

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ОСОБЕННОСТИ СОСТАВЛЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001404
Царевского Владислава Романовича

Научный руководитель:
К.г.н., доцент
Польшина М.А.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩЕЕ ПОНЯТИЕ О ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОРЯДОК ИХ ВЫДЕЛЕНИЯ.....	6
1.1. Земли для сельскохозяйственной деятельности: виды разрешенного пользования и строительство на них.....	6
1.2. Порядок выделения сельскохозяйственных земель.....	13
ГЛАВА 2. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ.....	21
2.1. Общие требования к проектам межевания земель и их подготовке.....	21
2.2. Требования к оформлению текстовой части проекта межевания.....	24
2.3. Требования к оформлению графической части проекта межевания.....	30
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ «КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ЛАБИНСКИЙ РАЙОН, УЛ. ОГОРОДНАЯ».....	38
3.1. Особенности оформления проекта межевания сельскохозяйственных земель.....	38
3.2. Анализ проекта межевания сельскохозяйственных земель «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная» на соответствие требованиям к проектам межевания.....	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	56

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2016. (Дата обращения: 10.05.2018)
2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон РФ от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018. (Дата обращения: 10.05.2018)
3. Российская Федерация. Законы. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: федеральный закон от 11.07.2000 №74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018. (Дата обращения: 10.05.2018)
4. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: федеральный закон от 06.07.2001 №2582-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018. (Дата обращения: 10.05.2018)
5. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24.08.2002 № 101-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018. (Дата обращения: 10.05.2018)
6. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на кадастровый учет; приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № 327 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018. (Дата обращения: 10.05.2018)

ВВЕДЕНИЕ

Во времена земельных реформ из-за быстрого и без разборного выделения значительных по площади земель из состава бывших колхозов, совхозов была нарушена система организации территорий. Из-за таких грубых ошибок произошло появление дальнотемелья, чересполосиц, изломанностей и неправильного положения границ земель. В связи с этим понизилась эффективность пользования земельными ресурсами [25].

На территориях распавшихся сельскохозяйственных предприятиях стали образовываться большое количество других землевладельцев и землепользователей. Для исправления данной ситуации *актуально* проводить межевание участков, которое подразумевает грамотное и правильное составление межевого проекта. В связи с данными проблемами и ошибками были выбраны название и цель данной выпускной квалификационной работы.

Обычно технический проект составляют при отведении земель для больших сельскохозяйственных предприятий, населенных пунктов и других. При выделении земель для личного подсобного или дачного хозяйства, для садоводства или индивидуального строительства необходимо составлять техническое задание.

В свою очередь ни одно межевание земельного участка не обходится без выполнения геодезических работ при съемке границ земельных участков. Чтобы правильно произвести съемки необходимо по Инструкции составить технический проект производства топографо-геодезических работ. В технических проектах должны быть использованы современные и наиболее подходящие методы выполнения работ [28].

Предмет исследования: процесс и требования к составлению проектов межевания сельскохозяйственных земель.

Цель исследования: особенности составления проекта межевания земель сельскохозяйственного назначения.

Задачи исследования:

1. Рассмотреть правила межевания земель;
2. Описать основные работы, проводимые при составлении проекта межевания земель;
3. Рассмотреть принципы выделения сельскохозяйственных земель;
4. Описать правила составления проекта межевания сельскохозяйственных земель.
5. Провести анализ проекта межевания сельскохозяйственных земель «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная» на соответствие требованиям к проектам межевания земель

Объект исследования: Земли сельскохозяйственного назначения.

Методы исследования:

- анализ нормативно-правовых документов;
- анализ литературных источников;
- изучение и обобщение сведений.

Материалы исследования:

- законы Российской Федерации;
- учебная литература;
- кадастровая документация;
- проект межевания «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная».

ГЛАВА 1. ОБЩЕЕ ПОНЯТИЕ О ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОРЯДОК ИХ ВЫДЕЛЕНИЯ

1.1. Земли для сельскохозяйственной деятельности: виды разрешенного пользования и строительство на них

Все земельные участки делятся на 7 отдельных категорий. Для каждой из категории устанавливается свое особое назначение. Земли сельскохозяйственного назначения являются одной из важнейших категорий земельных участков [26, 27]. Под сельскохозяйственными земельными участками подразумеваются:

- Участки, которые не находятся в пределах границ городских и сельских поселений;
- Участки, которые выдаются для использования их в сельскохозяйственной деятельности (для производства продуктов питания, растительного сырья).

Среди всех земельных участков для сельскохозяйственной деятельности выделяют следующие типы участков [25; НПБ 3, 4, 5]:

- I. Земельные угодья (поля, пастбища, многолетние насаждения);
- II. Дороги и коммуникации, которые используются в сельскохозяйственной деятельности;
- III. Защитные лесополосы вдоль полей и по границам оврагов и балок;
- IV. Водные объекты, которые используются для выращивания аквакультур или разведения пресноводных рыб.

Также, по современному законодательству [НПБ 1], в состав сельскохозяйственных земель входят участки, которые заняты под строения для хранения или первичной обработки продукции, для ремонта

сельскохозяйственной техники или другой деятельности, которая непосредственно связана с сельскохозяйственной деятельностью.

На данный момент закон устанавливает несколько видов лиц, которые могут использовать земли для сельскохозяйственной деятельности [24; НПБ 5]:

- Граждане, имеющие статус фермера, глав крестьянско-фермерского хозяйства или люди, которые занимаются ведением подсобного хозяйства;
- Коммерческими организациями от ООО до МУП;
- Некоммерческими юридическими лицами (потребкооперативами, религиозными объединениями и т.д.);
- Организациями казаков (их выделили в отдельную категорию, так как государство считает, что нужно сохранять традиции и культуру казачества);
- Подразделениями учебных и научных организаций, готовящих специалистов для сельского хозяйства (так например, в Белгороде этим правом воспользовался Белгородский государственный аграрный университет имени В. Я. Горина);
- Общинами коренных народов, то есть аборигенов российского Севера, Дальнего Востока и других регионов. Их выделяют в отдельную категорию, поскольку эти общины пользуются со стороны государства рядом определенных льгот. Это связано с тем, что без государственной поддержки традиционный образ жизни, а также промыслы и прочие особенности таких народов подвергнутся быстрому исчезновению. Это может привести к обеднению общего культурного поля России. Поэтому для малочисленных народов предусмотрена государственная поддержка – в том числе в области предоставления им земель сельскохозяйственного назначения.

Видом разрешенного пользования определяются назначения сельскохозяйственных земельных, будь то ведение на них того или иного вида деятельности, или возможность строительства сопутствующих объектов

производства, инженерных коммуникационных объектов, складирования продукции, или полный запрет на это строительство [26].

Основные виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения [НПБ 4, 5]:

- для сельскохозяйственного использования;
- для ведения сельскохозяйственного производства – пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для дачного строительства – участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими в целях отдыха (с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);
- для ведения садоводства – участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём);
- для ведения животноводства;
- для сенокошения и выпаса скота;
- для ведения огородничества;
- охотничьи угодья;
- для ведения пчеловодства или др.;
- для создания защитных лесных насаждений;
- для научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством;
- для ведения рыбных промыслов;
- для создания форелевого хозяйства;

– иные варианты.

Также к земля сельскохозяйственного назначения относятся земли, которые замкнуты водоемами, – в случае, если они находятся внутри земель сельскохозяйственной категории [30, 31].

Замкнутые водоемы – это пруды, которые созданы искусственным либо же естественным путем. Они могут быть предназначены как для полива угодий, так и для разведения рыбного хозяйства.

Среди земель для сельскохозяйственной деятельности существует понятие «сельскохозяйственные угодья». Земли такого типа находятся под особой государственной защиты.

Существуют особо ценные сельскохозяйственные угодья. К ним относятся [25; НПБ 4]:

а) Земли, стоимость которых не превышает 10 % выше среднего уровня кадастровой стоимости в конкретном муниципальном районе;

б) Сельскохозяйственные угодья, которые относятся к опытно-производственным подразделениям научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего и среднего специального образования;

с) Сельскохозяйственные угодья, которые искусственно орошаются, а также земли, которые осушаются, имеющие стационарные оросители и закрытые осушительные системы.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, занятые [29]:

- Внутрихозяйственными дорогами;
- Всевозможными коммуникациями;
- Лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений;

- Зданиями, строениями, сооружениями для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Теперь обсудим доступность строительства на землях сельскохозяйственного назначения.

Строительство и объекты, которые можно строить регламентируются видом пользования земель. На сегодняшний день существует несколько основных видов пользования землями [НПБ 1, 4]:

- а. КФХ – крестьянско-фермерское хозяйство;
- б. СНТ – садоводческое хозяйство;
- с. ЛПХ – личное приусадебное хозяйство.

Исходя из этого строительство:

- Дачи, дачного дома – возможно на сельскохозяйственных землях, для которых прописано указано «для дачного строительства»;
- Нежилого хозяйственного помещения (сарай, ферма, хранилище для урожая) – возможно на любых типах земель для сельскохозяйственного пользования;
- Коттеджа для круглогодичного проживания – только на землях фермерских хозяйств и на землях для личного приусадебного хозяйства.

По законодательству в кадастровом паспорте должен прописываться перечень, который содержит в себе виды деятельности, разрешенные для проведения на данном участке. В связи с этим необходимо внимательно ознакамливаться с кадастровым паспортом еще до приобретения участка в собственность [30].

Виды деятельности, которые могут проводиться на участках [24; НПБ 3]:

- Сельхозпроизводство;
- Пашня;
- Сенокос;

- Под выпасы пастбища;
- Под растениеводство, садоводческую деятельность;
- Под личное приусадебное хозяйство с возможностью застройки или без нее.

Большая часть земель сельскохозяйственного пользования предназначены для разных видов хозяйственной деятельности, которая нуждается в капитальных постройках.

На сельскохозяйственных землях, которые предназначены для сельхозпроизводства или мелиорации запрещено строить жилые дома. Чтобы снять этот запрет, необходимо сменить вид разрешенного использования на «для размещения дачи».

А вот на сельскохозяйственных землях, которые отведены садоводческим товариществам и на землях с видом разрешенного использования «для дачного строительства» разрешается возводить жилые здания. Но существуют ограничения – все должно соответствовать СНиПу, который регулирует застройку в садоводствах [37].

На землях сельскохозяйственного назначения также может располагаться полевой земельный участок для личного подсобного хозяйства. Такие участки используются для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на них зданий и строений. В свидетельствах на право собственности на такие участки распространяется запрет «без права возведения зданий и строений».

Для того, чтобы в дальнейшем не возникало проблем при постройке вспомогательных сооружений (в связи с последними изменениями в Земельном кодексе) следует изменить вид разрешенного использования с ЛПХ на КФХ, ну или сразу зарегистрировать участок как КФХ как юридическое лицо, которое занимается сельскохозяйственной деятельностью в налоговой инспекции [32]. Данная процедура позволит на полевых земельных участках для ЛПХ возводить следующие сооружения [НПБ 2]:

- Загон для скота;

- Оборудованные места для дойки, водопоя скота;
- Навесы для защиты от дождя;
- Теплицы;
- Мелиоративные сооружения.

Другими словами, будет предоставлена возможность для возведения временных сооружений и на их строительство не нужно будет получать разрешение (п.9 ст.62 Градостроительного кодекса РФ).

Если участок зарегистрирован как КФХ юридического лица, то на нем можно возвести дом для временного проживания. Имуществом личного подсобного хозяйства в таком случае может быть:

- Сам земельный участок;
- Жилой дом временного пребывания;
- Производственные, бытовые и иные здания и сооружения, в том числе теплицы, сельскохозяйственные животные, пчелы и птица;
- Сельскохозяйственная техника;
- Инвентарь;
- Оборудование;
- Транспортные средства.

С земельными участками для ЛПХ можно совершать любые сделки в соответствии с гражданским и земельным законодательством: купля-продажа, аренда.

Но существует одно и очень важное требование – участки должны быть на государственном кадастровом учете (ст.1 ст.37 Земельного кодекса РФ).

Использование земли сельскохозяйственного назначения часто связано с развитием сельских населенных пунктов, в отношении которых, согласно градостроительному законодательству, применяются правила, касающиеся застройки и пользования землей [35].

Эти правила разрабатываются на муниципальном уровне с учетом норм федерального и регионального законодательства и включают:

- Карту зонирования земли в градостроительных целях;

- Регламентацию;
- Порядок применения этих правил.

Связь этих правил с землями сельскохозяйственного назначения состоит в том, что обычно расширение поселений осуществляется именно за счет таких земель, находящихся в пределах территории муниципалитета. Благодаря переводу участков в другую категорию и изменению границ становится возможным жилая и иная застройка, что позволяет поселениям развиваться [30].

Таким образом, характер возводимых строений и сооружений на земельных участках сельскохозяйственного назначения зависит от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории.

Подводя итоги, можно сделать вывод: само по себе строительство на земельном участке, предоставленном для ведения сельского хозяйства, не запрещается, но любое строительство должно быть произведено с соблюдением норм градостроительного законодательства.

1.2. Порядок выделения сельскохозяйственных земель

Условия и порядок предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, из земель принадлежащих федеральным или муниципальным органам власти, гражданам или юридическим лицам, регулируются главой 5.1 Земельного кодекса РФ, Федеральным законом №5 от 09.01.1997, а также различными региональными нормативными актами [10].

Право на предоставление земель сельскохозяйственных назначений на платной основе имеет любой совершеннолетний дееспособный гражданин Российской Федерации. Нужно просто подать заявление в местный земельный комитет и приняв участие в аукционе [11].

На бесплатное получение участка могут претендовать, согласно ст.39.5 Земельного кодекса РФ, следующие категории граждан:

- Работники социально значимых профессий (школьные учителя, врачи и т.д.);
- Семьи, имеющие трёх и более детей, не достигших совершеннолетия;
- Лица, получившие ранее в пользование сельскохозяйственные земли на дальнем востоке и использовавшие их по назначению;
- Лица, фактически пользующиеся наделами земли в составе некоммерческих садовых организаций.

Работники востребованных в сельской местности специальностей могут получить в пользование сельскохозяйственную землю для фермерского хозяйства или садоводства, которая подразумевает возможность возведения жилого дома, и оформить в собственность такую землю через пять лет после получения, если они эти пять лет работали по специальности и начали строительство дома [10, 11].

Если получивший в пользование сельскохозяйственный надел работник востребованной в селе профессии увольняется с работы или использует данный надел не по назначению в течение пяти лет с момента начала пользования, то такой работник лишается права на бесплатное получение надела.

Региональное законодательство субъектов федерации позволяет получить наделы земли бесплатно следующим лицам:

- Семьям с детьми-инвалидами;
- Ветеранам отечественной войны;
- Профессиональные военные, отслужившие не менее 10 лет;
- Дети-сироты;
- Инвалиды 1-й, 2-й и 3-ей группы;
- Малообеспеченные молодые семьи;
- Герои труда РФ (соц. Труда) и герои России (СССР).

Права последней в списке категории граждан на бесплатные земли также указаны в п. 4 ст. 3 ФЗ № 5 от 09.01.1997 г.

Выкуп сельскохозяйственных земель для различных целей имеет основным условием участие в аукционных торгах и корректное пользование (в соответствии с назначением) ранее предоставленным в аренду наделом земли, который подлежит выкупу в собственность.

Правила бесплатного предоставления земель региональные власти устанавливают самостоятельно в зависимости от социальной ситуации в конкретном субъекте федерации и наличии свободных земель [1].

Условия бесплатного получения сельскохозяйственных угодий в большинстве субъектов федерации:

- Получить бесплатно землю можно только один раз в жизни;
- На одного человека может выделиться один участок;
- Получатель должен проживать в регионе предоставления и иметь постоянную регистрацию;
- Получатель должен быть признан нуждающимся согласно критериям данного региона;
- Получатель должен иметь документы, которые подтверждают его право льготы;
- Получатель должен иметь гражданство РФ.

Выделяемые в пользование гражданам наделы должны соответствовать ряду требований, которые зависят от:

- Цели предоставления наделов земли;
- Регионы предоставления надела;
- Категории лиц-получателей.

Власти большинства регионов установили следующие ограничения по площади земель для разных категорий получателей:

- Героям Труда – от 8 до 25 соток;
- Героям России (СССР) – от 8 до 40 соток;
- Малоимущим семьям – от 4 до 20 соток;

- Многодетным семьям – от 12 до 25 соток;
- Инвалидам и семьям с детьми-инвалидами – от 10 до 25 соток.
- Военным – от 6 до 25 соток.

Площадь предоставляемых земель также зависит во многом от того, собирается ли получатель строить жилой дом. Для строительства дома земля не должна быть меньше 6 соток [3].

Существуют два основных способа как получить сельхоз участок земли от органов государственной власти:

1. Выкуп земельного надела на аукционных торгах.
2. Получение земельного надела бесплатно.

Бесплатно земельный надел могут получить льготники, для всех остальных граждан РФ предусмотрено проведение аукциона.

Выкуп земельного надела на торгах подразумевает обращение лица, желающего выкупить землю, в местную администрацию с соответствующим заявлением и последующая организация аукциона с объявлением о нём в СМИ. Победителю аукциона предоставляется право выкупа надела (или право его аренды).

Если выделение сельскохозяйственной земли предполагает строительство жилого дома (например, при организации крестьянского хозяйства), то такие земли администрация сначала сдаёт в аренду с условием, что арендатор начнёт строительство в течение трёх лет [2].

В общем случае последовательность действий для получения участка через торги следующая:

1. Поиск подходящего земельного участка на региональной кадастровой карте.
2. Подача заявления в земельный комитет местных органов власти о намерении выкупить участок земли.
3. Проведение работ по межеванию выбранного участка (при необходимости).

4. Объявление в СМИ о дате проведения торгов с информацией о предмете торгов (наделе земли).

5. Проведение торгов и выбор победителя. Заключение с победителем договора аренды.

6. Выкуп арендатором земельного надела по истечении пяти лет арендования.

Начальная аукционная цена за год аренды надела земли устанавливается в размере 2,5 % от кадастровой стоимости такого надела. Межевые работы проводятся за счёт заявителя-организатора торгов.

Если в аукционе фактически принимает участие единственный участник, соответствующий требованиям и оформивший заявление на участие в торгах надлежащим образом, то, согласно п. 6 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды сельскохозяйственного участка заключается с данным участником [1].

В договоре аренды прописываются сроки и цели аренды и её стоимость. В стандартных условиях договора право выкупа наступает по истечении пяти лет аренды, при условии эксплуатации сельскохозяйственного надела с учётом разрешённого пользования.

Льготникам, желающим получить участок земли для занятия садоводством или строительства дачи, могут потребоваться следующие документы (в зависимости от категории имеющихся льгот):

- паспорт;
- справка об официальных доходах всех членов семьи;
- удостоверение многодетной матери/отца;
- справка об инвалидности (выдаётся МСЭ) орденская книжка;
- военный билет;
- свидетельства о рождении детей;
- справка обо всех наделах земли, имеющихся в собственности заявителя;
- удостоверение участника боевых действий.

Точный список документов необходимо уточнять в регионе проживания лиц, имеющих право на льготы [36]. Процедура получения надела на безвозмездной основе являет собой следующую последовательность действий:

1. Сбор необходимых документов, перечисленных выше.
2. Подача заявления в земельный комитет местной исполнительной власти.
3. Рассмотрение заявления комиссией земельного комитета (от 15 до 30 суток).
4. При положительном решении заявитель получает справку о его постановке на льготную очередь.
5. При наступлении очереди заявитель вызывается в земельный комитет, где ему сообщают о местонахождении и параметрах предлагаемого участка.
6. Выдача заявителю свидетельства о вещном праве на предлагаемый участок.
7. Обращение заявителя с документами о вещном праве и документами, подтверждающими право на льготы, в органы Росреестра, где происходит оформление участка в собственность. Заявление, которое подаётся в земельный комитет, должно состоять из трёх основных частей: описательной; пояснительной; резолютивной.

В описательной части льготник-заявитель указывает свои паспортные и иные данные, а также описывает свою ситуацию и льготную категорию. В пояснительной части заявитель ссылается на законодательные акты данного субъекта федерации, согласно которым он имеет право на бесплатную землю, а в резолютивной части должна излагаться просьба о предоставлении земельного надела в связи с вышеизложенными фактами [37].

Если земельный комитет отказал заявителю в безвозмездном получении участка, то причины могут быть следующими:

- Недостоверные сведения в заявлении;

- Несоответствие заявителя условиям данного региона;
- Дефицит земельных участков в регионе;
- Наличие у заявителя в собственности участков земли.

Если виноват сам заявитель, то после устранения причин отказа он может повторно подать заявление, а если земельный комитет отказывает имеющему право на льготы лицу под предлогом нехватки земель, то такой льготник вправе оспорить решение комитета через суд.

Сельскохозяйственные участки, согласно п. 1 ст. 78 ЗК РФ, можно использовать для следующих целей:

- Организация крестьянского хозяйства (КФХ).
- Организация личного подсобного хозяйства (ЛПХ) полевого типа.
- Дачное строительство.
- Занятия огородничеством и/или садоводством.
- Ведение охотхозяйства.
- Выпас скота и животноводство.

Строительство жилых домов не допускается на участках для полевого личного подсобного хозяйства и для занятия огородничеством, а также на наделах, представляющих особую природную ценность [10, 11].

Строительство жилого дома возможно только на земельных участках выделенных для крестьянского, охотничьего, для дачного строительства, а также для садоводства.

Теперь коротко о том, как получить землю для хозяйства:

1. Нужно обратиться в администрацию по месту нахождения земельного участка, который вы хотите получить;
2. Принести с собой необходимые документы;
3. Если вы не попадаете в льготную категорию для бесплатного получения земли, необходимо поучаствовать в торгах за земельный участок;
4. Если никто кроме вас не претендует на земельный участок, вы становитесь победителем в торгах;

5. Так как вы победитель вам предоставляется земельный участок в аренде на 49 лет с возможностью последующего его выкупа.

Вывод по главе 1. Проанализировав данную главу можно сделать вывод, что сельскохозяйственные участки должны соответствовать определенным требованиям, а именно: участки не должны находиться в пределах границ городских и сельских поселений и должны выдаваться для использования их в сельскохозяйственной деятельности (для производства продуктов питания, растительного сырья). Также данный вид земель имеет определенные виды деятельности: сельхозпроизводство, пашня, сенокос, под выпасы пастбища, под растениеводство, садоводческую деятельность, под личное приусадебное хозяйство с возможностью застройки или без нее.

Строительство жилых зданий возможно только на земельных участках выделенных для крестьянского, охотничьего, для дачного строительства, а также для садоводства, на иных участках для сельскохозяйственной деятельности строительство запрещено.

Данный вид земель можно получить бесплатно, но только с соблюдением определенных требований.

ГЛАВА 2. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ

2.1. Общие требования к проектам межевания земель и их подготовке

Правила оформления проекта межевания (далее – ПМ) зависят от установленных требований к проектам [13; НПБ 6].

Он составляется для любого земельного участка, в отношении которого требуется провести межевание. Все это подчиняется Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Утверждение проекта земельного участка осуществляется двумя способами:

1. Решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
2. Решением собственника земельной доли или земельных долей.

Сам проект межевания земельных участков устанавливает размеры и месторасположение границ этого участка, которые будут выделены в счет земельной доли.

В состав проекта также должны входить сведения о земельном участке, которые выделяются в счет земельной доли, находящийся в муниципальной собственности, и о земельном участке, на который возникает или сохраняется право собственности [14].

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли в порядке и устанавливается статьей 13 Закона об обороте.

В состав ПМ входит текстовая и графическая часть, которые составляются в соответствии с требованиями. Они могут делиться на разделы и включать в себя приложения.

Текстовая часть в первую очередь должна иметь титульный лист и содержание. Текстовая часть ПМ состоит из следующих разделов:

1. Пояснительная записка;
2. Исходные данные;
3. Список собственников земельного участка или земельных участков, из которых осуществляется выдел земельных участков в счет земельных долей (далее – измененные земельные участки);
4. Сведения об образуемых земельных участках и их частях;
5. Сведения об измененных земельных участках и их частях;
6. Сведения об обеспечении доступа к образуемым или измененным земельным участкам.

Далее идет графическая часть ПМ. В нее входит раздел «Проектный план».

ПМ должен сшиваться в следующей последовательности:

1. Титульный лист;
2. Содержание;
3. Все разделы текстовой части;
4. Все разделы графической части;
5. Приложения.

Сам ПМ следует оформлять на бумаге не менее чем в двух экземплярах. Если заказчик пожелает, то ПМ может оформиться еще и в виде электронного документа.

ПМ сшивается воедино и скрепляется подписью и печатью кадастрового инженера, которые проставляются на титульном листе, на проектном плане и на обороте заключительного листа ПМ.

ПМ может составляться при помощи компьютерных программ. При его оформлении можно комбинировать несколько способов оформления:

написание может быть как вручную, так и при помощи компьютера. Написание проекта осуществляется разборчиво печатным шрифтом при помощи туши, чернилами или пастой синего цвета. Исправление в ПМ не допускаются, если допущена ошибка в тексте необходимо заново написать страницу, но уже без ошибки. Если нет возможности переписать страницу следует допускаться исправление, но оно должно быть заверено подписью и печатью кадастрового инженера с указанием фамилии и инициалов [32, 33].

Также не разрешается оформлять ПМ карандашом. Весь документ должен заполняться на русском языке, разрешается заполнение на иностранном языке отдельные графы, которые оговорены с заказчиком. Числа должны писаться арабскими литерами. ПМ оформляется на листах формата А4, но раздел «Проектный план» разрешается оформлять на листах большего формата.

Номера страниц идут в сквозную в пределах одного документа, а документы, которые являются приложениями и вносятся в состав ПМ подлежат нумерации.

В случае, когда информацию не удастся разместить на одном листе, допускается размещать ее либо на отдельном листе как продолжение, либо на обороте предыдущего листа. Если информация будет размещаться на отдельных листах, то возникает необходимость на каждой странице раздела произвести следующие записи: «Проект межевания земельных участков» и название соответствующего раздела. Если же информация будет размещена на обороте одного листа, то необходимо указать следующее: «Лист № __», который указывает на соответствующий раздел ПМ и дополнительно через запятую указывается номер страницы.

Количество листов, на которых оформлен ПМ стоит указывать на титульном листе проекта.

Категории, которые не подлежат заполнению, либо нет соответствующей информации не должны исключаться из состава ПМ, в них должны проставляться прочерки «—».

ПМ должен составляться на основании кадастровой выписки о данном земельном участке или на основании кадастрового плана данной территории.

Также для подготовки ПМ могут использоваться картографические материалы и (или) землеустроительная документация которая хранится в Государственном Фонде Данных, которые получаются в результате проведения землеустроительных работ.

В состав приложения Проекта межевания, утверждаемого решением собственника земельной доли или земельных долей, включаются [1, 2, 3]:

1) Все возражения по поводу размера и месторасположения границ земельного участка, которые оформлены в соответствии с п. 13 ст. 13.1 Закона об обороте;

2) Заключение кадастрового инженера о снятии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка;

3) Заключение кадастрового инженера об отсутствии возражений по поводу размера месторасположения границ;

4) Документы удостоверяющие права на земельный участок;

5) Копия извещения о необходимости согласования ПМ, предусмотренного п. 10 ст. 13.1 Закона об обороте;

6) Копия страницы печатного издания, которая содержит извещение о необходимости согласования ПМ, которое предусмотрено п. 10 ст. 13.1 Закона об обороте.

В заключении кадастрового инженера о снятии возражений по поводу размера и месторасположений границ указываются сведения о лице, представившем соответствующие возражения.

Заключение о снятии возражений подписывается лицом, снявшим ранее представленные возражения, и кадастровым инженером. Подпись кадастрового инженера заверяется его печатью.

Таким образом составление проектов межевания проводится в строгом соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об

обороте земель сельскохозяйственного назначения». ПМ составляется для любого земельного участка, в отношении которого требуется провести межевание.

Проект межевания должен состоять из текстовой и графической части. Сшивается проект в строгой последовательности: титульный лист, содержание, все разделы текстовой части, все разделы графической части, приложения.

2.2. Требования к оформлению текстовой части проекта межевания

Если информация вносится в ПМ вручную, то необходимо писать разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета. Не допускаются исправления такие как: опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и другие неоговоренные исправления не допускаются. Если все же без исправления не обойтись или оно не значительное, то нужно заверять подписью (также нужно указать фамилию и инициалов) и печатью кадастрового инженера.

Заполнение ПМ карандашом не допускается. ПМ должен заполняться только на русском языке, но допускаются исключения, которые обговорено с заказчиком ПМ. Все числа должны записываться арабскими цифрами.

Оформление ПМ допускается только на листах формата А4, но в графической части разрешается использование больших размеров.

Номера страниц идут в сквозную в пределах одного документа, а документы, которые являются приложениями и вносятся в состав ПМ подлежат нумерации [38; НПБ 6].

В случае, когда информацию не удастся разместить на одном листе, допускается размещать ее либо на отдельном листе как продолжение, либо на обороте предыдущего листа. Если информация будет размещаться на

отдельных листах, то возникает необходимость на каждой странице раздела произвести следующие записи: «Проект межевания земельных участков» и название соответствующего раздела. Если же информация будет размещена на обороте одного листа, то необходимо указать следующее: «Лист № __», который указывает на соответствующий раздел ПМ и дополнительно через запятую указывается номер страницы.

Количество листов, на которых оформлен ПМ стоит указывать на титульном листе проекта.

Категории, которые не подлежат заполнению, либо нет соответствующей информации не должны исключаться из состава ПМ, в них должны проставляться прочерки «—».

ПМ должен составляться на основании кадастровой выписки о данном земельном участке или на основании кадастрового плана данной территории.

Титульный лист. ПМ – это результат кадастровых работ, которые выполняются по указанным требованиям в ст.35 Закона о межевании [39].

Требования к ПМ его форма и правила заполнения утверждены приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 года №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

В приказе указано, что обязательным составом ПМ является титульный лист. На нем указывают:

- Регистрационный номер межевого плана;
- Количество листов всего;
- Виды выполненных кадастровых работ.

Рассмотрим в связи с чем могут выполняться кадастровые работы:

1. В связи с образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами...;

2. В связи с образованием двух (указывается количество) земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером,

расположенного... (указывается адрес или местоположение земельного участка);

3. В связи с образованием трех (указывается количество) земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами...;

4. В связи с образованием трех (указывается количество) земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами... и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

5. В связи с образованием земельного участка (в случае образования нескольких земельных участков указывается их количество) путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером..., расположенный... (указывается адрес или местоположение земельного участка);

6. В связи с образованием земельного участка (в случае образования нескольких земельных участков указывается их количество) из состава единого землепользования с кадастровым номером...;

7. В связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного... (указывается адрес или местоположение образуемого земельного участка);

8. В связи с образованием части (частей) земельного участка с кадастровым номером..., расположенного... (указывается адрес или местоположение земельного участка);

9. В связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером..., расположенного... (указывается адрес или местоположение земельного участка).

В ПМ существует такое раздел как сведения о заказчике кадастровых работ, осуществившего прием работ и указал даты. Они заполняются:

1. В отношении физического лица – ФИО (отчество указывается при наличии), подпись заказчика (с указанием фамилии и инициалов), дата приемки кадастровых работ заказчиком;

2. В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица – полное наименование (в отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации), подпись представителя с расшифровкой в виде фамилии и инициалов представителя и занимаемой должности, либо подпись представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица, имеющего право действовать от их имени без доверенности, заверяется оттиском печати органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица и указывается дата приемки кадастровых работ заказчиком.

В графе, которая называется «Дата» должна указываться дата, которая является датой окончательной редакции ПМ кадастровым инженером [20].

Содержание. В содержании должно указываться:

- Исходные данные;
- Сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- Сведения об образуемых земельных участках и их частях;
- Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам;
- Схема геодезических построений;
- Схема расположения земельного участка;
 - Чертеж земельных участков и их частей;
 - Приложение.

Исходные данные. В разделе исходные данные должно указываться:

- Документы, которые использовались для подготовки межевого плана.

- Также указывают сведения о документах, по которым составлен ПМ;
- Документы, которые использовались при подготовке ПМ;
- Указываются также сведения о масштабе соответствующего картографического материала, дата его создания и дата последнего обновления;
- Сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении данных кадастровых работ;
- Сведения о том какие средства измерений применялись;
- Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измеренных земельных участках;
- Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков. Заполнение реквизита не допускается в том случае если в ГКН сведения о поставленных на государственный кадастровый учет частях исходного, измененного или уточняемого земельного участка отсутствуют.

Сведения о выполняемых измерениях и расчетах:

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей;
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков;
3. Точность определения площади земельных участков;
4. Точность определения площади частей земельных участков.

Сведения об образуемых земельных участках и их частях. Если происходит разделение одного участка на несколько участков, но меньше или происходит выделение земельного участка из общей доли, то в ПМ включают такой раздел как «Сведения об образуемых земельных участках».

Этот раздел должен содержать в себе таблицы, которые по количеству должны соответствовать количеству образуемых земельных участков.

В разделе должны быть указаны:

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков;
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков;
3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков;
4. Общие сведения об образуемых земельных участках.

Данный раздел состоит:

- Адрес земельного участка или его местоположение (в приложениях должен быть документ, который удостоверяет присвоение адреса данному земельному участку);
 - Категория земель;
 - Вид разрешенного использования;
 - Площадь земельного участка;
 - Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка;
- Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке;
- Иные сведения.

Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам.

В этом разделе необходимо указывать кадастровые номера или их обозначения в разделе земельных участков, именно для участка, к которому происходит доступ и кадастровые номера или обозначения земельных участков, через которые происходит доступ [33].

Заключение кадастрового инженера. Данный раздел, а именно «Заключение кадастрового инженера» вносится в состав основного ПМ в случаях, когда:

- 1) Когда во время кадастровых работ выяснилось, что месторасположение границ участка не соответствует кадастровым;
- 2) В других случаях, когда нужна дополнительная информация кадастровому инженеру.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» должен оформляться кадастровым инженером в виде доступного для понимания текста, грамотно и аккуратно.

В этом разделе не должны отсутствовать сведения. Не разрешается отклонение от формы ПМ. Если правообладатель смежного земельного участка отказывается от предоставления своих паспортных данных, то в заключении кадастрового инженера должна быть указана и эта информация [40].

Приложения. В состав ПМ допустимо внесение приложений. Это зависит от вида кадастровых работ и закреплено Приказом № 412 «О документах, входящих в состав приложений проекта межевания». Во всех случаях, которые предусмотрены ФЗ, при составлении ПМ могут использоваться:

- Схемы месторасположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах территорий, которые в свою очередь утверждены органами местного самоуправления;
- Проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и др. земель сельскохозяйственного назначения, которые утверждены органами местного самоуправления;
- Документы, которые подтверждают права собственности на земельные участки, решение о предварительном согласовании месторасположения объектов и т. д.

Таким образом из данного раздела видно, что текстовая часть должна в себе содержать всю необходимую информацию о заказчике работ, об

исполнители работ (ФИО, адреса проживания и адрес кадастрового инженера, который составляет ПМ, номера телефонов и т.д.), а также о всех проведенных работах по отношению к земельному участку.

2.3. Требования к оформлению графической части проекта межевания

Данная часть должна оформляться на основании сведений кадастрового плана данной территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, который указан в составе раздела «Исходные данные» [41; НПБ 6].

Для составления графической части ПМ могут использоваться следующие документы:

- Землеустроительная документация;
- Лесоустроительная документация;
- Документы градостроительного зонирования;
- Документация по планировке территории (проекты межевания территорий);
- Картографические материалы.

Можно применять различные условные знаки во время составления и оформления графической части ПМ.

В том случае, когда ПМ составлен в следствии проведения кадастровых работ по уточнению месторасположения границ и площади земельного участка необходимо в разделах «Схема расположения земельных участков» и «Чертеж земельных участков и их частей» отобразить границы всех участков, сведения ГКН которых подлежат уточнению.

Сведения о геодезических обоснованиях кадастровых работ, в соответствии с материалами полученными при измерении вносятся в раздел «Схема геодезических построений».

«Схема расположения земельных участков». Этот раздел составляется на основании раздела «Кадастровый план территории» или «Кадастровой выписки данного земельного участка, которая содержит картографические изображения, либо при помощи картографического материала.

Схема расположения земельных участков нужна для изображения месторасположения земельных участков относительно смежных земельных участков [40, 41].

С помощью схемы отображают:

- Границы муниципальных образований и границы населенных пунктов (при необходимости);
- Границы кадастрового деления (если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления).

Если ПМ составляется в результате образования земельных участков, то на схеме изображаются земельные участки или земли общего пользования. В этом случае допускается схематичное изображение местоположения улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т. п.).

Чертеж должен оформляться в масштабе, который обеспечит возможность четко рассмотреть месторасположение характерных точек границ данного земельного участка. Дополнительно в чертеже, в поле видимости земельного участка также попадали все остальные участки, которые образуются либо происходит уточнение их границ. Разрешается указать месторасположение отдельных точек границ в виде сносок или вырезок, которые должны быть оформлены на отдельном листе в составе чертежа [12]. На чертежах изображаются:

- Месторасположение имеющихся, новых и прекращающих свое действие точки границ;
- Обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ.

Во время составления чертежа обозначения земельных участков приводятся в следующем виде:

- Двоеточия и номера земельного участка в кадастровом квартале – для исходных, измененных и уточняемых земельных участков;
- Двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита «ЗУ» с числом, записанным арабскими цифрами (например: 123: ЗУ1), – для земельных участков, образуемых путем раздела и выдела;
- Двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита «ЗУ» с числом, записанным арабскими цифрами (например: ЗУ1), – для земельных участков, образуемых путем перераспределения, а также в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При составлении чертежа части земельных участков обозначаются следующим образом [16]:

- Двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и номера части земельного участка (например: 123/5) – для существующих частей земельных участков;
- Двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита «чзу» с числом, записанным арабскими цифрами (например: 123/чзу1), – для образуемых частей измененных и уточняемых земельных участков, а также образуемых частей земельных участков при выполнении кадастровых работ исключительно в целях образования частей земельных участков;
- Двоеточия, сочетания заглавных букв русского алфавита «ЗУ» с арабской цифрой, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита «чзу» с числом, записанным арабскими цифрами (например: ЗУ1/чзу1), – для образуемых частей земельных участков, образуемых в результате перераспределения, или земельных участков, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Курсивом с подчеркиванием следует изображать исходные земельные участки, которые прекращают свое существование, за исключением случая изготовления чертежа методом копирования изображения выписки из государственного кадастра недвижимости. В последнем случае перечисленные обозначения помещаются в рамку.

В том случае, если граница участка представляет собой несколько замкнутых контуров, каждый контур должен идентифицироваться существующими обозначениями земельного участка, а в условных знаках в этом случае указывается общее количество контуров границ данного земельного участка.

В случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте Чертежа оформляется акт согласования местоположения границы земельного участка.

В Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, указанных в части 3 статьи 39 Закона, либо их представителей [7, 20, 21]. При этом копии таких документов в состав Приложения не включаются. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность. При участии в согласовании местоположения границы земельного участка представителя заинтересованного лица в Акте согласования после указания его фамилии и инициалов приводятся слова «по доверенности», указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя, в том числе указывается норма федерального закона – если полномочия представителя основаны на указании федерального закона. В случае, если полномочия юридического лица представлены лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности, в Акте согласования вместо реквизитов доверенности приводятся реквизиты выписки из Единого

государственного реестра юридических лиц. В графе «Способ и дата извещения» Акта согласования указываются:

- слова «извещение вручено под расписку» и дата вручения;
- слова «извещение направлено почтовым отправлением с уведомлением» и дата вручения;
- слова «извещение опубликовано в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 39 Закона», а также источник и дата опубликования.

В случае, если извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка было направлено почтовым отправлением, а затем опубликовано в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 39 Закона, в Акте согласования указывается последний по дате способ извещения. Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок в письменной форме представили обоснованные возражения о местоположении границы земельного участка, содержание таких возражений указывается кадастровым инженером в Акте согласования [8].

Представленные в письменной форме возражения включаются в Приложение. При наличии обоснованных возражений о местоположении границы такие возражения должны быть сняты либо путем проведения повторного согласования местоположения границы (отдельной характерной точки или части границы), либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации для разрешения земельных споров. В данном случае оформляется новая редакция Чертежа, на обороте которого допускается приводить Акт согласования, содержащий сведения о согласовании местоположения отдельных характерных точек или частей границы, в отношении которых ранее имелись возражения. В состав межевого плана включаются все редакции Чертежа и Акта согласования.

Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» составляется в том случае, если границы земельных участков содержат узловые точки (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и

более земельных участков) при наличии в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т.п.). На абрисе указывают значения измеренных расстояний до указанных объектов местности [8, 9, 19].

Таким образом можно сделать вывод, что графическая часть проекта межевания является не менее важной чем текстовая. С помощью графической части проекта проводятся дальнейшие работы над проектом в натуре.

Вывод по главе 2. Подводя итоги можно сказать, что текстовая и графическая часть проекта межевания не могут существовать порознь. Они являются частями, дополняющими друг друга.

Текстовая часть всегда содержит всю информацию о заказчике, исполнителе, а также описание всех проводимых на земельном участке работ. В ней указываются кадастровые номера участков, их размеры и вид разрешенного пользования и т.д.

В графической части должен быть изображен абрис самого земельного участка и информация о соседних участках, границы всех участков.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ «КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ЛАБИНСКИЙ РАЙОН, УЛ. ОГОРОДНАЯ»

3.1. Особенности оформления проекта межевания сельскохозяйственных земель

Во время проведения подготовительных работ следует собрать всю необходимую информацию. Следует изучить сведения государственного кадастрового инженера, объекты недвижимости. Следует провести изучение сведений, которые были получены в момент проведения землеустроительных работ. Нужно получить сведения о каталоге координат пунктов опорной межевой сети и других геодезических пунктов. Рассмотреть проектные решения, которые были приняты во время образования новых земельных участков (далее – ЗУ), картографические основы [18; НПБ 1, 6].

Во время подготовительных работ следует провести полевое обследование территории, то есть выехать на месторасположение этого участка и осмотреть его. Это делается для того, чтобы осмотреть состояние межевых знаков, пунктов ОМС (ОМС – опорная межевая сеть).

Происходит разметка границ ЗУ, которые становятся объектами кадастровых работ, и закрепление этих границ межевыми знаками.

Важно, что:

- Положение на местности характерных точек границ ЗУ описывается их плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, принятой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Для того, чтобы определить координаты этих точек ЗУ следует использовать спутниковую, геодезическую, фотограмметрическую, картометрическую, аналитическую методику съемки, а также по

возможности их сочетать для того, чтобы более точно определить координаты точек границ ЗУ.

В качестве геодезической основы для того, чтобы определить плоские прямоугольные координаты точек границ ЗУ используют пункты государственной геодезической сети (далее – ГГС) и пункты ОМС. Чем больше класс точности этих пунктов, тем больше точность определения координат точек.

На сколько точно будет месторасположение характерных точек границ ЗУ зависит от правового режима земельного участка.

Предельная погрешность положения характерных точек границ ЗУ принимается равной удвоенному значению среднеквадратической погрешности (Mt).

Определение характерных точек границ ЗУ может быть произведено с высокой точностью, но все это должно осуществляться при желании или согласии заказчика договора подряда, но это должно быть прописано в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Расчетное значение погрешности, которое имеет наибольшую погрешность и которое отнесено к определенной точке принимают как фактическую среднеквадратическую погрешность. К тому же это расчетное значение не должно быть больше ее нормативного значения с учетом видов правового режима земельных участков [25, 26].

От метода работ по определению координат границ ЗУ зависит оценка точности в определении СКП (средней квадратической погрешности).

Кадастровый инженер имеет право сам выбирать методы определения координат в зависимости от уже имеющихся исходных данных.

Если определение границ ЗУ происходит спутниковым методом, то СКП рассчитывают в процессе обработки GPS измерений при помощи программного обеспечения.

Если точки границ определяются геодезическим методом, то величина СКП зависит от именно от способа определения координат [4, 5]:

- Теодолитный ход, который опирается на два исходных пункта государственной геодезической сети;
- Теодолитный ход, который опирается на один пункт государственной геодезической сети;
- Полярный способ определения координат;
- Комбинированные засечки и т. д.

Во время определения месторасположения характерных точек ЗУ, которые совмещены с границами географических объектов фотограмметрическим и картометрическим методом, СКП принимается равной:

- Для города и сельского поселения принимается 0,3 и 0,5 мм на карте или плане;
- Для ЗУ сельскохозяйственного и любого другого назначения принимается 0,5 ... 0,7 мм на карте или плане.

Для ЗУ населенного пункта масштаб принимается равным 1:2000, для других земель 1:10000, в том случае если у кадастровой карты не определен масштаб.

По желанию заказчика землеустроительных работ можно также закрепить точки границ ЗУ. Если происходит закрепление точек месторасположения границ ЗУ-ов межевыми знаками, то их координаты относятся к фиксированным центрам межевых знаков.

Определение площади объектов кадастровых работ. Когда происходит определение площади объектов кадастровых работ рекомендуется принимать во внимание, что [12]:

- Вычисление площадь ЗУ происходит аналитическим методом по координатам характерных точек границ ЗУ.

Предельно допустимую погрешность определения площади ЗУ применяют следующую формулу:

$$\Delta P = 2,5 Mt\sqrt{P},$$

где Mt – нормативная точность местоположения характерных точек границ земельных участков, м; P – фактическая площадь земельного участка, м².

Размер ЗУ, а именно P_{max} и P_{min} (то есть предельный и максимальный размер ЗУ) указывается в соответствии с:

- Градостроительный регламент;
- Закон субъектов РФ;
- Нормативный правовой акт органа местного самоуправления, который утвержден в установленном порядке нормами отвода земель в зависимости от вида разрешенного использования ЗУ.

Согласование о месторасположении границ может осуществляться при проведении собраний заинтересованных лиц или согласование в индивидуальных порядках с заинтересованными лицами. Во время проведения согласования месторасположения границ с заинтересованными лицами следует принимать во внимание следующее [22, 24]:

- Если происходит выполнение кадастровых работ, в результате которых осуществляется подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка в результате уточнения месторасположения границ ЗУ следует проводить согласование с лицами, которые обладают смежными ЗУ на праве:
 - Собственности;
 - Пожизненного наследуемого владения;
 - Постоянного (бессрочного) пользования;
 - Аренды.

Процедура согласования может проводиться как по заказу самого заказчика проведения землеустроительных работ, так и по усмотрению кадастрового инженера.

Если согласование все-таки будет проводится следует вручить заинтересованным лицам извещение о проведении согласования. Оно

отправляется письмом по почтовому адресу заинтересованных лиц или же оно должно быть опубликовано.

Извещение допускается к публикации в случае, если:

- Отсутствуют сведения о почтовом адресе заинтересованного лица;
- Смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В том случае, когда отсутствуют какие-либо возражения по поводу месторасположения, то их положение считается согласованным. Об этом следует указывать в акте согласования месторасположения границ ЗУ. В этом случае к межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка извещения указанного лица [15].

Обоснованными признаются возражения, представленные относительно местоположения границ земельных участков.

Если есть неснятые возражения относительно месторасположения границ ЗУ, ПМ оформляется для передачи заказчику землеустроительных работ в целях решения спора в судебном порядке.

В случае, когда согласование месторасположения границ ЗУ в индивидуальном порядке при наличии подписи заинтересованного лица в графе «Способ и дата извещения» акта согласования ставится прочерк «—».

Таким образом из данного раздела видно, что в первую очередь при проведении подготовительных работ следует провести полевого обследования территории, то есть выехать на месторасположение этого участка и осмотреть его. Это делается для того, чтобы осмотреть состояние межевых знаков, пунктов ОМС (ОМС – опорная межевая сеть). Произвести разметку

границ ЗУ, которые становятся объектами кадастровых работ, и закрепление этих границ межевыми знаками.

Также следует провести согласование о месторасположении границ. Оно может осуществляться при проведении собраний заинтересованных лиц или при согласовании в индивидуальных порядках с заинтересованными лицами.

3.2. Анализ проекта межевания сельскохозяйственных земель «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная» на соответствие требованиям к проектам межевания

Проект межевание земель «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная» был получен в ходе прохождения производственной практики в ОАО «Азимут».

Данный участок расположен по адресу: Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная. Проект межевания составляется в результате образования из одного земельного участка двух новых. Кадастровые номера данных участков – 23:18:0010203:123, 23:18:0010203:124. Для подготовки проекта межевания использовалась геодезическая сеть 2 класса, система координат МСК-23. Точность положения характерных точек границ земельных участков составила: $Mt = 0,10$ м.

Проведем анализ проекта межевания сельскохозяйственных земель «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная» на соответствие требованиям к проектам межевания земель.

Первый обязательный компонент проекта межевания (далее – ПМ) – титульный лист (приложение 1, стр. 56). Весь текст на титульном листе должен размещаться в пределах одного листа. В качестве исключения разрешено размещать цель и виды кадастровых работ на дополнительном

листе. В этом случае необходимо в соответствующих реквизитах указать следующее: «приведено на дополнительном листе» [40, 41].

В самом первом реквизите указываются виды кадастровых работ в следующем виде:

- Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ, в связи с (где указывается в связи с чем проводились кадастровые работы).

В моем случае данный реквизит заполнен следующим образом:

- Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:18:0010203:123; 18:0010203:124.

Второй реквизит, который называется «Цель кадастровых работ», заполняется в следующем случае:

- Если образование данных ЗУ происходит в результате выделения ЗУ в счет доли (долей) в праве на земельный участок из общего состава земель сельскохозяйственного назначения.

В моем случае ЗУ-и образуются путем перераспределения земельных участков, следовательно, реквизит «цель кадастровых работ» разрешается не заполнять.

Реквизит № «3» – «Сведения о заказчике кадастровых работ» заполняется в отношении людей или организации, которые заказывают кадастровые работы. В моем примере заказчики физические лица: Горохов Евгений Геннадьевич и Бобриков Артем Васильевич. Здесь также ставятся подписи заказчиков и указывается дата.

Реквизит № «4» – «Сведения о кадастровом инженерере». В этом реквизите следует указывать номер квалификационного аттестата кадастрового инженера, его ФИО, почтовый адрес, номер телефона [30]. Также в данном реквизите ставится подпись кадастрового инженера, печать и дата.

Таким образом, проанализировав титульный лист межевого плана в приложении 1 стр. 56, можно сделать вывод, что он заполнен верно, в соответствии с требованиями к заполнению ПМ.

Следующий раздел – содержание (приложение 1, стр. 57). Лист «Содержание» ПМ заполняется в соответствии с составом самого межевого плана и документов, которые в него входят. В моем случае данный лист в МП присутствует, а значит заполнен верно.

Далее идет раздел «Исходные данные» (приложение 1, стр. 58). Данный раздел входит в обязательный состав ПМ [32]. В первой графе, которая называется «Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана», следует вносить сведения о документах, с помощью которых был подготовлен ПМ:

- Кадастровый план территории, содержащий сведения об определенной территории.

Кроме этого, в первый реквизит вносят данные о документах, которые использовались при составлении ПМ:

- Постановление главы администрации ... района области о формировании земельного участка.

Первыми в таблицу включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план.

В графе «Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана» следует указывать данные о ГГС или о ОМС, которые применялись при проведении землеустроительных работ. Все значения координат указываются в метрах и округляются до 0,01 м.

В моем примере указано, что система координат МСК-23, указан пункт и тип знака, класс геодезической сети, а также координаты пунктов, которые округлены до 0,01 м, что соответствует требованию.

В третьем реквизите с названием «Сведения о средствах измерения» вписываются все данные о приборах, которые применялись при съемке данного ЗУ. Следует указать название прибора, реквизиты сертификата,

данные о проверке [35]. Данный реквизит присутствует в рассматриваемом примере. В нем указано наименование прибора, а именно «комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/Глонасс-аппаратуры “Javad Navigation System Inc.”» Указаны реквизиты сертификата прибора, а также свидетельства о проверке прибора.

«4» реквизит с названием «Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках» указывается кадастровый номер ЗУ, а также кадастровые номера всех зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые расположены на ЗУ.

В пятом реквизите – «Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участках» – также заполняются кадастровые номера ЗУ и учетные номера частей земельного участка.

Реквизит «4» и «5» не заполнены, так как на ЗУ-ах отсутствуют сооружения и части ЗУ.

Проведя анализ данного раздела ПМ видно, что он заполнен в соответствии с требованиями к составлению ПМ и содержит в себе все необходимые реквизиты.

Следующий лист – «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» – обязателен для внесения его в состав ПМ (приложение 1, стр. 59). Но существуют исключения. Данный лист можно не заполнять в том случае, если ПМ подготавливается в результате объединения ЗУ.

В первом реквизите указываются методы определения координат точек границ ЗУ и их частей, которые применялись при проведении кадастровых работ. В моем примере два ЗУ (:ЗУ1 и :ЗУ2), а метод определения координат : метод спутниковых геодезических измерений.

Во втором и третьем реквизите следует указать:

- Кадастровый номер или обозначение земельного участка (у меня :ЗУ1 и :ЗУ2);

▪ Формулы, которые применялись для расчета СКП положения характерных точек границ ($M_t = 0,10$ вычислено с использованием программного обеспечения Trimble Geomatics office лицензия №_);

В реквизитах «4» и «5» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указывается точность определения площади земельных участков, которая составила для :ЗУ1 – 838 м², а для :ЗУ2 – 1602 м². Также указываются формулы с помощью которых происходили расчеты допустимой погрешности при определении площади земельного участка [16].

Таким образом данный раздел ПМ заполнен верно. Он содержит в себе все необходимые реквизиты, которые заполнены в соответствии с требованиями к ПМ. Но в реквизите «3» и «4» информация отсутствует, что связано с отсутствием частей земельных участков.

Раздел «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» (приложение 1, стр. 60-63) входит в состав ПМ в том случае, когда требуются кадастровые работы при образовании земельных участков путем раздела, перераспределения или выделения [16].

Это раздел состоит из таблиц, которые должны соответствовать количеству образуемых ЗУ. В первой графе раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» заполняется обозначение земельного участка (в моем случае это :ЗУ1 и :ЗУ2).

Все координаты указаны в метрах и проведены округления до 0,01 м. В графе «средняя квадратическая погрешность положения характерных точек» вписано значение СКП, расчет которого зависит от метода работ по определению координат, с точностью до 0,01 м.

Во втором реквизите вписаны сведения об образуемых частях границ ЗУ, которые расположены между двумя последующими характерными точками границы, также указаны горизонтальные проложения по каждой части границы, с точностью до 0,01 м.

В четвертом реквизите внесены все данные, имеющиеся по земельному участку, а именно: адрес земельного участка; категории земель; вид

разрешенного использования; площадь земельного участка с СКП; предельный максимальный и минимальный размер площади участка; кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке; иные сведения [38, 39].

Информация о категории образуемого земельного участка в строке «2» реквизита «4» и она должна соответствовать сведениям ГКН. Вид разрешенного использования указан следующий: для ведения личного подсобного хозяйства для участка :ЗУ1 и :ЗУ2. В четвертой графе указана фактическая площадь ЗУ и погрешность при определении площади с точностью до 1 м². Для :ЗУ1 – 838±10, а для :ЗУ2 – 1602±14

Реквизит «5» следует заполнять в отношении существующих частей земельных участков, которые подлежат сохранению либо уточнению границ на образуемых ЗУ.

Следующий раздел – «Сведения об измененных земельных участках и их частях» следует включить в состав ПМ в случае, когда ПМ подготавливается при проведении кадастровых работ по образованию, но в случае, когда ЗУ вновь образован данный раздел не нужен [40]. В связи с этим в моем примере данный раздел отсутствует.

Раздел «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» (приложение 1, стр. 64) следует включать в состав ПМ, если он составляется в результате землеустроительных работ, в результате которых происходит образование ЗУ путем объединения, раздела, перераспределения или выдела ЗУ.

Если в результате образования ЗУ сам участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования в третьей графе данного раздела следует указывать: «земли общего пользования» [36]. Данный раздел присутствует в рассматриваемом примере. В нем также указано, что :ЗУ1 И :ЗУ2 «земли общего пользования».

Далее идет раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях». Его следует вносить в состав ПМ если проводятся кадастровые работы по уточнению сведений Государственной кадастровой недвижимости о месторасположении границ и площади данного ЗУ [32]. В моем случае это не проводится, соответственно данный раздел не вносится в состав ПМ.

Акт, который заключается в результате согласования месторасположения границ выделяемого ЗУ, следует заполнять только в отношении частей, которые не граничат с исходным ЗУ и вносить его в ПМ в виде приложения (приложение 1, стр. 70, 72) [28].

Также в конце присутствует необходимая часть ПМ, а именно заключение кадастрового инженера (приложение 1, стр. 65).

В графической части (приложение 1, стр. 66) ПМ указана схема геодезических измерений, схема расположения земельных участков, чертеж земельных участков и их частей.

Проведя анализ проекта межевания земельного участка «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная» было выявлено, что он составлен в строгом соответствии с требованиями, предъявляемыми к ПМ. Соблюдена четкая последовательность разделов и правильность заполнения каждого раздела.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения – это земельные участки, которые располагаются за границами городского или сельского поселения. Они предназначены для выращивания растений, разведения скота и других сельскохозяйственных нужд.

Составление проект межевания сельскохозяйственных земель возникает в следующих случаях:

- Если требуется провести согласование границ ЗУ с определенными органами или с хозяевами соседних ЗУ;
- Когда нужно провести восстановление границ межевания, которые по той или иной причине были утрачены;
- Когда следует оформить право собственности на данный ЗУ;
- Когда в дальнейшем будет проводится сделка по аренде, обмена, купли-продаж или дарения сельскохозяйственных ЗУ;

Когда требуется решение конфликтов в праве собственности над данным ЗУ;

- Когда происходит разделение или напротив объединение ЗУ.

Проект межевания сельскохозяйственных ЗУ составляется кадастровым инженером. Он должен подлежать утверждению в результате решения общего собрания или хозяином данных земельных долей в соответствии с действующим ФЗ (п. 4, ст. 13).

Во время составления ПМ кадастровому инженеру следует предоставить возможность ознакомиться с проектом и внести некоторые предложения о его доработке до утверждения данного ПМ.

Ознакомиться с ПМ сельскохозяйственных ЗУ, как и с ПМ любых других типов земельных участков, следует в течении 30 дней до его официального утверждения. Место, даты и порядок ознакомления следует указывать в извещении, которое должно рассылаться по почтовым адресам

всех участвующих граждан, но если нет возможности узнать почтовые адреса участников, то следует напечатать извещение в СМИ.

Само составление ПМ происходит в результате проведения межевания ЗУ-ов. После проведения межевания и составления проекта межевания ЗУ хозяин участка получает следующие документы:

- Кадастровый паспорт с проектом межевания;
- Свидетельство о праве собственности на данный ЗУ.

Более детально о проекте межевания было рассказано в данной выпускной квалификационной работе. Также в ней был рассмотрен порядок выделения сельскохозяйственных земель: как это происходит и что следует сделать для того, чтобы получить земельный участок.

Составление проекта межевания является очень трудоемким процессом. Его должен составлять и заполнять квалифицированный и аккуратный кадастровый инженер. Следует несколько раз проверять информацию, прежде чем вносить ее в реквизитах каждого раздела ПМ для того, чтобы исключить появление ошибок и дальнейших судебных разбирательств с хозяином земельного участка или предприятием для которых проводились землеустроительные работ с дальнейшим составление проекта межевания.

В практической части проведена оценка соответствия проекта межевания земель «Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная». В результате выяснено, что проект межевания (приложение 1) составлен в строгом соответствии с требованиями, предъявляемыми к ПМ. Соблюдена четкая последовательность разделов и правильность заполнения каждого раздела.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – 30 октября.
2. *Баканова В. В.* Геодезия. Учебник для вузов / В. В. Баканова. – Москва: Недра, 2015. – 205 с.
3. *Бирюков Б. М.* Приватизация земельных участков / Бирюков Б. М. – Москва. – 2015. – 175 с.
4. *Буров М. И.* Геодезия и аэросъемка / М. И. Буров, В. И. Нефедов, Ю. М. Трунин. – Москва, 2015. – 66 с.
5. *Варламов А. А.* Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие. 2-е изд. доп. и перераб. / Варламов А.А., Галченко В.А., Галченко С.А., Ломакин Г.В. – Москва: ГУЗ, 2015. – 104 с.
6. *Варламов А. А.* Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра / Варламов А. А. – Москва: Колос, 2013. – 383 с.
7. *Волков С. Н.* Землеустроительное проектирование и организация землеустроительных работ / С.Н. Волков. – Москва: 2014. – 60 с.
8. *Крассов О.И.* Право частной собственности / О.И. Крассов. – Москва: 2013. – 88 с.
9. *Ерофеев Б. В.* Земельное право России. Учебник / Ерофеев Б.В. – Москва: 2016. – 175 с.
10. *Жариков Ю. Г.* Земельное право России. Учебник / Ю.Г. Жариков. – Москва: 2017. – 85 с.
11. *Золотова, Е. В.* Градостроительный кадастр с основами геодезии: учеб. пособие / Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. – Москва: Колос, 2009. – 226с.
12. Инструкция по межеванию земель / Роскомзем: Москва, 2015.
12. Инструкция по кадастровым съемкам земель. Часть 1. Межевание земель / Роскомзем: Москва, 2015.

13. *Котенко, И. А.* Основы планировки городских территорий: учеб. пособие / И. А. Котенко. - М.: Академический Проект, 2012. – 218с.
14. *Клюшин Е. Б.* Инженерная геодезия. Учебник для вузов / Е. Б. Клюшин, М. И. Киселев, Д. Ш. Михелев, В. Д. Фельдман. – Москва: Недра, 2015. – 200 с.
15. *Корнеев А. Л.* Сделки с земельными участками. Учебное пособие / Корнеев А.Л. – Москва, 2015. 28 с.
16. *Корнеев А. Л.* Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства / Утв. Руководителем Федеральной службы земельного кадастра России. 2013.
17. *Корнеев А. Л.* Методические рекомендации по выполнению выпускных квалификационных работ / Сост. Голеусов П.В., Лисецкий Ф.Н. – Белгород: НИУ «БелГУ», 2017. – 33 с.
18. *Неумывакин Ю. К.* Земельно-кадастровые работы / Неумывакин Ю. К., М. И. Перский. – Москва: 2015 г. 150 с.
19. *Плотникова И. Н.* Переход прав на участок / Плотникова И. Н // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 26. – 4 с.
20. *Радионов В. И.* Руководство по учебно-геодезической практике / В. И. Радионов. – Москва: Недра, 2014.
21. *Севостьянов, А.В.* Основы градостроительства и планировка населенных мест: учеб. пособие / А. В. Севостьянов, А. В. Новиков, М. Д. Сафарова. – Москва: Академия, 2014. – 283с.
22. *Скловский К. И.* Некоторые вопросы применения земельного законодательства, регулирующего предоставление земельных участков в городе / Скловский К. И. // Хозяйство и право. – 2014. – № 10.
23. *Скловский К. И.* Раздел земельного участка / Скловский К. И. // ЭЖ-Юрист. – 2017. – №5. – 3 с.
24. *Тетерин Г. Н.* История межевания, землеустройства и земельного кадастра: монография / Г. Н.Тетерин. – Новосибирск: СГГА, 2013.

24. Вид разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения. – Электронный ресурс. – <http://fb.ru/article/224619/vid-razreshennogo-ispolzovaniya-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-federalnyiy-zakon-ob-oborote-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya>.

25. Выдел земель сельскохозяйственного назначения из земель общей долевой собственности. – Электронный ресурс. – <http://privetstudent.com/diplom-nyye/arkhitektura-i-gorodskoy-kadastr/3625-vydel-zemelselskohozyaystvennogo-naznacheniya-iz-zemel-obschey-dolevoy-sobstvennosti.html>.

26. Как составляется проект межевания территории. – Электронный ресурс. – <http://zataskaem.ru/proekt-mezhevanija-territorii/>.

27. Межевой проект территории земельного участка. – Электронный ресурс. – <https://grazhdaninu.com/zhilishhnoe-pravo/zemlya/proekt-mezhevaniya.html>.

28. Межевание земель сельскохозяйственного назначения. – Электронный ресурс. – <http://www.landatlas.ru/kategorii-zemel/selhoz-zemli/mezhevanie-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm>.

29. Межевание земель разных видов назначения. – Электронный ресурс. – <http://zakonometr.ru/zemlja/dokumenty/uchastok/mezhevanie/vidi-naznacheniya>.

30. Особенности выдела земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. – Электронный ресурс. – <http://egidacentr.ru/stat/land/vydel-zemel'nogo-uchastka-iz-selskhozajstvennogo-naznachenija.html>.

31. Особенности подготовки межевого плана в случае многоконтурных земельных участков. – Электронный ресурс. – <https://studfiles.net/preview/5356676/page:62/>.

32. Подготовка проекта межевания территории для земель сельскохозяйственного назначения. – Электронный ресурс. – <http://terra->

ukc.ru/page/podgotovka-proekta-mezhevanija-territorii-dlja-zemel-selskohozyajstvennogo-naznachenija.

33. Подготовка проекта межевания территории: основные особенности и ключевые моменты. – Электронный ресурс. – <https://www.gkh.ru/article/102358-podgotovka-proekta-mejevaniya-territorii>.

34. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения: пошаговый алгоритм процедуры. – Электронный ресурс. – <http://zakonometr.ru/zemlja/dokumenty/uchastok/predostavlenie/so-stroitelstvom-selskoxozyajstvennogo.html>.

35. Проект межевания земельного участка: требования и утверждение. – Электронный ресурс. – <http://zhivem.pro/zemelnyj-uchastok/mezhevanie/proekt-mezhevaniya.html>

36. Проект межевания с/х земель. – Электронный ресурс. – <http://geodesist.ru/threads/proekt-mezhevanija-s-x-zemel.18697/>.

37. Сельскохозяйственные земли. – Электронный ресурс. – <http://center-yf.ru/data/stat/selskohozyaystvennyye-zemli.php>.

38. Требования к оформлению проекта межевания территории и образец его составления. – Электронный ресурс. – <http://propertyhelp.ru/zemlya-dacha/amnistiya/proekt-mezhevaniya-territorii.html>.

39. Что такое межевание участка и как его проводить. Электронный ресурс. – <http://fb.ru/article/143831/chto-takoe-mejevanie-uchastka-i-kak-ego-provodit>.

Лист № 2

МЕЖЕВОЙ ПЛАН		
Содержание		
№ п/п	Разделы межевого плана	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	5
4	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам.	9
5	Заключение кадастрового инженера	10
6	Схема геодезических построений	11
7	Схема расположения земельных участков	13
8	Чертеж земельных участков и их частей	14
9	Акт согласования местоположения границ земельных участков	14, 2
10	Чертеж земельных участков и их частей	15
	Акт согласования местоположения границ земельных участков	15, 2
11	Протокол образования земельных участков	
12	Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок	
13	Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок	
14	Соглашение собственников на перераспределение границ между смежными земельными участками	

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Кадастровая выписка о земельном участке	от 27.03.2012г. №2343/12/12-4415		
2	Кадастровая выписка о земельном участке	от 27.03.2012г. №2343/12/12-4416		
3	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	от 21.05.2009г. №165984		
4	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	от 21.05.2009г. №165985		
5	Постановление администрации муниципального образования Лабинский район Краснодарского края "Об установлении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования Лабинский район"	от 21.04.2011 N 1177		
6	Постановление администрации муниципального образования гор. Об установлении адреса	21.03.2012г. №125-р		
2. Сведения о геодезической основе, использованные при подготовке межевого плана				
Система координат МСК-23				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Ершово	2 класс	6149036,55	3119852,85
2	Усово	2 класс	6149034,46	3119897,24
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры), при наличии такого сертификата	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/Глонасс-аппаратуры «Javad Navigation System Inc.»	Номер в государственном реестре средств измерений 24646 от 24.08.2011г,	Свидетельство о поверке № 152, выдано 26.10.2011г., действительно до 26.10.2016г.	
4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке		
1	2	3		
—	—	—		
5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	2	3		
—	—	—		

Лист № 4

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка		Метод определения координат	
1	2		3	
1	:ЗУ1		Метод спутниковых геодезических измерений	
2	:ЗУ2		Метод спутниковых геодезических измерений	
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_T), м	
1	2		3	
1	:ЗУ1		$M_T - 0,10$ вычислено с использованием программного обеспечения Trimble Geomatics office лицензия №	
2	:ЗУ2		$M_T - 0,10$ вычислено с использованием программного обеспечения Trimble Geomatics office лицензия №	
3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_T), м	
1	2	3	4	
—	—	—	—	
4. Точность определения площади земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²	
1	2	3	4	
1	:ЗУ1	838	$\Delta P = 3,5 * M_T * \sqrt{P}$ док га $\Delta P = 3,5 * 0,10 * \sqrt{838} = 10$	
2	:ЗУ2	1602	$\Delta P = 3,5 * M_T * \sqrt{P}$ док га $\Delta P = 3,5 * 0,10 * \sqrt{1602} = 14$	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетные номера частей земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

Лист № 5

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (м), M_t	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	6	7
5	6152278.97	3134203.81	0,10	—
6	6152275.92	3134241.69	0,10	—
7	6152254.11	3134238.98	0,10	—
н9	6148993.14	3119902.53	0,10	—
н11	6148960.58	3119902.53	0,10	—
н10	6148960.25	3119891.36	0,10	—
8	6152257.12	3134200.92	0,10	—
5	6152278.97	3134203.81	0,10	—
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
5	6	38,00	—	
6	7	21,98	—	
7	н9	38,18	—	
н9	н11	32,56	—	
н11	н10	0,33	—	
н10	8	32,54	—	
8	5	22,04	—	
3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка -				
Учетный номер или обозначение части -				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (м), M_t	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—
4. Общие сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка или его местоположение		Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная, 12.	
2	Категория земель		земли населенных пунктов	

Лист № 6

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
4. Общие сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
3	Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства		
4	Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	838 \pm 10		
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$), м ²	—		
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	500-5000		
7	Иные сведения	—		
5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка				
№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	$\pm \Delta P$, м ²	Характеристика части
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ2				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (м), M_t	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	6149049.98	3119876.26	0,10	—
2	6149047.18	3119952.29	0,10	—
3	6148962.05	3119953.32	0,10	—
n11	6148960.58	3119902.53	0,10	—
n9	6148993.14	3119902.53	0,10	—
7	6152254.11	3134238.98	0,10	—
6	6152275.92	3134241.69	0,10	—
5	6152278.97	3134203.81	0,10	—
8	6152257.12	3134200.92	0,10	—
n10	6148960.25	3119891.36	0,10	—
4	6148959.41	3119862.43	0,10	—
1	6149049.98	3119876.26	0,10	—
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ2				
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
1	2	52,01	—	
2	3	50,52	—	
3	n11	48,49	—	
n11	n9	32,56	—	
n9	7	39,03	—	
7	6	21,98	—	
6	5	38,00	—	
5	8	22,04	—	
8	n10	32,54	—	
n10	4	3,19	—	
4	1	46,86	—	
3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка				
Учетный номер или обозначение части				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (м), M_t	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

Лист № 8

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
4. Общие сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение земельного участка :ЗУ2				
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная, 14		
2	Категория земель	земли населенных пунктов		
3	Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства		
4	Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	1602 \pm 14		
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$), м ²	500-5000		
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	—		
7	Иные сведения	—		
5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка				
№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	$\pm \Delta P$, м ²	Характеристика части
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

Лист № 9		
МЕЖЕВОЙ ПЛАН		
Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам		
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	:ЗУ1	земли общего пользования
2	:ЗУ2	земли общего пользования

Лист № 10

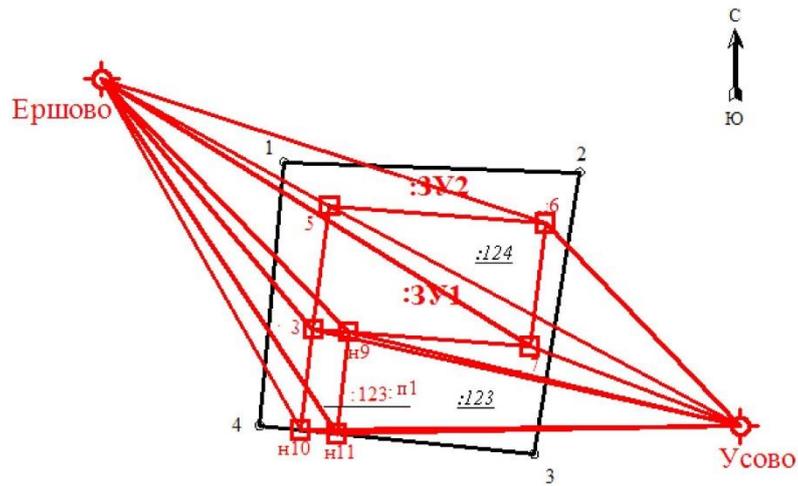
МЕЖЕВОЙ ПЛАН**Заключение кадастрового инженера**

В соответствии с Постановлением администрации муниципального образования Лабинский район Краснодарского края от 21.04.2011 N 1177 "Об установлении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования Лабинский район" установлены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер - 500 квадратных метров;
- максимальный размер - 5000 квадратных метров

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Схема геодезических измерений

**Условные обозначения:**

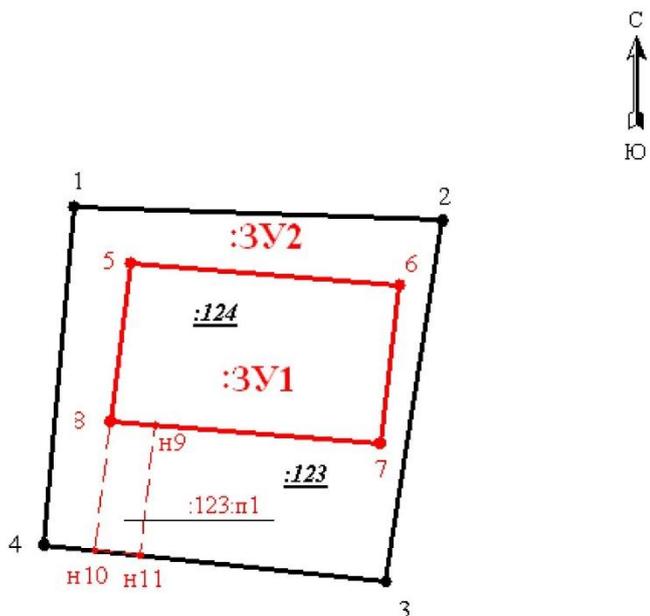
условные обозначения представлены на листе 12.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН**Схема геодезических измерений****Условные обозначения и знаки
для оформления графической части межевого плана**

- -граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
- -граница части земельного участка, включаемая в состав образуемого земельного участка
- 1, 5 -обозначение характерной точки границы исходного земельного участка
 - н9, н10 -обозначение номеров вновь образуемых характерных точек
- :123, :124 -кадастровый номер исходного земельного участка
- :ЗУ1, :ЗУ2 -обозначение образуемого земельного участка
- :123, :124 -кадастровый номер земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
- :123:п1 -часть исходного земельного участка, включаемая в состав образуемого земельного участка

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

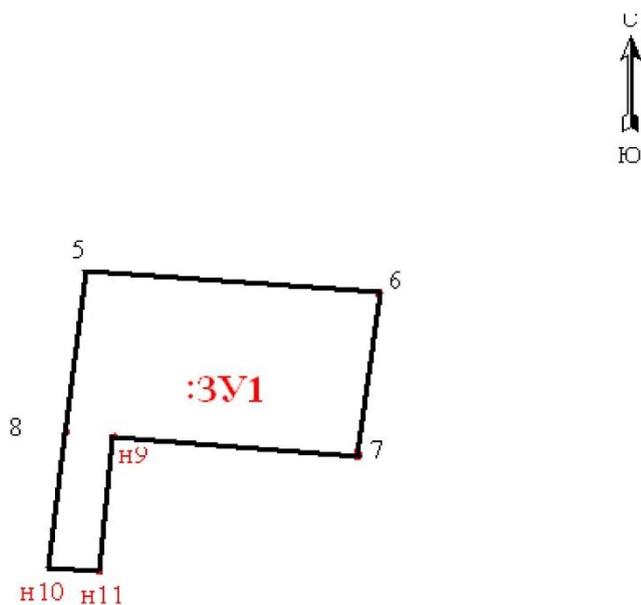
Схема расположения земельных участков

**Масштаб 1:10 000****Условные обозначения:***условные обозначения представлены на листе 11.*

Лист № 14

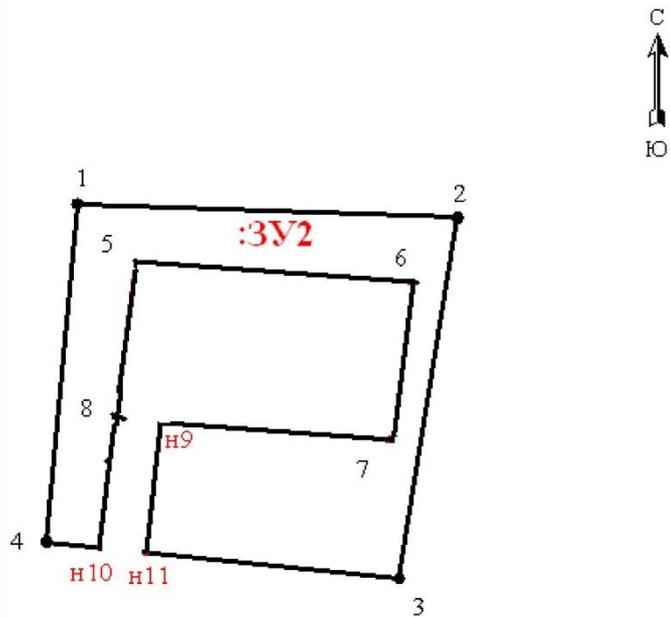
МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертеж земельных участков и их частей

**Масштаб 1:1000****Условные обозначения:***условные обозначения представлены на листе 11.**Оборотная сторона чертежа земельных участков*

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертеж земельных участков и их частей

**Масштаб 1:1000****Условные обозначения:***условные обозначения представлены на листе 11.*

Приложение к межевому плану

Протокол образования земельных участков

В результате перераспределения земельных участков:

-с КН № 23:18:0010203:123, площадью 1802 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная, 12, находящегося в собственности Кныша А.А. , согласно свидетельству о государственной регистрации права от №

-с КН № 23:18:0010203:124, площадью 638 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Лабинский район, ул. Огородная, 14, находящегося в собственности Заика Ю.А., согласно свидетельству о государственной регистрации права от №

Исходный земельный участок с кадастровым номером 23:18:0010203:123 был разделен на две части:

- :123 площадью 1602 кв.м.

-:123:п1 площадью 200 кв.м.

Образование земельных участков:

:ЗУ1= :123:п1+ :124 = 200 кв.м.+ 638 кв.м.= 838 кв.м.

:ЗУ2= :123- :123:п1 = 1802 кв.м.-200 кв.м.= 1602 кв.м.

Внешние границы земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2 не изменились.

С перераспределением данных земельных участков собственники Кныш А.А. и Заика Ю.А. согласны.

Собственник участка с КН 23:18:0010203:123

Кныш А.А.

Собственник участка с КН 23:18:0010203:124

Заика Ю.А.

Кадастровый инженер Сидоров Иван Петрович (Фамилия, инициалы)

/подпись/ (подпись) «23» апреля 2012 г.

оттиск печати кадастрового инженера