

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО

ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ - МСХА

имени К.А. ТИМИРЯЗЕВА

(ФГБОУ ВО РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева)

КАЛУЖСКИЙ ФИЛИАЛ

Агрономический факультет

Кафедра химии, почвоведения, землеустройства и БЖД

КУРСОВОЙ ПРОЕКТ

по дисциплине «Кадастр недвижимости и мониторинг земель»

на тему: «Кадастр объектов недвижимости угодий КФХ «Россия» Тамбовской области»

Выполнила студентка

33 группы очной формы обучения

Нефедова В.В.

Руководитель: Соколова Л.А.

Дата сдачи: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2016г.

Дата защиты: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2016г.

Оценка:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись членов комиссии)

Калуга 2016г.

**Содержание курсового проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ………………………………………………………………...3 |  |
| ГЛАВА I. АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ |  |
| * 1. Нормативно-правовые акты в сфере земельных отношений……4 |  |
| 1.2. Категории земель, виды сельскохозяйственных и не  сельскохозяйственных угодий, разрешенное использование.….9 |  |
| 1.3. Кадастровый учет объектов недвижимости…………………….13  1.4.Основания проведения межевания земель………………………15 |  |
| 1.5.Межевой план как основной документ для кадастрового учета  объектов недвижимости………………………………………..15 |  |
| ГЛАВА 2. ОБОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА |  |
| 2.1. Характеристика землепользования КФХ………………………20 |  |
| 2.2. Современное состояние земель КФХ…………………………..23 |  |
| 2.3 Обоснование проведения межевания земель………………….24 |  |
| 2.4.Основания проведения межевания земель…………………….26 |  |
| ГЛАВА 3. УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ, ПОДГОТОВКА МАТЕРИАЛОВ К ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ |  |
| 3.1 Количественный учет земель хозяйства………………………..27 |  |
| 3.2 Межевой план земельного участка……………………………..29 |  |
| 3.3. Описание межевого плана……………………………………...43 |  |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ…………………………………………………………45 |  |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ…47 |  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ…………………………………………………………48 |  |

ВВЕДЕНИЕ

Земля - это уникальный и незаменимый природный реcурc. Поэтому она вcегда находится в центре интереcов человечеcкого общества, которые «группируются» вокруг раcпределения, перераcпределения, использования и воccтановления ее полезных потребительcких cвойcтв, норм и правил владения и пользования. Межевание земель проводят  на вcей территории РФ. Им охвачены земли, независимо от целевого назначения, формы cобственности и характера иcпользования.

Одной из самых частых причин межевания земель является уточнение местоположения границ земельного участка в связи с регистрацией данного земельного участка в ГКН. По ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» «При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.» [2].

Цель курсового проекта – подготовка материалов для регистрации объектов недвижимости.

Задачи:

* изучить нормативную - правовую базу по темам государственного кадастра недвижимости;
* вычислить площади земельных угодий;
* осуществить количественный учет объектов недвижимости;
* оформить пояснительную записку;
* оформить межевой план.

Данный курсовой проект сделан на основании документов и картографических материалов на примере КФХ «Россия» Тамбовской области. Актуальность настоящей работы обусловлена необходимостью учета объектов недвижимости в интересах государства и собственников земельного участка.

ГЛАВА I. АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ

* 1. Нормативно-правовые акты в сфере земельных отношений.

Содержание государственного кадастра недвижимости и порядок межевания земель в настоящее время регулируются приведенными ниже нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. (последние изменения вступили в силу 01.01.2016г.) №136-ВЗ является головным отраслевым законом, обладающим приоритетом в регулировании земельных отношений. Кодекс создает правовые гарантии провозглашенных в Конституции РФ земельных прав граждан; устанавливает приоритет охраны земли перед использованием в качестве недвижимости; приоритет охраны жизни и здоровья человека при решении вопроса о затратах, возникающих в связи с использованием земель; приоритет охраны ценных и особо ценных земель перед другими категориями земель; так же создал ряд новых правовых норм. В частности урегулированы отношения собственности на землю, изменены порядок и условия предоставления земельных участков в постоянное бессрочное пользование, введено понятие делимых и неделимых земельных участков. Важное место занимают положения, предусматривающие основания и порядок прекращения прав на землю. Определены права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков, платность использования земли, рассмотрение земельных споров.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 года (с изменениями на 13 июля 2015 года)

№101-ФЗ регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатам, совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 04.07.2007 г. № 221-ФЗ [2] регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного кадастра недвижимости и при использовании его сведений. В данном законе указаны цели создания и ведения государственного кадастра недвижимости, принципы осуществления деятельности по его ведению. Определены системы органов и их полномочия, требования, предъявляемые к кадастровой документации, основания приостановления проведения государственного кадастрового учета земельных участков или отказа в его проведении, исправление технических и кадастровых ошибок, допущенных при его ведении, а также определен порядок и условия предоставления сведений заинтересованным государственным органам, юридическим лицам и гражданам.

Государственный реестр земель кадастрового района является составной частью государственного реестра земель кадастрового округа. Кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Кадастровый квартал является наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта (план). В процессе кадастрового деления кадастровым кварталам присваиваются кадастровые номера. Кадастровый номер кадастрового квартала состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе. Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам определяют порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам в процессе их государственного кадастрового учета. Кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале. Номером земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района. Порядок учета кадастровых номеров вновь образованных и прекративших свое существование земельных участков устанавливается Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии России. Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Присвоение кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района определяется Приказом Федеральной службы земельного кадастра России «Об утверждении документов Государственного земельного кадастра» от 15.06.2001 года (изменен от 29.07.2002 г.) № П/119. В настоящем Приказе утверждается также состав и структура раздела «Земельные участки»; правила заполнения форм в процессе ведения государственного земельного кадастра и организация их хранения; правила оформления кадастрового плана земельного участка.

Приказ Федеральной службы земельного кадастра Росси от 18 февраля 2008 г. N 32 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка" дал определение  следующим понятиям:форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства; форма кадастрового паспорта помещения; форма кадастрового паспорта земельного участка.

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» от 24.11.2008 г. №412 . В настоящем приказе утверждаются форма межевого плана, требования к его подготовке и примерная форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельный участков.

Российская земельная политика в настоящее время строится на принципе совместности понятий государственной, частной и других форм собственности на землю. Решение насущных социальных и экономических задач непосредственно связано с построением оптимальной системы управления земельными ресурсами. Одним из органов, осуществляющих управление земельными ресурсами, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), до 30 декабря 2008 года — Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)— федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) была образована в ходе административной реформы Указом Президента РФ В. Путина от 9 марта2004 года № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти». Указом Президента от 25 декабря 2008 года № 1847  она получила новое наименование (Росреестр), с передачей ей функций и полномочий упраздненного Федерального агентства кадастра объектов недвижимостииФедерального агентства геодезии и картографии. К полномочиям Росреестра относятся функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

* 1. Категории земель, виды сельскохозяйственных и не сельскохозяйственных угодий, разрешенное использование.

В понятие земли как объекта правового регулирования включают­ся только наиболее важные ее свойства, которые  многообразны в своих отличиях и их можно лишь типизировать в правовом плане. Именно этим и объясняется класси­фикация земель по категориям, в числе которых выделяются земли сельскохозяйственного назначения, земли специального назначения, земли поселений и др.    Категории земель, входящих в государственный земель­ный фонд России:

1. Земли сельскохозяйственного назначения служат главным средством производства в сельском хозяйстве, наиболее важная категори­я земель в земельном фонде России.

2. Земли поселений (городов, поселков городского типа — дачные, рабочие и курортные поселки и сельские поселения) - предназначаются для обслуживания городов, поселков городского типа и сельских поселений.

3. Земли промышленно­сти, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и т.п., не связаны с сельскохозяйственным производством.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историков культурного назначения -  природные и био­сферные заповедники, национальные и природные парки, государственные при­родные заказники, памятники природы, дендрологические парки и бо­танические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты).

5. Земли лесного фонда представляют собой один из элементов экологической системы лесов, участвующих в природном функциони­ровании всей экосистемы. Земля выступает здесь в двояком значении: как пространственный базис, на котором произрастает лесная рас­тительность, и как средство производства, питающее корневую систе­му лесов почвенными компонентами (влагой, питательными вещества­ми и др.).

6. Земли водного фонда - водопокрытые зем­ли, т.е. такие, которые покрыты водой относительно устойчиво (веч­но или большую часть времени года) и которые заняты естественными водоемами.

  7. Земли запаса — это резерв государства.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с тер­риториальным планированием использования земель.    Перечень земель сельскохозяйственного назначения обозначен в ст. 77—82 ЗК РФ не является закрытым [3]. Они включают в себя сель­скохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями и сооружениями, необходимыми для ведения сельского хозяйства и др.

Плодородные земли играют огромную роль в сельском хозяйстве, став незаменимым средством производства сельскохозяйственной продукции.

И для этого-то производства и используются качественные сельскохозяйственные земли, которые называются сельскохозяйственными угодьями, представленные пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, землями, занятыми многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Среди земель сельскохозяйственного назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Земельный кодекс РФ (п. 1 ст. 77) определяет понятие сельскохозяйственные земель, как те, что находятся за чертой поселений и предоставляются для нужд сельского хозяйства, или имеют сельскохозяйственное назначение.

Из земель сельскохозяйственного назначения выделены 2 типа:

1) сельскохозяйственные угодья -земли, предназначенные только для выращивания продукции для сельского хозяйства.

2) несельскохозяйственные угодья- земли, на которых расположены различные сельскохозяйственные объекты, предназначенные для ведения товарного сельхозпроизводства и других целей, связанных с сельскохозяйственным производством включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.) - ст. 78 [3]

Во всём мире сельскохозяйственные угодья представлены следующими видами:

* пашни (включая посевы, пары и огороды) - земли, систематически обрабатываемые и используемые для посевов сельскохозяйственных культур;
* пары - пашни, которые обработаны, но не засеяны с целью повышения плодородия почвы;
* залежи - это неиспользуемые или законсервированные земли;
* сенокосы - земли, засеянные культурами, идущими на корм скоту;
* пастбища - земли, используемые для выпаса сельскохозяйственных животных;
* многолетние насаждения - сады, виноградники, кустарники, чайные, кофейные плантации.

Из всех видов сельскохозяйственных угодий самым благоприятными и эффективным и, соответственно, самым дорогим является пашня.

Установление вида разрешенного использования земельного участка предполагает определение конкретной цели использования данного земельного участка с учетом возможных ограничений, в том числе закрепление тех видов деятельности, которые могут осуществляться на земельном участке его правообладателем, видов объектов, которые могут размещаться на земельном участке. "Вид разрешенного использования земельного участка представляет собой конкретную деятельность, осуществляемую землепользователем на предоставленном ему земельном участке, т.е. разрешенное использование земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности, которая может вестись землепользователем на предоставленном ему земельном участке» [3 ст. 7].

Согласно положениям Земельного кодекса РФ, земли сельскохозяйственного назначения представляют собой земли, расположенные вне населенных пунктов и предназначенные для ведения определенных видов сельскохозяйственной деятельности.

Ст. 78 указанного нормативного акта устанавливает следующие основные виды разрешенного использования таких земель:

ведение личного подсобного хозяйства;

дачное строительство;

садоводство;

ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

животноводство;

огородничество;

производство сельскохозяйственной продукции;

иные виды деятельности, связанные с сельским хозяйством.

Крестьянское (фермерское) хозяйство. Данный вид использования земель представляет собой объединение лиц, имеющих в совместной собственности имущество, предназначенное для производства и реализации сельскохозяйственной продукции. Фермерское хозяйство может быть основано как одним, так и несколькими гражданами, право собственности которых на участок и иные средства и предметы труда, является долевым.

* 1. Кадастровый учет объектов недвижимости

Сегодня кадастровым учетом (КУ) занимаются Росреестр и его подведомственные органы: Кадастровая палата и Ростехинвентаризация. Правом приема документов также наделены многофункциональные центры, созданные во избежание очередей и действующие по принципу «одного окна».  
  Государственный кадастровый учет объектов недвижимости – это действия Росреестра и его полномочных органов по внесению и изменению сведений, прекращению существования объектов недвижимости, определению их кадастровой стоимости и выдаче таких сведений заявителям.  
 Кадастровый учет объектов недвижимости (КУ ОН) проводится с целью наделения объекта недвижимости признаками, позволяющими отличить его от аналогичных объектов, а также определить его кадастровую стоимость, т.е. индивидуализировать его. Для индивидуализации каждому объекту недвижимости присваивается кадастровый номер, который не изменяется и не повторяется во времени и пространстве. Кадастровая стоимость берется за основу при определении арендной платы или налога на имущество.  
   
Кадастровый учет проводится в отношении следующих объектов:

· объектов незавершенного строительства;  
· земельных участков;  
· сооружений;  
· помещений;  
· зданий.

Кадастровый учет проводится при создании нового объекта недвижимости, строительства дома, выделении долей земельного участка, проведении перепланировки помещения, изменении разрешенного использования или категории земельного участка, площади или адреса объекта недвижимости, внесении сведений о прекращении существования объекта недвижимости.  
 Ст. 26 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» регламентирует, что орган КУ вправе приостановить внесение сведений при наличии определенных оснований.

Можно выделить следующие особенности кадастрового учета:  
Заявителями при снятии объектов недвижимости с кадастровым учетом, внесении изменений в части адреса правообладателя, учете части объекта недвижимости могут выступать только собственники объектов недвижимости. Обратиться с заявлением о постановке на кадастровый учет, внесении изменений может как пользователь объекта недвижимости, так и иное лицо (ст. 20 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).  
Кадастровый учет объектов недвижимости проводится в сроки, установленные законом. Согласно ст. 17 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» рассмотрение документов о постановке на кадастровый учет, внесении изменении и снятии с учета объекта недвижимости проводится в течение 10 рабочих дней, об изменении адреса владельца объекта недвижимости – 3-х рабочих дней, внесение информации, поступившей из других органов – 30 рабочих дней.  
Объект недвижимости считается поставленным на учет с момента внесения соответствующей записи в Реестр.  
При образовании нескольких объектов недвижимости из одного объекта подается только одно заявление, при этом заявление о снятии преобразуемого объекта недвижимости не требуется. 

1.4.Основания проведения межевания земель.

Основаниями проведения межевания земель являются:

* решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства межевания земель;
* договоры о проведении межевания земель;

Межевание земель проводится в обязательном порядке в случаях:

* изменения границ объектов межевания земель,
* выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
* проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

1.5.Межевой план как основной документ для кадастрового учета

объектов недвижимости.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках [2].

Межевание включает в себя землеустроительные, топографо-геодезические и кадастровые работы. При проведении межевания выделяют следующие основные этапы:

1. Подготовительный этап. Производится сбор и анализ необходимых для проведения межевания документов и информации на земельный участок (правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, документы с описанием границ и площади земельного участка и т.д.), изучение землеустроительной и кадастровой документации.
2. Полевые работы (топографическая съемка земельного участка). Геодезическая съемка земельного участка, установление границ и закрепление характерных точек земельного участка [межевыми знаками](http://www.metod-kopilka.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fwww.geokad43.ru%2Fuslugi%2Fvynos-i-ustanovka-mezhevyh-znakov%2F).
3. Камеральная обработка полученных результатов межевания. Составление проекта границ земельного участка, формирование межевого плана земельного участка
4. Согласование границ земельного участка со смежными землевладельцами (землепользователями). Подписание акта согласования границ земельного участка всеми заинтересованными лицами.
5. Передача межевого плана в проверяющий государственный орган для вынесения решения о постановке земельного участка на кадастровый учет (выдаче кадастрового паспорта) или внесении изменений в государственный кадастр недвижимости.

Документы необходимые для межевания земли для физического лица:

1. Паспорт заказчика, либо доверенность и паспорт представителя заказчика.

2. Правоустанавливающие документы на земельный участок. Например:

* постановление администрации о предоставлении земельного участка, техническое задание (заверяется в общем отделе в органах местного самоуправления);
* договор купли - продажи земельного участка;
* договора дарения земельного участка;
* свидетельство о праве наследства по закону;
* свидетельство о государственной регистрации права;
* документы БТИ.

3. Инвентаризационные планы или иные документы с описанием границ и площади земельного участка при его образовании.

В межевой план включаются сведения о:

* земельных участках, образуемых при разделе, объединении, перераспределении земельных участков (преобразуемые (исходные) земельные участки) или выделе из земельных участков;
* земельных участках, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
* земельных участках, из которых в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности образованы новые земельные участки, а также земельных участках, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами после раздела сохраняются в измененных границах, и ранее учтенных (до 1 марта 2008 г.) земельных участках, представляющих собой единое землепользование (измененные земельные участки);
* земельных участках, в отношении которых осуществляются кадастровые работы по уточнению сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади (уточняемые земельные участки).

Требования к подготовке межевого плана устанавливают правила оформления межевого плана [2].

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ. При этом в состав текстовой части межевого плана обязательно входят титульный лист и содержание.

Обязательному включению в состав межевого плана независимо от вида кадастровых работ (за исключением случая подготовки межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате объединения земельных участков) подлежат следующие разделы:

* исходные данные;
* сведения о выполненных измерениях и расчетах;
* схема геодезических построений;
* схема расположения земельных участков;
* чертеж земельных участков и их частей.

В состав межевого плана включаются следующие разделы: "Исходные данные", "Сведения об образуемых земельных участках и их частях", "Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам" и чертеж.

Раздел "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по уточнению сведений ГКН о местоположении границы и (или) площади земельного участка.

Раздел "Заключение кадастрового инженера" включается в состав межевого плана в следующих случаях:

* в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований или населенных пунктов их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет или для кадастрового учета изменений в отношении существующих земельных участков;
* имеются неснятые возражения по поводу местоположения земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, или возражения о местоположении границы земельного участка;
* в иных случаях, в том числе, если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков).

Составные части межевого плана комплектуются в следующей последовательности:

* титульный лист;
* содержание;
* разделы текстовой части межевого плана;
* разделы графической части межевого плана;
* документы приложения.

ГЛАВА 2. ОБОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

2.1. Характеристика землепользования

Колхоз «Россия» Тамбовской области организован в 1951 году Государственным актом на право пользования землей, за ним было закреплено 6368,39 га земли с шестью населенными пунктами, находившимися в границах его землевладения.

Основной населенный пункт – селение Михайловка, который является центром колхоза, здесь было размещено правления колхоза, Сельская Администрация, отделение связи, типовой клуб на 270 мест, больница, средняя школа, сад – ясли, магазин, баня.

В селении Сосновка расположена контора бригады, клуб на 100 мест, начальная школа, сад –ясли, магазин, медпункт. В селении Новое – клуб на 200 мест, начальная школа, ясли, магазин. Все населенные пункты электрифицированы и радиофицированы, имеется телефон, осуществляется подвоз баллонного газа. Хозяйство расположено в 12 км к югу от районного цента и железнодорожной станции. От областного цента – г. Тамбов удален на 110 км. В районном центре размещены все организации производственной инфраструктуры района, а также отделение банка, дом культуры и тд. Пункты закупки сельскохозяйственной продукции – зерна (элеватор), сахарной свеклы (сахарный завод) и молока (молокозавод) находятся в районном центре, мясокомбината – в Тамбове.

Климат умеренно-континентальный с продолжительной и относительно холодной зимой и жаркими, иногда засушливым летом. Средняя температура воздуха +5 С0, максимальная достигает +38С0, минимальная -40С0. Устойчивая температура +5С0, при которой возможно начало сельскохозяйственный работ наступает во второй половине апреля месяца.

Наблюдаются весенние заморозки и засухи в первой половине лета. Продолжительность безморозного периода - 190 дней.

За год выпадает 456 мм осадков, в том числе за вегетационный период - 147 мм. Устойчивый снеговой покров устанавливается с третьей декады ноября и держится 140-145 дней, наибольшей толщины достигает в середине февраля и составляет 40 см. Нередко начало зимы сопровождается сильными морозами и отсутствием снежного покрова.

Преобладающими ветрами являются ветры южного и юго-восточного направления. Иногда в мае-июне суховеи, имеющие южное направление.

Таблица 1. Направление ветра в границах земель

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Направление | С | СВ | В | ЮВ | Ю | ЮЗ | З | СЗ |
| Суховейные ветры | 10 | 6 | 16 | 13 | 27 | 7 | 15 | 6 |
| Метелевые ветры | 12 | 4 | 7 | 18 | 31 | 11 | 12 | 5 |

Повторяемость ветров (%)

По акту на право пользования землей за колхозом "Россия" было закреплено 6358,040 га земли. Землепользование колхоза было представлено одним компактным массивом. Пахотные земли в основном расположены на крупных участках со спокойном рельефом, на водоразделах и прибалочных, слабо эродированных склонах. Сенокосы размещаются в пойме реки и ее притоков; пастбища расположены около селений, по балкам и в пойме реки. Среднее расстояние до центров пахотных массивов 2,5 км.

Рельеф землепользования хозяйства в основном равнинный. Территория колхоза "Россия" разделялась на три части рекой Вежля и балкой, расположенная к югу от селений Сосновка. Разность высот в пределах колхоза "Россия" составляет 50 м.

Неправильное использование пашни и бессистемное использование пастбищ привело к образованию оврагов. Овраги с крутыми обрывистыми склонами, неглубокие. Их отрицательное влияние на продуктивность угодий может быть сглажено в результате организации рационального использования земель и мероприятий по их заравниванию.

Река Вежля протекает с Востока на запад. Правый берег реки обрывистый, уровень залегания грунтовых вод в пойменной части 4-7 м. на водоразделах - 25-30 м.

Колхоз "Россия" расположен в зоне черноземов. Почвообразующими породами являются отложения глины четвертичного периода. Преобладающими почвами являются черноземы выщелоченные среднемощные, среднего и тяжелосуглинистого механического состава, площадь которых составляет 54%. Мощность гумусового горизонта 30-65 см. Значительная площадь расположена на черноземах выщелочных слабо - и среднесмытых, тяжелосуглинистого механического состава. В пойме реки распространенны легко-черноземые и пойменные дерновые почвы.

На территории хозяйства имелись три массива леса, расположенных на эродированных склонах и имеющих почвозащитное значение. Из древесных пород преобладали дуб, береза, осина; Густота покрытия средняя.

В центре землепользования посажена одна полезащитная трехрядная лесная полоса шириной 10 метров. Возраст лесной полосы 32 лет, высота деревьев 20 метров. Основной породой деревьев является береза бородавчатая, дополнительной - клен остролистный. Состояние полосы хорошее.

Естественная травянистая растительность распространена в пойме реки Вежля и ее притоков по днищам и склонам балок. В травостое балок преобладают злаковые травы степного типа с примесью тысячелетника, полыни седой, клевера, и др. По днищам балок встречается осока сухая. Продуктивность пастбищ по склонам не превышает 40 ц/га, а на южных и восточных склонах и продуктивность 30 ц зеленой массы с гектара.

Пастбища на пойме реки частично закочкарены, их продуктивность 50 ц/га. Средняя расчетная урожайность пастбищ - 40 ц\_га.

На лугах произрастает преимущественно злаковые, клевер, лапчатка гусиная. Часть поймы весной заливается. Урожайность сенокосов низкая и составляет 4-5 ц/га, что обусловлено неправильным их использованием.[15]

Основным источником водоснабжения являются шахтные колодцы, питаемые грунтовыми водами. В с. Сосновка и Михайловка пробурены артезианские скважины с дебитом около 150 л/сек. Вода питьевая, хорошего качества. Материал шахтных колодцев в основном срубы, реже закреплены железобетоном.

В соответствии с законом о «Земельной реформе» колхоз в 1993г. реорганизовался. По решению общего собрания на территории колхоза было создано акционерное сельскохозяйственное общество закрытого типа и 2 фермерских хозяйства (специализация – откорм КРС).

Проект землеустройства предусматривал перераспределение земель колхоза с выделением земель фермерского хозяйства, Сельской Администрации, акционерного предприятия, организацию производства и территории КФХ.

В 2016г. на землях фермерского хозяйства проводится межевание земель с уточнением границ.

|  |
| --- |
| 2.2. Современное состояние земель КФХ.  КФХ "Россия" расположен в зоне черноземов. Почвообразующими породами являются отложения глины четвертичного периода. Преобладающими почвами являются черноземы выщелоченные среднемощные, среднего и тяжелосуглинистого механического состава, площадь которых составляет 54%. Мощность гумусового горизонта 30-65 см. Значительная площадь расположена на черноземах выщелочных слабо - и среднесмытых, тяжелосуглинистого механического состава. В пойме реки распространенны  легко-черноземые и пойменные дерновые почвы. Акционерное предприятие  намечает углубление специализации  с сохранением основных отраслей и овцеводства, и ликвидацией  свиноводства, что связано со стремлениями сократить расход зерна на кормовые цели в условиях повышения цен  на зерно и его высокой рентабельности. Предполагается сохранить, а при возможности расширить объемы производства зерна, сахарной свеклы и подсолнечника. Ограничивающим фактором для производства сахарной свеклы служит потребность в рабочей силе.  В соответствии с положениями о «Земельной реформе» 1992 года проектом выделяются земли под черту  населенных пунктов (земли сельской Администрации) и под организацию сельскохозяйственного предприятия. Фонд перераспределения (резервный) не выделяется. |
| 2.3 Обоснование проведения межевания земель.  В последнее время участились случаи представления на государственную регистрацию и для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, имеющих увеличенную площадь, то есть площадь в правоустанавливающем документе не соответствует площади участка в межевом плане и данная разница подкреплена лишь заключением кадастрового инженера, что по своей природе, естественно,  не может выступать правоустанавливающим документом.  Согласно [ч. 3 ст. 25](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=95309;fld=134;dst=9) Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" государственный кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков [2]  В соответствии с п.1 ст. 18 Закона о регистрации документы, представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.  Таким образом, [Законом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=95309;fld=134)  о кадастре предусмотрено, что уточнение местоположения границы земельного участка необходим при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка.  Отказ в постановке на кадастровый учет допускается, в случае, если в результате данного кадастрового учета площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости. Территория угодий КФХ «Россия» соответствует данным требованиям. |
| 2.4.Основания проведения межевания земель. |

|  |
| --- |
| В соответствии с законом «О землеустройстве» основанием для землеустройства является решение органа местного самоуправления. Относительно данного земельного участка хозяину выдан Акт на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на основании которого осуществлен кадастровый учет земельного участка. ЗУ получил статус ранее учтенного. Для осуществления каких либо правовых действий с данным ЗУ (купля-продажа, аренда и пр.) необходимо провести его межевание.  Право постоянного (бессрочного) пользованияземельным участком заключает в себе возможность пользоваться участком в течении неограниченного периода времени. При этом следует учитывать, что участок находится в государственной или муниципальной собственности.  ГЛАВА 3. УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ, ПОДГОТОВКА МАТЕРИАЛОВ К ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ |
| 3.1 Количественный учет земель хозяйства  Количественный учет земель - это определение площадей видов и подвидов угодий, площадей мелиорированных земель, площадей раз­личных категорий земельного фонда, общей площади землевладения (зем­лепользования). Учет земель ведется по участкам, имеющим различные естественноисторические качества, различающихся по характеру исполь­зования, т.е. по угодьям.  Каждое угодье состоит из отдельных контуров. Под контуром пони­мается территория, состоящая из однородного угодья и имеющая замкну­тую внешнюю границу. Контур выступает в качестве первичного учетного элемента*.*Внутри контура угодья могут быть выделены почвенные кон­туры, то есть участки с различными почвенными характеристиками. Сум­мирование площадей отдельных контуров позволяет определить площадь земельного угодья.  Поконтурная ведомость или экспликация земель землевладения (зем­лепользования) составляются в соответствии с земельно-кадастровой кни­гой предприятия, организации, учреждения и «Отчетом о наличии и рас­пределении земель». При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда, категорий земель, территорий административных единиц, землепользований и землевладений, но и получают сведения о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий. Важным является то, что учет земель ведется по фактическим размерам и состоянию земельных угодий на доброкачественных планово-картографических данных, выявленных электронно-картографических материалах и текущих данных, выявленных электронно-графическим способом и в соответствии с действующей классификацией земель. Наиболее детальному учету подлежат земли с различной формой собственности, сельскохозяйственные и лесохозяйственные угодья.  Приводим таблицу соотношения угодий КФХ «Россия», основанную на экспликации земель (Приложение 1).  Таблица 2. Процентное соотношение угодий (до ЗУ)   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | №  п.п. | Вид угодий и категории земель | Площадь, га | В процентах к площади | | | к общей площади | к площади с/х и не с/х угодий | | 1 | Пашня – всего, в т.ч. орошаемая | 1879,37 | 66,6 | 68,5 | | 2 | Залежь | - | - | - | | 3 | Сенокосы – всего, в т.ч. закустаренные | - | - | - | | 4 | Пастбища | 864,61 | 30,7 | 31,5 | |  | ИТОГО: с/х угодий | 2743,98 | 97,3 | 100 | | 5 | Леса – всего, в т.ч. лесные полосы | - | - | - | | 6 | Кустарники | - | - | - | | 7 | Под водой | - | - | - | | 8 | Под дорогами | 10,95 | 0,4 | 14,3 | | 9 | Под хоз.постройками, дворами | 61,02 | 2,2 | 79,9 | | 10 | Прочие земли, неиспользуемые в сельском хозяйстве | 4,41 | 0,16 | 5,8 | |  | ИТОГО | 2820,36 | 100 | 100 |   Из данной таблицы видно, что сельскохозяйственные угодья (2743,98 га) составляют 94,7% к общей площади землепользования (2820,36 га), а несельскохозяйственные угодья (76,38га) составляют 5,3%. Основную часть угодий КФХ «Россия» составляет сельскохозяйственные земли. |
| 3.2 Межевой план земельного участка   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  | | | | Всего листов \_13\_ | | МЕЖЕВОЙ ПЛАН | Заполняется специалистом органа кадастрового учета | | | | | Регистрационный № 68-0-1-16/2004/2016-400 | | | | | Титульный лист |  | |  | | | (подпись) | | (инициалы, фамилия) | | | « 20 »\_\_\_апреля\_\_\_ 2016 г. | | | | | **1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:** | | | | | | уточнением местоположением границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером: 68:03:082301:ЗУ, расположенного по адресу: Тамбовская область, Мордовский район, с. Михайловка | | | | | | **2. Цель кадастровых работ:** | | | | | |  | | | | | | **3. Сведения о заказчике кадастровых работ:** | | | | | | Мухина Лидия Валентиновна | | | | | | (Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица  с указанием страны его регистрации (инкорпорации)) | | | | | | Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Дата « 20 » \_\_апреля\_\_ 2016 г. | | | | Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ | | | | | | **4. Сведения о кадастровом инженере:** | | | | | | Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Раевская Валентина Павловна | | | | | | № квалификационного аттестата кадастрового инженера 40-11-79 | | | | | | Контактный телефон: 89155273975 | | | | | | Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Калужская область, г. Калуга e-mail: [valya-ray@yandex.ru](mailto:valya-ray@yandex.ru) | | | | | | Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «Профгео» | | | | | | Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Дата «20» \_\_апреля\_\_\_ 2016г. | | | | Место для оттиска печати кадастрового инженера | | | | |      |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | | Лист № \_\_2\_\_ | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | **Содержание** | | | | № | Разделы межевого плана | Номера листов | | 1 | 2 | 3 | | 1. | Титульный лист | 1 | | 2. | Содержание | 2 | | 3. | Исходные данные | 3-4 | | 4. | Сведения о выполненных измерениях и расчетах | 5-6 | | 5. | Сведения об уточняемых земельных участках и их частях | 7-9 | | 6. | Заключение кадастрового инженера | 10 | | 7. | Схема геодезических построений | 11 | | 8. | Схема расположения земельных участков | 12 | | 9. | Чертеж земельных участков и их частей | 13 | | 10. | Условные обозначения | 14 | | 11. | Приложения (Копия свидетельства, копия решения о нормах выделения) | 15-16 |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | | | | Лист № \_3\_ | | | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | | | | **Исходные данные** | | | | | | | | **1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана** | | | | | | | | № | Наименование документа | | Реквизиты документа | | | | | 1 | 2 | | 3 | | | | | 1 | Кадастровая выписка | | От 10.10. 2015 г. N 68/15-34032 | | | | | 2 | Государственный акт на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком | | № 63 от 18.10.1995 г | | | | | 3 | Кадастровый план территории | | 40/12-113121  2012-08-17  ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области | | | | | 4 | Планшеты ВИСХАГИ 1:10 000 | | 545 год выпуска 1993  ВИСХАГИ | | | | | **2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке**  **межевого плана** | | | | | | | | **Система координат \_\_\_\_**МСК-68\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | 1 | 2 | 3 | | | 4 | | | № | Название пункта  и тип знака  геодезической сети | Класс геодезической сети | | | Координаты, м | | | X | Y | | 1 | 2 | 3 | | | 4 | 5 | | 1 | А | 4 класс | | | 1000 | 1000 | | **3. Сведения о средствах измерений** | | | | | | | | № | Наименование прибора  (инструмента, аппаратуры) | Реквизиты сертификата прибора  (инструмента, аппаратуры) | | | Реквизиты  свидетельства о  проверке прибора  (инструмента,  аппаратуры) | | | 1 | 2 | 3 | | | 4 | | | 1 | тахеометр Nikon NPL -332 | №043764 | | | №112078 до 04.06.2016 | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | | | Лист № \_4\_ | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | **Исходные данные** | | | | | **4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках** | | | | | № | Кадастровый номер  земельного участка | Кадастровые или иные номера объектов недвижимости,  расположенных на земельном участке | | | 1 | 2 | 3 | | | 1 | - | - | | | **5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков** | | | | | № | Кадастровый номер  земельного участка | Учетные номера частей земельного участка | | | 1 | 2 | 3 | | | 1 | - | - | |      |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | | | Лист № \_\_5\_\_ | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | **Сведения о выполненных измерениях и расчетах** | | | | | **1. Метод определения координат характерных точек границ**  **земельных участков и их частей** | | | | | № | Кадастровый номер или обозначение  земельного участка | | Метод определения координат | | 1 | 2 | | 3 | | 1 | 68:03:082301:ЗУ | | Картометрические измерения | | **2. Точность положения характерных точек границ земельных участков** | | | | | № | Кадастровый номер или обозначение  земельного участка | | Формулы, примененные для расчета средней  квадратической погрешности положения  характерных точек границ (Mt), м | | 1 | 2 | | 3 | | 1 | 68:03:082301:ЗУ | | Mt = 0,2 | | **3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков** | | | | | № | 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 | | 1 | - | - | Mt = - | | **4. Точность определения площади земельных участков** | | | | | № | Кадастровый номер  или обозначение  земельного участка | Площадь  (Р), га | Формулы, примененные для расчета предельно  допустимой погрешности определения  площади земельного участка (ΔР), м2 | | 1 | 2 | 3 | 4 | | 1 | - | **-** | - |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | | | Лист № \_\_6\_\_ | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | **5. Точность определения площади частей земельных участков** | | | | | № | Кадастровый номер  или обозначение  земельного участка | Площадь  (Р), м2 | Формулы, примененные для  расчета предельно допустимой  погрешности определения  площади части земельного  участка (ΔP), м2 | | 1 | 2 | 3 | 4 | | 1 | 68:03:082301:ЗУ | 28203600 | ΔР = 3,5 • Mt • у/Рдок = 3,5 0,2 • у/28203600=197425,2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | | | | | | | | | | | | | | Лист № \_\_7\_\_ | | | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | | | | | | | | | | | | | | **Сведения об образуемых земельных участках и их частях** | | | | | | | | | | | | | | | | | | **1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков** | | | | | | | | | | | | | | | | | | Обозначение земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_68:03:082301:ЗУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | | | | | Обозначение  характерных  точек границы | | Существующие  координаты, м | | | | | | Уточнённые  координаты, м | | | | | | Средняя  квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | | Описание  закрепления точки | | X | | | Y | | | X | | | Y | | | | 1 | | 2 | | | 3 | | | 4 | | | 5 | | | 6 | | 7 | | 68:03:082301:ЗУ | | | | | | | | | | | | | | | | | | Н1 | | - | | | - | | | 2432,08 | | | 1294,45 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | Н2 | | - | | | - | | | 2393,69 | | | 1291,09 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | Н3 | | - | | | - | | | 2389,39 | | | 1296,19 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | Н4 | | - | | | - | | | 2425,98 | | | 1294,76 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | Н5 | | - | | | - | | | 2432,08 | | | 1294,45 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | Н6 | | - | | | - | | | 2542,30 | | | 1292,26 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | Н7 | | - | | | - | | | 2431,08 | | | 1296,49 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | Н8 | | - | | | - | | | 2427,55 | | | 1290,07 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 9 | | - | | | - | | | 2436,72 | | | 1290,43 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 10 | | - | | | - | | | 2542,30 | | | 1293,26 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 11 | | - | | | - | | | 2525,98 | | | 1294,45 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 12 | | - | | | - | | | 2462,48 | | | 1292,26 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 13 | | - | | | - | | | 2642,30 | | | 1296,39 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 14 | | - | | | - | | | 2531,08 | | | 1290,77 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 15 | | - | | | - | | | 2597,35 | | | 1298,43 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 16 | | - | | | - | | | 2616,72 | | | 1294,27 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 17 | | - | | | - | | | 2342,43 | | | 1294,45 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | 18 | | - | | | - | | | 2525,98 | | | 1292,26 | | | 0,20 | | Долговременный межевой знак | | **2. Сведения о частях границы образуемых земельных участков** | | | | | | | | | | | | | | | | | | Обозначение земельного участка \_\_\_68:03:082301:ЗУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | | | | | Обозначение части границы | | | | | | Горизонтальное  проложение (S), м | | | | | | | | Описание прохождения  части границы | | | | от точки | | до точки | | | | | 1 | | 2 | | | | 3 | | | | | | | | 4 | | | | 1 | | 2 | | | | 56,32 | | | | | | | | По забору | | | | 2 | | 3 | | | | 83,21 | | | | | | | | По забору | | | | 3 | | 4 | | | | 90,12 | | | | | | | | По забору | | | | 4 | | 5 | | | | 102,25 | | | | | | | | По забору | | | | 5 | | 6 | | | | 67,43 | | | | | | | | По забору | | | | 6 | | 7 | | | | 121,54 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 7 | | 8 | | | | 153,29 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 8 | | 9 | | | | 170,05 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 9 | | 10 | | | | 89,12 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 10 | | 11 | | | | 76,40 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 11 | | 12 | | | | 55,35 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 12 | | 13 | | | | 45,65 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 13 | | 14 | | | | 42,35 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 14 | | 15 | | | | 88,08 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 15 | | 16 | | | | 90.10 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 16 | | 17 | | | | 35,05 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 17 | | 18 | | | | 50,30 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | 18 | | 1 | | | | 112,53 | | | | | | | | По забору | | |  | |  |  |  | | Лист № \_\_8\_\_ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **Сведения об уточняемых земельных участках и их частях** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Учетный номер или обозначение части \_\_\_\_68:03:082301:ЗУ\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Обозначение  характерных  точек  границы | | | Координаты, м | | | | | | | | | Средняя  квадратическая  погрешность  положения  характерной  точки (Mt), м | | | Примечание | | | | X | | | | Y | | | | | | 1 | | | 2 | | | | 3 | | | | | 4 | | | 5 | | | | - | | | - | | | | - | | | | | - | | | - | | | | **4. Общие сведения об образуемых земельных участках** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Обозначение земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | № | Наименование характеристик земельного участка | | | | | | | | | | | | Значение  характеристики | | | | | | 1 | 2 | | | | | | | | | | | | 3 | | | | | | 4 | Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м2. | | | | | | | | | | | | **28203600** ±29 | | | | | | 5 | Площадь земельного участка по сведениям государственного кадастра недвижимости (P кад), м2. | | | | | | | | | | | | **28203600** | | | | | | 6 | Оценка расхождения P и Pкад (P – Pкад), м2. | | | | | | | | | | | | 25 | | | | | | 7 | Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин, Рмакс), м2. | | | | | | | | | | | | Рмин = 2000 | | | | | | 8 | Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке | | | | | | | | | | | | - | | | | | | 9 | Иные сведения | | | | | | | | | | | | - | | | | | | **5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Обозначение земельного участка \_\_\_\_\_\_68:03:082301:197\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | № | Учетный  номер или  обозначение  части | | | Площадь  (P), м2 | | | | | ±ΔР, м2 | Характеристика части | | | | | | | | | 1 | 2 | | | 3 | | | | | 4 | 5 | | | | | | | | | 1 | - | | | - | | | | | - | - | | | | | | | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | | | Лист N \_\_9\_\_ | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | | **Сведения об уточняемых земельных участках и их частях** | | | | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **6. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком**  **с кадастровым номером**\_\_\_\_\_\_68:03:082301:ЗУ | | | | Обозначение земельного участка \_\_\_\_\_\_68:03:082301:ЗУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Обозначение  характерной  точки или  части границы | Кадастровые номера  земельных участков,  смежных с уточняемым земельным участком | Сведения о правообладателях смежных  земельных участков | | | | | | 1 | 2 | 3 | | | - | - | - | |  |  |  | | --- | --- | |  | Лист N \_\_10\_ | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | **Заключение кадастрового инженера** | | | Межевой план подготовлен в результате проведения кадастровых работ по уточнению границы и площади земельного участка расположенного по адресу: Тамбовская область Мордовский район п. Михайловка с кадастровым N 68:03:082301:ЗУ. Уточнение границ проведено на основании государственного акта на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и фактического землепользования (часть 9 статьи 38 Закона N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007г. В качестве картографической основы использовался планшет ВИСХАГИ М 1:10000. Общая площадь земельного участка согласно государственному акту на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком составляет 2820,36 га. Земельный участок расположен в 250м юго-западнее водонапорной башни п. Михайловка. Граница земельного участка закреплена деревянными столбами и забором, что позволяет однозначно определить его местоположение на местности. Участок используется более 15 лет. Согласование местоположения границ проведено с заинтересованными лицами в индивидуальном порядке (статья 39,п.7 Приказа д221-ФЗ от 24.07.2007г.) В акте согласования местоположения границы земельного участка в графе "Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя реквизиты документа, удостоверяющего личность "внесение паспортных данных не представляется возможным в соответствии со статьей 23 и статьей 24 Конституции РФ каждый человек имеет право на неприкосновенность частной жизни. Поэтому сбор, хранение, использование, распространение информации о частной жизни лица недопустимо согласно части 1 статьи 3 ФЗ от 27.07.2006г. М21 52 ФЗ "О персональных данных" (под персональными данными понимается любая информация на физическое лицо, в том числе, Ф.И.О., дата рождения, адрес, паспортные данные и т.д.)каждый человек лично распоряжается своими данными. | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | Лист N \_\_11\_ | | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | **Схема расположения земельных участков** | | | |  | | | Масштаб 1:10000 | | | | Условные обозначения: Условные обозначения приведены на листе 13 | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | Лист N \_12\_ | | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | | **Чертеж земельных участков и их частей** | | | |  | | | Масштаб 1:1000 | | | | Условные обозначения: Условные обозначения приведены на листе 13 | | |  |  |  | | --- | --- | |  | Лист N \_13\_ | | **МЕЖЕВОЙ ПЛАН** | | | **Условные обозначения и знаки**  **для оформления графической части межевого плана** | | | новообразованная точка  имеющаяся точка  Н1  номер новообразованных точек  1  номер точек на плане  границы земельного участка  новообразованная границы земельного участка  Н1 – Н6 -68:03:082301:198 (Гананян Арсен Гарикович)  Н6-10 -68:03:082301:196 (Анушкина Лидия Семеновна)  10 – Н1 - 68:03:082301:201 (Румяная Алина Андреевна) | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  (оборотная сторона Чертежа земельных участков и их частей) | | | | | | | | | | | | | | Кадастровый номер или обозначение земельного участка \_68:03:082301:ЗУ\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | Площадь земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2820,36 га\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | **Местоположение границы земельного участка согласовано:** | | | | | | | | | | | | | | Обозначение  характерной  точки или  части границы | Кадастровый  номер  смежного  земельного участка | | Фамилия и инициалы  правообладателя или его  представителя,  реквизиты документа,  удостоверяющего  личность | | | | Реквизиты  доверенности | | | Подпись  и дата | Способ  и дата  извещения | | | 1 | 2 | | 3 | | | | 4 | | | 5 | 6 | | | Н1 – Н6 | 68:03:082301:198 | | Гананян Арсен Гарикович | | | | - | | | - | Согласовано в индивидуальном порядке | | | Н6-10 | 68:03:082301:196 | | Анушкина Лидия Семеновна | | | | - | | | - | Согласовано в индивидуальном порядке | | | 10 – Н1 | 68:03:082301:201 | | Румяная Алина Андреевна | | | | - | | | - | Согласовано в индивидуальном порядке | | | **Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:** | | | | | | | | | | | | | | Обозначение характерной  точки или части границы | | | | | Кадастровый номер  смежного земельного участка | | | Содержание возражений  о местоположении границы | | | | | | 1 | | | | | 2 | | | 3 | | | | | | - | | | | | - | | | - | | | | | | **Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:** | | | | | | | | | | | | | Обозначение  характерной  точки или  части границы | | Кадастровый  Номер  смежного  земельного  участка | | Фамилия и инициалы  правообладателя или его  представителя, реквизиты  документа, удостоверяющего  личность, дата снятия  возражений, подпись | | | | | Способ снятия возражений  о местоположении границы  (изменение местоположения  границы, рассмотрение  земельного спора в суде,  третейском суде) | | | | 1 | | 2 | | 3 | | | | | 4 | | | | - | | - | | - | | | | | - | | | | Кадастровый инженер: | | | |  | | | | |  | | | |  | | | | М.П. | | Подпись | | | Фамилия, инициалы | | | |

3.3. Описание межевого плана

Межевой план КФХ «Россия» выполняется с целью уточнения местоположения границ земельного участка.

Уточнение границ земельногоучастка  осуществляется, поскольку земельный участок считается ранее учтенным.

    Работы по уточнению границ земельного участка оформляются в виде заключения кадастрового инженера или в виде межевого плана. Сведения об уточнении границ земельного участка вносятся в Государственный кадастр недвижимости на основании заявления правообладателя земли или уполномоченного на то лица или органа власти.

   Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 10 марта 2010 года № 14-1644-ГЕ был описан порядок внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках.

   После проведения уточнения границ конкретного земельного участка его площадь может быть увеличена в зависимости от места нахождения участка земли в конкретном районе конкретной области и по наличию фактических границ такого участка. В нашем случае площадь земель КФХ «Россия» не изменяется, так как фактические размеры участка соответствуют площади участка в государственном акте.

   Проведенные работы по уточнению границ конкретного земельного участка позволяют в дальнейшем провести работы по объединению нескольких смежных участков или разделу одного участка на несколько других.

К текстовой части межевого плана относятся разделы:

1) общие сведения о кадастровых работах;

2) исходные данные;

3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;

4) сведения об уточняемых земельных участках и их частях;

5) сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;

6) заключение кадастрового инженера;

7) акт согласования местоположения границ земельного участка.

К графической части межевого плана относятся:

1)схема геодезических построений;

2)чертеж земельных участков и их частей.

В межевой план не включается раздел "Абрисы узловых точек границ земельных участков", т.к. границы земельного участка не содержат узловые точки в радиусе 40 метров, от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности.

В соответствии с п.63 Приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» в реквизите «6» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» сведения по границам уточняемого участка с КН 68:03:082301:ЗУ со смежными заполнены, так как в результате выполнения кадастровых работ проводилось уточнение границ смежных участков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенной работы был произведен количественный учет земель КФХ «Россия» и составлена поконтурная ведомость данного земельного участка (приложение 1). Так как земли КФХ «Россия», расположенного по адресу: Тамбовская область Мордовский район с. Михайловка с кадастровым N 68:03:082301:ЗУ, являются ранее учтенными, было проведено межевание земель для постановки в последствии на государственный кадастровый учет.

Межевание земель проводилось картометрическим методом на основании Государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком и кадастровой выписки. В ходе работы было выявлено, что фактическая площадь земель КФХ «Россия» составляет 2820,36 гектар, что допустимо для использования сельскохозяйственных земель.

Таблица 3. Технико-экономические показатели проекта организации угодий

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ | показатели | ед.изм. | площадь, га | примечание |
| 1 | Площадь с/х угодий землепользования |  |  |  |
|  | в т.ч. |  |  |  |
|  | пашня | га | 1879,37 |  |
|  | сенокосы | га |  |  |
|  | пастбище | га | 864,61 |  |
|  | залежь | га |  |  |
|  | Итого: с/х угодий |  | 2743,98 |  |
| 2. | Площадь не с/х угодий  землепользования | га | 76.38 |  |
|  | река | га |  |  |
|  | дороги | га | 10.95 |  |
|  | населенные пункты | га |  |  |
|  | производственные центры | га | 61,02 |  |
|  | Овраги | га | 4,41 |  |
|  | Мосты | шт |  |  |
| 3 | Всего площадь: | га | 2820,36 |  |

По результатам количественного учета земель установлено, что: общая площадь хозяйства составляет 2820,36 га, из которой на сельскохозяйственные угодья приходится 2743,98 га. Площадь несельскохозяественных угодий составляет 76,38 га. Наибольшую площадь сельскохозяйственных угодий занимают пашни 1879,37 га. Среди несельскохозяественных угодий наибольшую площадь занимают земли, находящиеся под производственным центром.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

* 1. Указ Президента РФ В. Путина от 9 марта2004 года № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти». Указом Президента от 25 декабря 2008 года № 1847
  2. ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» ст. 9 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
  3. Земельный кодекс Российской Федерации
  4. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 года (с изменениями на 13 июля 2015 года) №101-ФЗ
  5. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России «Об утверждении документов Государственного земельного кадастра» от 15.06.2001 года № П/119
  6. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России «Об утверждении документов Государственного земельного кадастра» от 13.06.2001 года № П/115
  7. Приказ Федеральной службы земельного кадастра Росси от 18 февраля 2008 г. N 32 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка"
  8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» от 24.11.2008 г. №412