

УДК 631.1.016:631.189

**ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И
ОБРАЗОВАНИЕ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Чернышова Вероника Игоревна

магистрант

Корнеев Владимир Иванович

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

Макурина Маргарита Эдуардовна

кандидат экономических наук, доцент

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация: в данной статье раскрывается порядок создания межевого плана, при образовании двух земельных участков путем перераспределения земель.

Ключевые слова: межевой план, межевание, землеустройство, кадастровые работы, кадастровый инженер, кадастровый учет.

Для любого межевания земельного участка необходимо выполнение геодезических работ по съемке границ земельных участков. В таком проекте должны быть использованы наиболее рациональные и современные методы выполнения геодезических работ, основанные на электронных технологиях и спутниковых системах определения координат [6-9].

Для заполнения текстовой части межевого плана строго руководствуются требованиями к подготовке межевого плана, отклонение от которых может привести к отказу в постановки на кадастровой учет.

В случае подготовки межевого плана лицом, имеющим право осуществлять работы по территориальному землеустройству, на титульном листе вместо номера квалификационного аттестата кадастрового инженера приводится основной государственный регистрационный номер юридического лица, а в отношении физического лица - индивидуальный номер налогоплательщика [1-5].

Если таким лицом является юридическое лицо, в строке, предусмотренной для внесения сведений о фамилии, имени и отчестве кадастрового инженера, после указания таких сведений о лице, имеющем право действовать от имени юридического лица без доверенности, приводится полное наименование такого юридического лица.

Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети или координат характерных точек границ земельных участков в межевом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 метра. В состав сведений о геодезической системе были использованы пирамиды имеющая 3 класс геодезической сети системы координат МСК «Регион-68».

В реквизите раздела «Исходные данные» указываются сведения о всех приборах, которые были применены при проведении полевых работ. В данном случае измерения проводились следующими приборами для измерений:

1. GNSS-приемник спутниковый, геодезический, многочастотный TRIUMPH-1-G3T, сертификат № 34589, зарегистрирован в Государственном реестре средств измерений за № 40045-08 (свидетельство о поверке № 056881 от 07.08.2018г., действительно до 07.08.2019г.).

2. Тахеометр электронный Leica TS02 power (5"), свидетельство № 35569, зарегистрирован в Государственном реестре средств измерений под № 40843-09 (свидетельство о поверке № 2160/1, действительно до 03.09.2019г.).

В случае, если договором подряда на выполнение кадастровых работ предусмотрено составление межевого плана, включающего сведения о наличии зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства на исходных земельных участках, реквизит 4 раздела «Исходные данные» заполняется независимо от наличия в ГКН сведений о таких объектах недвижимости. В данном случае на исходном земельном участке расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства с кадастровым номером 68:07:0000000:463.

Реквизит раздела «Исходные данные» межевого плана заполняется при наличии в ГКН сведений о поставленных на государственный кадастровый учет частях исходного, измененного или уточняемого земельного участка. Данные сведения отсутствуют, этот реквизит не будет заполнен.

3) Сведения о выполненных измерениях и расчетах. В реквизите 1 раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» межевого плана указывается метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей, который применялся при осуществлении кадастровых работ.

В зависимости от примененных при выполнении кадастровых работ методов определения координат характерных точек границ земельных участков в графе «3» реквизита «1» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указываются:

1) геодезический метод (например, метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);

2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);

3) фотограмметрический метод;

4) картометрический метод.

В графы «Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков» разделов текстовой части межевого плана вносятся обозначения на Чертеже земельных участков и их частей характерных точек границы земельного участка или части земельного участка начиная с точки, расположенной в северо-западной части Чертежа земельных участков и их частей по часовой стрелке. Список характерных точек границы должен завершаться обозначением начальной точки (рис.2).

В качестве обозначений характерных точек границ земельных участков и их частей используются:

- для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, - число, записанное арабскими цифрами;

- для новых точек - сочетание строчной буквы «н» русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, н1).

Для новых характерных точек границ земельных участков и частей земельных участков, сведения о которых включены в межевой план, применяется сквозная нумерация.

Графа «Описание закрепления точки» разделов текстовой части межевого плана заполняется в отношении новых точек границ земельных участков и существующих точек границ земельных участков, местоположение которых уточнено в результате кадастровых работ, в случае, если такие точки закреплены долговременными объектами (например, бетонный пилон и т.д.), а в остальных случаях в графе проставляется прочерк. В данном случае данная графа будет не заполнена.

4) Сведения об образуемых земельных участках и их частях. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ГКН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях вид разрешенного использования образуемого земельного участка указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» в соответствии с декларацией заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка на основании градостроительного регламента либо на основании иного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (заверенная кадастровым инженером копия документа, в соответствии с которым сведения о разрешенном использовании земельного участка внесены в межевой план, включается в состав Приложения).

5) Сведения об образуемых земельных участках. В реквизите 2 Общие сведения о частях изменённых земельных участков раздела «Сведения об изменённых земельных участках» указывается земельный участок, местоположения земельного участка, указание учетных номеров и площадей с учетом погрешности, указываются кадастровые номера здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, категории земель, вид разрешенного использования.

6) Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или изменённым земельным участкам. В разделе «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или изменённым земельным участкам» указываются кадастровые номера или обозначения земельных участков, для которых обеспечивается доступ и их категории земель.

7) Заключение кадастрового инженера. Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста, с обязательными ссылками на нормы законодательства и технические регламенты. При этом Законом о кадастре и Требованиями не конкретизированы сведения, приводимые в качестве обоснования местоположения границ земельного участка, а также не установлены критерии обоснованности доводов, указываемых в разделе.

В случае, если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков (ранее допущенные кадастровые ошибки), границ муниципальных образований или населенных пунктов, в разделе приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

Межевой план земельного участка, расположенного по адресу: Тамбовская обл., Мичуринский район, с. Турмасово, ул. Исакова, подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 68:07:0403005:23, 68:07:0403005:24.

В результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 68:07:0403005:23, площадью 1347 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 68:07:0403005:24, площадью 1253 кв.м. образуются два земельных участка.

Согласование границ земельных участков было проведено кадастровым инженером, и земельные участки были поставлены на кадастровый учет.

Список литературы:

1. Варламов А.А., Гавриленко В.А., Тезиков В.В. и др. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие / – 4-е изд., доп. и перераб. - М.: ГУЗ, 2019 г.
2. Корнеев В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Корнеев, А.С. Подковырина, Л.М. Серембицкая // Сборник научных трудов, посвященный 85-летию Мичуринского государственного аграрного университета. В 4-х томах. - Мичуринск, 2016. - С. 32-35.
3. Куксова Ю.В. Межевой план как результат землеустроительных работ / Ю.В. Куксова, Л.И. Щербинина, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 163.
4. Левчук Г.П. Прикладная геодезия. Основные методы и принципы инженерно-геодезических работ. - М.: Недра, 2011.
5. Орлова И.А. Особенности проектирования городских общественных пространств / И.А. Орлова, В.С. Селихов, Н.Н. Чесноков // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. -№ 1. - С. 58.
6. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 24 ноября 2008г. №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».
7. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.
8. Тычинина В.А. Общие принципы и преимущества системы межевания земель при землеустройстве / В.А. Тычинина, К.Е. Никонов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т. 2. - № 4. - С. 164.

9. Учет гидрологических факторов при землеустройстве в Тамбовской области / О.Н. Гостев, В.И. Корнеев, И.А. Баева, Е.Ю. Чичунова // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 260-263.

UDC 631.1.016:631.189

**REDISTRIBUTION OF LAND PLOTS AND FORMATION OF NEW
REAL ESTATE OBJECTS**

Chernyshova Veronika Igorevna

Undergraduate

Korneev Vladimir Ivanovich

Senior lecturer

vkorneyv@mail.ru

Makurina Margarita Eduardovna

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Annotation: this article describes the procedure for creating a boundary plan, the formation of two land plots by redistribution of land.

Key words: the landmark plan, boundary, land development, topographic surveys, cadastral engineer, cadastral registration.