

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Факультет среднего профессионального образования

Допущена к защите

Приказ № _____ от « ____ » ____ 20 __ г.

Декан факультета СПО, доцент

_____ М.В.Завершинская

**Выпускная квалификационная работа
(дипломная работа)**

**Особенности определения границ земельных участков
при их разделе**

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Выполнил студент 3 курса 31гр.9-ЗИО

Способин С.В. _____

(подпись)

Руководитель, преподаватель

Вичева Е.А. _____

(подпись)

Оренбург, 2021

**(СОДЕРЖАНИЕ ВЗЯТЬ С ДРУГОГО
ДОКУМЕНТА)**

ВВЕДЕНИЕ

Земля – природный объект, охраняемый в качестве важнейшей составной части природы, природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации. Земля неотъемлемо является объектом недвижимости и объектов права собственности [15, С. 14].

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [3].

Выпускная квалификационная работа (дипломная работа) выполнена в рамках профессионального модуля 02 Осуществление кадастровых отношений.

В соответствии с данным модулем, основные аспекты и содержание работы рассматривались с точки зрения проведения раздела земельного участка и подготовка всех необходимых документов для регистрации прав на такие земельные участки.

Осуществление всех практических задач и вопросов в отношении земельного участка производилось согласно имеющимся в Едином государственном реестре недвижимости сведениям.

Актуальность выпускной квалификационной работы заключается в том, что количество процедур и сделок, связанных с земельными участками ежегодно увеличивается, в частности процедура раздела земельного.

Новизна выпускной квалификационной работы заключается в том, что в ней подробно описывается раздел земельного участка с использованием сторонних программ для помощи в упрощении задачи.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы состоит в том, что данные, описанные в ней, помогут упростить процедуру

формирования межевого плана и подготовки документов с помощью сторонних программ.

Целью выпускной квалификационной работы (дипломной работы) является рассмотрение земельного участка как объекта недвижимости, а также процедура формирования (образования) земельных участков путем раздела.

В соответствии с целью были поставлены следующие задачи:

– дать общую характеристику земельного участка как объекта недвижимого имущества;

– рассмотреть основные аспекты в области раздела земельного участка и подготовки межевого плана;

– провести анализ норм действующего законодательства в сфере правового регулирования процедуры раздела земельного участка;

– рассмотреть порядок проведения раздела земельного участка и формирования межевого плана, выявить особенности;

– рассмотреть пакет документов, необходимый для проведения процедуры раздела земельного участка;

– проанализировать статистические данные по государственной регистрации прав на образуемые земельные участки.

Объектом изучения выпускной квалификационной работы (дипломной работы) являются – исходный земельный участок и земельные участки, которые были образованы в результате раздела.

Предметом изучения выступают организационно-правовые аспекты осуществления процедуры раздела земельного участка и формирования межевого плана.

Теоретическую основу исследования составили работы таких ученых-юристов, как Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов, Г.В. Багратуни, Е.В. Золотова, Г.В. Романова.

Нормативно-правовая база, регулирующая гражданский оборот недвижимого имущества, достаточно велика и включает в себя такие источники, как:

- Конституция Российской Федерации [1];
- Гражданский кодекс Российской Федерации [2];
- Земельный кодекс Российской Федерации [3];
- Градостроительный кодекс Российской Федерации [4];
- Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» [8];
- Федеральный закон № 221 «О кадастровой деятельности» [7];
- Постановление Правительства Российской Федерации № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [10];
- Приказ Минэкономразвития России № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» [12].

Структура и содержание работы были определены целью и задачами исследования. Выпускная квалификационная работа (дипломная работа) состоит из введения, двух глав, каждая из которых состоит из двух разделов, заключения и библиографии.

Выполненная работа содержит в себе теоретическую и практическую части, основанные на данных, собранных в период прохождения производственной практики (преддипломной) в обществе с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Нева».

ГЛАВА 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ О НЕМ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Земельный участок как объект недвижимости

Все сведения о земельном участке вносятся в Единый государственный реестр недвижимости для постановки его на кадастровый учет и государственной регистрации прав на такой земельный участок.

В соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости», Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме и графической форме [8].

В соответствии с Приказом Минэкономразвития Российской Федерации № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости», в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также об ограничении права на данный объект, обременении данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, а также сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе [12].

В соответствии со статьей 6 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок – это недвижимость, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [3].

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, существуют следующие формы земельных участков: частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности [1].

Для того чтобы земельный участок был признан недвижимостью и тем самым объектом права собственности или иных прав на землю, он должен отвечать определенным признакам.

Основным условием является то, что земельный участок должен быть индивидуализирован, должны быть определены его границы и местоположение.

Правовой статус земельного участка включает целевое назначение, разрешенное использование, форму законного владения.

В описании земельного участка отражаются:

- наименование субъекта земельного права – юридического или физического лица с указанием точного адреса, документов, удостоверяющих лицо, и финансовых реквизитов;

- адресные ориентиры – район, поселок, улица, номер дома и строения;

- документы, устанавливающие и удостоверяющие право землепользования;

- категория земель, целевое назначение и фактическое использование;

- площадь по документам, удостоверяющим право на участок; площадь фактическая, в том числе постороннего пользования;

- вид земельного права.

Границы земельного участка устанавливаются в ходе кадастровых работ кадастровыми инженерами, в результате чего составляется межевой план, сведения о местоположении, площади и других характеристиках земельного участка заносятся в Единый государственный реестр

недвижимости. Порядок пользования землями той или иной категории определяет собственник согласно с действующими законами.

Разрешенное использование земельного участка – это уточняющая характеристика, показывающая назначение территории. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешенное использование земельных участков и может быть следующих видов:

– основные виды разрешенного использования. Это разрешенное использование, которое наиболее точно характеризует назначение территориальной зоны, для которой оно определено;

– условно разрешенные виды использования. Устанавливается в случаях, когда вид использования может оказывать негативное воздействие на окружающую среду, но сведения об этом или размеры такого влияния не установлены.

– вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Применяются для уточнения существующего целевого назначения. Такое дополнение может потребоваться при желании собственника построить на своем участке забор, гаража или другого некрупного объекта [4].

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации, состав земель по целевому назначению подразделяются на:

– земли сельскохозяйственного назначения. К ним относятся земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского производства [20, С. 97];

– земли населенных пунктов. К ним относятся земли, используемые и

предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

– земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

– земли особо охраняемых территорий и объектов. К ним относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим;

– земли лесного фонда. К ним относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством;

– земли водного фонда. К ним относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах [17, С. 224].

– земли запаса. К ним относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель [3].

В соответствии с Федеральным законом № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», перевод земель из одной категории в другую осуществляется органами субъектов Российской Федерации [5].

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а

также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности [3].

При образовании земельного участка необходимо провести геодезическую съемку такого земельного участка. В соответствии с Федеральным законом № 431 «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», геодезическая съемка представляет собой определение координат и (или) высот точек земной поверхности, пространственных объектов, изменений во времени указанных координат и высот, по определению параметров фигуры Земли, ее гравитационного поля в этих целях, а также по созданию геодезических сетей [9].

Существуют два вида съемок земельного участка, первый из них это контурные съемки, который состоит из:

- космическая фотографическая съемка осуществляется со спутниковых и орбитальных станций и захватывает крупные регионы земной поверхности;

- аэрофотографическая съемка применяется для больших участков, производится с помощью автоматического аэрофотоаппарата, установленного на самолете;

- теодолитная (наземная) съемка, основной прибор – теодолит, служащий для измерения горизонтальных углов, вертикальных углов и дальномерных расстояний;

- полуинструментальная съемка служит для получения плана местности невысокой точности. Применяют упрощенные приборы: вместо теодолита – буссоль и так далее;

- глазомерная съемка – для получения приблизительного плана местности при рекогносцировочных изысканиях. Горизонтальные углы определяют с помощью компаса и визирной линейки, расстояния определяют глазомерно или шагами [17, С. 257].

Второй вид это топографические съёмки (для получения изображения

ситуации и рельефа), включает в себя:

– тахеометрическая съемка, все работы выполняются одним прибором – тахеометром. Простейший тахеометр – теодолит, которым можно измерить не только горизонтальные и вертикальные углы, но и расстояния. Под тахеометрами подразумевают приборы с различной степенью автоматизации, позволяющие непосредственно, без всяких вычислений, получать превышения и горизонтальные проложения линий;

– мензульная съемка выполняется с помощью мензульного комплекта, план местности полностью рисуется в поле;

– нивелирование площади или линейных объектов – основной прибор нивелир. Методом геометрического нивелирования с высокой точностью и подробностью снимается рельеф;

– фототеодолитная съемка производится прибором, представляющим сочетание теодолита и специальной фотокамеры. Производится фотографирование участка с двух точек, после соответствующей обработки получают план, по точности не уступающий плану мензульной съемки;

– аэрофототопографическая съемка. Для отображения рельефа горизонталями применяют два метода: комбинированный и стереофотограмметрический. При комбинированном методе контурную часть плана создают по аэроснимкам, для построения горизонталей производится дополнительная наземная высотная съемка. При стереофотограмметрическом методе получают по аэроснимкам и контуры объектов, и отметки точек, но для этого аэроснимки должны иметь перекрытие не менее 50 %. Аэрофототопографическая съемка допускает широкую механизацию, является высокопроизводительной;

– космическая топографическая съемка позволяет изучать и отображать на картах обширные районы поверхности земли [17, С. 258].

Согласно статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, существуют следующие требования к образуемым земельным участкам:

– границы земельных участков не должны пересекать границы

муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

– не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

– не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

– образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам;

– не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов [3].

Земельный участок может быть делимым и неделимым:

– делимым является участок, который можно разделить на части, при этом каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории;

– неделимым признается земельный участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные участки. В соответствии с законодательством не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и так далее.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что как объект недвижимости земельный участок нуждается в постановке на государственный кадастровый учет. Для того, чтобы земельный участок был признан недвижимостью и мог быть объектом зарегистрированного права собственности, должны быть определены его размер, границы и местоположение, то есть земельный участок должен быть образован. Образование земельных участков происходит при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1.2 Особенности определения границ земельного участка при его разделе

Процедуру раздела земельного участка проводит кадастровый инженер. В соответствии с Федеральным законом № 221 «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер – это физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров [7].

Раздел земельного участка – это один из способов образования земельного участка. В соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, когда:

- раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах;
- в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности [3];
- для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона № 214

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно: при обеспечении исполнения обязательств по договору залогом [6].

В целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса, в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа. К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

- подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

- копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости [3].

Этапы процедуры формирования земельного участка.

Первый этап: выполняются работы по установлению местоположения, площади, проектированию пространственных границ земельного участка, перенесению их на местность и описанию, после чего составляется межевой план такого земельного участка кадастровым инженером.

Межевой план – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном

участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются:

– сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

– сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

– новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

Второй этап: осуществляется государственный кадастровый учет земельного участка, завершающийся присвоением ему индивидуального кадастрового номера.

Третьим, завершающим этапом формирования земельного участка как объекта недвижимости можно считать государственную регистрацию прав на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости», государственный кадастровый учет и

государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

– созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

– прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

– образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости.

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости [19, С. 145].

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

При разделе земельного участка необходимо провести государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в данном случае на земельный участок.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

В соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости», государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя:

- прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

- возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 Федерального закона № 218;

- проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом № 218 оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных Федеральным законом № 218 сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо

уведомление об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

– выдачу документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после прекращения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав [8].

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки. Раздел земельного участка, находящегося у одного собственника не требует никаких соглашений.

В случае, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности. При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками. Также, при разделе земельного участка, находящего в общей собственности необходимо составить соглашения о разделе такого земельного участка между собственниками.

Текст соглашения должен содержать следующие сведения:

– идентификационные данные сторон – адрес регистрации, паспортные данные, идентификационные сведения о земельном участке – адрес расположения, площадь, вид разрешенного использования, кадастровый номер и так далее;

– способ раздела земельного участка – прописывается, как именно делятся доли и их численные наименования (в площади, в процентах, в дробях);

– согласие всех собственников на раздел участка, порядок оплаты возможных расходов при проведении процедуры;

– место оформления документации, дата и подписи всех собственников. Соглашение заверяется нотариально.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, раздел имущества, в данном случае земельного участка, находящийся в общей долевой собственности происходит по соглашению между собственниками. Каждый участник общей долевой собственности имеет право выдела своей доли из общего земельного участка.

При разделе земельных участков, находящихся в общей долевой собственности или у нескольких собственников, если они не пришли к соглашению о разделе земельного участка, может быть назначена землеустроительная экспертиза [2].

Землеустроительная экспертиза – процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных землеустроительных знаний в области геодезии и кадастра объектов недвижимости, правоустанавливающих и право-удостоверяющих документов на земельный участок.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что образование земельного участка, в том числе путем раздела земельных участков, напрямую связано с постановкой земельного участка на кадастровый учет, при выполнении которого осуществляется внесение сведений, в результате чего каждый объект недвижимости получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости и осуществить его качественную и экономическую оценки, признать факт его существования. При образовании земельного участка, как и при получении

любой другой юридической услуги, следует внимательно и ответственно подходить к вопросу подготовки документов.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ВНЕСЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПРИ ЕГО РАЗДЕЛЕ

2.1 Порядок подготовки межевого плана на образование земельных участков путем раздела

В результате прохождения преддипломной практики, мной был изучен и рассмотрен порядок подготовки межевого плана на образование двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:02:0239001:16427.

Существуют множество программ для подготовки межевых планов, таких как: полигон, акт, панорама и так далее.

Во время прохождения практики в обществе с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Нева» был подготовлен межевой план в следующей программе: программный комплекс для землеустроительных организаций, она включает в себя следующие модули:

– модуль «Межевой план» – для межевых планов, схем расположения земельного участка на кадастровом плане территории и проектов межевания земельных участков;

– модуль «Технический план» – для технических планов зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства;

– модуль «Карта-план» – для карт (планов) границ населенных пунктов и муниципальных образований, территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий;

– модуль «Комплексные работы» – для карт-планов территорий

(комплексные кадастровые работы).

Ключевые возможности данной программы:

- формирование документов в электронном и бумажном видах;
- загрузка выписок и кадастрового плана территории, поддержка единых землепользований и многоконтурных участков;
- автоматическое определение типов точек и смежных участков;
- автоматическая проверка данных, в том числе поиск накладок и нестыковок;
- гибкая настройка, мощные и разнообразные инструменты для работы с графической частью
- возможность оформления чертежа или схемы с разбивкой на несколько листов;
- импорт и экспорт данных, ознакомление с содержанием межевого плана;
- камеральные работы, в ходе которых обрабатываются данные, полученные в результате кадастровых измерений, составляется кадастровый паспорт;
- работа в программном комплексе информационной системы Единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости», межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка [8].

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат

характерных точек границ земельного участка устанавливаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Межевой план оформляется в виде одного документа, в случаях если:

– в результате раздела одного исходного (измененного) земельного участка образуются один или одновременно несколько земельных участков;

– в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности образуется один или одновременно несколько земельных участков;

– в результате перераспределения нескольких исходных земельных участков образуются несколько земельных участков;

– в результате перераспределения земельного участка и земель образуется земельный участок;

– одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков) либо одновременно с образованием земельных участков уточняются сведения о существующих частях исходных земельных участков;

– одновременно образуются несколько частей одного земельного участка;

– одновременно уточняется местоположение границ земельного участка и уточняются сведения о частях земельного участка либо образуется часть (части) земельного участка;

– в результате преобразования земельного участка (земельных участков) одновременно образуются один или несколько земельных участков и в результате таких кадастровых работ уточнено описание местоположения границ смежных с ними земельных участков;

– одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ;

– одновременно с образованием земельного участка или уточнением части границ и (или) изменением площади земельного участка уточняется и (или) изменяется местоположение границ и площадь смежного земельного

участка (смежных земельных участков).

Если для образования земельных участков необходимо проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

В случае образования нескольких земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности межевой план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого образуемого земельного участка.

Межевой план составляется на основе сведений Единого государственного реестра недвижимости об определенном земельном участке, ином объекте, который прочно связан с землей, например в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или уточнения местоположения границ земельных участков. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости представлена на рисунке 1:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
10.03.2021 № 99/2021/379830858			
Кадастровый номер:		56:44:0239001:16427	
Номер кадастрового квартала:	56:44:0239001		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, садоводческое некоммерческое товарищество "Мичуринец", проезд Светлый, земельный участок № 175		
Площадь:	1000 +/- 11 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	307483.86		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Рис. 1 – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Необходимо отметить, что при образовании земельного участка нужно учитывать максимальные и минимальные требования к границам земельного участка или земельных участков, которые устанавливаются правилами землепользования и застройки.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, исходный земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16427, из которого произошло образование двух земельных участков, относится к землям населенных пунктов и предназначен для дачного строительства, садоводства и огородничества, имеет площадь в 1000 квадратных метров.

В соответствии с «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург», существуют следующие требования к максимальным и минимальным размерам земельных участков:

– для садоводства – от 500 квадратных метров до 1500 квадратных

метров;

- для огородничества – от 400 до 1500 квадратных метров;
- для дачного хозяйства – от 600 до 1500 квадратных метров;
- отступ любого строения от красной линии улицы – 5 метра; проезда – 3 метра, в существующей застройке – по линии межи [14].

Исходя из этого, можно сделать вывод, что исходный земельный участок попадает под все необходимые требования для раздела земельного участка.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, образованные земельные участки наследуют целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых они образованы.

Следовательно, данные образованные земельные участки будут предназначены для дачного строительства, садоводства и огородничества, а также относятся к землям населенных пунктов.

В результате раздела исходного земельного участка произошло образование двух земельных участков:

- первый земельный участок имеет условный кадастровый номер 56:44:0239001:16427:ЗУ1 и площадь в 500 квадратных метров;
- второй земельный участок имеет условный кадастровый номер 56:44:0239001:16427:ЗУ2 и площадь в 500 квадратных метров.

Исходя из вышесказанного, образованные земельные участки так же попадают под требования к минимальным и максимальным размерам земельных участков.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его

заказчику по договору подряда.

Границы земельного участка не должны пересекать:

– границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

– границы населенного пункта;

– границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В межевом плане указываются:

– сведения об образуемом земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков, данные представлены на рисунке 2:

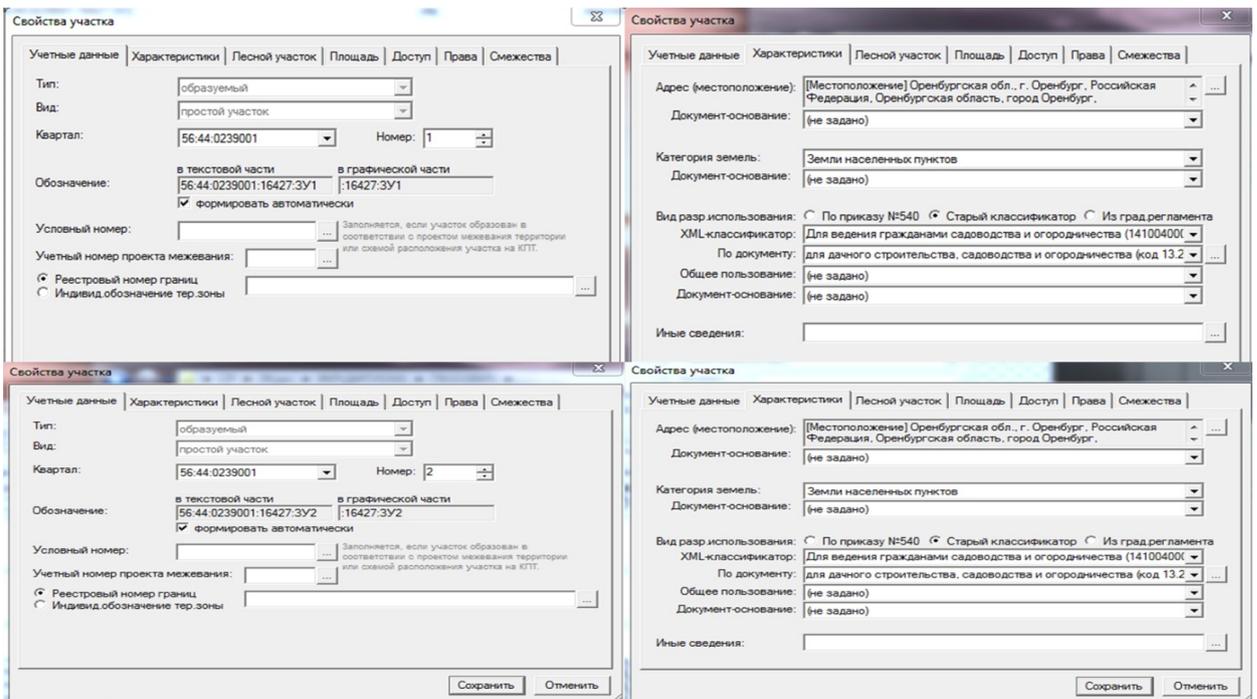


Рис. 2 – Сведения об образуемых земельных участках

– сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

– новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей:

При подготовке графической части межевого плана могут быть использованы:

- землеустроительная документация;
- лесоустроительная документация, проектная документация лесных участков;

- документы градостроительного зонирования;
- документация по планировке территории (проекты межевания территорий);
- документация о территории объекта культурного наследия;
- документы территориального планирования;
- картографические материалы.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также в соответствии с Приказом Минэкономразвития Российской Федерации № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» указываются [11]:

- схема геодезических построений, в которой прописаны такие условные обозначения как: характерные точки границы, сведения о которых позволяют (не позволяют) однозначно определить их положение на местности; существующие границы земельного участка, сведения о которых имеются в Едином государственном реестре недвижимости; пункты опорной межевой сети; пункты государственной геодезической сети; точки съёмочного обоснования и так далее (Приложение 1).

Данные сведения также указаны в программе «Программный комплекс для землеустроительных организаций», на основании которой был рассмотрен межевой план, данные представлены на рисунке 3:

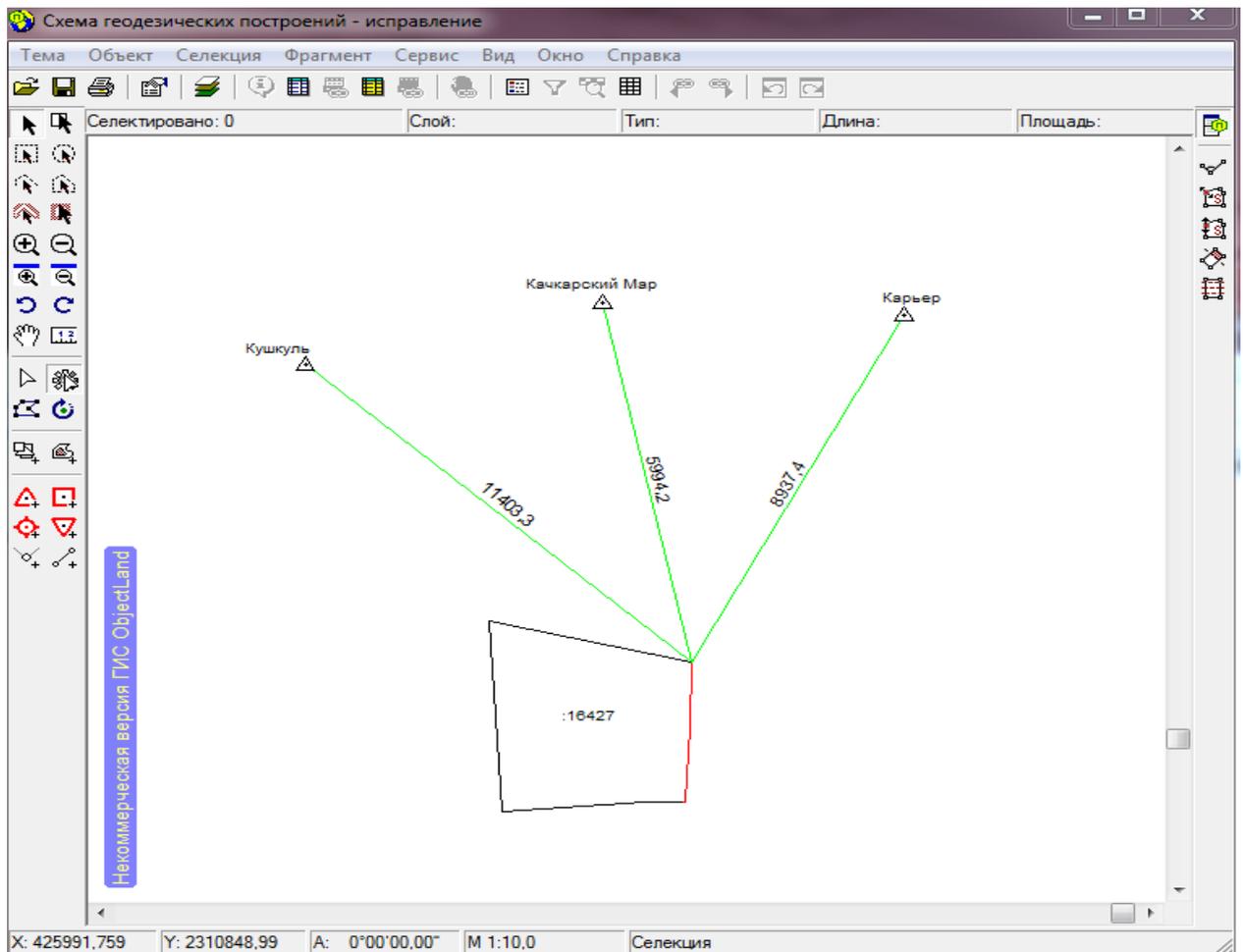


Рис. 3 – Схема геодезических построений

– абрисы узловых точек границ земельных участков включаются в межевой план, в случае если границы земельных участков содержат узловые точки, то есть характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных участков при наличии в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности, например, элементов зданий. На абрисе указывают значения измененных расстояний до указанных объектов местности;

– чертеж земельных участков и их частей, в котором указывается масштаб съемки, а также существующие и вновь образованные части границы, имеющиеся в Едином государственном реестре недвижимости сведения о которой достаточны (недостаточны) для определения ее местоположения, данные представлены на рисунке 4: (Приложение 2).

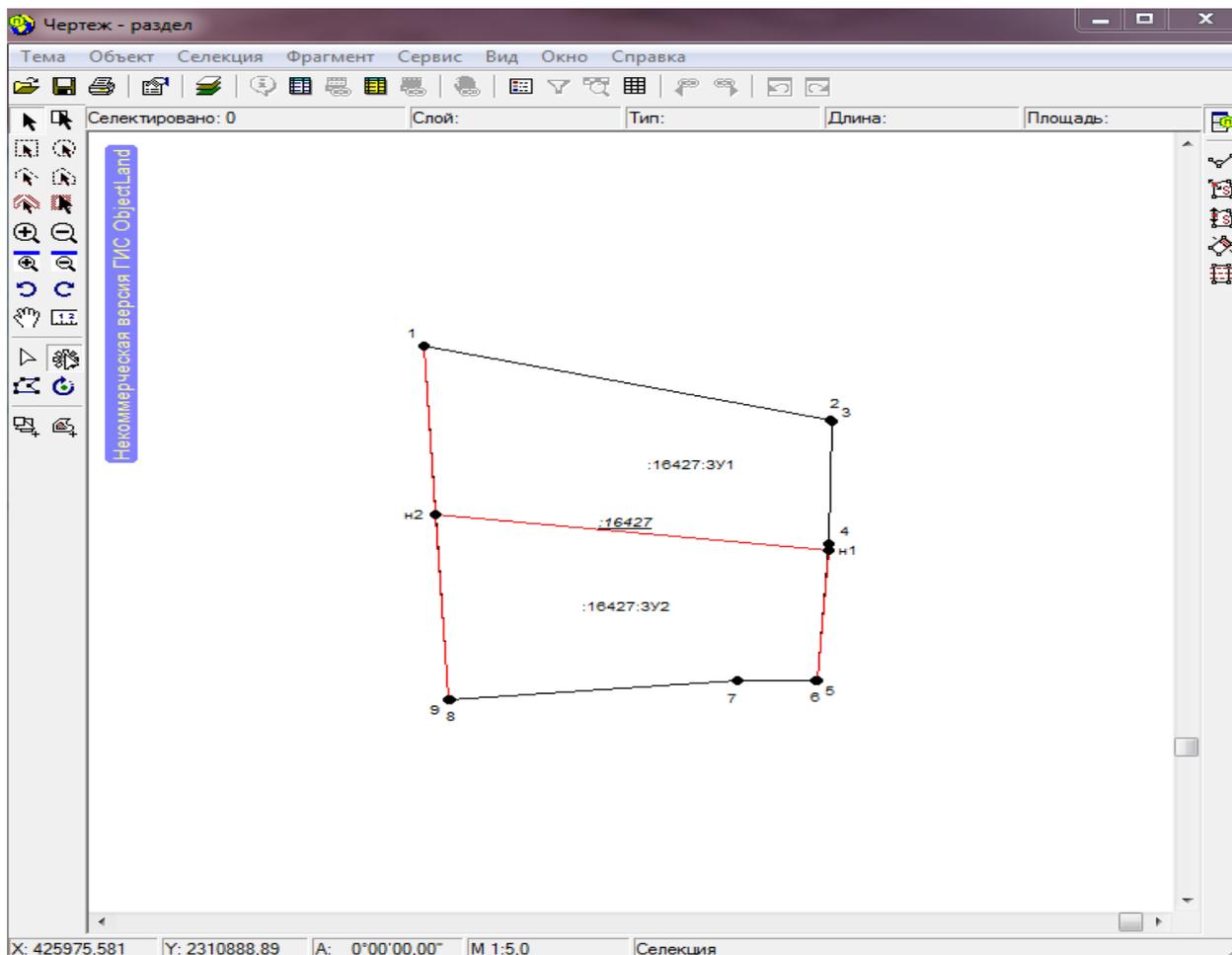


Рис. 4 – Чертеж земельного участка и его частей

– схема расположения земельных участков, в котором указываются: границы формируемого участка, границы существующего участка, границы муниципальных образований, населенного пункта, кадастрового квартала, территориальной зоны и зоны с особыми условиями использования территории, а также земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части и сведения о границе которого установлены в процессе кадастровых работ, земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части, имеющиеся в Едином государственном реестре недвижимости сведения о границе которого достаточны для определения ее положения на местности и так далее, данные представлены на рисунке 5: (Приложение 3).

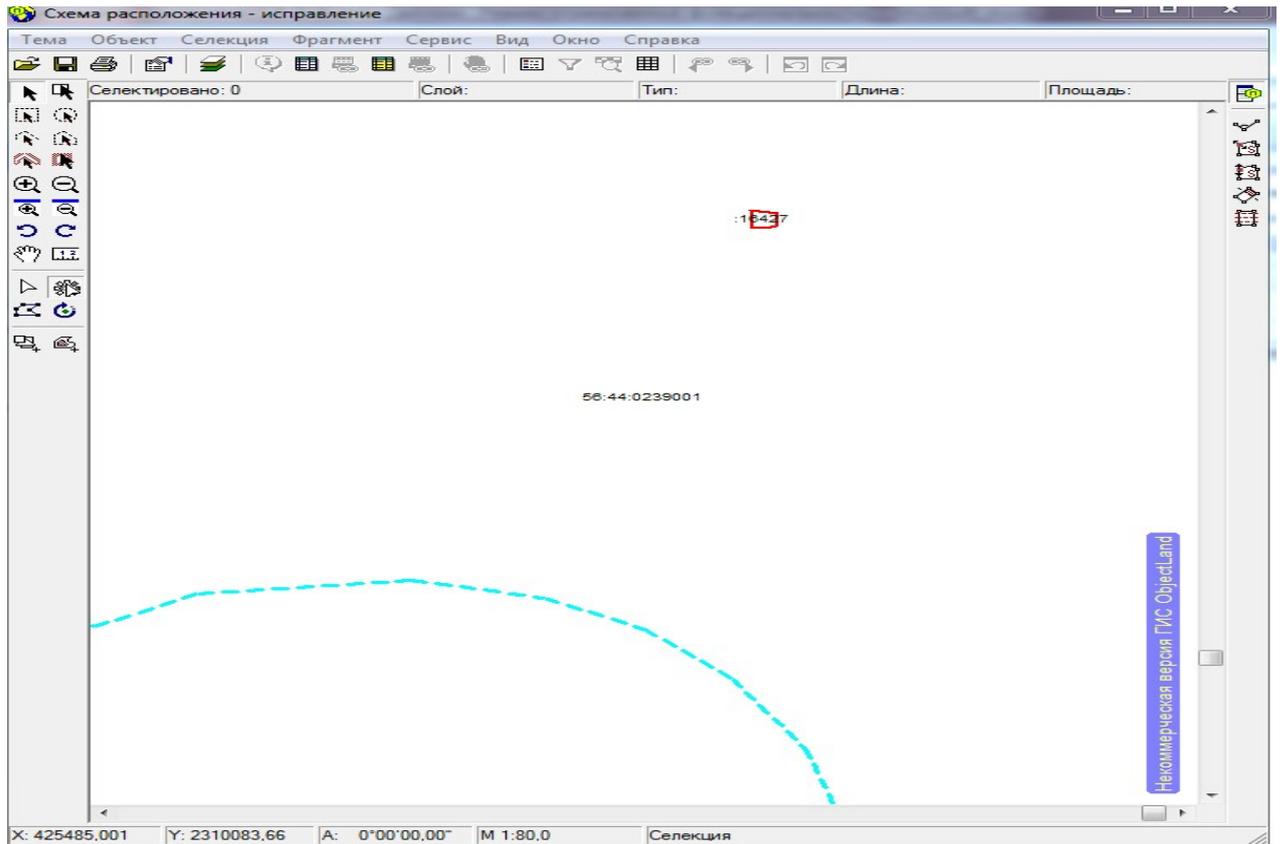


Рис. 5 – Схема расположения земельных участков

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей, а также в случае наличия смежных земельных участков, сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ. К текстовой части межевого плана относятся следующие разделы:

– общие сведения о кадастровых работах, в котором указывается в результате выполнения каких кадастровых работ был подготовлен межевой план, цель кадастровых работ сведения о заказчике кадастровых работ и сведения о кадастровом инженеру, данные представлены на рисунке 6:

(Приложение 4).

Свойства проекта

Общие | Заказчик | Исполнитель | Пункты ОМС | Приборы | Заключение | XML

Имя проекта: раздел

Тип документа: межевой план

Вид работ: раздел

Работы в связи с...
Заполнить
образованием 2 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0239001:16427.

Система координат: МСК - субъект 56 Номер зоны: 2

Договор от: 29.05.2020 Текущая №: 98/20

Дата завершения: 11.03.2021 Текущая

Сохранить Отменить

Рис. 6 – Общие сведения о кадастровых работах

– сведения о выполненных измерениях и расчетах, в котором указывается метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей; точность определения площади земельных участков (Приложение 5);

– сведения об образуемых земельных участках, в котором указывается сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков; сведения о частях границ образуемых земельных участков; сведения об образованных земельных участках путем перераспределения и иные сведения (Приложение 6);

– сведения об измененных земельных участках, в котором указываются кадастровые номера земельных участков, исключаемых из состава измененного земельного участка, представляющего собой единое землепользование и входящего в состав земельного участка,

представляющего собой единое землепользование;

– сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам, в котором указывается кадастровый номер (Приложение 7);

– исходные данные, в котором указывается перечень документов, использованных при подготовке межевого плана (наименование документа и его реквизиты), и так далее, данные представлены на рисунке 7: (Приложение 8).

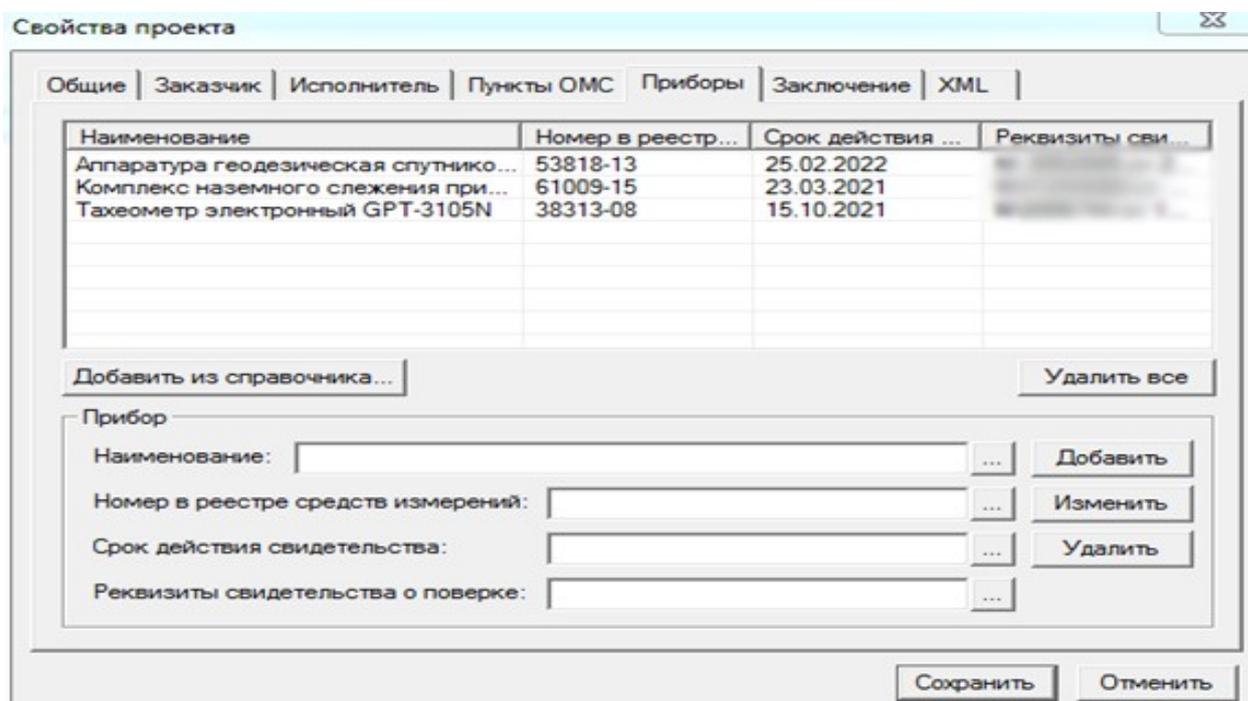


Рис. 7 – Исходные данные

– сведения об уточняемых земельных участках, в котором указываются сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером;

– сведения о частях земельного участка, в котором указывается сведения о местоположении границ части земельного участка;

– акт согласования местоположения границ земельного участка, если

существуют смежные земельные участки;

– заключение кадастрового инженера, в котором указывается где состоит кадастровый инженер; в связи с чем подготовлен межевой план; номер в государственном реестре кадастровых инженеров и так далее, данные представлены на рисунке 8: (Приложение 9).

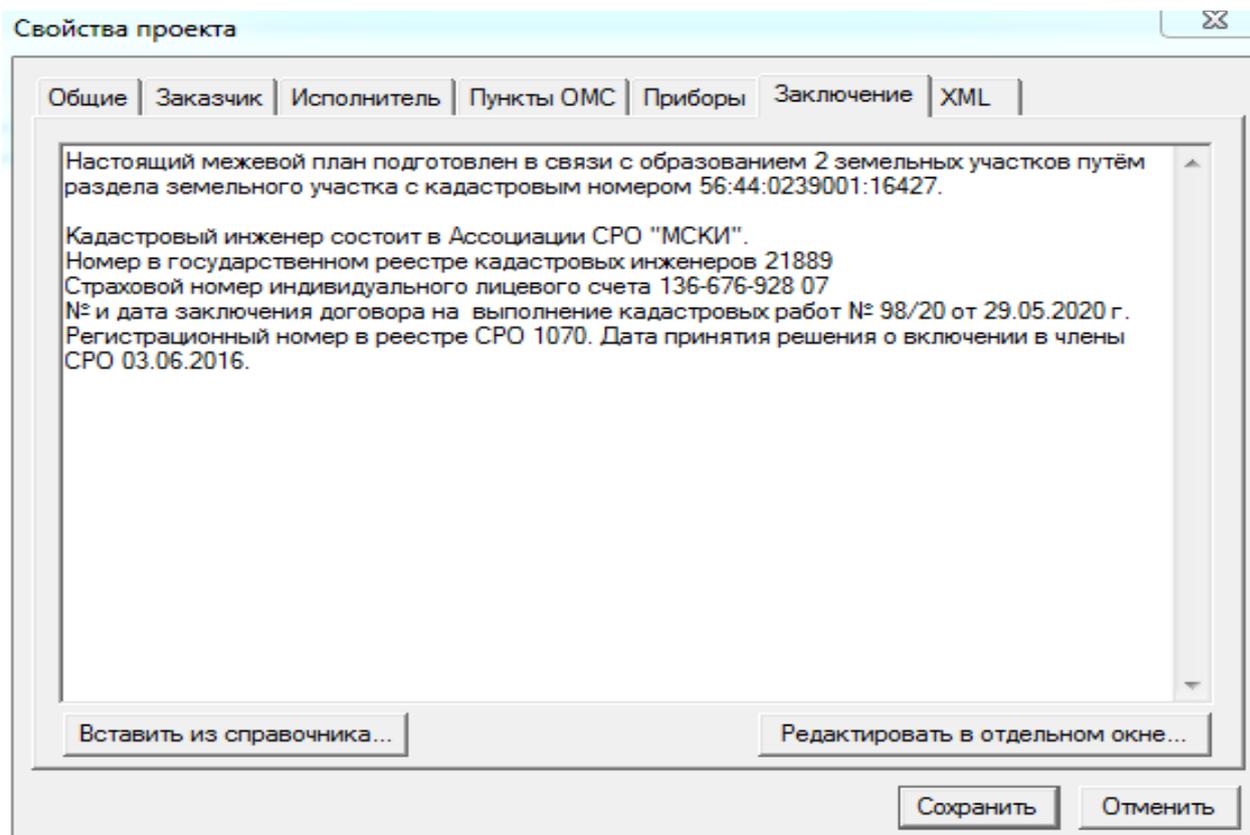


Рис. 8 – Заключение кадастрового инженера

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Площадь земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом № 218 требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость [8].

Таким образом, можно сделать вывод о том, что межевой представляет собой план пакет документов, содержащий описание характеристик земельного участка, который требуется для оформления земельного участка в собственность, он состоит из графической и текстовой части:

– в текстовой части указывают необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках

– в графической части воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке.

Для составления межевого планы необходимы исходные документы, которые предоставляет заказчик, а также документы, полученные в результате проведенных геодезических измерений. Межевой план земельного участка в обязательном порядке заверяется печатью и личной подписью кадастрового инженера.

2.2 Порядок регистрации права собственности на образуемые земельные участки

В соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости», при образовании земельного участка в результате раздела, одновременно проводятся постановка на кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованный участок, а также снятие с учета исходного участка и прекращение прав на него [8].

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимость осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, которая представляет собой федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение

государственного реестра саморегулируемых организаций, осуществляющий функцию по контролю (надзору) за их деятельностью [11].

Зарегистрировать право собственности на образованный участок можно, если собственнику принадлежит участок, из которого он образован.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, в котором указывается:

- орган регистрации прав, то есть орган, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

- кадастровый номер земельного участка, его адрес;

- сведения о физическом лице, то есть паспортные данные, почтовый адрес, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания;

- сведения об уполномоченном представителе и иные данные.

В соответствии с Приказом Росреестра «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов», заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются по выбору заявителя в форме документов на бумажном носителе при личном обращении:

- в орган регистрации прав независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений органа регистрации прав, опубликованному на официальном сайте органа регистрации прав;

- к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме согласно перечню подразделений органа регистрации прав, опубликованному на официальном сайте;

- через многофункциональный центр по предоставлению

государственных или муниципальных услуг независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню многофункциональных центров, опубликованному на официальном сайте [13].

В форме документов на бумажном носителе, направляемых в орган регистрации прав посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении согласно перечню подразделений органа регистрации прав, опубликованному на официальном сайте.

В форме электронных документов и (или) электронных образов документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», направляемых в орган регистрации прав через:

- единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);
- официальный сайт;
- а также с использованием веб-сервисов.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права в форме документа на бумажном носителе подписывается собственноручной подписью правообладателя, сторон договора, лица, чье право ограничивается и обременяется объект недвижимости, лица, в пользу которого ограничивается право и обременяется объект недвижимости, или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы

должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Федеральным законом № 218, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц [8].

Иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должен быть возвращен заявителю.

Копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в одном экземпляре, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

Тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Данный исходный земельный участок предназначен для дачного строительства, садоводства и огородничества, что указано в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, которая показана на рисунке 9:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379830858			
Кадастровый номер:		56:44:0239001:16427	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства, садоводства и огородничества (код 13.2 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 4 приложения № 1 к постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012 № 1122-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Оренбургской области").		
Сведения о кадастровом инженер:	[REDACTED]		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Рис. 9 – Сведения о характеристиках недвижимости

Так, в соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании следующих документов:

- акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;
- акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный

земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

– выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

– иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

Регистрация права на образованный участок подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что государственная регистрация прав на земельные участки представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях.

Постановка на кадастровый учет образованных земельных участков происходит одновременно с регистрацией прав собственности на эти земельные участки, при этом, исходный земельный участок прекращает свое существование.

Вновь образуемым земельным участкам присваивают кадастровые номера.

Слово «Государственная» означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими в настоящее время являются Федеральная регистрационная служба и ее структурные подразделения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе написания выпускной квалификационной работы (дипломной работы) изучена нормативно-правовая база формирования земельного участка, включающая в себя Конституцию Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, федеральные законы и иные нормативные правовые акты.

При написании дипломной работы подробно изучены и описаны также понятия: «земельный участок», «раздел земельного участка», «кадастровый инженер», «межевой план», «государственная регистрация прав на недвижимое имущество», «землеустроительная экспертиза».

Дана общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества, рассмотрены основные аспекты в области раздела земельного участка и подготовки межевого плана, проведен анализ норм действующего законодательства в сфере правового регулирования процедуры раздела земельного участка.

Базовым нормативным правовым актом, регулирующим порядок образования земельных участков, является Земельный кодекс Российской Федерации.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в работе отмечено, что земельный участок – это недвижимость, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В дипломной работе отмечено также, чтобы земельный участок был признан недвижимостью и мог быть объектом зарегистрированного права собственности, должны быть определены его размер, границы и местоположение, то есть земельный участок должен быть образован.

Образование земельных участков происходит при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При рассмотрении вопроса об особенностях определения границ

земельных участков при их разделе в дипломной работе были сделаны выводы о том, что образование земельного участка, в том числе путем раздела земельных участков, напрямую связано с постановкой земельного участка на кадастровый учет, при выполнении которого осуществляется внесение сведений, в результате чего каждый объект недвижимости получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости и осуществить его качественную и экономическую оценки, признать факт его существования.

Кроме того, в работе изучены и описаны:

- порядок подготовки межевого плана на образование двух земельных участков путем раздела земельного участка;
- процедура государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- процедура формирования земельного участка;
- правовой статус земельного участка;
- состав земель по целевому назначению

В дипломной работе также отмечено, что для образования земельных участков необходимо проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного земельного участка, для чего оформляются межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

В случае образования нескольких земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности межевой план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого образуемого земельного участка.

Обобщая результаты, полученные в ходе написания дипломной работы, можно сделать выводы, что среди возможных объектов земельных правоотношений земельный участок занимает особое место.

Земельный участок отличается от иных объектов земельных правоотношений тем, что представляет собой индивидуально-определенный

объект, признаки которого могут быть определены на основе анализа норм земельного законодательства.

Местоположение, площадь и границы земельного участка устанавливаются посредством особых процедур.

Границы земельного участка устанавливаются в ходе кадастровых работ кадастровыми инженерами, в результате чего составляется межевой план, сведения о местоположении, площади и других характеристиках земельного участка заносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Порядок пользования землями той или иной категории определяет собственник согласно с действующими законами.

В дипломной работе сделаны также выводы о том, что государственная регистрация прав на земельные участки представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях.

Постановка на кадастровый учет образованных земельных участков происходит одновременно с регистрацией прав собственности на эти земельные участки, при этом, исходный земельный участок прекращает свое существование.

Вновь образуемым земельным участкам присваивают кадастровые номера. Слово «Государственная» означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими в настоящее время являются Федеральная регистрационная служба и ее структурные подразделения.

Осуществление всех практических задач и вопросов в отношении земельного участка производилось согласно имеющимся в Едином государственном реестре недвижимости сведениям.

В результате написания выпускной квалификационной работы были достигнуты все цели и выполнены все задачи.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации: измен. и доп. 14.03.2020 [принята всенародным голосованием 12.12.1993] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399 (дата обращения 15.05.2021)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30 ноября 1994 года № 51 – ФЗ: измен. и доп. 12.05.2020 [принят ГД ФС РФ 21.10.1994] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. Дан. — [М.]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142 (дата обращения 15.05.2021)

3. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001. № 136 – ФЗ: измен. и доп. 30.04.2021 [принят ГД ФС РФ 28.09.2001] // Консультант Плюс: комп. справ правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата обращения 16.05.2021)

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004. № 190 – ФЗ: измен. и доп. 30.04.2021 [принят ГД ФС РФ 22.12.2004] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (дата обращения 17.05.2021)

5. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. закон от 21.12.2004 № 172 – ФЗ: измен. и доп. 01.05.2019 [принят ГД ФС РФ 3.12.2004] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874 (дата обращения 17.05.2021)

6. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2004 № 214 – ФЗ: измен. и доп. 30.04.2021 [принят ГД ФС РФ 22.12.2004] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038 (дата обращения 17.05.2021)

7. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07. 2007 № 221 – ФЗ: измен. и доп. 30.04.2021 [принят ГД ФС РФ 04.07.2007] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088 (дата обращения 18.05.2021)

8. О государственной регистрации недвижимости: : федер.закон от 13.07.2015 № 218 – ФЗ: измен. и доп. от 30.04.2021 [принят ГД ФС РФ 3.07.2015] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». Электрон.дан. [М.].URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1781/9 (дата обращения 18.05.2021)

9. О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2015 № 431 – ФЗ: измен. и доп. 03.08.2018 [принят ГД ФС РФ 22.12.2015] // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_191496 (дата обращения 19.05.2021)

10. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 – Постановление: измен. и доп. 28.12.2020 // Консультант

Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583 (дата обращения 19.05.2020)

11. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 – Приказ: измен. и доп. 14.12.2018 // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842 (дата обращения 20.05.2021)

12. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости: Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 – Приказ: измен. и доп. 03.12.2019 // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196026 (дата обращения 21.05.2021)

13. Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости: Приказ Росреестра от 30.12.2020 № 0509 – Приказ: измен. и доп. последняя редакция // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – [М.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192703 (дата обращения 21.05.2021)

14. Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования города Оренбурга: Решение Оренбургского

городского совета от 25.12.2012 № 557 – Решение: измен. и доп. 2.03.2021 – Электрон. Дан. – [М.]: – URL.: <https://docs.cntd.ru/document/439069760> (дата обращения 22.05.2021)

15. Аверьянова Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах [Текст] : учебное пособие / Н.Н. Аверьянова.– 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Проспект, 2018 г. – 128 с.

16. Анисимов А.П. Земельное право [Текст]: учебник / А.П. Анисимов. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юрайт, 2020 г. – 371 с.

17. Багратуни Г.В. Инженерная геодезия [Текст]: учебник / Г.В. Багратуни. – Москва : Недра, 2018 г. – 344 с.

18. Варламов А.А. Кадастровая деятельность [Текст]: учебное пособие / А.А. Варламов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : ФОРУМ, 2019 г. – 280 с.

19. Золотова Е.В. Геодезия с основами кадастра [Текст]: учебник / Е.В. Золотова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Трикта, 2018 г. – 416 с.

20. Романова Г.В. Земельное право [Текст]: учебник / Г.В. Романова. – Москва : Юстиция, 2017 г. – 172 с.