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 наименования

органов государственной власти или органов местного

самоуправления, принявших решение об утверждении схемы

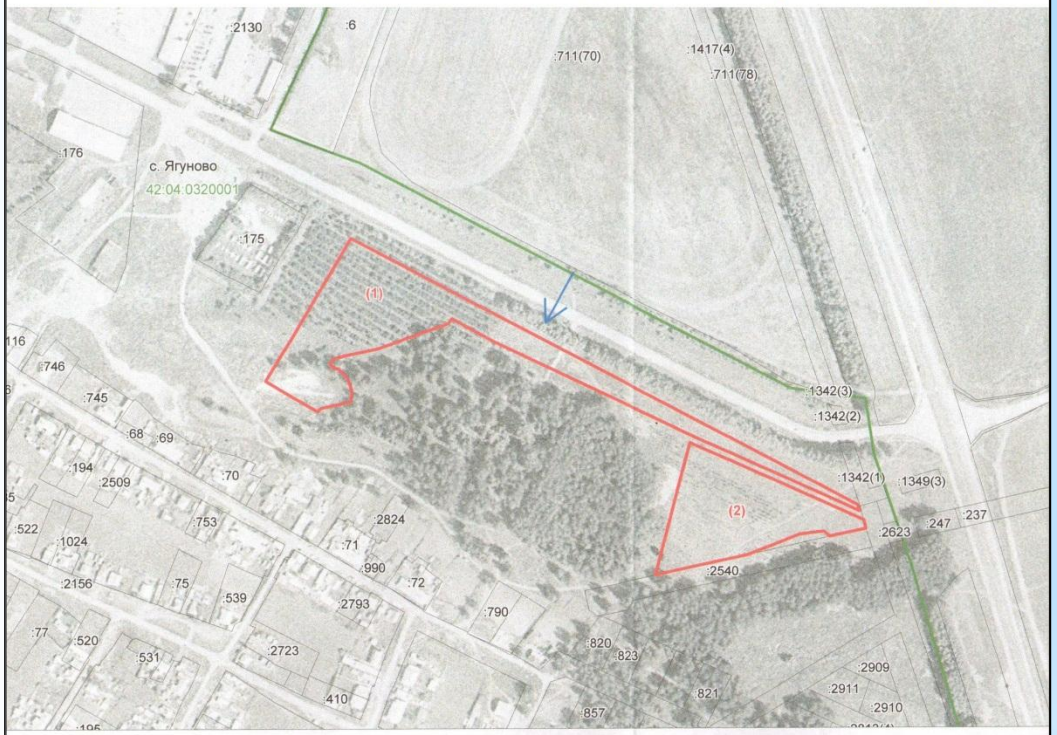
или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

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



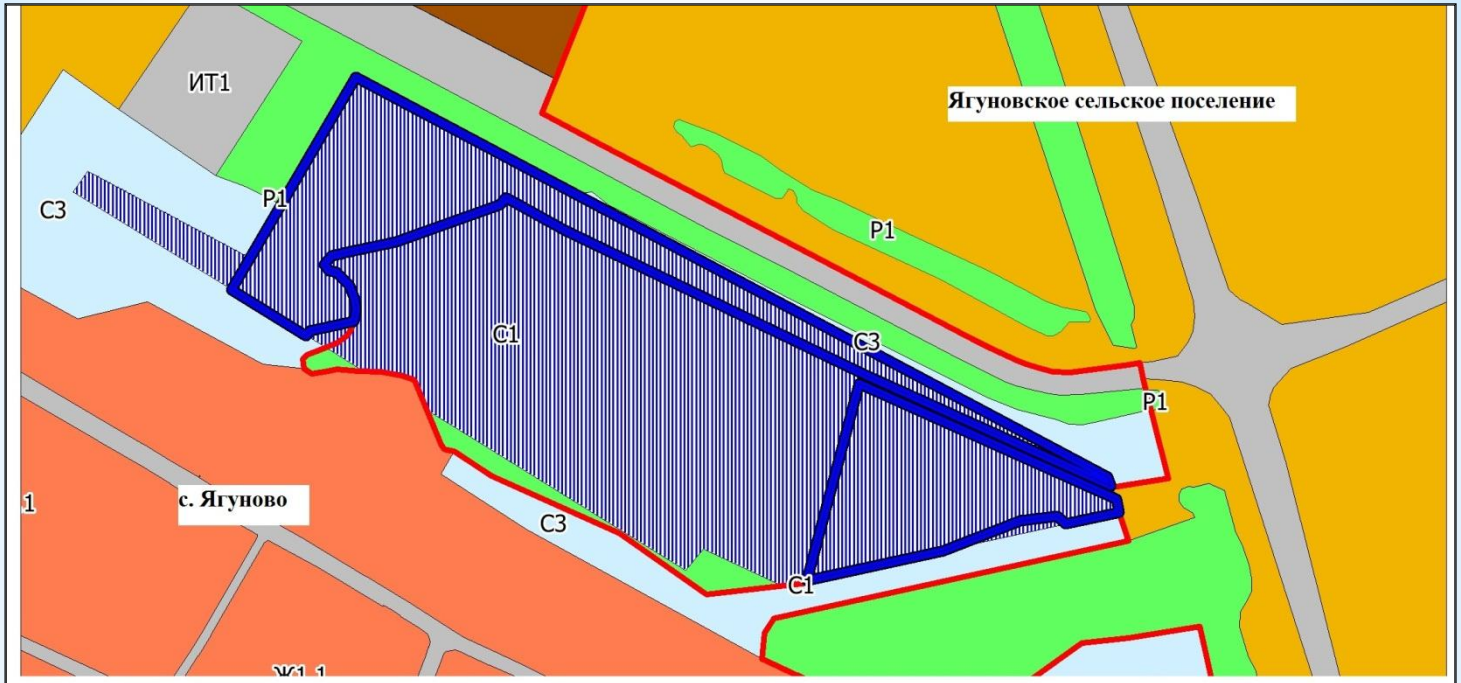
Система координат: МСК 42 (Кемеровская область зона 1)

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 (ИВ1, ИВ2, ИВ3)

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

(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 _____ № _____

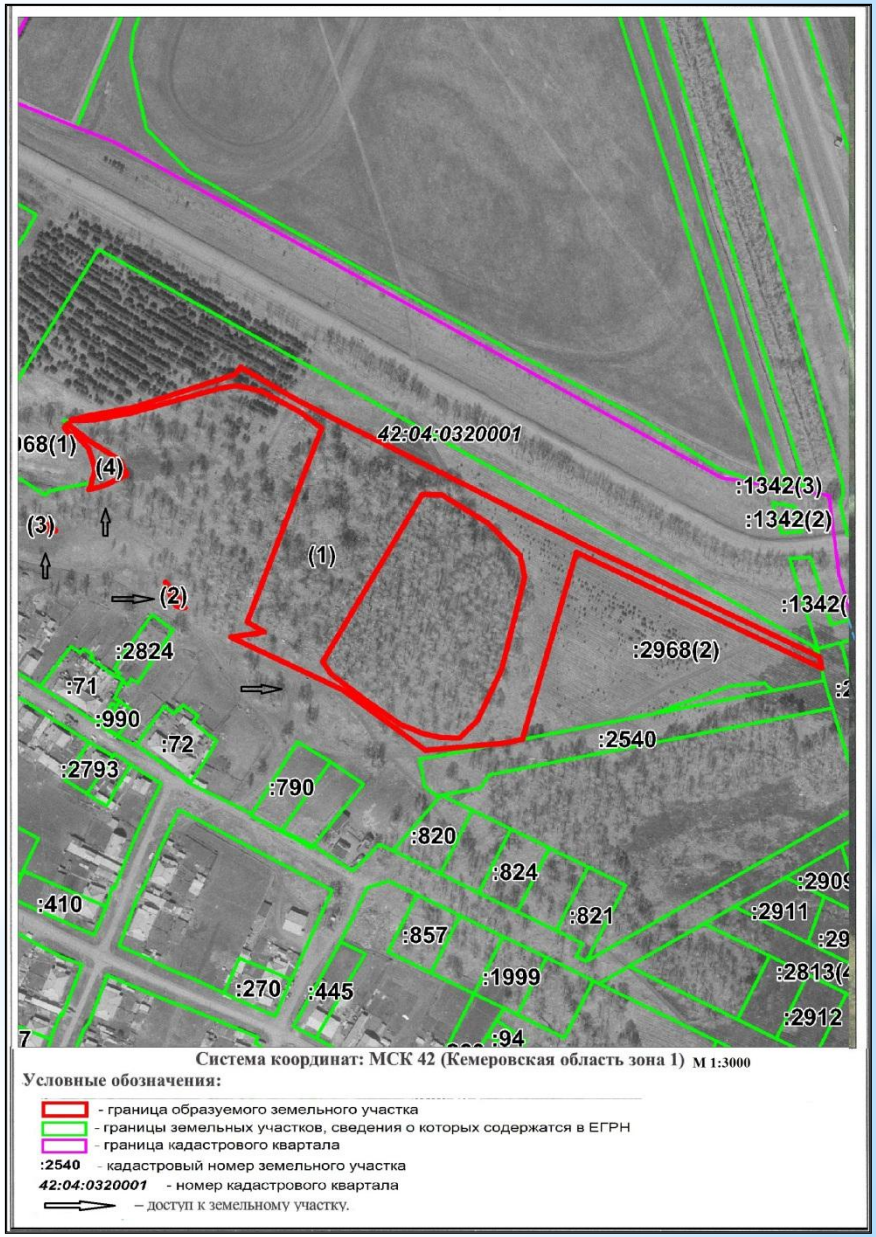
Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка —

Площадь земельного участка 22030 м²

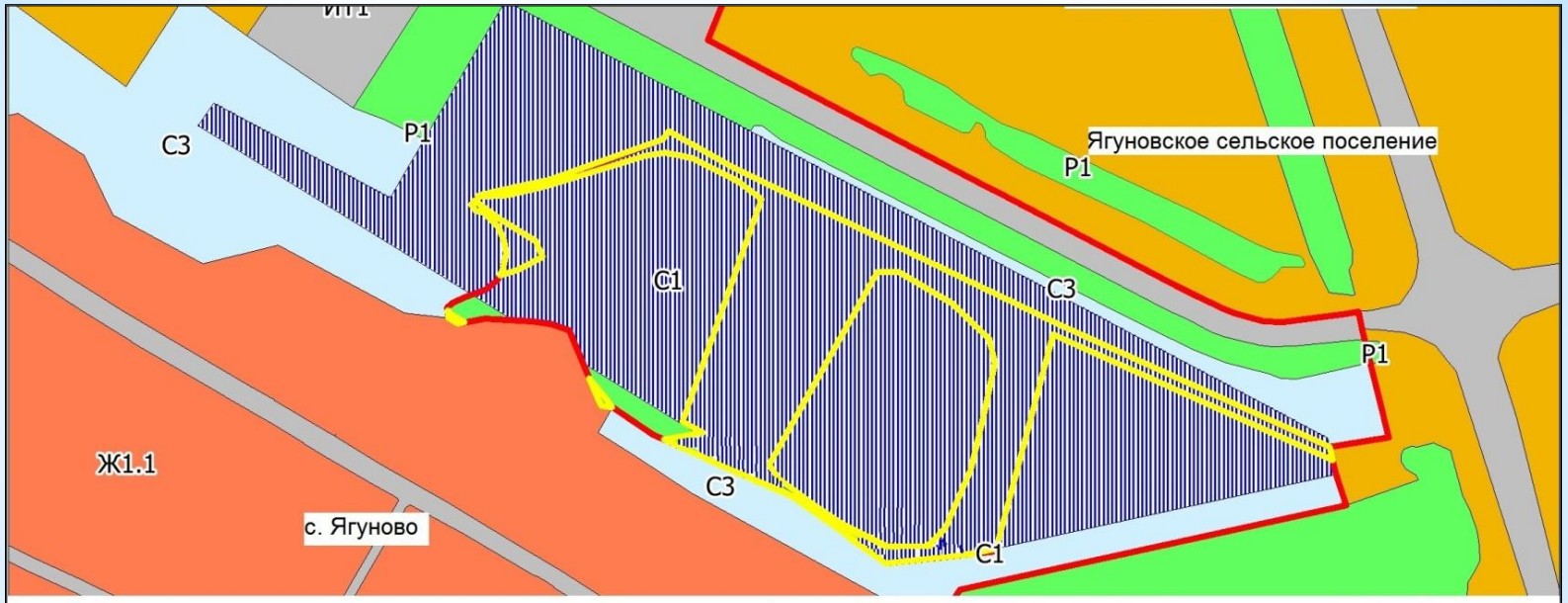
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
(1)		
1	611876,78	1335212,54
2	611867,27	1335181,00
3	611858,22	1335151,66
4	611852,60	1335126,16
5	611851,95	1335109,68
6	611852,72	
7	611853,99	
8	611854,68	
9	611862,18	
10	611887,02	
11	611892,02	
12	611869,71	
13	611772,14	
14	611698,12	
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
31	611805,48	1335369,38
32	611786,04	1335402,22
33	611764,00	1335425,12
34	611748,88	1335428,58
35	611717,34	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	611816,83	1335127,02
55	611824,24	1335125,62
56	611832,91	1335122,38
57	611841,88	1335113,57
58	611842,90	1335108,53
45	611846,85	1335105,33
(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
Код	Наименование	Код	Наименование	
Ж	Жилая зона	Ж1	С многоэтажными жилыми домами	
		Ж1.1	С малоэтажными жилыми домами постоянного проживания с ограниченным или развитым личным подсобным хозяйством	
		Ж2	С малоэтажной жилой застройкой сезонного проживания	
О	Общественно-деловая зона	О1	Общественно-делового назначения	
П	Производственная зона	П1	Производственного 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	
		Р2	Учреждений отдыха и туризма	
СХ	Зона сельскохозяйственного назначения	СХ1	Сельскохозяйственного 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 (ИВ1, ИВ2, ИВ3)

Земельные участки успешно встали на кадастровый учет с разными категориями земель

42:4:320001:2968
Многоконтурный земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги

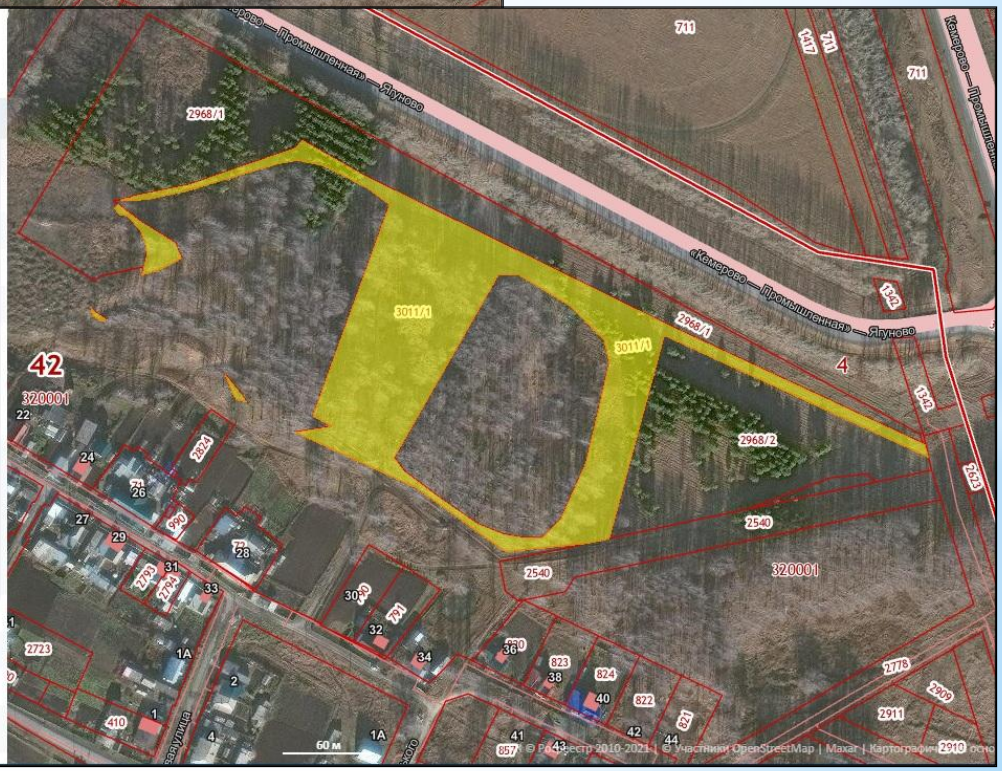
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	42:4:320001:2968
Кадастровый квартал:	42:4:320001
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область, Кемеровский муниципальный район, с/п Ягуновское, с. Ягуново, ул. Школьная, 30а
Категория земель:	Земли 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

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