

УДК 711.143

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПРИ ВЫДЕЛЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Вазетдинова А. П., старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Земельная доля – это часть земельного участка, доля участка общей долевой собственности, которому присвоен кадастровый номер, земельный участок относится к категории земель: сельскохозяйственного назначения. Согласно статье 77 Земельного кодекса РФ, земельные участки, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, расположены за пределами земель населенных пунктов и выдаются для сельскохозяйственных нужд.

Целью работы является разработка порядка формирования межевого плана по выделу земельного участка в счет земельной доли.

Задачами являются:

- изучить понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения;
- изучить требования к выделу земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности;
- изучить порядок выдела земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности.

Земли, относящиеся к сельскохозяйственному назначению, различаются:

- по состоянию почв и характеристик;
- удаленности от инженерно - транспортной инфраструктуры;
- климатическим особенностям и т.д.

В связи с этим земли сельскохозяйственного назначения делятся на:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, которые заняты производственными объектами, необходимыми для ведения сельскохозяйственной деятельности;
- земли, которые заняты растительностью;
- фонды перераспределения земель.

Собственник доли, который собирается совершить выдел обязан организовать собрание всех собственников, чтобы в дальнейшем не возникло занижение стоимости земельного участка, необходимо учесть интересы всех владельцев, чтобы не возникало проблем по использованию вследствие выдела наиболее плодородного участка или участка с наиболее снабженной инженерно - транспортной инфраструктурой.

Помимо всего прочего, по результатам собрания будет вынесено решение общего собрания, на котором необходимо утвердить проект межевания земельного участка, который формирует кадастровый инженер.

В случае если, собрание собственников не удалось организовать собрание собственников долей, то необходимо опубликовать извещение о порядке согласования и месте. По истечению 30 дней если замечания не поступают, то проект межевания считается согласованным.


Следующим шагом является формирование межевого плана, который в дальнейшем собственником передается в орган кадастрового учета.


В ходе выполнения работы был сформирован межевой план, при использовании программы MapInfo Professional и надстройки Ми-Сервис: Межевой план, в следующем порядке


1. Необходимо создать рабочий набор нажатием кнопки на панели инструментов межевого плана Создать слой.


2. Указать папку, в которую будет помещен каталог слоев межевого плана.


3. Выбрать нужную систему координат из списка.


4. После создания рабочего набора в окне карты появляется Чертеж земельных участков, далее необходимо выгрузить кадастровый план территории, для этого следует нажать на панели инструментов кнопку  Управление КВ и КПТ. Далее нажатием кнопки Импорт в левом верхнем углу появляется окно Импорт КВ или КПТ, в котором необходимо нажать кнопку Импорт.

5. Для того чтобы при межевании избежать вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, необходимо пристыковаться к смежным земельным участкам. Для этого необходимо выделить общие точки земельных участков, копируем их и вставляем в слой Участки_точки и с помощью кнопки на панели инструментов  Форма подтянуть поворотные точки земельного участка к скопированным точкам (точкам смежных земельных участков).

6. Далее необходимо заполнить информацию о земельном участке, для этого нужно нажать кнопку на панели инструментов  Информация о данных, в появившемся окне заполняется информация в соответствии с выпиской из ЕГРН.

7. Далее с помощью кнопки на панели инструментов  Задать тип выбранных объектов необходимо заполнить дополнительную информацию об участке, но перед тем как начать заполнение необходимо нажать на вышеназванную кнопку и в появившемся окне нажать Ок и затем снова нажать на кнопку и в левом нижнем углу нажать кнопку Доп. инфо.

8. После заполнения информации необходимо сформировать недостающие поворотные точки и связи, для этого необходимо нажать на панели инструментов кнопку  Управление построениями.

9. Далее необходимо построить листы, для этого на панели инструментов нужно нажать Управление листами, в появившемся окне Участки_листы необходимо нажать в левом верхнем углу кнопку , в окне Формат листов нажать Ок (масштаб задается автоматически) (рис. 1).

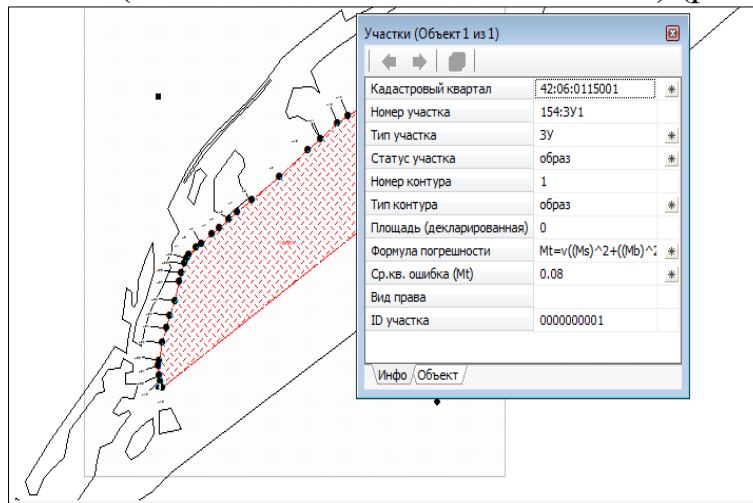







Рис. 1

10. Далее с помощью кнопки на панели инструментов  Оформление подписей необходимо построить поворотные точки. В появившемся окне Оформление подписей чертежа ЗУ нажать Ок. Чертеж земельного участка выполнен.

11. Следующий шаг – формирование схемы геодезических построений, для этого необходимо на панели инструментов нажать кнопку  Схема геодезических построений. При открытии окна карты появляется окно Управление схемой ГП нажать флажок Добавить земельные участки. В окне карты добавить 3 точки рядом с земельным участком с помощью кнопки на панели инструментов  Точка для создания пунктов ГГС в слое Геодезические_измерения.

12. Далее необходимо заполнить информацию по каждому пункту, для этого нужно выделить точку и на панели инструментов нажать кнопку  Информация о данных.

13. Следующим шагом необходимо построить на чертеже направления съемки от ГГС/ОМС до ТСО, направления съемки до МЗ и приемы между направлениями съемки с помощью кнопки на панели инструментов  Управление построениями.

14. Далее необходимо построить листы.

15. Далее с помощью кнопки на панели инструментов Оформление подписей необходимо построить подписи. В появившемся окне Оформление подписей схемы ГИ поставить флажок напротив Подписи расстояний (м) нажать Ок.

16. Схема геодезических построений выполнена (рис. 2).

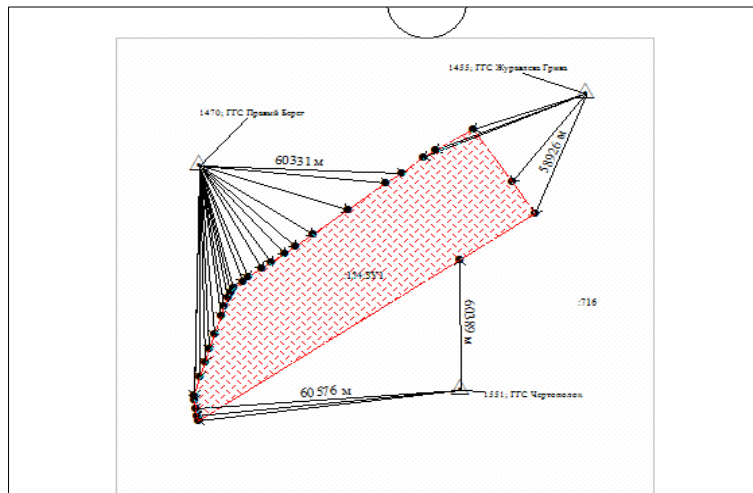



Рис. 2

17. Далее необходимо создать схему расположения земельных участков, для этого на панели инструментов необходимо нажать Схема расположения земельных участков. В появившемся окне Управление схемой участков поставить флажок Добавить земельные участки кадастровых работ и нажать Ок.

18. На схеме расположения объекта недвижимости необходимо отобразить границу кадастрового квартала и земельные участки входящие в данный кадастровый квартал. Для этого необходимо через Управление слоями, напротив слоев ГКН_Участки, ГКН_Кварталы поставить флажки в столбце Видимый и Подписывание.

19. В завершении формирования схемы необходимо построить листы, нажатием кнопки Управление листами аналогично как в чертеже контура объекта недвижимости, добавить подпись кадастрового квартала, в область созданного листа, путем нажатия кнопки на панели инструментов  Подпись (рис. 3).

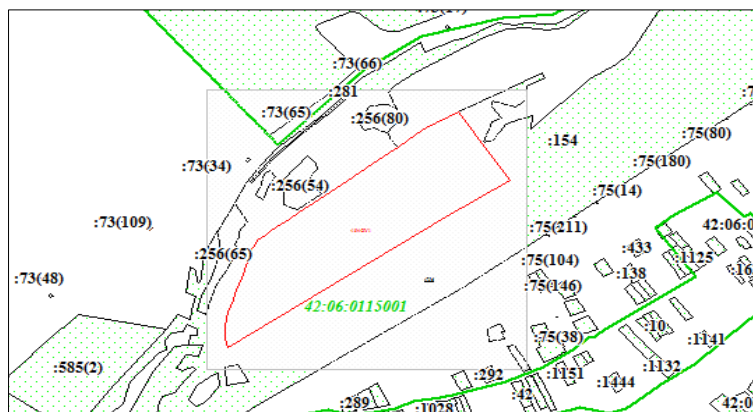


Рис. 3

20. Следующим шагом является создание условных обозначений, для этого необходимо нажать на панели инструментов Условные обозначения.

21. В окне Условные обозначения отредактировать несоответствие условных знаков и добавить недостающие.

22. Далее с помощью инструмента Сформировать межевой план необходимо заполнить недостающую информацию такую как:

- вид межевого плана;
- договор кадастровых работ;
- дату подготовки межевого плана;
- систему координат;
- информацию, отображающая в связи с чем подготовлен межевой план;
- цель кадастровых работ не заполняется;
- сведения о заказчике (как правило, выступает собственник объекта недвижимости, см. в выписке из ЕГРН);
- сведения о кадастровом инженерере (студент указывает свои данные);
- перечень документов, использованных при подготовке межевого плана (кадастровый план территории, выписка из ЕГРН, согласие на обработку персональных данных, письмо о предоставлении пунктов ГГС);
- сведения о средствах измерения;
- дату, на которую указано состояния геопунктов;
- формулу расчета погрешности;
- заключение кадастрового инженерера (указывается: образованные новые точки на границе смежного земельного участка (при наличии), наличие объектов капитального строительства в границах формируемого земельного участка, дата и № договора на выполнение кадастровых работ, кем выполнен межевой план).

23. После заполнения всей информации необходимо нажать на кнопку Межевой план, в результате чего программа формирует документ Microsoft Word.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости»// СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс».