могут выступать как основными средствами производства, так и пространственным базисом размещения объектов материального и нематериального производства, жилища человека, инфраструктуры и др. Такое многофункциональное использование смежных земель определяет необходимость оптимального размещения отдельных участков, их территориальной организации, выработки научно-обоснованных принципов соседства землепользований с разными преобладающими типами хозяйственного освоения.

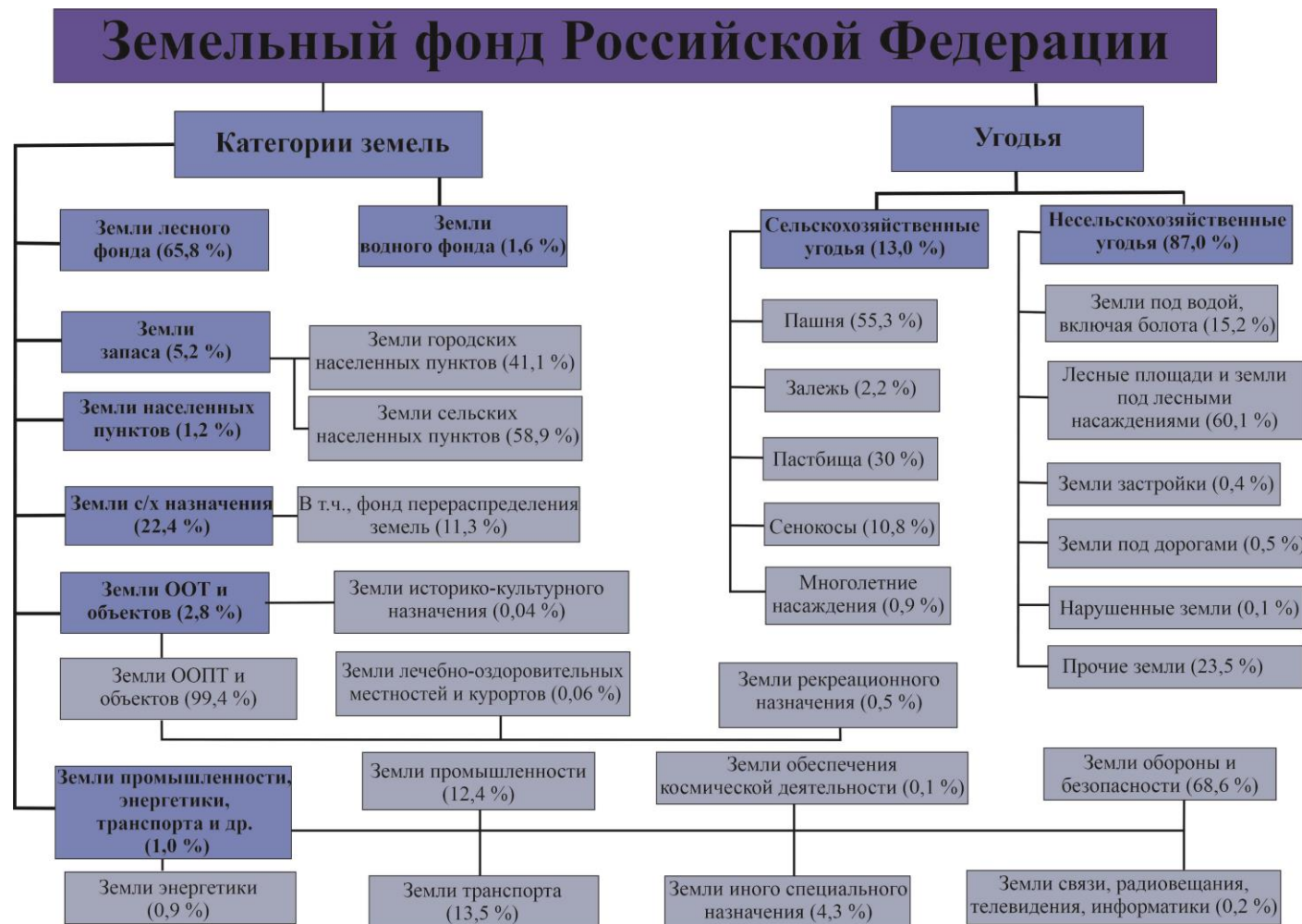
Очевидно, что охрана земли как природного объекта, рациональное использование земельных ресурсов, соблюдение вещных прав на землю как объект недвижимого имущества невозможно без однозначного определения конфигурации границ, площади и других характеристик. Внесение данной информации в единый информационный ресурс происходит в результате межевания земель,

т. е. пространственной идентификации земельных участков – территориальных единиц, характеризующихся закрепленным правовым режимом, разрешенным использованием и границами.

Для решения данной задачи Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [13] вводит важнейшие параметры определения земельного участка: отнесение к объектам недвижимости и наличие характеристик, позволяющих определить его в качестве индивидуально определенной вещи. Под такими характеристиками обычно понимаются границы, установление и закрепление которых формирует пространственные пределы распространения прав и обязанностей собственников, землевладельцев и землепользователей. Помимо границ, ряд авторов [8, 9 и др.] предлагает включать в данное понятие природные, антропогенные и природно-антропогенные характеристики.

Таким образом, в контексте земельных правоотношений термин «земля» используется, не только как категория недвижимости, но и как природный ресурс, объект планирования, охраны и материальный базис для других объектов, в том числе недвижимых. В силу данного положения в земельном законодательстве существует несколько моделей классификации земель: по категориям, угодьям и формам собственности (рисунок 1). С использованием данных моделей проводится государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации, реализованный в Государственных (национальных) докладах о состоянии и использовании земель [24–36].

Под категорией земель понимается часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Включение земель к определенной категории осуществляется в соответствии с целевым назначением и правовым режимом [23].



Примечание: приведены доли структурных единиц земельного фонда от площади вышестоящего иерархического уровня

Рисунок 1 – Структура земельного фонда Российской Федерации (по категориям земель и угодьям) по состоянию на 2017 г. (по данным Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель)

Отнесение земель к тем или иным угодьям основано на: исследовании систематического использования; изучении особенностей территории, формирующих потенциальные возможности для реализации каких-либо хозяйственных целей; анализе природно-исторических признаков. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием [23].

Еще одна классификационная модель связана с различными формами собственности. В соответствии с данным систематическим признаком земли Российской Федерации подразделяются на: земли, находящиеся в частной собственности (собственность физических и юридических лиц); государственной собственности (собственность Российской Федерации и субъектов Российской Федерации); муниципальной собственности (собственность городских, сельских и иных муниципальных образований).

Таким образом, недвижимость как важнейшая правовая, экономическая и социальная категория обладает рядом свойств, отличающих ее от движимых вещей. Среди прочих характеристик основной является прочная связь с землей, обеспечивающая невозможность изменения местоположения объекта недвижимости в пространстве и предопределяющая (в случае его перемещения) причинение значительного ущерба объекту, который в дальнейшем теряет способность выполнять свои первоначальные функции. Это во многом определяет ключевое значение земли как основы жизнедеятельности человека, природного объекта, средства производства и объекта недвижимого имущества. Именно земельные участки являются территориальным базисом для других объектов недвижимого имущества, определяя сам факт их принадлежности к таковым объектам. Однако не все недвижимое имущество подлежит процедуре кадастрового учета, предполагающей внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Так, государственный учет и государственная регистрация прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр не регламентируются законодательством в сфере кадастра недвижимости.

1.2 Вещные права на земельные участки как объекты недвижимости

Политика государства в области эффективного управления земельными ресурсами, регулирование рынка недвижимости, развитие регионов и муниципальных образований невозможны без реализации механизмов защиты прав на земельные участки и другие объекты недвижимости. На решение обозначенных стратегических задач нацелены процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, обеспечивающие информацией комплексный государственный информационный ресурс. В его задачи входит аккумулирование и систематизация текстовых (семантических) и графических сведений об объектах недвижимости, позволяющих определить их в качестве индивидуально-определенной вещи, а также информации о правах на объекты недвижимого имущества.

Отечественная система регистрации прав стала формироваться в России с начала 1990-х гг, что было связано с экономическими преобразованиями в стране. Как отмечают А. А. Варламов и С. А. Гальченко [3], существовавшая до вступления в силу Гражданского кодекса Российской Федерации ситуация характеризовалась отсутствием единой системы регистрационных органов, слабой проработкой единых принципов и методов регистрации, наличием двух систем – регистрации документов и регистрации прав на объекты недвижимости.

В связи с вступлением в силу первой части Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г.) [7] был установлен институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязательность которой была утверждена в ст. 131

Современные подходы к решению задач регулирования процесса государственной регистрации прав связаны со вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 16.09.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [21] и трансформацией Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 16.09.2019 г.) «О кадастровой деятельности» [22]. В резуль-

тате изменения законодательной базы произошло слияние Государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) и Единого государственного реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Закон трактует ЕГРН как свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений [31].

Структурно ЕГРН состоит из реестра объектов недвижимости (кадастра недвижимости), реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестра прав на недвижимость), реестра границ, реестровых дел, кадастровых карт, книг учета документов.

Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 16.09.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [21] вводя понятие ЕГРН, определяет обеспечивающие его процедуры. В качестве основных положений приводятся категории «государственный кадастровый учет» и «государственная регистрация прав». В законе под государственным кадастровым учетом (далее – ГКУ) понимается внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования. Государственная регистрация прав (далее – ГРП) – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на объект недвижимости или ограничения такого права и обременения на данный объект.

Права на объекты недвижимости относятся к категории вещных прав. В Большом юридическом словаре А. Б. Борисова под вещным правом понимается «субъективное гражданское право, объектом которого является вещь (владение, пользование, распоряжение). Лицо, обладающее вещным правом, осуществляет его самостоятельно, не прибегая для этого к каким-либо определенным действиям, содействию других обязанных лиц» [1, с. 81].

Раскрытию понятия вещных прав и их свойств посвящены многие научные работы [49]. Основываясь на положениях, содержащихся в трудах В. А. Белова [1], В. В. Васильева [4], В. В. Груздева [9], Е. А. Махини [16], С. Н. Парыгина [48], Н. П. Попковой [49], А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого [8], А. В. Ярового [55], целесообразно структурировать свойства (принципы) вещных прав в следующие группы:

- наличие индивидуально-определенной вещи – объекта права;
- связь с юридической судьбой вещи – прекращение права в случае гибели вещи;
- абсолютность – абсолютный характер защиты вещного права;
- гласность (публичность) – закрепление сведений о правах в едином общедоступном источнике – ЕГРН;
- принцип преимущества – запрет кому-либо на соперничество с субъектом вещного права, осуществлявшим такое право;
- закрытость перечня (специальность вещных прав) – конечный перечень вещных прав и их характеристик, устанавливаемый в законодательстве.

Перечень вещных прав на земельный участок в российском законодательстве приводится в первой части Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г.) [7]. Наряду с правом собственности вещными правами на землю являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265–267);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268, 269);
- сервитуты (ст. 274–277).

Гражданское законодательство устанавливает другие ограниченные виды прав: для государственного или муниципального унитарного предприятия – право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294); для учреждений и казенных предприятий – право оперативного управления имуществом (ст. 296).

Основным вещным правом является право собственности, общие положения которого раскрываются в ст. 209, ст. 260 и др. Лица, у которых земельный участок находится на праве собственности, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом, т. е. в полной мере реализовывать правомочия владения (возможность фактического обладания имуществом), пользования (возможность использовать вещь по ее назначению, извлекать из нее полезные свойства) и распоряжения (возможность определять фактическую судьбу вещи, отчуждать ее другому лицу).

Собственник вправе осуществлять в отношении своего имущества любые действия, в том числе отчуждать его в собственность другим лицам; передавать им права владения, пользования или распоряжения имуществом, оставаясь собственником; отдавать имущество в залог или обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом, не противоречащим закону (ст. 209). Право собственности распространяется на почвенный слой, водные объекты, растительность в пределах земельного участка (ст. 261).

В то же время субъекты права несут бремя содержания недвижимого имущества (ст. 210) и несут убытки при реализации риска случайной гибели (ст. 211).

Субъектами права собственности могут выступать физические лица, юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. Гражданский кодекс Российской Федерации фиксирует единое для всех субъектов понятие права собственности, наделяет их равными правомочиями и определяет равенство степени защиты (ст. 212).

В структуре земель Российской Федерации по формам собственности доля земель в государственной и муниципальной собственности несоизмеримо превосходит долю частного сегмента (рисунок 2). При этом на период 1 января 2018 в соответствии с данными Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 [36] около 35 % земель государственной и муниципальной собственности не разграничены.

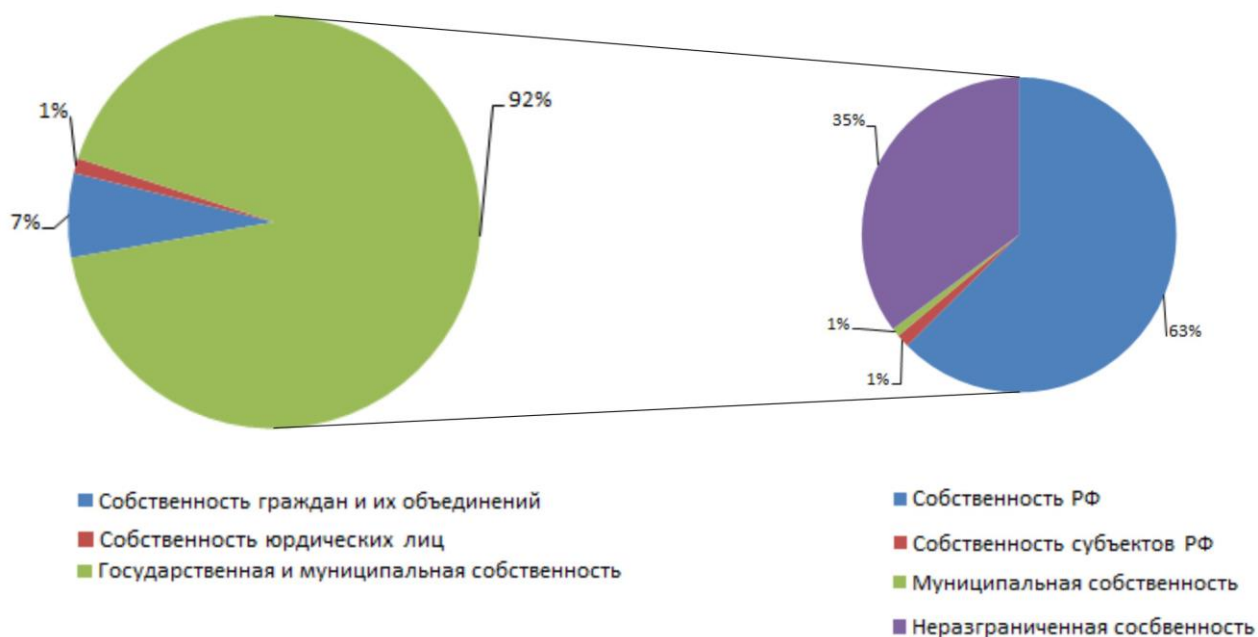


Рисунок 2 – Структура земель Российской Федерации по формам собственности, % (по данным Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 [36])

По данным на 1 января 2018 доля разграниченных земель в городских населенных пунктах составила лишь 20,9 % и сельских – лишь 5,6 % от площади земель, подлежащих разграничению [23].

В соответствии со ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [18] отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.

Также закон устанавливает, что предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется [49]:

- органом местного самоуправления городского округа или городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа или поселения;

- органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения района или межселенных территорий;

- органами исполнительной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных субъектов и др.

Разграничение земельных участков несет несколько функциональных назначений: увеличение налогооблагаемой базы; развитие регионов, муниципальных территорий и привлечение инвестиций; реализация местных и региональных социальных программ, связанных с предоставлением земельных участков нуждающимся и т. д.

Таким образом, совокупность вещных прав на земельные участки в отечественном законодательстве регулируется положениями первой части Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г.). Основным вещным правом является право собственности, позволяющее субъекту реализовать в полной мере правомочия владения, пользования и распоряжения. В Российской Федерации наибольшая доля земель находится в государственной и муниципальной собственности, при этом значительная часть из них не разграничена, т. е. потенциально из нее могут быть образованы земельные участки для постановки на государственный кадастровый учет и дальнейшей регистрации прав.

2 Нормативно-правовые и методические основы образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности

2.1 Нормативно-правовые основы и способы образования земельных участков

Образование земельных участков как кадастровая процедура на современном этапе развития земельных отношений базируется, в первую очередь, на принципах земельного законодательства и нормативно-правовой базе, регламентирующей сферу кадастра недвижимости, технологии и требования к результатам выполнения кадастровых работ.

Тенденции нормативно-правового обеспечения кадастровой деятельности последних лет связаны с положениями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [21] и Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019г.) «О кадастровой деятельности» [22]. Функционирование ЕГРН как базового информационного ресурса, аккумулирующего кадастровые сведения об объектах недвижимости, зарегистрированные права, ограничения и т. д., опирается на сложную иерархию правовых документов, в основе которых общие (конституционные) и отраслевые принципы земельного законодательства, основные положения которых изложена в разделе 1 бакалаврской работы.

В Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [13] в главе I.1 устанавливается понятие «образование земельного участка», а также обеспечивающие процедуры (способы): раздел, выдел, объединение, перераспределение и образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Важные нормы, регулирующие кадастровую деятельность в отношении процедуры образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности, содержатся в Градостроительном кодексе Российской Федерации

Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018 г.) [7]. Кодекс аккумулирует положения о территориальном планировании (глава 3) и градостроительном проектировании (глава 3.1). Особое значение с точки зрения проведения кадастровых работ имеют градостроительное зонирование (правила землепользования и застройки, градостроительные регламенты) (глава 4) и планировка территории (проекты планировки и проекты межевания территории) (глава 5).

В соответствии с положениями статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может происходить на основании одного из следующих документов: проект межевания территории (далее – ПМТ), проектная документация лесных участков, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ на КПТ) (рисунок 3).

Понятие проекта межевания территории раскрывается в ст. 43. Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2018 г.) [7]. Его подготовка осуществляется для: 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Основные принципы составления проектной документации лесных участков регулируются положениями ст. 70.1 Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 27.12.2018 г.) [15]. В документации, подготавливаемой при проектировании лесных участков, указываются его площадь, местоположение и границы, целевое назначение и вид разрешенного использования лесов, а также иные количественные и качественные характеристики.

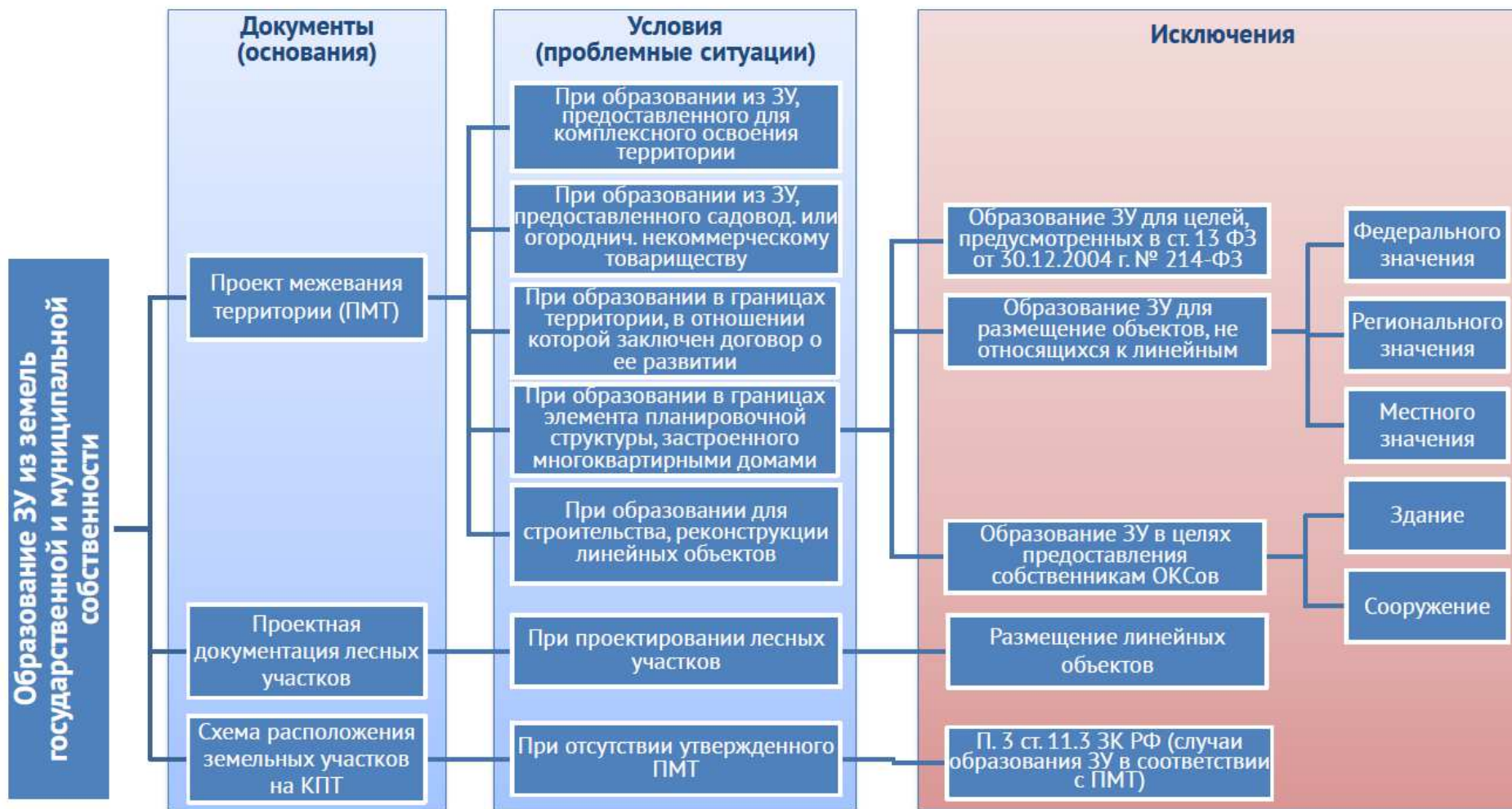


Рисунок 3 – Базовые принципы образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности

Понятие СРЗУ на КПТ вводится ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [13]. Документ содержит изображение границ образуемого земельного участка на кадастровом плане территории, с указанием площади.

На следующем уровне правового обеспечения земельного законодательства обособляются федеральные законы. В отношении кадастровых работ перечень федеральных законов претерпел значительные изменения за последние годы. Эти нововведения связаны с принятием Федерального закона от 30.12.2015 г. № 452-ФЗ (ред. от 01.01.2017 г.) «О внесении изменений в Федеральный закон „О государственном кадастре недвижимости” и статью 76 Федерального закона „Об образовании в Российской Федерации” в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров» [19].

На современном этапе основными федеральными законами в данной правовой сфере являются:

- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [21];
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О кадастровой деятельности» [22];
- Федеральный закон от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) «О саморегулируемых организациях» [23]

Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [21] выступает основным специальным нормативным актом в сфере отношений, возникающих в результате ГРП на недвижимое имущество, ГКУ, ведения ЕГРН и предоставления сведений, содержащихся в нем.

В системе обеспечения осуществления ГКУ и ГРП связующим звеном между обладателем вещного права на объект недвижимости и фактом ГКУ такого объекта недвижимости является институт кадастрового инженера. Деятельность кадастрового инженера регулируется рядом нормативных актов.

Так, согласно Федеральному закону от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [32] «О кадастровой деятельности», определяются понятия «кадастровая деятельность» и «кадастровый инженер».

Законодатель определяет кадастровую деятельность как проведение работ в отношении объектов недвижимости, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения для осуществления ГКУ недвижимого имущества [33]. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Законом кадастровый инженер определяется как физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организацией кадастровых инженеров (далее – СРО). В статье 29 приводится перечень требований к принятию и членству кадастрового инженера в такой СРО, а также условия исключения; в статье 29.1 определяются права, обязанности и ответственность кадастрового инженера.

В целом, информация о СРО кадастровых инженеров в законе опирается на другой нормативный акт федерального уровня – Федеральный закон от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) «О саморегулируемых организациях» [23]. Требование к членству в СРО с 1 декабря 2016 года является обязательным для осуществления деятельности в качестве кадастрового инженера. В законе под СРО понимаются некоммерческие организации, основанные на членстве, объединяющие субъекты предпринимательской деятельности – представителей отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

Детализация норм федеральных законов в части требований к подготовке результатов кадастровых работ определяется подзаконными нормативно-правовыми актами. В отношении кадастровых работ, где объектами недвижимости являются земельные участки, основным документом является приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 г. № 921 (ред. от 14.12.2018 г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого

плана, требований к его подготовке» [47]. Приказ устанавливает требования к подготовке текстовой и графической частей межевого плана.

В контексте подготовки межевого плана по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности важным документом является приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 ноября 2014 г. № 762 (ред. 13.10.2016 г.) «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» [46]. В приказе устанавливаются требования к форме и содержанию СРЗУ на КПТ, приводится перечень объектов, подлежащих отображению.

Отдельное место в системе нормативно-правовых актов, на которых базируется кадастровая деятельность, занимают документы, регулирующие геодезическую и картографическую основы ЕГРН, принципы кадастрового деления Российской Федерации:

- Федеральный закон от 30.12.2015 г. № 431-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [20];
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» [41];
- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а

также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» [45];

- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.07.2017 г. № 383 «Об утверждении Порядка установления местных систем координат» [44];

- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 ноября 2015 г. № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» [43].

Таким образом, система нормативно-правового обеспечения образования земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности кадастровой деятельности основана на иерархии нормативно-правовых актов. Она базируется на общих (конституционных) и отраслевых принципах земельного законодательства, а также законодательства в области кадастра недвижимости и кадастровой деятельности. Базовые положения образования земельных участков как кадастровой процедуры устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым образование земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности может происходить на основании утвержденного ПМТ, СРЗУ на КПТ или проектной документации лесных участков.

2.2 Образование земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности в системе кадастровых работ

2.2.1 Этапы проведения работ

Технология проведения работ по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности в определенной степени зависит от исходных условий. Как указано в подразделе 2.1 в качестве документа-основания может выступать ПМТ, СРЗУ на КПТ или проектная документация лесных участков. В бакалаврской работе рассмотрен вариант образования

земельного участка по муниципальному контракту на основе СРЗУ на КПТ, утвержденной в установленном законодательством порядке.

Методика проведения кадастровых работ по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности основана на подготовке СРЗУ на КПТ и соответствующего межевого плана. Исходя из требований современного законодательства, последовательность работ целесообразно структурировать в четыре этапа (рисунок 4):

- подготовительный этап;
- полевой этап;
- камеральный этап (первая часть);
- камеральный этап (вторая часть).

Подготовительный этап. В ходе подготовительного этапа кадастровых работ решается вопрос об основании проведения таких работ. Согласно статье 35 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О кадастровой деятельности» [22] таким основанием является договор подряда на выполнение кадастровых работ. Также в качестве основания может выступать определение суда.

Стоит отметить, что законодатель определяет обязанность кадастрового инженера отказаться от проведения кадастровых работ в следующих случаях после заключения договора:

- предоставленные заказчиком работ документы содержат недостоверные сведения или по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- заказчик не обеспечил доступ на объект кадастровых работ или не обеспечил предоставление необходимой информации, документов.

На подготовительном этапе кадастровых работ кадастровый инженер по имеющимся картографическим данным определяет предварительное местоположение объекта кадастровых работ, конфигурацию границ, пространственную



Рисунок 4 – Технология выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности на основе подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

ориентацию прохождения границ со смежными земельными участками, пункты государственной геодезической сети (далее – ГГС) или опорной межевой сети (далее – ОМС), территориальную зону, градостроительные регламенты и др. В качестве информационных ресурсов целесообразно использовать общедоступные государственные геопорталы – Публичную кадастровую карту Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) [50] и Федеральную государственную информационную систему территориального планирования (<https://fgistp.economy.gov.ru/>)[52].

В подготовительный этап кадастровых работ входит заказ сведений о съемочных пунктах из Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее – ГФДЗ), данных из ЕГРН (КПТ), выбор способа определения координат образуемого земельного участка.

Полевой этап. Полевой этап кадастровых работ при образовании земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности заключается в полевом обследовании границ будущего земельного участка, в отношении которого происходит процесс межевания. В ходе полевого этапа работ, инициируемых уполномоченным органом власти, инженер определяет:

- сохранность наружного знака, центра знака и марки знака пункта ОМС или ГГС;
- границу и площадь землепользования, которое необходимо поставить на ГКУ в рамках муниципального контракта;
- тип прохождения границы на местности (по меже, по забору, по стене здания и др.);
- тип закрепления поворотных точек (долговременный межевой знак, временный межевой знак, столб забора и др.);
- наличие объектов капитального строительства на образуемом земельном участке.

Важной задачей кадастрового инженера является точное определение координат характерных точек. Данная процедура происходит в соответствии с положениями приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам

определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» [45].

В приказе определены методы определения координат характерных точек:

- геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- фотограмметрический метод;
- картометрический метод;
- аналитический метод.

Исходными пунктами для определения плоских прямоугольных координат характерных точек геодезическим методом и методом спутниковых геодезических измерений (определений) являются пункты ГГС или ОМС.

Для оценки точности определения координат характерных точек рассчитывается средняя квадратическая погрешность.

Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности характерной точки, имеющей максимальное значение.

Средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки, м, определяется по следующей формуле [39]:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2}, \quad (1)$$

где M_t – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети, м;

m_0^2 – средняя квадратическая погрешность местоположения точки съёмоч-

ного обоснования относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети, м;

m_1^2 – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съёмочного обоснования, с которой производилось ее определение, м.

Величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы земельного участка не должна превышать определенные значения, зависящие от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка. Для земельных участков в составе земель населенных пунктов такая погрешность должна составлять не более 0,10 м [39].

Координаты поворотных точек приводятся в межевом плане с точностью до 0,01 м.

Другой важной задачей, решаемой при выполнении работ полевого этапа, является определение площади земельного участка. Данный подсчет проводится автоматизировано при помощи программного оборудования, однако в задачу кадастрового инженера входит расчет с помощью формул предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка. На основании Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства от 17.02.2003 г. [17] используется формула (2):

$$\Delta P = 3,5 \times Mt \times \sqrt{P}, \quad (2)$$

где ΔP – предельная допустимая погрешность определения площади земельного участка, м²;

Mt – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети, м;

P – площадь земельного участка, м².

Камеральный этап (первая часть). Камеральный этап структурируется на два направления, выполнение которых требует последовательных действий от кадастрового инженера.

Первая часть заключается в подготовке СРЗУ на КППТ. Для этого после обработки результатов полевой съемки кадастровый инженер сначала подготавливает печатную версию СРЗУ на КППТ. Далее документы передаются для утверждения уполномоченным органом власти. После издания органом муниципальной власти распоряжения (постановления) кадастровый инженер на основе утвержденной печатной СРЗУ на КППТ формирует ее электронную версию. Электронная версия СРЗУ на КППТ подписывается уполномоченным лицом, утвердившим на предыдущем подэтапе распоряжением (постановлением) правомерность расположения образуемого земельного участка..

Камеральный этап (вторая часть). Вторая часть камерального этапа работ по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности предполагает подготовку межевого плана. Как и другие виды, такой межевой план состоит из текстовой и графической частей.

В состав приложения подлежат включению СРЗУ на КППТ, а также документ, в соответствии с которым она была утверждена.

Результаты кадастровых работ направляются заказчиком кадастровых работ в орган регистрации прав. Приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 г. № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» [44] устанавливает несколько вариантов представления заявления о ГКУ недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов: например, через многофункциональный центр или непосредственно в органе регистрации прав (в бумажной форме при личном обращении); почтовым отправлением с объ-

явленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении (в форме бумажного документа); через единый портал государственных и муниципальных услуг, официальный сайт (в форме электронного документа).

2.2.2 Требования к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и межевого плана

Требования к подготовке СРЗУ на КПТ сформулированы в ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [13]. Их детализация приводится в приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 ноября 2014 г. № 762 (ред. 13.10.2016) «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» [46].

Подготовка СРЗУ на КПТ обеспечивается уполномоченным органом власти, часто ее подготовка является частью работ, предусмотренных муниципальным контрактом по подготовке документов для осуществления процедуры ГКУ. Формирование СРЗУ на КПТ в целях его образования для предоставления без проведения торгов может быть осуществлена гражданином или юридическим лицом.

В СРЗУ на КПТ подлежат включению сведения об образуемом земельном участке: условный номер; проектная площадь; список координат характерных точек; изображение границ.

Кроме этого, на СРЗУ на КППТ отображаются учтенные земельные участки в пределах рамки схемы (границы и кадастровые номера), кадастровый номер кадастрового квартала, условные обозначения, сведения об утверждении.

Электронная версия СРЗУ на КППТ подготавливается в формате XML, заверяется усиленной электронной цифровой подписью (далее – ЭЦП) уполномоченного лица. Графическая информация, размещенная в печатной версии, формируется в виде файла в формате PDF в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi.

Требования к подготовке межевого плана регулируются положениями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [21] и приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 г. № 921 (ред. от 14.12.2018 г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [47].

Межевой план по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности основывается на внесении новых сведений в ЕГРН. Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые подготавливаются в специализированном программном обеспечении.

Межевой план, подготовка которого проводилась в рамках бакалаврской работы, составлен на основе: 1) исходных данных ЕГРН, содержащихся в КППТ на кадастровый квартал; 2) утвержденной СРЗУ на КППТ.

При заполнении разделов текстовой и графической частей в случае образования земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности используется обозначение, состоящее из двоеточия и сочетания букв «ЗУ» с числом, записанным арабскими цифрами (:ЗУ1).

Межевой план создается в электронной форме в виде файла с расширением XML и заверяется усиленной ЭЦП кадастрового инженера.

2.3 Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства

Основной документ, регламентирующий предоставление земельных участков, образуемых из земель государственной или муниципальной собственности, является Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [13]. Анализу нормативно-правовой базы посвящены последние публикации исследователей в области кадастра недвижимости и правового регулирования земельных отношений: Н. Н. Бочаров [2], Э. А. Гряда, А. В. Гордиенко [10], Д. С. Железнов [11,12], О. И. Шарно, С. А. Фролов [54] и др. Так, под предоставлением земельных участков для целей строительства Д. С. Железнов понимает «общественные отношения, урегулированные нормами земельного права и законодательства о градостроительной деятельности, которые возникают, существуют и прекращаются в связи с образованием земельного участка (в том числе искусственного), последующей его передачей органами государственной власти и местного самоуправления участникам земельных отношений в целях создания на нем зданий, строений и сооружений» [26, с. 13]. Данное определение принято в качестве основного в бакалаврской работе.

С июня 2014 г. в земельном законодательстве произошли изменения, связанные с утверждением единого порядка предоставления земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности для целей строительства и для целей, не связанных с ним. В связи с этим ст. 30, 30.1, 30.2, 31 и 34 Земельного кодекса Российской Федерации утратили силу.

С позиций земельного законодательства предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, возможно на основании [13]:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Таким образом, физические лица, имеющие земельные участки, представленные для индивидуального жилищного строительства, не всегда являются их собственниками. Так, в Республике Мордовия на начало 2019 г. из 5,2 га земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, в собственности граждан находилась 3,3 га (63,5 %). В государственной и муниципальной собственности остаются 1,9 тыс. га (36,5 %), из них предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения – 0,9 тыс. га, на праве постоянного (бессрочного) пользования – 0,3 тыс. га, переданы в аренду – 0,7 тыс. га. В течение последних лет сохраняется уверенный тренд на увеличение количества земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства (рисунок 5).

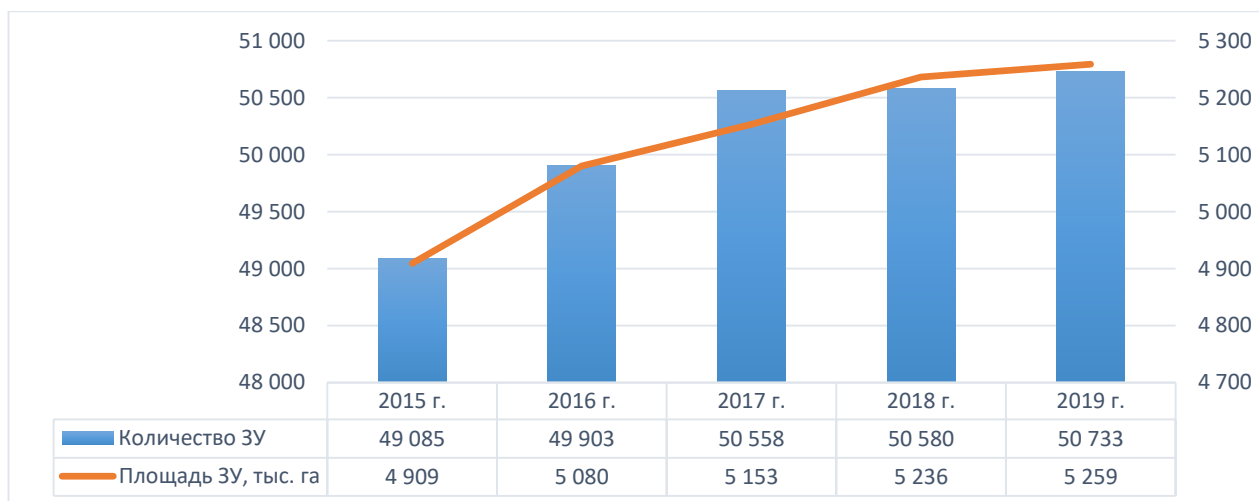


Рисунок 5 – Динамика предоставления физическим лицам земельных участков для индивидуального жилищного строительства в Республике Мордовия в период 2015–2019 гг., на 1 января соответствующего года (по данным Региональных докладов о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия в 2015–2018 гг. [24–36])

На 1 января 2019 г. наибольшее количество земельных участков с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства зарегистрировано в городском округе Саранск, Zubovo-Полянском районе и городе Рузаевка.

Таблица 1 – Распределение земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в разрезе кадастровых районов (по данным Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Республике Мордовия в 2018 г. [40])

Кадастровый район	Количество земельных участков	Площадь земельных участков, тыс. га
Ардатовский	4 454	454
Атюрьевский	550	91
Атяшевский	1 162	108
Большеберезниковский	224	37
Большеигнатовский	0	0
Дубенский	0	0
Ельниковский	151	25
Зубово-Полянский	8 485	755
Инсарский	2 503	175
Ичалковский	243	70
Кадошкинский	26	3
Ковылкинский	46	11
Кочкуровский	753	220
Краснослободский	2 271	263
Лямбирский	1 262	251
Ромодановский	557	110
Рузаевский	416	74
Старошайговский	156	23
Темниковский	2 259	200
Теньгушевский	174	25
Торбеевский	1 944	209
Чамзинский	2 688	283
г. о. Саранск	10 291	1 041
г. Ковылкино	3 578	294
г. Рузаевка	6 295	508

На современном этапе Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [13] предусмотрены следующие

возможные варианты образования земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности:

- с проведением аукциона (без предварительного согласования) – п. 2 ст. 39.1, п. 7 ст. 39.11 (исключения – ст. 39.18) ;
- с проведением аукциона (с предварительным согласованием) - ст. 39.18;
- без аукциона (без предварительного согласования) – п. 2 ст. 39.3, п. 2 ст. 39.6, п. 2 ст. 39.9, п. 2 ст. 39.10;
- без аукциона (с предварительным согласованием) – п. 1.3 ст. 39.14.

В бакалаврской работе рассматривается случай образования земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства. Согласно п. 2.10 ст. 39.3 предоставление таких участков осуществляется, во-первых, гражданам, а не юридическим лицам, во-вторых, без проведения торгов на аукционе. Однако данный подпункт регламентируется в соответствии с положениями ст. 39.18.

В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в границах населенного пункта уполномоченный орган власти обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанной цели. Граждане, которые заинтересованы в приобретении прав на земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий: 1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, если не требуется образование или уточнение границ такого земельного участка; 2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или уточнить его границы.

Однако в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган власти в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение: 1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона; 2) о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды.

Решение по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом или иницируется заинтересованным лицом. В каждом из случаев на первых этапах осуществляется проведение кадастровых работ по подготовке СРЗУ на КППТ (при отсутствии ПМТ) и формирование межевого плана.

Таким образом, весь организационный и нормативно-правовой механизм образования земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства подразделяется на две большие группы: 1) осуществление кадастровых работ для прохождения процедуры ГКУ; 2) регулирование процедуры предоставления прав на земельный участок физическому лицу. В бакалаврской работе рассматривается первая часть единого механизма. В свою очередь, проведение кадастровых работ декомпозируется на ряд взаимосвязанных задач, выполняемых в ходе подготовительного, полевого и камерального этапа, объединяющего процедуры подготовки СРЗУ на КППТ и соответствующего межевого плана.

3 Подготовка результата кадастровых работ по образованию земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства

3.1 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Практическая реализация процедуры образования земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности рассмотрена на примере земельного участка с кадастровым номером 13:15:0204002:245, расположенного в с. Александровка Лямбирского муниципального района Республики Мордовия.

Работы выполнены под руководством кадастрового инженера Пальцева Сергея Петровича (член СРО кадастровых инженеров «Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона», номер в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, № 32228), осуществляющего кадастровую деятельность в качестве работника ООО «ГеоЛайн».

Перед подготовкой СРЗУ на КППТ были осуществлены мероприятия подготовительного и полевого этапов.

На подготовительном этапе между юридическим лицом и заказчиком кадастровых работ (Администрацией Лямбирского муниципального района) был составлен договор подряда на выполнение кадастровых работ (муниципальный контракт) № 0109300024518000008-0066811-01 от 08 мая 2018 г., ставший основанием для выполнения таких работ. Согласно статье 36 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О кадастровой деятельности» [22] в договоре определены права и обязанности сторон, сроки выполнения работ, их объем, цена работ (путем составления твердой сметы). Образование земельного участка по муниципальному контракту предусматривало предварительную подготовку СРЗУ на КППТ кадастрового квартала с номером 13:15:0104002.

Для проведения кадастровых работ был использован КППТ, на кадастровый квартал, в котором ранее проводились работы ООО «ГеоЛайн». С целью предва-

рительного установления территориальной зоны изучена карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки Александровского сельского поселения. Доступ к документам осуществлен через геопортал Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (<https://fgistp.economy.gov.ru/>). В ходе предварительного этапа установлено, что территориальная зона в районе выполнения кадастровых работ ЖЗ-0103 – ЖИЛАЯ ЗОНА. Зона индивидуальной жилой застройки.

Сведения об ОМС взяты из письма о предоставлении сведений ГФДЗ, в котором имеются данные о пунктах в районе проведения кадастровых работ (ОМЗ-10, ОМЗ-11, ОМЗ-12). Территориальная близость пунктов ОМС и объекта проведения кадастровых работ определили возможность использования геодезического способа для определения координат поворотных точек образуемого земельного участка.

В ходе проведения полевого этапа установлены поворотные точки образуемого земельного участка (временные межевые знаки), а также описание прохождения границы (по меже).

Подготовка печатной версии СРЗУ на КПТ выполнялась в программе MapInfo Professional(приложение А), которая занимает ведущие позиции в обеспечении кадастровых, землеустроительных, эколого-географических, гидрогеологических, экономико-географических и иных исследований. С точки зрения кадастровых работ при подготовке разделов графической части межевых планов достоинства продукта выступают:

- поддержка всех распространенных форматов данных, включая офисные (Microsoft Excel, Access и др.), векторные данные других ГИС (AutoCAD DXF/DWG, SHP, DGN и др.), растровые файлы (JPG, TIFF, PCX, BMP, PGN, WMF, PSD и др.);
- конвертация форматов электронных слоев для работы в других ГИС;
- функция привязки растра;

- возможность создания в одном слое полигональных, точечных и линейных объектов;
- широкий спектр графических опций;
- наличие средств масштабирования, макетирования, сохранения шаблонов многолистных карт, вывод на печать фрагментов разделов графической части межевого или технического плана и др.

На подготовительном этапе работ были выполнены: трансформация КПТ из формата XML в формат MIF/MID, перевод в формат TAB, добавление в рабочий проект. В качестве сервиса, обеспечивающего трансляцию данных, использован ресурс «Программный центр» <https://pbprog.ru/>.

Подложкой в СРЗУ на КПТ выступил космический снимок высокого пространственного разрешения ESRI.Imagery. Доступ к материалам дистанционного зондирования земли осуществлен через программу Sas.Planet. После процедуры "склеивания" геоизображений выполнена их привязка в рабочий проект в MapInfo Professional.

В соответствии со ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) [13] СРЗУ на КПТ утверждена уполномоченным органом местного самоуправления. В постановлении Администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия № 77 от 20.01.2019 г. приводятся:

- сведения о решении сформировать земельный участок из неразграниченной государственной или муниципальной собственности, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Александровка (кадастровый квартал 13:15:0104002);
- решение утвердить СРЗУ на КПТ;
- территориальная зона – ЖЗ-0103 – ЖИЛАЯ ЗОНА. Зона индивидуальной жилой застройки;
- площадь – 1 200 м²;
- категория земель – земли населенных пунктов;

- вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства;
- факт отсутствия ограничения/обременения использования образуемого земельного участка.

Подготовка электронной СРЗУ на КПП производилась в ТехноКад-Экспресс (Приложение А). Программа ТехноКад-Экспресс реализует:

- возможности формирования и отправки (без посещения органа регистрации прав или многофункционального центра) некоторых результатов кадастровых работ;
- доступ к графическому сервису ТехноКад-Гео для подготовки разделов графической части результатов кадастровых работ;
- создание печатной версии результатов кадастровых работ;
- трехуровневую систему проверки сформированных документов и др.

Главной решаемой задачей стало формирование результата кадастровых работ (и обеспечивающего документа – СРЗУ на КПП) в формате XML-файла для передачи в орган регистрации прав с целью ГКУ. Функционал программы обеспечивает автоматизацию места работы кадастрового инженера с целью минимизации затрат времени, труда и исключения ошибок при формировании результатов кадастровых работ. Заполнение вкладок ТехноКад-Экспресс основывается на недопущении наличия разногласий сведений в СРЗУ на КПП и документе, в соответствии с которым она утверждена.

Завершающей задачей по подготовке СРЗУ на КПП является её подписание уполномоченным лицом с помощью ЭЦП.

3.2 Межевой план как результат кадастровых работ

Результирующим этапом работы кадастрового инженера по образованию земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности является подготовка межевого плана. Данная позиция регламентируется ст. 37

Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О кадастровой деятельности» [22].

Подготовка межевого плана основывается на положениях приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 г. № 921 (ред. от 14.12.2018 г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [47]. Важной задачей, решаемой кадастровым инженером, является определение структуры результирующего документа.

При подготовке межевого плана по образованию земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства реализована структура, состоящая из 2 частей (текстовая и графическая) и 9 разделов (рисунок 6).

Главной особенностью программы ТехноКад-Экспресс, в которой происходило формирование межевого плана, является видоизменение исходной формы результата кадастровых работ, закрепленных в соответствующих приказах Министерства экономического развития Российской Федерации. Такое программное свойство позволяет сократить сроки проведения работ и минимизировать ошибки. При заполнении вкладок программа самостоятельно трансформирует сведения, заполняя необходимые разделы и реквизиты конечной версии результата кадастровых работ. Заполнение форм и вкладок в программе ТехноКад-Экспресс представлено в приложении Б.

Подготовка текстовой и графической части и формирование электронной XML-версии межевого плана в программе ТехноКад-Экспресс включает заполнение следующих форм и вкладок:

- а) форма «Межевой план 06»;
 - 1) вкладка «Общие сведения»;
 - 2) вкладка «Заказчик и исполнитель»;
 - 3) вкладка «Исходные данные»;
 - 4) вкладка «Общие характеристики»;
 - 5) вкладка «Измерения и расчёты»;
 - 6) вкладка «Схемы и приложения»;

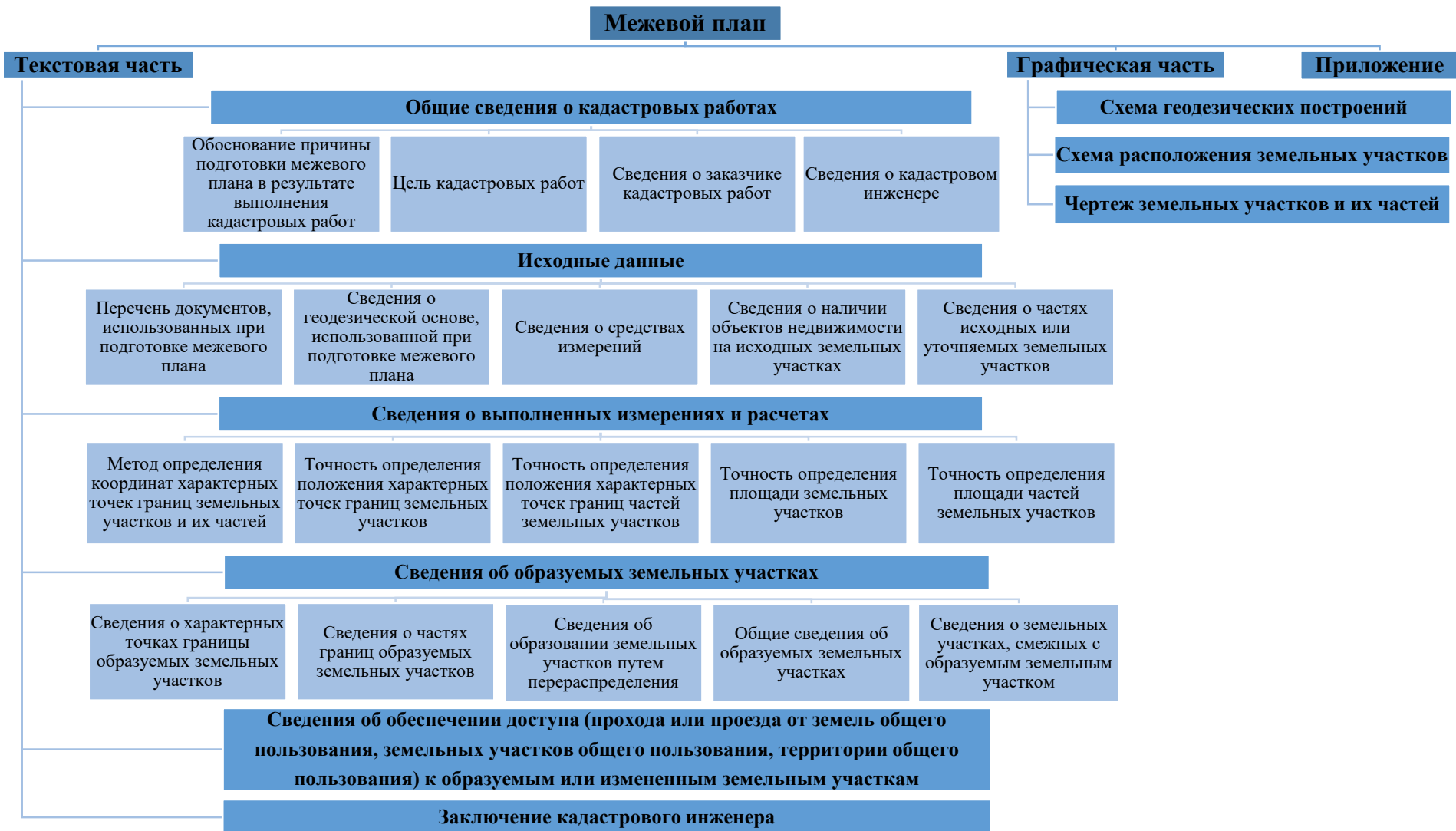


Рисунок 6 – Структура межевого плана, подготовленного в связи с образованием земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства

б) форма «Образуемый ЗУ #1»;

1) вкладка «Образуемый ЗУ»;

2) вкладка «Характеристики»;

3) вкладка «Формулы»;

4) вкладка «Границы»;

5) вкладка «Площадь»;

б) вкладка «Смежные участки». Заполнение форм и вкладок в программе ТехноКад-Экспресс представлено в приложении Б.

Разделы «Общие сведения о кадастровых работах». В программе ТехноКад-Экспресс раздел заполняется в двух вкладках: «Общие сведения» (рисунок Б.1) и «Заказчик и исполнитель» (рисунок Б.2). Во вкладках формируются сведения о причине, на основании которой проводятся кадастровые работы, заказчике кадастровых работ и кадастровом инженере. В отношении кадастрового инженера необходимо:

- указывать фамилию, имя и отчество;
- № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- СНИЛС;
- контактные данные;
- наименование СРО кадастровых инженеров;
- сокращенное название юридического лица, работником которого является кадастровый инженер;
- даты подписания договора на выполнение кадастровых работ и подготовки окончательной версии межевого плана.

Раздел «Исходные данные». В разделе кадастровым инженером формируются сведения о документах, используемых для подготовки межевого плана (рисунок Б.3), геодезической основе ЕГРН и средствах измерения, используемых при проведении кадастровых работ (рисунок Б.4). В качестве исходных документов, на которых основывалась подготовка межевого плана, были использованы:

- КПТ;

- постановление администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия о формировании земельного участка и утверждении СРЗУ на КПТ;

- подписанная ЭЦП уполномоченного лица СРЗУ на КПТ;

- письмо со сведениями из ГФДЗ о пунктах ОМС;

- решение Совета депутатов Александровского сельского поселения с изменениями об утверждении Правил землепользования и застройки.

Также в разделе приводятся сведения:

- применяемая система координат (СК-13);

- пункты опорной межевой сети (ОМЗ-12, ОМЗ-11, ОМЗ-10), их название, тип знака, класс, данные о состоянии;

- геодезическое оборудование (EFT M3 GNSS);

- дата, на момент которой кадастровым инженером выполнена проверка состояния пунктов опорной межевой сети.

Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» (рисунок Б.5).

Раздел посвящен сведениям о методе определения координат поворотных точек границы образуемого земельного участка, точности определения координат характерных точек, площади участка.

Расчет средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt) произведен по формуле (1). На основе данных вычислений по формуле (2) рассчитана предельная допустимая погрешность определения площади земельного участка (ΔP). Для образуемого земельного участка она составила 12 м^2 .

Раздел «Сведения об образуемых земельных участках» включает информацию о координатах поворотных точек, способах закрепления и прохождения границы (рисунок Б.6), об общих характеристиках образуемого земельного участка (рисунки Б.7 и Б.8).

Раздел «Заключение кадастрового инженера» (рисунок Б.2, лист 2) подготавливается исполнителем кадастровых работ в виде связного текста с учетом

требований приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 г. № 921 (ред. от 14.12.2018 г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [47]. На основе изученного опыта проведения кадастровых работ выявлено, что в данный раздел целесообразно включать сведения о:

- причине подготовки результата кадастровых работ;
- номере кадастрового квартала
- отсутствии противоречий между площадью образуемого земельного участка и нормативами, устанавливаемыми правилами землепользования и застройки сельского поселения или городского округа, в котором проводятся кадастровые работы;

- территориальной зоне
- адресе образуемого земельного участка;
- сведения о кадастровом инженерере – исполнителе работ;
- пересечении с охранными зонами (при наличии);
- наличии объекта капитального строительства (при наличии) и др.

Разделы графической части межевого плана интегрированы в проект межевого плана в формате PDF-документа.

В соответствии с требованиями приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 г. № 921 (ред. от 14.12.2018 г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [47] выполнены разделы:

- *«Схема геодезических построений»*, отображающий границы образуемого земельного участка, расположение пунктов ОМС, точек съемочного обоснования, направления геодезических построений;

- *«Схема расположения земельных участков»*, включающий графическое представление границ образуемого земельного участка, участков, сведения о границе которых содержится в ЕГРН, границ кадастрового квартала, территориальной зоны, охранных зон инженерных сооружений (рисунок 7);

состояла из последовательного выполнения работ по изучению исходной документации и заказу сведений из ЕГРН, съемочных полевых действий, формированию СРЗУ на КППТ, подготовки межевого плана. В межевом плане в соответствии с СРЗУ на КППТ указаны данные, необходимые для прохождения процедуры ГКУ: сведения о координатах поворотных точек, категории земель, территориальной зоне, площади образуемого земельного участка. Сформированный в ТехноКад-Экспресс межевой план в соответствии с муниципальным контрактом передан заказчику кадастровых работ Администрации Лямбирского муниципального района для подачи заявления в орган регистрации прав.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования были сделаны следующие выводы.

1. Недвижимое имущество является важнейшей правовой, экономической и социальной категорией. Основной его характеристикой выступает прочная связь с землей, обеспечивающая невозможность изменения местоположения объекта в пространстве. Это во многом определяет ключевое значение земли как основы жизнедеятельности человека, природного объекта, средства производства и объекта недвижимости. Земельные участки как важнейший объект недвижимости являются территориальным базисом для других видов, определяя сам факт их принадлежности к таковым объектам.

В этой связи приобретают особое значение различные виды операций с земельными участками, в том числе их образование из земель государственной и муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства. Анализ данных Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации показывает, что образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности является востребованной процедурой, что свидетельствует об актуальности совершенствования организационно-правовой технологии осуществления профильных кадастровых работ.

2. Современный этап проведения работ по образованию земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности связан с рядом нормативно-правовых актов. Общие (конституционные) принципы земельного законодательства развиваются, прежде всего, в положениях Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.). В соответствии со ст. 11.3 образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может происходить на основании одного из следующих документов: ПМТ, проектная документация лесных участков, СРЗУ на КПТ. Образование земельных участков посредством

утверждения СРЗУ на КПТ возможно при отсутствии ПМТ на район кадастровых работ. Такая схема утверждается решением уполномоченного органа власти, в котором указываются сведения о возможности формирования земельного участка для прохождения процедуры ГКУ, а также данные о площади, территориальной зоне, категории земель, ограничениях/обременениях и др.

Нормативно-правовые основы проведения кадастровых работ конкретизируются в группе федеральных законов, к которым относятся Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) «О кадастровой деятельности».

Требования к содержанию и порядку подготовки результата кадастровых работ регламентируются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Детализация норм федерального законодательства в части требований к подготовке СРЗУ на КПТ и межевого плана как конечного результата кадастровых работ определяется приказами Министерства экономического развития Российской Федерации.

3. В бакалаврской работе рассматривается случай образования земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства. Весь организационный и нормативно-правовой механизм образования земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства подразделяется на две большие группы: 1) осуществление кадастровых работ для прохождения процедуры ГКУ; 2) регулирование процедуры предоставления прав на земельный участок физическому лицу. В работе рассматривается первая часть единого механизма.

В свою очередь, проведение кадастровых работ декомпозируется на ряд взаимосвязанных задач, выполняемых в ходе подготовительного, полевого и камерального этапа, объединяющего процедуры подготовки СРЗУ на КПТ и соответствующего межевого плана.

В ходе подготовительного этапа кадастровым инженером и заказчиком кадастровых работ заключается договор подряда; исполнителем работ заказываются сведения из ЕГРН (КПТ) и запрашиваются данные из ГФДЗ (сведения об ОМС), предварительно устанавливаются территориальная зона и анализируются градостроительные регламенты; предварительно выбирается метод определения координат характерных точек границы образуемого земельного участка.

Главной задачей полевого этапа является определение с нормативной точностью координат поворотных точек границы объекта кадастровых работ, установление вида закрепления и прохождения границы. В ходе полевого обследования определяется сохранность пунктов ОМС, устанавливается факт наличия или отсутствия объектов капитального строительства на образуемом земельном участке.

Камеральные работы структурируются в два этапа: подготовка СРЗУ на КПТ и формирование межевого плана. Подготовка СРЗУ на КПТ включает проектирование печатной версии, утверждения актом уполномоченного органа власти, создание электронной версии СРЗУ на КПТ, подписание усиленной ЭЦП уполномоченного лица. Межевой план, как конечный результат кадастровых работ, основывается на сведениях СРЗУ на КПТ, составляющих основу текстовой и графической частей.

Наиболее сложным при подготовке межевого плана является составление раздела «Заключение кадастрового инженера». На основе изученного опыта проведения кадастровых работ установлено, что в данный раздел целесообразно включать сведения о: причине подготовки результата кадастровых работ; номере кадастрового квартала; отсутствии противоречий между площадью образуемого земельного участка и нормативами, устанавливаемыми правилами землепользования и застройки сельского поселения или городского округа, в котором проводятся кадастровые работы; территориальной зоне; адресе образуемого земельного участка; сведения о кадастровом инженеру – исполнителе работ; пересечении с охранными зонами (при наличии); объекте капитального строительства (при наличии).

4. Апробация технологии образования земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства происходила в ходе кадастровых работ, заказчиком которых выступила Администрация Лямбирского муниципального района. Согласно договору о проведении работ, для целей индивидуального жилищного строительства был сформирован участок по адресу Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Александровка. Образование участка выполнено на основании СРЗУ на КППТ, утвержденной постановлением органа муниципальной власти. Результатом стала подготовка соответствующего межевого плана, позволившего внести сведения в ЕГРН о земельном участке.

Таким образом, образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности в практике межевых работ является одним из наиболее востребованных видов кадастровых услуг. Данные процедуры обеспечивают возможность развития индивидуального жилищного строительства, вовлечение в активный экономический оборот земель, не занятых с сельскохозяйственным, промышленным, селитебным и иных типах хозяйственного освоения. В ходе подготовки бакалаврской работы изучена нормативно-правовая основа и особенности реализации технологии при полевых и камеральных работах, сформулированы практические рекомендации по формированию разделов межевого плана.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Белов В. А. Понятие и определение вещных прав / В. А. Белов // Законодательство. – 2009. – № 6. С. 14–23.
- 2 Бочаров Н. Н. Вопросы приобретения, прекращения и обременения права собственности граждан на земельный участок / Н.Н. Бочаров // Юрист. – 2017. – № 17. – С. 30–35.
- 3 Варламов А. А. Государственный кадастр недвижимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко ; под ред. А. А. Варламова. – М. : КолосС, 2012. – 679 с.
- 4 Васильев В. В. Признаки вещных прав : проблемы и пути научного разрешения / В. В. Васильев // Бизнес в законе. – 2010. – № 5. – С. 43–46.
- 5 Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) : принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 12 апр. 2006 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26 мая
- 6 Волков С. Н. Землеустройство : учебник : в 9 т. / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2001. – Т. 1 : Теоретические основы землеустройства. – 720 с.
- 7 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 18 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019 г.) : принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21 окт. 1994 г. : ввод. Федер. законом Рос. Федерации № 52-ФЗ // Российская газета. – 1994. – 8 дек. (№ 238–239).
- 8 Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2001. – Т. 1. – 776 с.
- 9 Груздев В. В. О квалификации вещных прав / В. В. Груздев // Вестн. Том. гос. ун-та. – 2016. – № 411. – С. 207–210.
- 10 Гряда Э. А. Особенности и тенденции развития законодательства о предоставлении земельных участков для целей строительства / Э. А. Гряда , А. В. Гордиенко. // Молодой ученый. – 2016. – №21. – С. 584-587.

11 Железнов Д. С. Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // Аграрное и земельное право. – 2017. – № 11. – С. 46–50.

12 Железнов Д. С. Правоотношения по предоставлению земельных участков для строительства: понятие, структура, элементы / Д. С. Железнов // Аграрное и земельное право. – 2015. – №9 5 (125). – С. 12–16.

13 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28 сент. 2001 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10 окт. 2001 г.: введ. Федер. Законом Рос. Федерации № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – 30 октября (№ 211–212).

14 Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (ред. от 21.07.2014 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Российская газета. – 1993. – 25 дек. (№ 237).

15 Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 27.12.2018 г.): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 8 ноября 2006г. : одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 ноября 2006г. : введ. Федер. Законом Рос. Федерации № 201-ФЗ // Российская газета – 2006. – 8 дек. (№ 277).

16 Махиня Е. А. К вопросу о понятии вещного права / Е. А. Махиня // Вестник ОмЮА. – 2014. – №2 (23). – С. 49–52.

17 Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства [Электронный ресурс] // Консультант : [сайт информ.-правовой компании]. – [М., 2003]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_85421/.

18 О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от

01.05.2019) – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/

19 О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров: ФЗ от 30 декабря 2015 г. № 452-ФЗ (ред. от 03.08.2016 г.) : принят Государственной Думой 22 декабря 2015 г. : одобр. Советом Федерации 25 декабря 2015 г. // Российская газета. – 2016. – 12 янв. (№ 2).

20 О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: ФЗ от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.): принят Государственной Думой 22 дек. 2015 г. : одобр. Советом Федерации 25 дек. 2015 г. // Российская газета. – 2016. – 11 янв. (№ 1).

21 О государственной регистрации недвижимости: ФЗ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.): принят Государственной Думой 3 июля 2015 г. : одобр. Советом Федерации 8 июля 2015 г. // Российская газета. – 2015. – 17 июля (№ 156).

22 О кадастровой деятельности: ФЗ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.): принят Государственной Думой 4 июля 2007 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 года // Российская газета. – 2007. – 1 авг. (№ 165).

23 О саморегулируемых организациях: ФЗ от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.): принят Государственной Думой 16 ноября 2007 г. : одобр. Советом Федерации 23 ноября 2007 г. // Российская газета. – 2007. – 6 дек. (№ 273).

24 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2005 г.: государственный (национальный) доклад / составители : М. В. Мишустин, В. С. Кислов, В. А. Самолетов [и др.] – Москва, 2006. – 200 с.

25 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2006 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: С. М. Подобед, В. С. Кислов, В. А. Самолетов [и др.]. – Москва, 2007. – 238 с.

- 26 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: С.П. Миронов, В. С. Кислов, В. А. Самолетов [и др.]. – Москва, 2008. – 274 с.
- 27 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2008 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: В. С. Кислов, В. А. Самолетов, С.П. Миронов [и др.]. – Москва, 2009. – 260 с.
- 28 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2009 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: С.В. Васильев, В.С. Кислов, В.В. Андропов [и др.]. – Москва, 2010. – 249 с.
- 29 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2010 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: С.В. Васильев, В.В. Андропов, Н.Н. Антипина [и др.]. – Москва, 2011. – 257 с.
- 30 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2011 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: Н.Н. Антипина, В.В. Андропов, Г.Ю. Елизарова [и др.]. – Москва, 2012. – 434 с.
- 31 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2012 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: Н.Н. Антипина, В.В. Андропов, Д.А. Васильев [и др.]. – Москва, 2013. – 256 с.
- 32 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2013 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: И. В. Васильев, Г.Ю. Елизарова, С.Г. Мирошниченко [и др.]. – Москва, 2014. – 196 с.
- 33 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2014 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: И. В. Васильев, Г.Ю. Елизарова, С.Г. Мирошниченко [и др.]. – Москва, 2015. – 224 с.
- 34 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: В.В. Абрамченко, Г.Ю. Елизарова, К.А. Колтонюк [и др.]. – Москва, 2016. – 206 с.
- 35 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2016 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: В.В. Абрамченко, Г.Ю. Елизарова, А.Б. Приданкин [и др.]. – Москва, 2017. – 220 с.

36 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 г.: государственный (национальный) доклад / редкол.: В.В. Абрамченко, Г.Ю. Елизарова, А.Б. Приданкин [и др.]. – Москва, 2018. – 197 с.

37 О состоянии и использовании земель в Республике Мордовия в 2015 г.: региональный доклад / редкол. : С. А. Подсеваткин, С. И. Емельянов, А. Н. Уляшкин [и др.]. – Саранск, 2016. – 91 с.

38 О состоянии и использовании земель в Республике Мордовия в 2016 г.: региональный доклад / редкол. : С. А. Подсеваткин, С. И. Емельянов, А. Н. Уляшкин [и др.]. – Саранск, 2017. – 90 с.

39 О состоянии и использовании земель в Республике Мордовия в 2017 г.: региональный доклад / редкол. : С. А. Подсеваткин, С. И. Емельянов, А. Н. Уляшкин [и др.]. – Саранск, 2018. – 93 с.

40 О состоянии и использовании земель в Республике Мордовия в 2018 г.: региональный доклад / редкол. : С. А. Подсеваткин, С. И. Емельянов, А. Н. Уляшкин [и др.]. – Саранск, 2019. – 96 с.

41 Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 г. № 1240. – М., 2016. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

42 Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 г. № 883. – М., 2015. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

43 Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации

от 24 ноября 2015 г. № 877. – М., 2015. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

44 Об утверждении порядка установления местных систем координат [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.07.2017 г. № 383 – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_223442/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddf518/

45 Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 г. № 90. – М., 2016. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

46 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. № 762 (с изменениями и дополнениями) – Режим доступа: <https://base.garant.ru/70871224>

47 Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 14.12.2018) – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/

- 48 Парыгин С. Н. Определение понятия вещных прав и их признаки / С. Н. Парыгин // Вестник ОмГУ. Серия. Право. – 2015. – №4 (45). – С. 104–106.
- 49 Попкова Н. П. Признаки вещных прав / Н. П. Попкова // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. – 2017. – № 2. – С. 63–69.
- 50 Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru/>
- 51 Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / С. Ю. Стародумова // Юридический мир. – 2015 – № 5 – С. 42–45.
- 52 Тоточенко Д. А. Понятие «Земельный участок» и его соотношение со схожими терминами / Д. А. Тоточенко // Журнал российского права. – 2016. – № 11 (239). – С. 152–158.
- 53 Федеральная государственная информационная система территориального планирования [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://fgistp.economy.gov.ru/>
- 54 Шарно О. И. К вопросу о тенденциях правового регулирования предоставления земельных участков под строительство / О. И. Шарно // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. – 2017. – №4. – С. 100–105.
- 55 Яровой А. В. Признаки субъективного вещного права / А. В. Яровой // Сибирский юридический вестник. – 2014. – №1. – С. 38–43.

ПРИЛОЖЕНИЕ А (обязательное)

Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в программах ТехноКад-Экспресс и MapInfo Professional

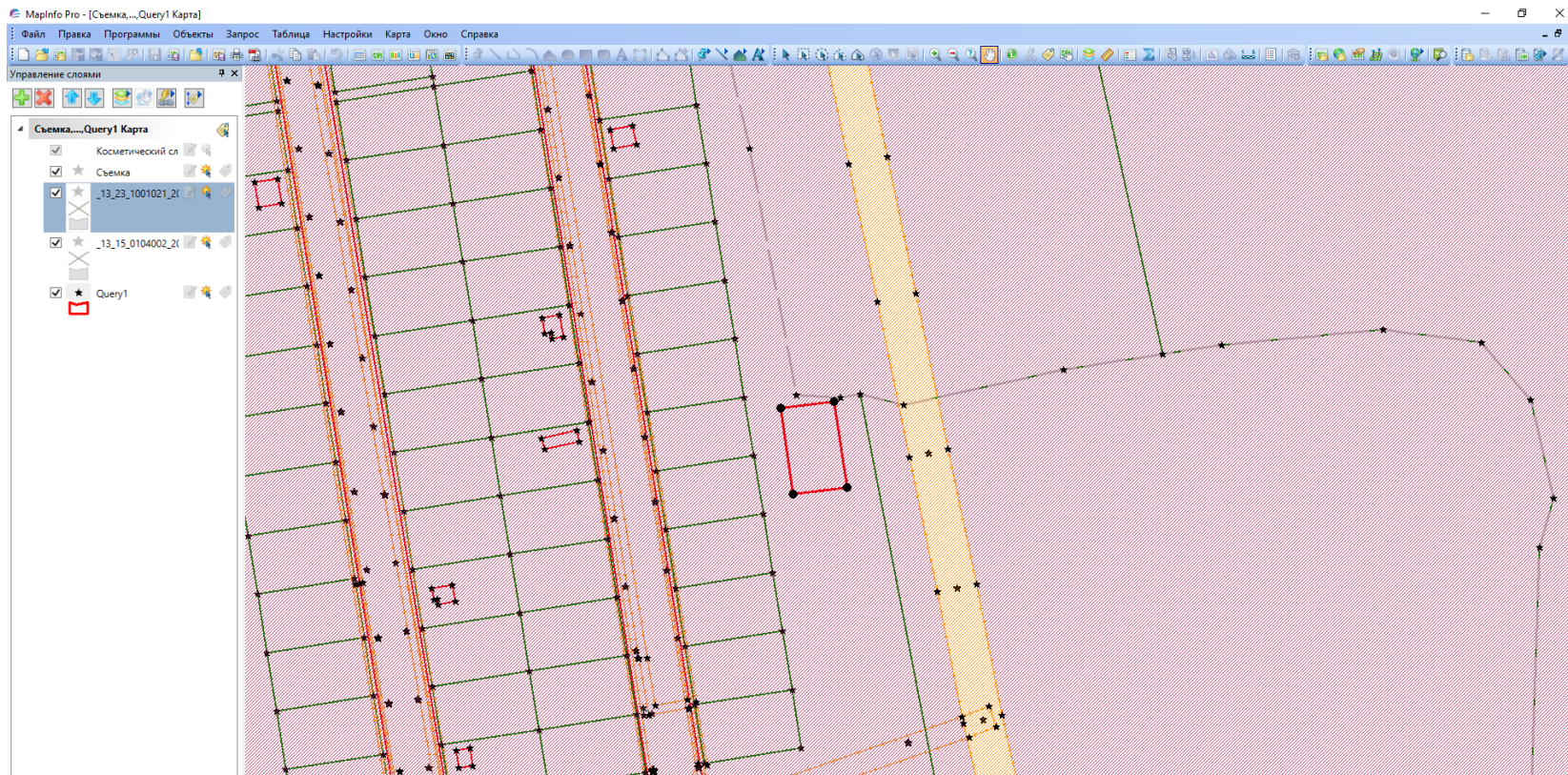


Рисунок А.1 – Подготовка графической части в MapInfo Professional

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

Редактор v. 2.19.40424.0

Формы

- СРЗУ на КПП
- Образуемый ЗУ # 1
- Параметры

Общие сведения

Название в папке 'Исходящие'

При нажатии кнопки "Сформировать пакет" пакет появится в папке "Исходящие" под указанным названием.

» Александровка 77

Создать версию для печати?

Да
 Нет

Метод формирования 'Схемы расположения ЗУ на КПП'

Метод формирования: Формирование из земель

Документ об утверждении 'Схемы расположения ЗУ на КПП'

Наименование: Постановление Администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия

Номер: 77

Дата выдачи: 30.01.2019

Уполномоченный орган, утвердивший документ 'Схема расположения ЗУ на КПП'

Уполномоченный орган, утвердивший документ 'Схема расположения ЗУ на КПП' # 1

Повторить Удалить

Организация: Администрация Лямбирского муниципального района Республики Мордовия

Система координат

Наименование: СК-13

Схема расположения ЗУ на КПП

Схема расположения ЗУ на КПП # 1

Повторить Удалить

Приложить образ документа: E:\планы\схемы в понедельник\александровка 1200\схема.pdf

В версии для печати: Рамка и масштабирование: Рамка уже есть

При добавлении рамки: Ориентация: Книжная

При добавлении рамки: Размер страницы: А4

Схема расположения ЗУ на КПП # 2

Повторить Удалить

Приложить образ документа: E:\планы\схемы в понедельник\александровка 1200\Абросимов.pdf

В версии для печати: Рамка и масштабирование: Рамка уже есть

Восстановить Сохранить как... Открыть Чертеж Графика Сформировать пакет

Рисунок А.2 – Заполнение вкладки «Общие сведения» в ТехноКад-Экспресс (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

Редактор v. 2.19.40424.0

Формы

- СРЗУ на КТП
- Образующий ЗУ # 1**
- Параметры

Образующий ЗУ | Границы и площадь

Кадастровый квартал

Кадастровый номер квартала 13:15:0104002

Земельный участок

Условный номер указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.

Условный номер

Кадастровые номера ЗУ, из которых образован данный участок

Заполнить раздел

#	Кадастровый номер
1	13:15:0104002

Строка 1 из 1

Адрес (описание местоположения) ЗУ

Неструктурированный адрес Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Александровка

Подсказка

Раздел "Описание территориальной зоны" заполняется, если ЗУ находится в границах территориальной зоны.
Раздел "Вид разрешенного использования участка" заполняется, если на ЗУ не распространяется действие градостроительного регламента или градостроительный регламент не устанавливается.

Использование участка

Описание территориальной зоны
 Вид разрешенного использования участка

Формулировка из документа Для индивидуального жилищного строительства

Категория

Категория земель Земли населенных пунктов

Восстановить | Сохранить как... | Открыть | Чертеж | Графика | Сформировать пакет

Рисунок А.3 – Заполнение вкладки «Образующий ЗУ» в ТехноКад-Экспресс (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

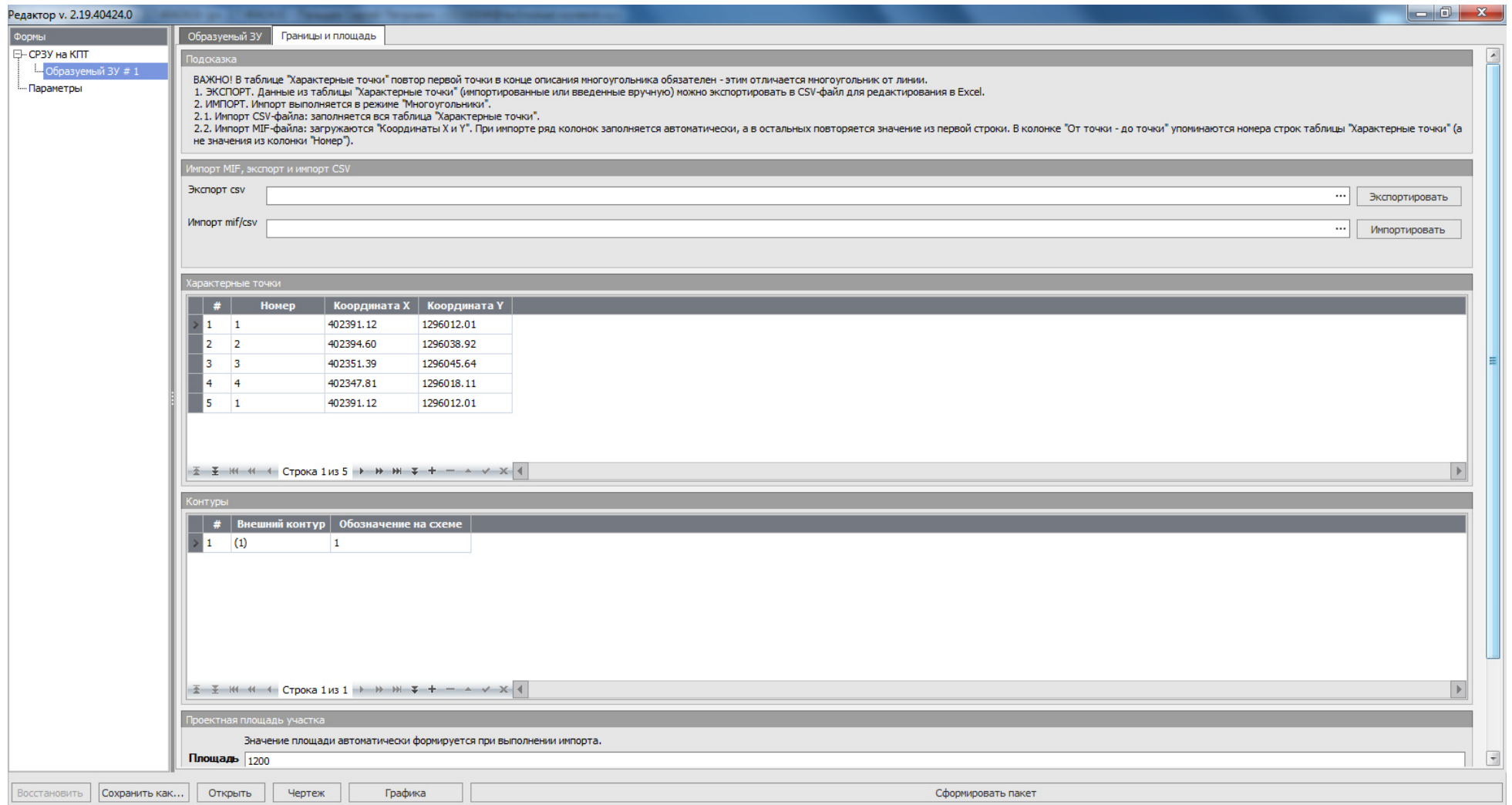


Рисунок А.4 – Заполнение вкладки «Границы и площадь» в ТехноКад-Экспресс (фрагмент)

Окончание ПРИЛОЖЕНИЯ А

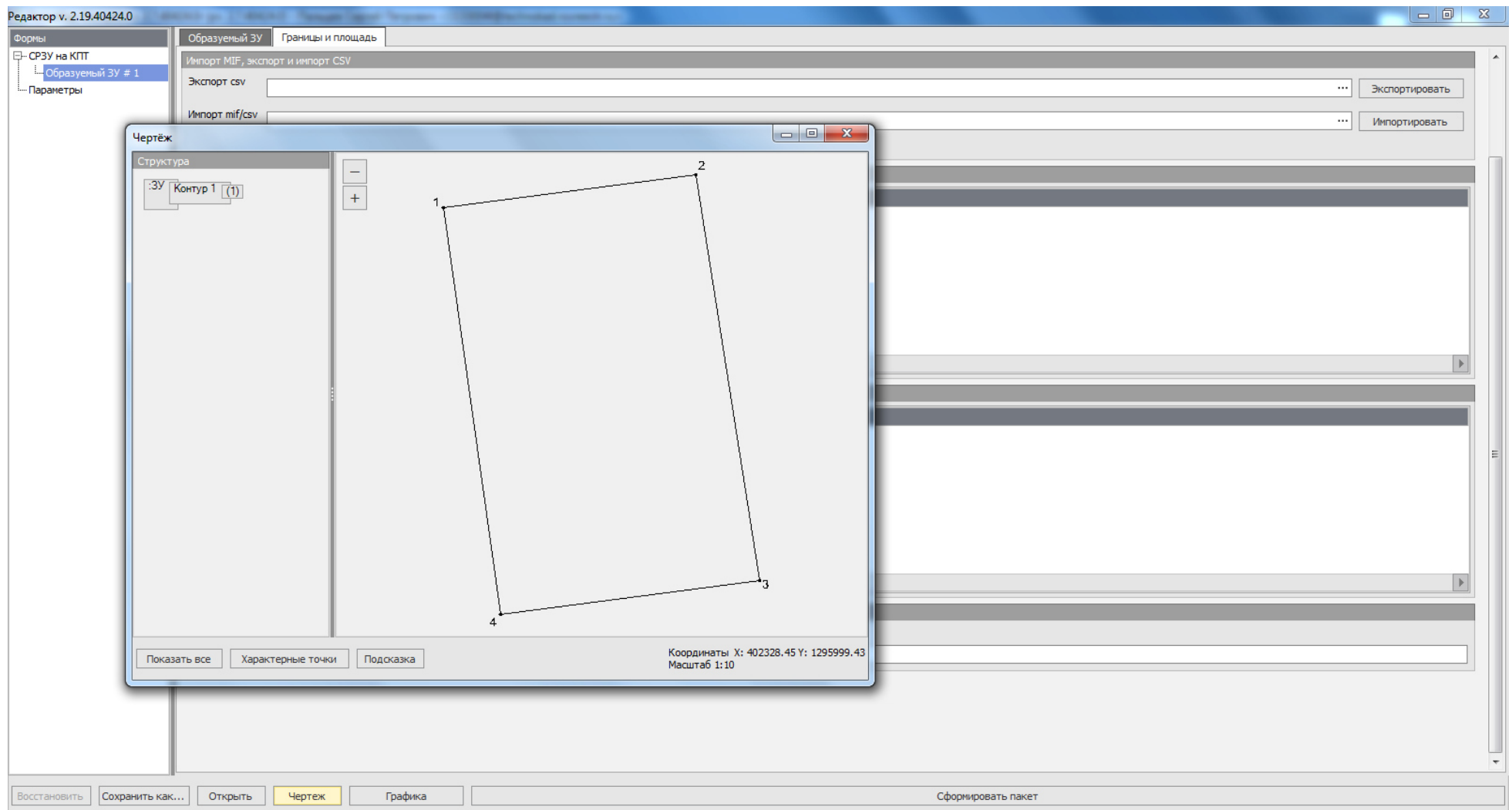


Рисунок А.5 – Визуализации границы образуемого земельного участка в ТехноКад-Экспресс (фрагмент)

ПРИЛОЖЕНИЕ Б (обязательное)

Формирование межевого плана, подготовленного в связи с образованием земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для целей индивидуального жилищного строительства в программе ТехноКад-Экспресс

Редактор v. 2.19.40424.0

Формы

- Межевой план 06
 - [Исходный ЗУ]
 - [Измененный ЗУ]
 - [Образованный ЗУ]
- Образованный ЗУ # 1
 - [Часть ЗУ]
 - [Смежный ЗУ]
 - [Смежный ЗУ с пл...]
 - [Образованный ЗУ в ЕЗ]
- Заявления
 - Заявление # 1
 - Заявитель # 1.1
- Параметры

Общие сведения | Заказчик и исполнитель | Исходные данные | Общие характеристики | Измерения и расчеты | Схемы и приложения

Печать межевого плана (ВЕРСИЯ 06)

Создать полную версию для печати
 Создать версию для печати без графической части и приложений
 Не создавать

Сокращенное наименование организации на титульном листе:
» ООО "ГеоЛайн"

Способ образования ЗУ

Выдел
 Раздел
 Объединение
 Перераспределение
 Раздел с изменением земельного участком
 Образование из земель
 Перераспределение с землями

Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
- Число "Исходных ЗУ" = 0, число "Измененных ЗУ" = 0, число "Образованных ЗУ" = 1.

Подсказка: учет типа ЗУ (части ЗУ) при уточнении

Какой вариант выбрать?
 Смежный ЗУ
 Смежный ЗУ с площадью
 Часть ЗУ

Выберите интересующий вас вариант для получения СВЕДЕНИЙ.
Это только ПОДСКАЗКА! Выбор НЕ влияет на формирование пакета.

Назначение кадастровых работ

Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
» образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Александровка

Цель кадастровых работ:
» -

Рисунок Б.1 – Заполнение вкладки «Общие сведения» (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Редактор v. 2.19.40424.0

Формы

- Межевой план 06
 - [Исходный ЗУ]
 - [Измененный ЗУ]
 - [Образованный ЗУ]
 - Образованный ЗУ # 1
 - [Часть ЗУ]
 - [Смежный ЗУ]
 - [Смежный ЗУ с пл...]
 - [Образованный ЗУ в ЕЗ]
- Заявления
 - Заявление # 1
 - Заявитель # 1.1
- Параметры

Общие сведения | **Заказчик и исполнитель** | Исходные данные | Общие характеристики | Измерения и расчеты | Схемы и приложения

Заказчики

Физические лица
 Организации
 Физические лица и организации

Заказчик - юридическое лицо

Заказчик - юридическое лицо # 1 Повторить Удалить

Тип заказчика: Орган государственной власти (местного самоуправления)

Полное наименование: Администрация Лямбирского муниципального района Республики Мордовия

ОГРН: 1021301063630

ИНН: 1315048992

Для 'Иностранной организации' обязательно заполните следующее поле:

Страна регистрации: _____

Дата завершения работ

Дата: 13.02.2019

Номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ (в версию для печати)

Номер: 0109300024518000008-0066811-01

Дата: 08.05.2018

Сведения о кадастровом инженере

Кадастровый инженер: Пальцев Сергей Петрович
 Представитель организации
 Физическое лицо

Номер регистрации в реестре кадастровых инженеров (в версию для печати)

Номер: 32228

Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если кадастровый инженер является членом такой организации

Наименование: СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона"

Подсказка

При активации и заполнении раздела "Сведения о СРО, если кадастровый инженер является членом такой организации", информация, внесенная в поля данного раздела, а также в поле "Наименование СРО" будет включена в раздел "Заключение кадастрового инженера" печатной версии и соответствующий элемент xml-документа в виде текстовой формулировки: "Межевой план подготовил кадастровый инженер _____ (указывается ФИО), являющийся членом СРО КИ _____ (указывается наименование) (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N _____ (указывается номер кадастрового инженера в СРО КИ)). Сведения о СРО КИ _____ (указывается наименование) содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от _____ N _____)".

Восстановить | Сохранить как... | Открыть | Чертеж | Графика | Сформировать пакет

Рисунок Б.2, лист 1 – Заполнение вкладки «Заказчик и исполнитель» (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Сведения о СРО, если кадастровый инженер является членом такой организации	
<input checked="" type="checkbox"/> Заполнить раздел	
Уникальный реестровый номер КИ в реестре СРО	000379
Номер реестровой записи о СРО в реестре СРО	016
Дата внесения реестровой записи о СРО в реестр СРО	22.11.2019

Заключение кадастрового инженера	
<input checked="" type="checkbox"/> Заполнить раздел	
Текст	<p>Межевой план был подготовлен в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала 13:15:0104002, Постановлению Администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия (№ 77 от 30.01.2019 г.) площадь земельного участка составляет 1200 кв. м, что не противоречит нормам, установленным в Правилах землепользования и застройки Александровского сельского поселения.</p> <p>На образуемом земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.</p> <p>Территориальная зона: ЖЗ-0103 Жилая зона. Зона индивидуальной жилой застройки</p> <p>Адрес образуемого земельного участка в соответствующем реквизите межевого плана указан до населенного пункта в соответствии с Постановлением Администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия (№ 77 от 30.01.2019 г) улица не установлена.</p> <p>Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, согласно Правилам землепользования и застройки Александровского сельского поселения, утвержденным Решением Совета депутатов Александровского сельского поселения с изменениями № 34 от 29.06.2017 (fgjstp.minregion.ru) не установлены.</p>

...	Открыть	Чертеж	Графика	Сформировать пакет
-----	---------	--------	---------	--------------------

Рисунок Б.2, лист 2

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Редактор v. 2.19.40424.0

Формы

- Межевой план 06
 - [Исходный ЗУ]
 - [Измененный ЗУ]
 - [Образуемый ЗУ]
 - Образуемый ЗУ # 1
 - [Часть ЗУ]
 - [Смежный ЗУ]
 - [Смежный ЗУ с пл...]
 - [Образуемый ЗУ в ЕЗ]
- Заявления
 - Заявление # 1
 - Заявитель # 1.1
- Параметры

Общие сведения | Заказчик и исполнитель | Исходные данные | Общие характеристики | Измерения и расчеты | Схемы и приложения

Чертеж земельных участков и их частей

Приложить образ документа: E:\планы\схемы в понедельник\александровка 1200\чертеж\Чертеж.pdf

В версии для печати: Рамка и масштабирование: Рамка уже есть

При добавлении рамки: Ориентация: Книжная

При добавлении рамки: Размер страницы: А4

Акт согласования местоположения границы земельного участка

Заполнить раздел

Приложить образ документа

Абрисы узловых точек границ

Заполнить раздел

Абрисы узловых точек границ # 1

Приложить образ документа

Обозначение точки

В версии для печати: Рамка и масштабирование: Добавить рамку и масштабировать рисунки

Подсказка

Если документ включается в раздел "Приложения", обязательно приложите графический образ документа.

Приложение

Заполнить раздел

#	Включить документ в...	Тип	Наименование	Номер	Дата выдачи	
1	Только 'Исходные данные'	Кадастровый план территории	Кадастровый план территории	№ 13/2017-275442	06.09.2017	-
2	'Приложения' и 'Исходные данные'	ПРОЧИЕ	Постановление Администрации Лямбирского района Республики Мордовия	77	30.01.2019	-
3	'Приложения' и 'Исходные данные'	ПРОЧИЕ	Схена расположения земельного участка на кадастровом плане территории	б/н	12.02.2019	-
4	Только 'Исходные данные'	ПРОЧИЕ	О предоставлении документов ГФДЗ	№ 07-06/1269	31.01.2017	-
5	'Приложения' и 'Исходные данные'	ПРОЧИЕ	Межевой план	б/н	13.02.2019	-
6	Только 'Исходные данные'	ПРОЧИЕ	Решение Совета депутатов Александровского сельского поселения с изменениями № 34 от 29.06.2017 (fgistp.minregion.ru).	№ 32	20.07.2012	-

Строка 1 из 6

Восстановить | Сохранить как... | Открыть | Чертеж | Графика | Сформировать пакет

Рисунок Б.3 – Заполнение вкладки «Схемы и расположения» (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

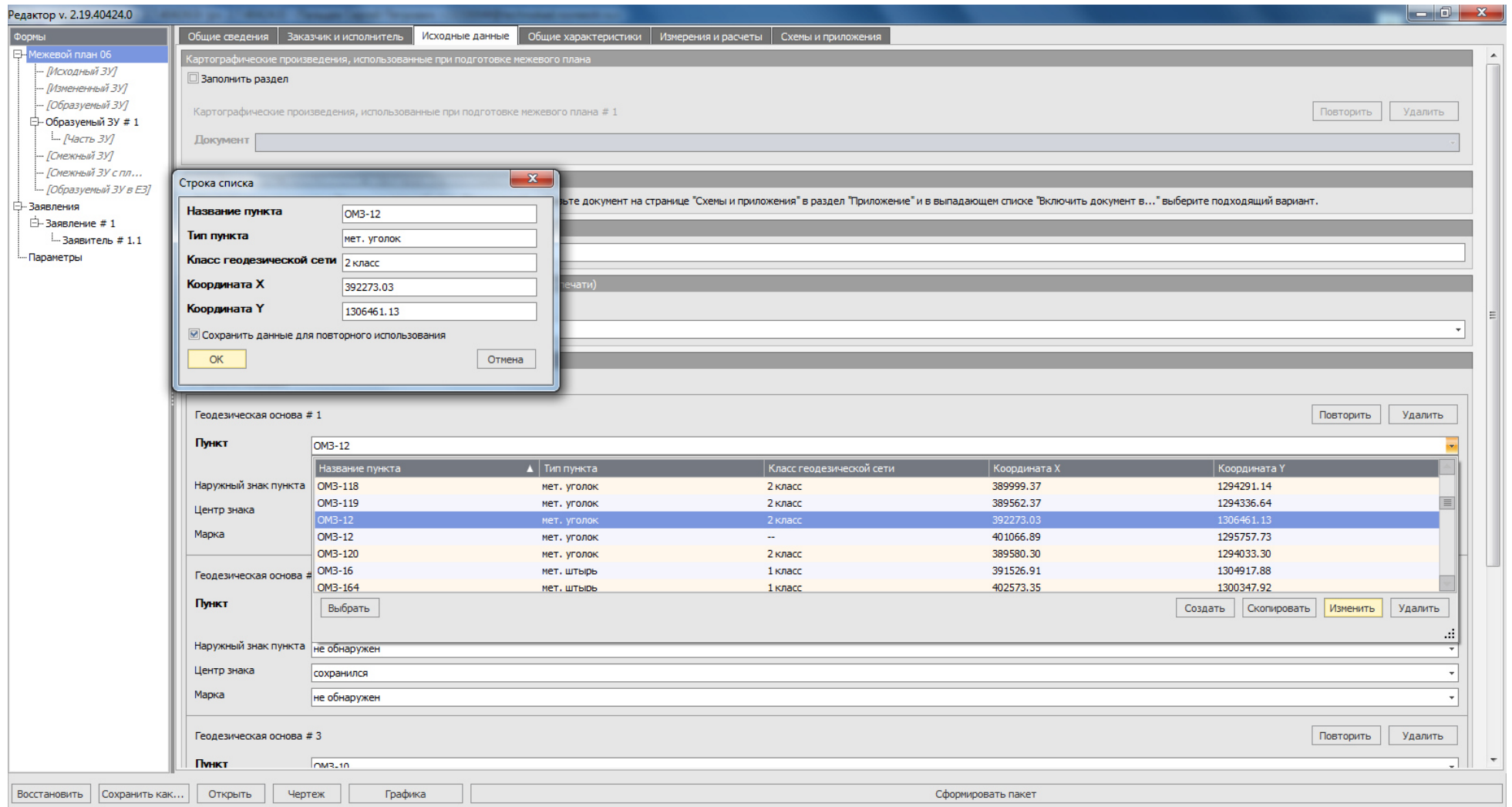


Рисунок Б.4 – Заполнение вкладки «Исходные данные» (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Редактор v. 2.19.40424.0

Общие сведения | Заказчик и исполнитель | Исходные данные | Общие характеристики | **Измерения и расчеты** | Схемы и приложения

Формы

- Межевой план 06
 - [Исходный ЗУ]
 - [Измененный ЗУ]
 - [Образуемый ЗУ]
 - Образуемый ЗУ # 1
 - [Часть ЗУ]
 - [Смежный ЗУ]
 - [Смежный ЗУ с пл...]
 - [Образуемый ЗУ в ЕЗ]
- Заявления
 - Заявление # 1
 - Заявитель # 1.1
- Параметры

Подсказка
 В таблицах 'Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков' и 'Формулы и методы для образуемых земельных участков' в колонках 'От' и 'До' указываются ссылки на предварительно созданные формы 'Образуемый ЗУ'.
 В таблице 'Формулы и методы для частей образуемых земельных участков' в колонках 'От' и 'До' указываются ссылки на предварительно созданные формы 'Образуемый ЗУ'/Часть ЗУ'.

Формулы и методы для образуемых земельных участков

Заполнить раздел

#	От	До	Метод	Описание	Формула Mt	Формула ΔP
1	Образуемый ЗУ # 1		Геодезический метод		$Mt = \sqrt{(m^2 + m \cdot z)} = \sqrt{(0.01^2 + 0.1^2)} = 0.10$	$\Delta P = 3.5 * Mt * \sqrt{P} = 3.5 * 0.10 * \sqrt{1200} = 12$

Строка 1 из 1

Формулы и методы для частей образуемых земельных участков

Заполнить раздел

#	От	До	Метод	Описание	Формула Mt	Формула ΔP
1				Иное описание		

Строка 1 из 1

Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков

Заполнить раздел

#	От	До	Предельный минимальный размер	Предельный максимальный размер
1				

Восстановить | Сохранить как... | Открыть | Чертеж | Графика | Сформировать пакет

Рисунок Б.5 – Заполнение вкладки «Измерения и расчеты» (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

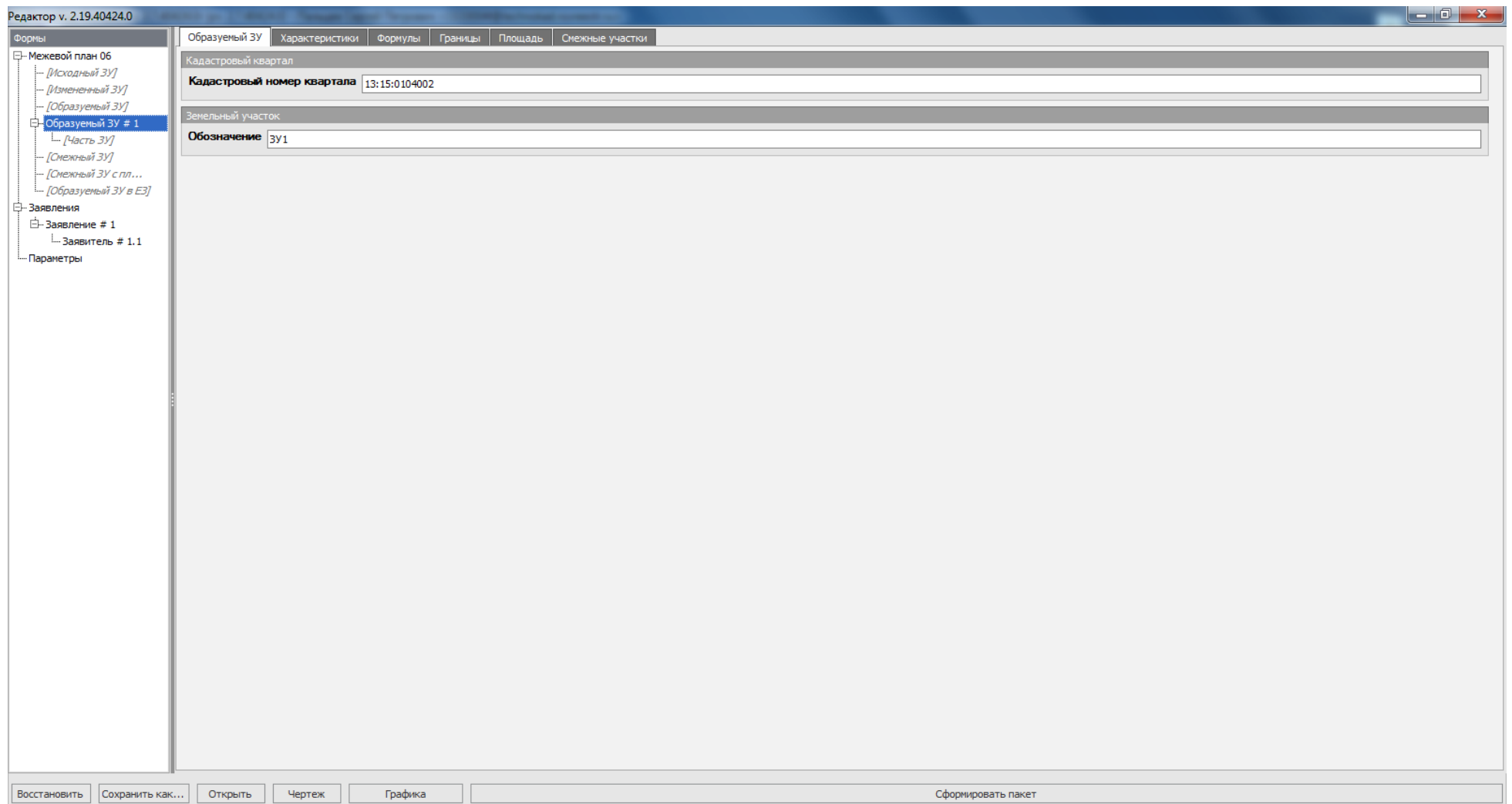


Рисунок Б.6 – Заполнение вкладки «Образуемый ЗУ» (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

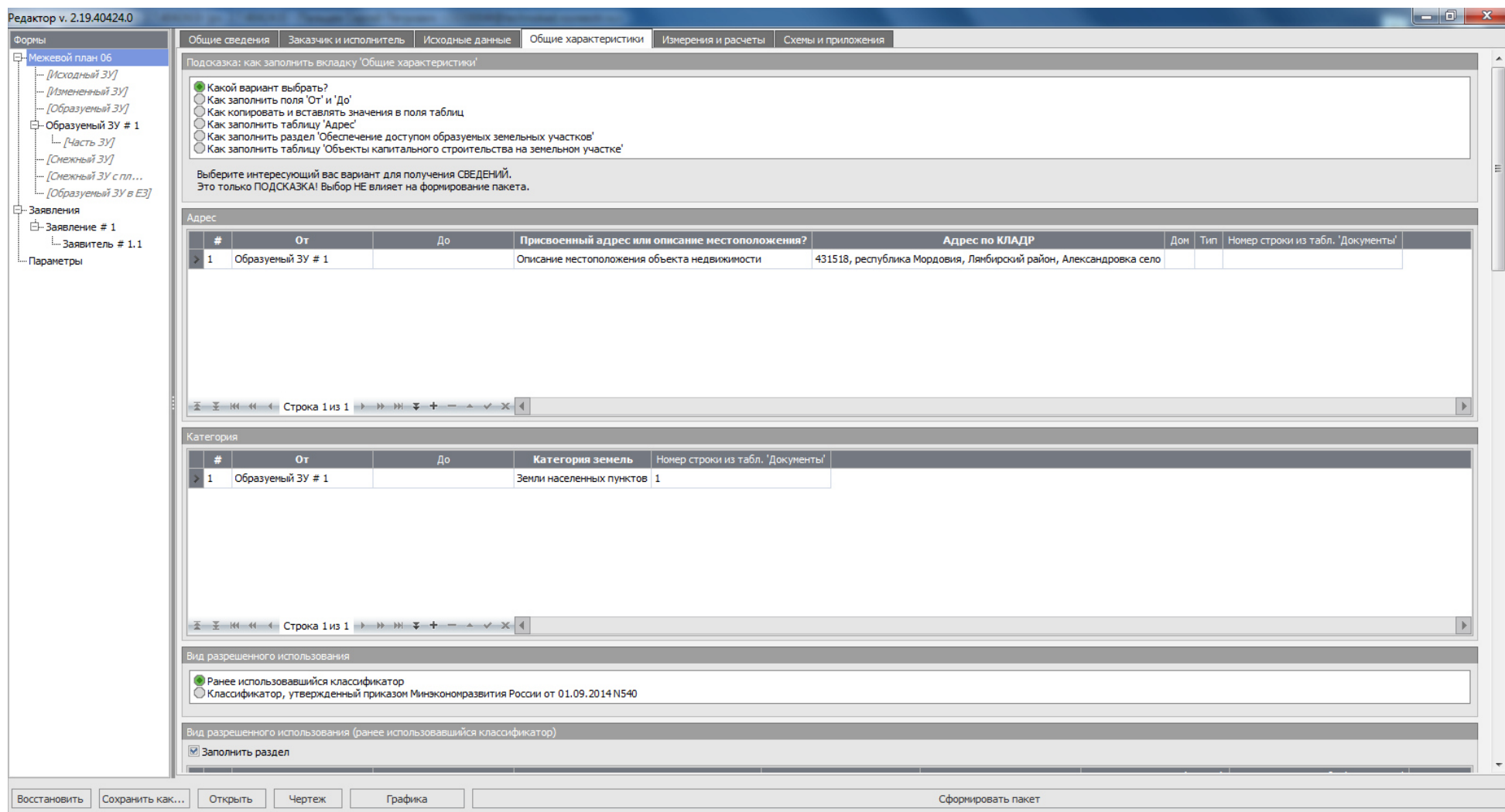


Рисунок Б.7 – Заполнение вкладки «Общая характеристика» (фрагмент)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

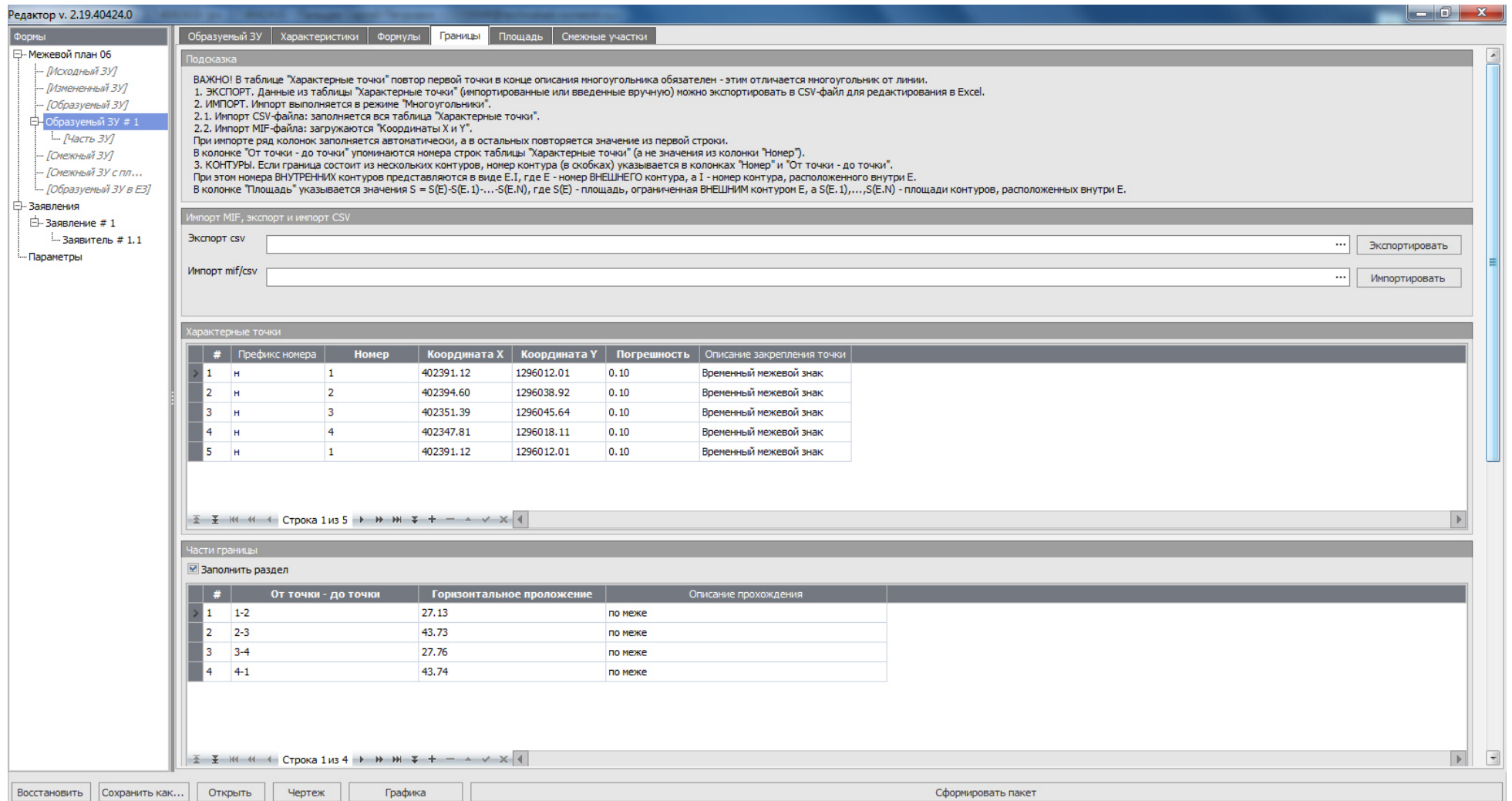


Рисунок Б.8 – Заполнение вкладки «Образуемый ЗУ» (фрагмент)