

УДК 528.44

## ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Оськина Ю.И., студент гр. ЗУ-41, 4 курс  
Научный руководитель: Фадеев А.Н., к.т.н, доцент  
Поволжский Государственный Технологический Университет  
г. Йошкар-Ола

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, участок земли в качестве собственности и других основных прав, предусмотренных основным законом, представляет собой недвижимую вещь, которая является частью земной поверхности и имеет свойства, позволяющие определить ее как индивидуально определенную вещь [1].

Земельные участки по – это основа всей человеческой деятельности: дома, магазины и учреждения, поля, сады, зоны отдыха и т. д. находятся на земле.

Нельзя просто выбрать понравившееся место и начать на нем строительство или садоводство: недвижимость должна быть должным образом оформлена и подготовлена к сделкам.

Так что же такое формирование земельного участка? Формирование земельного участка – это образование новой территории из государственных или муниципальных территорий. Формирование (образование) участков осуществляется путем изменения старых участков и создания новых участков по решению властей. Формирование собственности происходит на законных основаниях с последующей регистрацией новых объектов недвижимости в Росреестре.

В соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, земельный участок формируется разными способами [1]:

1. Земля возникает во время раздела, консолидации, перераспределения земли или выделения земли, а также земли, принадлежащие государству или муниципалитетам;

2. Земля создается при создании искусственных земель в порядке, установленном федеральным законом «на искусственных землях, созданных на акваториях федеральной собственности, и при внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При создании нового земельного участка также должны быть соблюдены требования к создаваемым объектам:

- размер участка не должен превышать градостроительных норм (за исключением установленных случаев, например, в отношении территорий под природными объектами, относящимися к культурному наследию, этот критерий может не соблюдаться).

- границы приусадебных участков не должны пересекаться с объектами коммунальной собственности, пересекаться с населенными пунктами, заповедниками и горными выработками.

- недопустимо создавать участок земли, который блокирует проход к зданиям.

- новый объект необходимо использовать по назначению;

- необходимо избегать нарушенных границ.

Местоположение должно быть подходящим для строительства домов или другого недвижимого имущества.

К объектам недвижимости и их созданию предъявляются определенные требования, нарушение которых может быть обжаловано, поскольку они препятствуют эффективному использованию объекта недвижимости по назначению.

При образовании нового земельного участка регистрация и регистрация прав собственности происходят одновременно.

Первичное формирование земельного участка осуществляется по решению властей (на местном или федеральном уровне). Основой для создания участков могут быть документы [2]:

- проект землеустройства согласно градостроительному плану;

- проектная документация с информацией о лесных участках;

- утвержденная схема по расположению ЗУ (при отсутствии проекта).

Как упоминалось ранее, земля состоит из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Рассмотрим особенности формирования земельного участка из государственной и муниципальной собственности.

Государственная земля может участвовать в создании новой территории. Важно отметить, что формирование земельного участка из муниципальной собственности происходит впервые, а не путем присоединения или разделения других участков.

Процедура проводится на основании решения муниципального или исполнительного органа. Исключительно на основании проекта межевания формируются следующие разделы:

1. Из земель, принадлежащего некоммерческим организациям, и недвижимого имущества, которое постоянно используется гражданами по распоряжению администрации или которое принадлежит на праве наследуемого пожизненного имущества.

2. Из участков, входящих в состав района под застройку.

3. Из земельных участков, расположенных в пределах застроенной территории на основании городского плана и решения о застройке этой территории.

Создание земельного участка невозможно без землеустроительных и кадастровых работ. Результатом кадастровых работ является межевой план, со-

ставленный кадастровым инженером. На основании межевого плана проводится государственный кадастровый учет объекта недвижимости, что позволяет в дальнейшем отнести объект к «сформированному» [3].

В юридической практике в сфере земельных правоотношений часто встречаются ситуации, когда гражданин владел земельным участком в течение многих лет, но границы этого земельного участка не были установлены на месте и фактически являются условной. Однако в будущем почти каждый земледелец столкнется с вопросом, создавать ли участок земли, который не был должным образом спланирован. Геодезия - основа формирования земель.

#### **Список литературы:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ / [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773) / (дата обращения: 26.03.2021).
2. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ / [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 25.03.2021).
3. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) / [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 26.03.2021).