**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ ……………………...…………………………………………... |  |
| 1 Нормативные правовые и методические особенности организации кадастровых работ при разделе земельного участка |  |
| 1.1 Кадастровые работы в отношении недвижимого имущества: основные понятия и определения |  |
| 1.2 Земельные участки в системе объектов недвижимости и объектов кадастровых работ |  |
| 1.3 Раздел как способ образования земельных участков |  |
| 1.4 Основные этапы организации и результат выполнения кадастровых работ при образовании земельного участка путем раздела |  |
| 2 Технология организации и проведения кадастровых работ при разделе земельного участка |  |
| 2.1 Подготовительные работы |  |
| 2.2 Подготовка графической части межевого плана |  |
| 2.3 Подготовка текстовой части межевого плана |  |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ …………………………………………………………...… |  |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ …………………...…... |  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ А (обязательное) Межевой план по образованию земельного участка путем раздела |  |

**ВВЕДЕНИЕ**

Кадастр недвижимости представляет собой свод систематизированных сведений об учтённом недвижимом имуществе, который в современной системе государственного регулирования использования земельных ресурсов играет достаточно значимую роль.

На протяжении всей истории развития государственности теоретические и методические основы ведения кадастра недвижимости совершенствовались. Создание кадастра было необходимо, во-первых, для государственного учёта всех земельных ресурсов, как богатства страны, во-вторых, для обеспечения гарантий прав собственников на объекты недвижимости. Кроме этого, кадастр недвижимости был необходим для развития рынка земельных участков, для справедливого сбора налогов и последующему поступлению в казну государства от использования земли, а также рациональному использованию и охране земельных ресурсов.

К настоящему времени кадастр сложился как система государственных мероприятий, определённых земельно-кадастровых действий, а также как наука и учебная дисциплина. Как любое государственное мероприятие, кадастр недвижимости ведётся в соответствии с действующим законодательством, в рамках земельных отношений.

На сегодняшний день в научной и учебной литературе уделяется достаточно внимания вопросам осуществления кадастровых работ в отношении земельных участков, а также случаям их проведения. Свои работы посвятили данной теме А. А. Варламов, В. И. Гладкий, Д. О. Рахвалова, а из зарубежных специалистов Р. Гровер и другие. Но в основном эти вопросы наиболее полно освещены в нормативно-правовых актах.

Актуальность темы исследования на сегодняшний день связана с проблемой государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Это обуславливается тем, что многие граждане имеют документы, устанавливающие права на недвижимое имущество, но не имеют сведений, подтверждающих их права на сегодняшний день. В связи с этим возникает проблема, что большинству участников гражданского оборота неизвестно, есть ли собственник у того или иного земельного участка, и кто именно является собственником. На данный момент сводом достоверных систематизированных сведений об учтённом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также об иных сведениях является Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), благодаря которому повышается неоспоримость зарегистрированного права, поскольку объект недвижимости становится более индивидуализирован.

На сегодняшний день актуальным остаётся то, что государство стремится к созданию и получению полноценной базы, в которой имелись бы сведения обо всех земельных участках, расположенных в пределах территории государства, в частности об их границах. Однако такие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости только по заявлению собственника, который в свою очередь не стремится нести финансовые расходы на оформление необходимых документов. В связи с этим возникает проблема невозможности получения точных сведений о границах и площадях земельных участков и, как следствие, отрицательное воздействие этого фактора на развитие региона, в том числе лишение местного или регионального бюджетов денежных средств из-за непоступления налогов. Вследствие этого возникла необходимость проведения таких мероприятий, которые позволят быстро и точно пополнить сведения государственного кадастра недвижимости. В роли этих мероприятий стали выступать комплексные кадастровые работы.

Объект исследования – кадастровые работы.

Предмет исследования – особенности процедуры раздела земельного участка.

Цель дипломной работы – изучить особенности организации кадастровых работ при разделе земельного участка, а также рассмотреть данный процесс на практическом примере.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

* изучить кадастровые работы в отношении недвижимого имущества;
* рассмотреть земельные участки в системе объектов недвижимости и объектов кадастровых работ;
* описать раздел как способ образования земельных участков;
* выявить основные этапы организации и результат выполнения кадастровых работ при образовании земельного участка путем раздела;
	+ в целях практической реализации процедуры проведения кадастровых работ при разделе земельного участка подготовить графическую и текстовую части межевого плана.

В процессе написания дипломной работы применялись такие методы исследования, как анализ графического материала, обобщение теоретического материала, метод практического моделирования, а также описание практических результатов.

При написании работы были использованы учебники, учебно-методические пособия, научная и учебная литература, документация, материалы предприятия, а также законодательная база с последними обновлениями и дополнениями, которые составили определённую базу для дипломной работы.

**1 Нормативные правовые и методические особенности организации кадастровых работ при разделе земельного участка**

**1.1 Кадастровые работы в отношении недвижимого имущества: основные понятия и определения**

Государственный кадастр недвижимости является основным и главным кадастром в России.

Кадастр – это свод систематизированных сведений об объекте землепользования, определяющий функциональное и целевое назначение конкретного участка земли, с учётом его состояния на сегодняшний день и стоимости при купле-продаже.

В 2007 году принят Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – ФЗ № 221), который считается основным нормативно-правовым актом по ведению государственного кадастра недвижимости. Приведённый закон содержит в себе основные термины и понятии о кадастровой деятельности, устанавливает положения и принципы ведения государственного кадастра недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости представляет собой систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

Одним из этапов процедуры по образованию или уточнению границ земельного участка являются кадастровые работы, которые представляют собой совокупность работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований:

* определению их местоположения и площади, а также оформлению полученных данных, в случае установления, изменения и восстановления границ сельскохозяйственных организаций, подобных сельских хозяйств, личных подсобных хозяйств при их образовании, объединении, разделении и других преобразований, а также при устранении недостатков, связанных в их расположении (чересполосицы, вклиниваний, вкрапливаний);
* консолидации земельных участков, которые принадлежали владельцам, имеющим земельную долю или земельных долей, на которые не были реализованы права по их расположению.

Кадастровые работы в отношении объекта недвижимого имущества выполняются в соответствии с требованиями, установленными законом, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих в себе необходимые сведения о таком недвижимом имуществе для осуществления государственного кадастрового учёта недвижимого имущества. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства договора подряда. Согласно договору подряда на выполнение кадастровых работ, кадастровый инженер по заданию заказчика должен обеспечить выполнение кадастровых работ, а после передать полученные в ходе работ данные заказчику.

Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов и иных объектов недвижимости, которые подлежат государственному кадастровому учёту (далее – ГКУ).

Результатом кадастровых работ является межевой план, технический план и акт обследования. Именно межевой план выступает основой для постановки земельных участков на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав (далее – ГРП).

Основные этапы кадастровых работ представлены на рисунке 1.

Этапы кадастровых работ

Полевые

работы

Камеральные работы

Подготовительные работы

Рисунок 1 – Основные этапы кадастровых работ

На этапе подготовительных работ происходит сбор информации о земельном участке, а также собирается достаточно большой перечень документов, в том числе:

* кадастровый план территории;
* выписки из кадастра объектов недвижимости;
* списки координат пунктов опорной межевой сети (далее – ОМС);
* сведения о правообладателях смежных земельных участков и инженерных коммуникаций (линий электропередач, водопроводов и т.п.);

Второй этап – полевые работы (определение участка на местности), на котором происходит:

* составление примерной схемы расположения земельного участка;
* согласование местоположения границ земельного участка с использованием геодезической съёмки границ данного земельного участка;
* уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ;
* определение местоположения границ объектов недвижимости, находящихся на земельном участке.

Этап, на котором происходит подготовка необходимых документов, называется камеральные работы, где:

* вычисляется площадь самого земельного участка и его отдельных частей, ограниченных в использовании (сервитутами, охранными зонами ЛЭП, водоохранными зонами и т.п.);
* отражаются в межевом плане границы частей земельного участка, которые ограниченны в использовании или обременены сервитутами;
* изготавливается межевой план земельного участка.

На рисунке 2 отображается порядок выполнения кадастровых работ.

Порядок выполнения кадастровых работ

Оформление заявки:

* оставить заявку на выполнение кадастровых работ;
* заключить договор;
* предоставить ряд документов для создания межевого плана.

Проведение съёмки земельного участка. Для проведения съёмки приветствуется присутствие соседей-смежников земельного участка.

Передача после съёмки земельного участка геодезистами данных съёмки

Рисунок 2 – Порядок выполнения кадастровых работ

В результате кадастровых работ юридическое лицо или индивидуальный предприниматель передаёт заказчику кадастровых работ следующие документы:

* межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учёта заявления о постановке на учёт земельного участка);
* технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учёта заявления о постановке на учёт здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.);
* акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учёта заявления о снятии с учёта здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

Таким образом, кадастр недвижимости представляет собой систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе. Основным нормативно-правовым актом по ведению государственного кадастра недвижимости считается ФЗ № 221. Кадастровые работы являются одним из этапов процедуры по образованию или уточнению границ земельного участка. Для их осуществления необходимо соблюдать определенный порядок выполнения работ. Результатом кадастровых работ выступает межевой план, технический план и акт обследования.

**1.2 Земельные участки в системе объектов недвижимости и объектов кадастровых работ**

Основу объекта недвижимости составляют земельные участки. В соответствии с Федеральным законом от 24.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (далее – ЗК РФ) земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи. Следует упомянуть, что земельные участки могут формироваться на территории, а также могут создаваться искусственно на водном объекте путём намыва или отсыпки грунта.

Благодаря тому, что земельный участок занимает центральное место в системе объектов недвижимого имущества, он также является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений и обладает определенными признаками, которые позволяют выделить его в особую категорию. Среди основных признаков земельных участков следует выделить:

* свойства, которые составляют производительный потенциал (пространственные, почвенные, геологические и т.д.);
* непотребляемость, т.е. возможность бесконечного использования земли как товара, в отсутствии износа и разрушения в процессе использования;
* невозможность уничтожения как физического объекта, абстрагируясь от уничтожения как объекта права, путём внесения изменений в сведения Реестра права на недвижимое имущество;
* невозможность физического перемещения, т.к. земельный участок является недвижимым по природе, то его использование связано с постоянством места;
* ограниченность, означающая то, что земельные ресурсы не бесконечны, их нельзя количественно увеличить и качественно видоизменить, потому что они существуют в заранее ограниченном количестве;
* невосполнимость, проявляющаяся в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно;
* разнокачественность, которая обуславливает различное целевое назначение земельных участков и, вследствие этого, отнесение их к определённой категории земель
* неизнашиваемость, предполагающая то, что земельный участок при рациональном использовании постоянно будет увеличивать свои производительные свойства.

Земля как территориальная основа, природный ресурс, средство производства и объект социально-экономических связей характеризуется такими классификационными признаками, как категория земель, формы и виды собственности, вид угодий, происхождение, делимость, технология кадастрового учёта, состав и т.д.

Так, в соответствии с ЗК РФ все земли делятся на семь категорий. На рисунке 3 представлена классификационная модель деления земли на категории.

Категории земель в РФ

Земли населённых пунктов

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Земли промышленности, энергетики, транспорта и т.д.

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли запаса

Земли водного фонда

Земли лесного фонда

Рисунок 3 – Категория земель в РФ

Согласно такому классификационному признаку земельные участки делятся по целевому назначению или виду использования в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В РФ классификация земель по видам и формам собственности предусмотрена ст. 9 Конституции РФ, согласно которой в РФ признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Классификация земель по видам угодий подразумевает деление их на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные. К сельскохозяйственным землям относятся пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы, пастбища, а к несельскохозяйственным – земли занятые постройками, дорогами, прогонами, земли под лесами, болота и другие угодья.

В современных условия выделяют новую классификационную модель деления земельных участков, которая связана с их происхождением. Согласно данной классификации выделяют земельные участки естественного и искусственного происхождения. При этом к земельным участкам естественного происхождения относятся такие земельные участки, которые формируются и образуются из земель государственной и муниципальной собственности, в то время как искусственный земельный участок – это земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, т.е. сооружение, создаваемое на водном объекте путём намыва или отсыпки грунта и признаваемое земельным участком только после ввода его в эксплуатацию. (ЗАКОН)

По технологии кадастрового учёта выделяются исходные, образуемые, уточняемые и измененные земельные участки.

Исходные земельные участки – земельные участки, из которых в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела образуются новые земельные участки.

Образуемые земельные участки – земельные участки, созданные в результате раздела, объединения, перераспределения и (или) земельных участков или выделе из земельных участков.

Уточняемые земельные участки – земельные участки, в отношении которых осуществляются кадастровые работы по уточнению описания местоположения границ участков, кадастровые сведении о которых не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, в том числе при исправлении ошибок в местоположении их границ.

Измененные земельные участки – земельные участки, из которых в результате выдела в счёт доли (долей) в праве общей собственности образованы новые земельные участки, которые в соответствии с ЗК РФ после раздела сохраняются в измененных границах. (ЗАКОН)

Под кадастровой деятельностью подразумевается выполнение работ в отношении объектов недвижимости, по результатам, выполнения которых обеспечивается подготовка документов необходимых для осуществления ГКУ объектов недвижимости. В ходе реализации кадастровой деятельности осуществляется формирование, установление и уточнение границ земельных участков, их выдел и объединение. Таким образом, кадастровая деятельность представляет собой осуществление конкретных процедур, направленных на описание и индивидуализацию земельных участков, сопровождающихся присвоением каждому участку уникальных признаков, благодаря которым данный участок будет отличаться от других земельных участков.

Кадастровые работы осуществляются в отношении объектов недвижимости, перечень которых приведён на рисунке 4.

Земельные участки

Здания

Сооружения

Объекты кадастровых работ (кадастрового учёта)

Объекты незавершенного строительства

Машино-места

Единый недвижимый комплекс

Помещения

Части объектов недвижимости

 Рисунок 4 – Объекты кадастровых работ

Из рисунка 4 видно, что кадастровые работы могут проводиться в отношении земельных участков и иного недвижимого имущества для постановки или снятия их с ГКУ, а также внесения изменений в уже созданные документы.

Результатом кадастровой деятельности является постановка на учёт, после чего объект становится предметом гражданского оборота и может выступать в качестве объекта юридически значимых действий. Сформированный участок земли должен пройти процедуру постановки на государственный кадастровый учет. Такой учет проводится на основании документов, подготовленных инженером по итогам выполнения кадастровых работ. После завершения процедуры постановки на кадастровый учет участку земли присваивается уникальный идентификационный номер, а сведения о нем вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

После того, как земельный участок был поставлен на кадастровый учёт, он может выступать в качестве объекта различного рода сделок, т.е. считаться введённым в хозяйственный оборот. В дальнейшем, действия с участком, поставленным на кадастровый учет, также могут повлечь необходимость в осуществлении кадастровой деятельности.

В отношении объекта недвижимости, который был предметом кадастровой деятельности, выдаются: технический план на имущественный комплекс, межевой план на участок земли или акт обследования на объект, подлежащий снятию с учёта.

Так, земельные участки составляют основу объектов недвижимости, где занимают центральное место. Они характеризуется такими классификационными признаками, как категория земель, формы и виды собственности, вид угодий, происхождение, делимость, технология кадастрового учёта, состав и т.д. Кадастровая деятельность по отношению к земельным участкам направлена на описание и индивидуализацию земельных участков. Данная процедура сопровождается присвоением каждому участку уникальных признаков, благодаря которым данный участок будет отличаться от других земельных участков. Результатом кадастровой деятельности является постановка на учёт, после чего объект становится предметом гражданского оборота и может выступать в качестве объекта юридически значимых действий.

**1.3 Раздел как способ образования земельных участков**

Раздел земельного участка – это один из способов образования земельных участков. Данный процесс представляет собой разделение одной территории на две или более новых с меньшим размером и обновленными границами. Ранее принадлежащие права владения видоизменяются, новые собственники получают обновленное право и соответствующую документальную составляющую.

В соответствии со ст. 11.4 ЗК РФ указано, что при разделе земельного участка образуются несколько новых земельных участков, а земельный участок, из которого образуются новые земельные участки, завершает своё существование. В статье 38 Градостроительного кодекса РФ отмечены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, обусловленные их целевым назначением и видом разрешенного использования.

Раздел земельного участка может быть осуществлен при соответствии следующим требованиям:

* впоследствии раздела формируются отдельные земельные участки, разрешенное использование которых может исполняться без перехода их в состав земель другой категории;
* площадь полученных после раздела участков не может быть меньше положенных предельных минимальных размеров земельных участков согласно их целевого назначения и разрешенного использования. Для участков, которые предназначены для ведения личного подсобного хозяйства, предельные размеры определяются органами местного самоуправления и фиксируются нормативно-правовыми актами. В других случаях максимальные и минимальные площади устанавливаются согласно правилам землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации;
* образуемые земельные участки должны быть снабжены подъездом и доступом к ним.

К основным нормативно-правовым актам, регулирующим деятельность кадастровых работ при разделе земельного участка, относятся законы и приказы, представленные на рисунке 5.

Конституция Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ

Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Приказ Росреестра от 14.12.2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»

Приказ Росреестра от 28.12.2015 г. № П/675 «О кадастровом делении территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы»

Рисунок 5 – Нормативно-правовым актам, регулирующим деятельность кадастровых работ при разделе земельного участка

Особенности раздела земельного участка представлены на рисунке 6.

Раздел

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает своё существование

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки

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

Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории

Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного развития, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в отношении такого земельного участка, в соответствии с проектом межевания территории

Рисунок 6 – Особенности раздела земельного участка

В случае образования нового объекта недвижимости в результате раздела представляется только заявление о постановке на кадастровый учёт такого образуемого объекта недвижимости и необходимые для его кадастрового учёта документы в случае, если преобразуемый земельный участок сохраняется в изменённых границах (изменённый земельный участок).

Стоит упомянуть, что процесс раздела земельного участка начинается с проведения кадастровых работ, во время которых осуществляется геодезическая съёмка границ, по которым выполняется раздел земельного участка. Процедура раздела земельного участка изображена на рисунке 7.

Образуемый земельный участок

Образуемый земельный участок

Исходный земельный участок

Образуемый земельный участок

Рисунок 7 – Процедура раздела земельного участка

Данные работы реализуются вследствие заключаемого договора подряда на выполнение кадастровых работ. В соответствии с ФЗ № 221 правом на реализацию кадастровой деятельности обладает физическое лицо, имеющее действительный квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Итогом кадастровых работ по земельному участку является межевой план. При этом необходимо подчеркнуть, что при разделе земельного участка, в случае, если его исходная граница не изменяется, формируется один межевой план по образованию земельных участков. В случае если при разделе земельного участка, уточняется местоположение границы исходного земельного участка, оформляется два межевых плана по образованию земельных участков и по уточнению местоположения границы земельного участка.

После выполнения процедуры раздела земельного участка, в соответствии с межевым планом, есть возможность сформировать границы и площади получившихся участков. Стоит отметить, что с 1 января 2017 г. государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав при разделе земельного участка осуществляется одновременно в отношении всех образуемых земельных участков.

Согласно ст. 70 ЗК РФ государственный кадастровый учёт земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ № 218). Постановка на кадастровый учёт и регистрация прав проходит одновременно, срок составит 10 рабочих дней через орган регистрации прав (12 рабочих дней – через МФЦ). Через установленный законом срок собственник получает документы на образуемые земельные участки.

Вследствие вступления в силу изменений в законодательство о государственной регистрации недвижимости, мероприятия государственного кадастрового учёта и регистрации прав объединены, что облегчает порядок оформления прав на земельные участки, образуемые путём раздела.

На основании вышеизложенного можно обозначить, что раздел земельного участка представляет собой процедуру, при которой из одного земельного участка образуется несколько новых земельных участков. Необходимо отметить, что при проведении данной процедуры исходный земельный участок прекращает своё существование. При этом для осуществления процедуры раздела земельный участок должен соответствовать определённым требованиям.

Процесс раздела земельного участка начинается с проведения кадастровых работ, результатом которых выступает межевой план. После выполнения процедуры раздела земельного участка, в соответствии с межевым планом, есть возможность сформировать границы и площади получившихся участков.

**1.4 Основные этапы организации и результат выполнения кадастровых работ при образовании земельного участка путём раздела**

Кадастровые работы представляют собой комплекс мероприятий по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований; определению их местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных материалов.

Основной задачей проведения кадастровых работ является юридическое оформление границ участка и закрепление их на местности.

К кадастровым работам относят разные процедуры, например, раздел земельного участка, в результате которого из одного объекта получаются два и больше новых земельных участков, а первоначальный участок прекращает своё существование. При проведении кадастровых работ во время раздела земельного участка владелец наделяется правом собственности на все объекты, полученные в результате раздела объекта.

Следует учитывать то, что раздел земельного участка может произойти только с согласия всех собственников и с учётом пользования жилым домом, поскольку земельный участок, находящийся под домом также учитывается. При этом нужно помнить, что целевое назначение и вид разрешенного использования образуемых участков остаются такими же, как и у того участка, из которого они образовались.

Необходимость в разделе земельного участка может возникать по разным причинам – разрыв взаимоотношений между совладельцами, использование разных частей участка в разных целях, оформление сервитута и так далее.

На рисунке 8 приведены основные этапы организации кадастровых работ при образовании земельного участка путём раздела.

Основные этапы организации кадастровых работ при образовании земельного участка путём раздела

Подготовительный этап

Камеральный этап

Полевой этап

Подготовка акта согласования местоположения границ земельного участка и согласование границ

Определение кадастровым инженером возможности заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ

Определение сохранности наружного знака, центра знака и марки знака пункта ОМС или государственной геодезической сети

Подготовка текстовой и графической части межевого плана

Заключение договора подряда и подписание заказчиком согласия на обработку персональных данных

Съёмка фактической границы, расчёт площади землепользования

Формирование межевого плана в виде электронного XML-документа и печатного документа (при необходимости)

Изучение документов, обосновывающих прохождение границы участка

Установление вида прохождения границы на местности

Установление типа закрепления поворотных точек границы земельного участка

Передача результата кадастровых работ заказчику, в орган регистрации прав

Заказ сведений о съемочных пунктах из ЕГРН, государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства

Установление факта наличия/отсутствия объектов капитального строительства на земельном участке

Предварительный выбор способа определения координат характерных точек границ земельного участка и способа согласования местоположения его границ

Мероприятия по согласованию границ земельного участка с правообладателями прав на смежные участки

Рисунок 8 – Основные этапы организации кадастровых работ при образовании земельного участка путём раздела

Далее на рисунке 9 представлен результат кадастровых работ.

Результаты кадастровых работ

Учёт части объекта капитального строительства

Учёт изменений

Постановка на учёт

Снятие с учёта

Учёт части земельного участка

Учёт изменений

Постановка на учёт земельного участка

Акт обследования

Технический план

Межевой план

В отношении земельных участков и их частей

В отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест и их частей

Рисунок 9 – Результат кадастровых работ

Из рисунка 9 видно, что результатом кадастровых работ при образовании земельного участка путём раздела выступает межевой план, который представляет собой документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории, где указаны сведения об образуемых земельных участках либо о части земельного участка.

В межевой план включаются сведения о границах формируемых земельных участков и об особенностях их образования, а также сведения о земельных участках, которые после раздела сохраняются в изменённых границах.

В межевом плане указывается информация не только об образуемых земельных участках, но и о земельных участках, в отношении которых осуществляются кадастровые работы для уточнения описания местоположения их границ. Это уточнение границ осуществляется в связи с тем, что кадастровые сведения о них не соответствуют установленным требованиям закона, а также в случае исправления ошибок в местоположении границ.

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые в свою очередь делятся на разделы, обязательные для включения его в состав, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ.

К текстовой части межевого плана относятся разделы, которые описывают общие сведения о кадастровых работах, исходные данные для их выполнения, сведения о выполненных расчётах, об образуемых и изменённых земельных участках и их частях и т.д. Особое место среди текстовых сведений занимают заключение кадастрового инженера и акт согласования местоположения границ земельного участка.

К графической части межевого плана относятся разделы, представленные на рисунке 10.

Разделы графической части межевого плана

Схема геодезических построений

Схема расположения земельных участков

Чертёж земельных участков и их частей

Абрисы узловых точек границ земельных участков

Рисунок 10 – Разделы графической части межевого плана

Так, в графической части межевого плана воспроизводятся сведения соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельных участков, либо их частей, либо уточняемых границ земельных участков.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Итак, кадастровые работы при образовании земельного участка путём раздела включают в себя три основных этапа: подготовительный, полевой и камеральный этапы, каждый из которых характеризуется определёнными поочерёдными действиями. Результатом кадастровых работ в случае проведения процедуры раздела выступает межевой план. Межевой план – документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории, в котором воспроизведены определённые сведения об образуемых земельных участках либо о части земельного участка.