



Министерство образования и науки Российской Федерации Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОСИСТЕМ И
ТЕХНОЛОГИЙ»
(СГУГиТ)

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЗОНЕ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Гульманова Марина Владиславовна
Студентка 4 курса группы ГКз-42
Специальность 21.03.02
Землеустройство и кадастры
Руководитель: Добротворская Н.И.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что в процессе постановки на учет земель существующих кладбищ в зоне с особыми условиями использования территории, возникает множество вопросов, таких как:

- проблема выбора категории земельному участку, расположенному вне границ населенного пункта;
- разность категорий;
- отсутствие четкой формулировки законодательства в отношении «земель иного специального назначения».

Целью выпускной квалификационной работы является, раскрыть этапы формирования документации при постановке на учет земель специального назначения (существующих кладбищ), в зоне с особыми условиями использования.

Для достижения цели ВКР поставлены следующие задачи:

- рассмотреть нормативно – правовую базу схемы расположения земельного участка и межевого плана;
- проанализировать особенности постановки на учёт земель специального назначения (существующих кладбищ), в зоне с особыми условиями использования;
- рассмотреть схемы расположения земельных участков;
- провести этапы формирования межевых планов.

Нормативно-правовая база формирования земельного участка в ЗОУИТ

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. № 218-ФЗ: ред. от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
4. Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе»;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Объект исследования – земли с особыми условиями использования территории (общественное кладбище Ягуновского сельского поселения Кемеровского муниципального района)

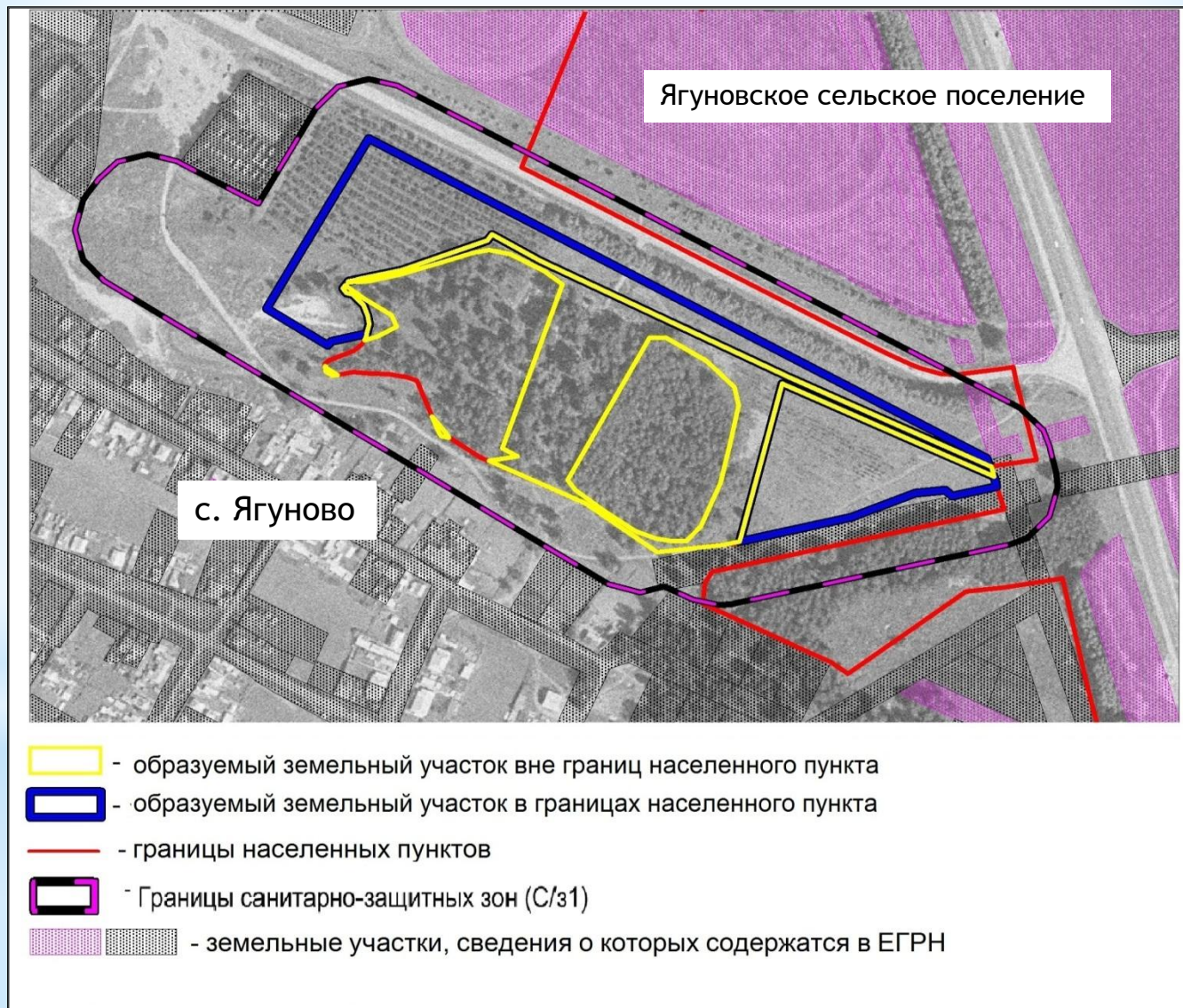


Схема расположения земельного участка расположенного, в границе населенного пункта

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименование)

органов государственной власти или органов местного

самоуправления, принявших решение об утверждении схемы

или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка —
Площадь земельного участка 35626 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
(1)		
1	611972,63	1335126,56
2	611704,25	1335631,29
3	611698,12	1335633,30
4	611772,15	1335470,30
5	611869,72	1335267,22
6	611892,02	1335227,29
7	611887,01	1335223,67
8	611862,18	1335153,45
9	611854,68	1335117,49
10	611853,99	1335117,28
11	611852,71	1335110,34
12	611846,84	1335105,33
13	611842,89	1335108,54
14	611841,88	1335113,57
15	611832,92	1335122,38
16	611824,24	1335125,62
17	611816,83	1335127,01
18	611808,80	1335125,15
19	611802,29	1335096,05
20	611799,10	1335093,19
21	611830,00	1335043,19
22	611875,67	1335069,88
1	611972,63	1335126,56
(2)		
23	611767,03	1335464,33
24	611689,30	1335637,06
25	611680,68	1335639,09
26	611672,78	1335603,06
27	611677,90	1335597,49
28	611675,16	1335572,75
29	611654,70	1335520,55
30	611634,73	1335429,47
23	611767,03	1335464,33

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории



Система координат: МСК 42 (Кемеровская область зона 1)
Масштаб 1:4000

Условные обозначения:


- - граница образуемого земельного участка
- - граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- - граница кадастрового квартала
- (1) - условный номер образуемого земельного участка
- :2540 - кадастровый номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
- 42:04.0320001 - номер кадастрового квартала
- - подъезд к участку

Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Ягуновского сельского поселения




 - образуемый земельный участок

Условные обозначения:

 Границы населенных пунктов

Виды зон ограничений:

 Первый, второй и третий пояса зон санитарной охраны подземных и поверхностных водозаборов (ИБ1, ИБ2, ИБ3)

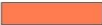





Виды территориальных зон		Состав территориальных зон		Условные обозначения
Код	Наименование	Код	Наименование	
Ж	Жилая зона	Ж1.1	С многоэтажными жилыми домами	
О	Общественно-деловая зона	О1	Общественно-делового назначения	
К	Коммунальная зона	К1	Коммунального назначения	
ИТ	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	ИТ1	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	
Р	Рекреационная зона	Р1	Зона природных территорий	
СХ	Зона сельскохозяйственного	СХ1	Сельскохозяйственного назначения	
С	Зона специального назначения	С1	Зона специального назначения	

Схема расположения земельного участка, расположенного за границей населенного пункта

Утверждена

_____ (подпись)

_____ (подпись)

_____ (подпись)

_____ (подпись)

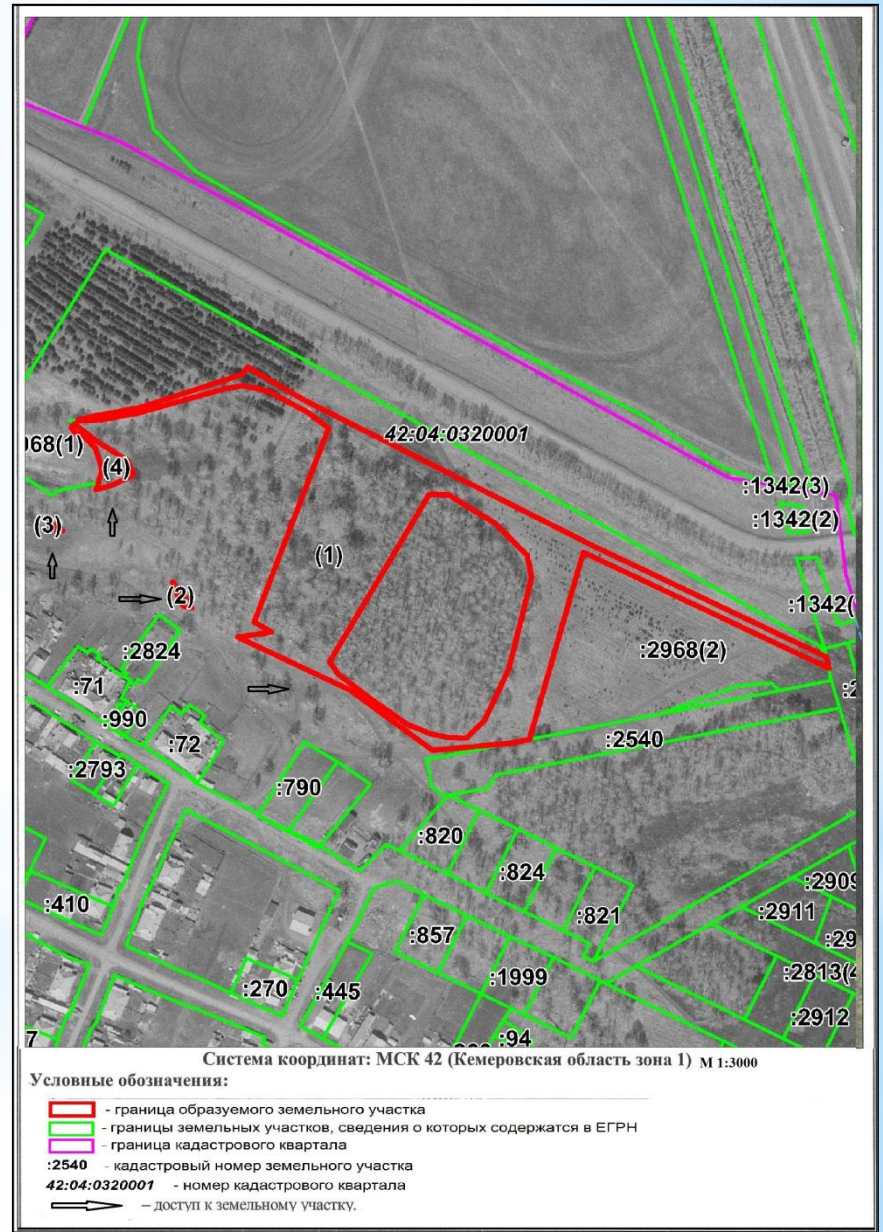
от _____ № _____

**Схема расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка — _____
Площадь земельного участка 22030 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
(1)		
1	611876,78	1335212,54
2	611867,27	1335181,00
3	611858,22	1335151,66
4	611852,40	1335126,16
5	611851,95	1335109,68
6	611852,72	
7	611853,99	
8	611854,68	
9	611862,18	
10	611887,02	
11	611892,02	
12	611869,71	
13	611772,14	
14	611698,12	
15	611697,50	
16	611697,57	
17	611689,31	
18	611767,03	
19	611634,73	
20	611631,65	
21	611625,67	
22	611666,76	
23	611702,15	
24	611706,12	
25	611713,02	
26	611850,42	
27	611861,22	
28	611875,48	
29	611878,94	
1	611876,78	
30	611805,48	

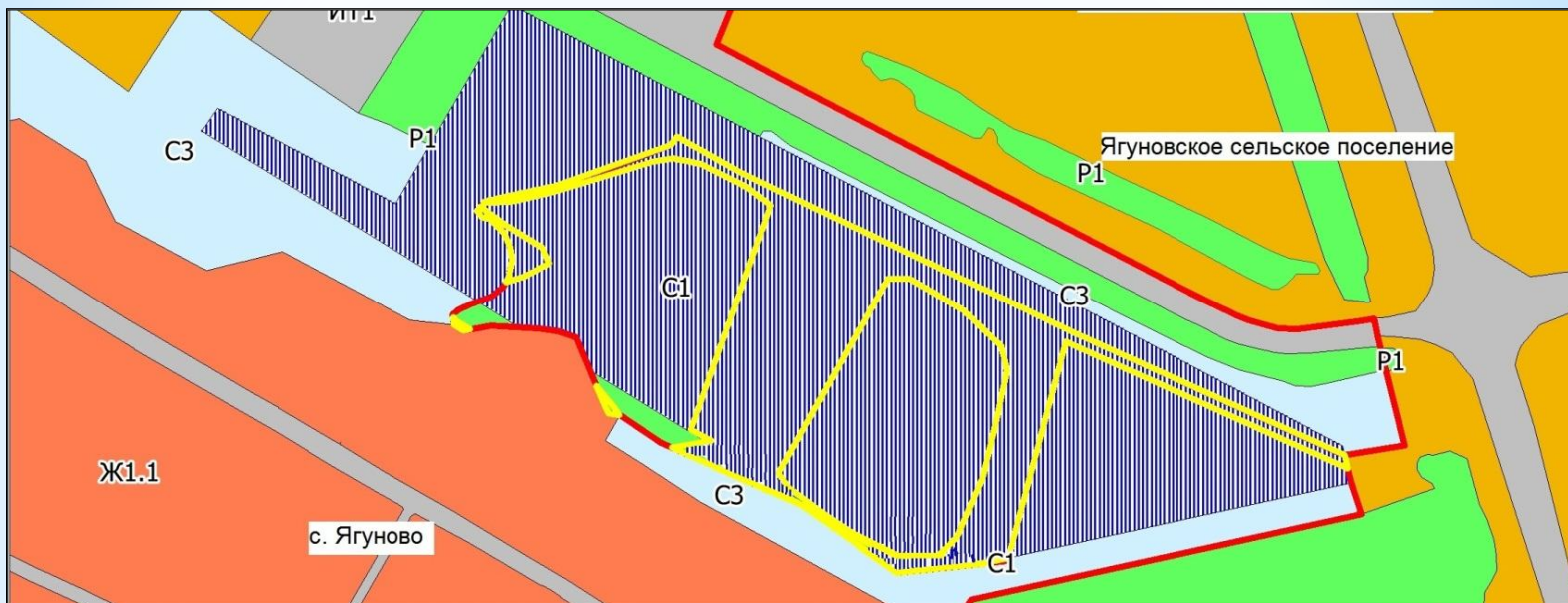
	1	2	3
(1)			
31	611805,48	1335369,38	
32	611786,04	1335402,22	
33	611764,00	1335425,12	
34	611748,88	1335428,58	
35	611712,34	1335421,66	
36	611683,63	1335413,89	
37	611647,34	1335397,90	
38	611634,81	1335385,80	
39	611634,81	1335373,70	
40	611636,97	1335360,74	
41	611643,45	1335343,89	
42	611660,73	1335318,40	
43	611677,59	1335295,50	
44	611686,23	1335289,02	
30	611805,48	1335355,99	
(2)			
45	611846,85	1335105,33	
46	611849,49	1335107,58	
47	611837,91	1335123,14	
48	611824,52	1335145,18	
49	611814,58	1335149,50	
50	611806,80	1335134,37	
51	611803,47	1335123,21	
52	611805,70	1335124,46	
53	611808,81	1335125,14	
54	611824,24	1335127,02	
55	611832,91	1335122,38	
56	611841,88	1335113,57	
57	611842,90	1335108,53	
58	611846,85	1335105,33	
45			
(3)			
59	611781,66	1335091,01	
60	611779,58	1335092,89	
61	611774,29	1335101,16	
62	611773,54	1335096,94	
63	611777,21	1335091,62	
59	611781,66	1335091,01	
(4)			
64	611739,63	1335178,35	
65	611726,86	1335188,82	
66	611721,86	1335192,26	
67	611723,00	1335186,00	
68	611725,63	1335184,12	
64	611739,63	1335178,35	



Границы образуемого земельного участка



Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Ягуновского сельского поселения



Виды территориальных зон		Состав территориальных зон		Условные обозначения	К	Коммунальная зона	К1	Коммунального назначения	
Код	Наименование	Код	Наименование						
Ж	Жилая зона	Ж1	С многоэтажными жилыми домами		ИТ	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	ИТ1	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	
		Ж1.1	С малоэтажными жилыми домами постоянного проживания с ограниченным или развитым личным подсобным хозяйством		Р	Рекреационная зона	Р1	Зона природных территорий	
		Ж2	С малоэтажной жилой застройкой сезонного проживания		СХ	Зона сельскохозяйственного назначения	Р2	Учреждений отдыха и туризма	
О	Общественно-деловая зона	О1	Общественно-делового назначения				СХ1	Сельскохозяйственного назначения	
П	Производственная зона	П1	Производственного назначения				СХ2	Животноводства	
							СХ3	Садоводства	
					С	Зона специального назначения	С1	Зона специального назначения	

Условные обозначения:

- образуемый земельный участок

- Границы населенных пунктов

Первый, второй и третий пояса зон санитарной охраны подземных и поверхностных водозаборов (ИБ1, ИБ2, ИБ3)

42:4:320001:2968	
Многоконтурный земельный участок	
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → 🔍 ☆	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	42:4:320001:2968
Кадастровый квартал:	42:4:320001
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область, Кемеровский муниципальный район, с/п Ягуновское, с. Ягуново, ул. Школьная, 30а
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	59 298 764,48 руб.
Дата определения КС:	07.08.2019
Дата внесения сведений о КС:	07.08.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	35 626 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения кладбищ



Земельные участки
успешно встали на
кадастровый учет с
разными
категориями
земель

42:4:320001:3011	
Многоконтурный земельный участок	
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → 🔍 ☆	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	42:4:320001:3011
Кадастровый квартал:	42:4:320001
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Кемеровский муниципальный округ, в 45 м северо-восточнее земельного участка с к/н 42:04:0320001:2824
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 852 282,4 руб.
Дата определения КС:	06.04.2020
Дата внесения сведений о КС:	06.04.2020



Выводы

1. В случае расположения земельного участка в ненадлежащей категории земель согласно документов территориального планирования, можно определить категорию земель согласно территориальной зоны в которой расположен земельный участок.

2. К категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» можно отнести земли, предназначенные для особых объектов, в случае, если они не могут быть отнесены к другим категориям земель.

Спасибо за внимание