Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Макушев Андрей Евгеньевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 17.07.2025 09:49:18
Уникальный программный ключ:
4c46f2d9ddda3fafb9e57683d11e5a4257b6ddfe

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Чувашский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ)

Факультет биотехнологии и агрономии

Кафедра землеустройства, кадастров и экологии

РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по выполнению курсовой работы по дисциплине «Основы градостроительства и планировки населенных мест»

Чебоксары 2023

ЕДК 631.1
ББК 65.32
Р-17

Рецензенты:

Шашкаров Л. Г., профессор кафедры земледелия, растениеводства селекции и семеноводства ФГБОУ ВО ЧГАУ, доктор с.-х. наук;

Уколкин И. В., директор ООО «Правовое измерение», кадастровый инженер.

Разработка проекта межевания территории в границах планируемого размещения объекта недвижимости: методические указания по выполнению курсовой работы по дисциплине «Основы градостроительства и планировки населенных мест» /составитель Т. А. Ильина. – Чебоксары: ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ, 2023. – 75с.

Методические указания включают: основные сведения по проведению кадастровых работ по рациональной организации территории в соответствии с градостроительными нормами и правилами землепользования и застройки муниципальных образований.

Методические указания направлены на разработку проекта межевания путем последовательного формирования границ земельных участков в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий на основе кадастрового плана территории, территориальной зоны, проекта планировки территории.

Указания предназначены для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры направленность (профиль) Землеустройство.

Рекомендовано к изданию методической комиссией факультета биотехнологий и агрономии ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ.

© Ильина Т.А., 2023
© ФГБОУ ВО ЧГАУ, 2023

№ п/п	ОГЛАВЛЕНИЕ	Стр.
	ВВЕДЕНИЕ	4
1	Методические рекомендации по выполнению курсового проекта	6
1.1.	Разработка проекта межевания территории (вариант А)	6
1.2.	Разработка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (вариант Б)	13
1.3.	Разработка проекта образования земельного участка за счет перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (вариант В)	19
2.	Составные части курсового проекта	22
3	Рекомендации по оформлению основных разделов курсового проекта	23
3.1.	Пример разработки проекта межевания территории	25
3.2.	Пример разработки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории	36
3.3.	Пример разработки проекта образования земельного участка из муниципальных земель	48
3.4.	Экономическое обоснование размера платы за увеличение площади земельного участка	50
3.4.1.	Экономическое обоснование размера платы за увеличение площади земельного участка	50
3.4.2.	Экономическое обоснование стоимости земельного участка	51
3.5.	Рекомендации к заключению	64
3.6	Оформление курсового проекта	66
	Список использованных источников	68
Приложение 1. Пример титульного листа курсового проекта		72
Приложение 2. Форма рецензии на курсовой проект		73
Приложение 3. Форма заявления на курсовой проект		74
Приложение 4. Характеристики образуемых земельных участков		71
Приложение 5. Аналоговые участки		73

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный кодекс Российской Федерации устанавливает необходимость и обязательность принятия органами местного самоуправления (далее ОМСУ) правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки является основным документом муниципального образования, определяющим территориальные зоны и перечень разрешенных видов использования земельных участков, входящих в их состав.

Устойчивое развитие территории в соответствии с заложенными в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки принципами, установленными в них элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами проводится на основе проекта планировки территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. Разработанные материалы проекта планировки являются основой для осуществления последующих стадий планирования территорий – проектов межевания, проектов планировки отдельных кварталов, микрорайонов и градостроительных планов земельных участков.

Дисциплина «Основы градостроительства и планировка населенных мест» относится к базовой части дисциплин бакалавриата и изучается по очной и заочной форме обучения. При выполнении курсового проекта студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.02.03 «Землеустройство и кадастры» целью выполнения курсового проекта по основам градостроительства и планировка населенных мест является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков по разработке проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории для рационального использования земельных ресурсов с требованиями градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, видов разрешенного использования и освоение компетенций.

Успешное выполнение данной работы поможет студенту пробрести навыки самостоятельного составления проекта межевания территории.

Задачи работы:

1. Нормативно-правовое обеспечение градостроительной деятельности (краткий обзор):

1.1. Общие положения о территориальном планировании.

1.2. Подготовка и утверждение проекта межевания территории или схемы территориального планирования муниципальных образований и требования к ее подготовке.

1.3. Генеральный план поселения.

1.4. Республиканские нормативы градостроительного проектирования

2. Характеристика объекта исследований

3. Цель, задачи и методика исследования (Методика исследований (геодезический, картометрический, с использованием программных продуктов, метод анализа и т.д.)

4. Разработка проекта межевания территории или схемы территориального планирования муниципального образования

4.1. Информационное обеспечение для составления проекта межевания территории или схемы землеустройства

4.2. Использование программных продуктов в разработке проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

4.3. Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной собственности

4.4. Экономическое обоснование проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка

1. Методические рекомендации по выполнению курсового проекта

1.1. Разработка проекта межевания территории (вариант А)

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Понятие проекта межевания территории.

Проекты межевания территорий представляют собой проектный документ, посредством которого происходит процесс реализации конкретных градостроительных мероприятий, при соблюдении интересов большого количества застройщиков и собственников. Проектное межевание осуществляется таким образом, чтобы реализация градостроительных мероприятий происходила с четкими выявленными и уточненными параметрами деятельности (величиной объектов различной степени крупности, степени дробности территории; объемом необходимых ресурсов для освоения (реконструкции); количеством собственников (арендаторов). В проектах межевания процесс дифференциации крупного фрагмента территории на отдельные, относительно небольшие земельные участки, соизмеримые с имеющимися ресурсами, приобретает соответственно правовую основу. Принципиальный смысл более мелкого (перспективного) деления территориальных элементов по сравнению с укрупненным (существующим) определяется тем, что планируемое деление территорий на отдельные земельные участки с градостроительной точки зрения осуществляется в направлении целесообразного и рационального освоения (использования) территории, а также тем, что отдельные земельные участки идентифицируются с конкретными пользователями. Согласно статье 43 ГрК РФ межевание территории ограничивает стремление многих землевладельцев инициировать изменения в конфигурации земельных участков в ущерб государственным интересам и интересам муниципального образования (его текущего существования и развития). Одной из причин возникновения проблем точности выноса сформированных границ участков является необходимость раздела существующих земельных участков между их собственниками по выделенным в судебном порядке долям.

Выбор фрагментов территории муниципального образования, потенциально способных стать объектами межевания, не может осуществиться предварительно (заранее) по причине того, что существующие градостроительные ситуации многообразны. Межевание позволяет грамотно организовать территорию, являясь при этом прогнозным инструментом управления.

Проект межевания - градостроительная документация о планировке территорий муниципальных образований, устанавливающая проектные границы межевания (разделения) территории с выделением границ земельных участков, границы действия и содержание ограничений (обременений) пользования земельным участком и публичных сервитутов в соответствии с красными линиями, другими линиями градостроительного регулирования.

Основанием для разработки проектов межевания является документации территориального планирования, градостроительного зонирования, правил землепользования и застройки, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Проекты межевания разрабатываются в целях: эффективного использования застроенных и подлежащих застройке территорий и повышения уровня их благоустройства; обоснованного закрепления и передачи земельных участков в собственность, аренду физическим и юридическим лицам; регулирования землепользования и застройки на территории; полного и обоснованного налогообложения.

Проекты межевания могут разрабатываться для различающихся по степени и особенностям градостроительного освоения фрагментов территории, таких как застроенные и подлежащие застройке территории.

Основные задачи разработки проекта межевания территории являются:

1) определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Основные требования к разработке проекта межевания:

Подготовка проекта межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с градостроительным Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании *утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории*, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая

подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории формируется для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных проектами планировки красных линий. При написании данного раздела необходимо учитывать градостроительные требования, правила землепользования и застройки, местные градостроительные нормы и требования оответствующего муниципального образования.

Проекты межевания территорий могут создаваться в составе проектов планировки частей территорий поселений, городских округов (микрорайонов, кварталов и других элементов планировочной структуры поселений, городских округов). Основные требования при разработке проекта межевания территории.
- границы проектируемого земельного участка устанавливаются в зависимости от установленного функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующего земельного участка при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельного участка.

Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и местных градостроительных нормативов.

При межевании территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, эти территории выделяются для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту. На территориях, подлежащих застройке, размеры земельного участка определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельного участка и градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки (в случае их наличия). Когда размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или нормативным правовым актом органа

местного самоуправления, то в процессе проектирования размеры данного участка увеличивают до нормативных размеров при наличии свободных земель.

При разработке проекта межевания жилых территорий в границы земельного участка могут включаться территории под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок; резервных территорий. Если в границы земельного участка, на котором расположен жилой дом, невозможно включить объекты благоустройства (хозяйственные, игровые и спортивные площадки и т.д.) по причине их функциональной принадлежности одновременно к нескольким жилым домам, допускается формирование земельного участка в границах, обеспечивающих условия эксплуатации жилого дома как объекта недвижимости. В этих случаях предлагается формирование отдельного земельного участка, на котором расположены объекты благоустройства, который обеспечивает нормативные условия эксплуатации всех объектов жилого назначения, для которых рассматриваемая территория была благоустроена. Этот земельный участок формируется в качестве объекта муниципальной собственности и может быть предоставлен в аренду управляющей компании, которое обеспечивает коммунальное обслуживание жилых домов с условием обеспечения беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц.

Для территориальных зон промышленной и коммунально-складской застройки границы земельного участка предприятий и других объектов устанавливают с учетом технологии производства, грузооборота и других данных существующих и размещаемых объектов, исходя из самых малых разрешенных размеров земельного участка и нормативной плотности застройки площадок предприятий. При значительном превышении нормативного размера земельного участка, занимаемого отдельным предприятием, при установлении его границ размер занимаемого участка уменьшается до нормативного размера при соответствующем обосновании.

При установлении размеров и границ земельного участка в зонах исторической застройки предусматривается исторические границы домовладений, которые определяются на основе архивных данных, историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры.

Для формированных и вновь формируемых объектов недвижимости, которые находятся в собственности нескольких организаций, выделяется

единый земельный участок, размер и границы которого устанавливаются в соответствии с основным функциональным назначением объекта.

При разработке проекта межевания территории устанавливаются публичные сервитуты, в согласовании с которыми землепользователи обязаны обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Проекты межевания территорий разрабатываются в форме графических материалов.

Текстовые материалы не оформляются, потому что, все необходимые обоснования проектных решений по планировке территорий входят в состав проекта планировки, на основании которого разрабатывается проект межевания. Требования, которые необходимы к использованию земельного участка вписываются в градостроительный план земельного участка.

Графические материалы создаются в масштабе 1:500 - 1:2000 (точность графических материалов обязана отвечать точности масштаба ведения кадастра объектов недвижимости в данном муниципальном образовании) и представляют собой проект межевания территории, где показывают: красные линии, границы земельного участка, контуры домов и сооружений, существующие и проектируемые территории общего пользования, линии застройки, публичные сервитуты, в обоснованных случаях также показываются минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В составе графических материалов проекта межевания территории в первую очередь инвестиционного освоения, подготавливаются проекты градостроительных планов земельного участка, подлежащих застройке. В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» проект межевания и градостроительный план земельного участка (в его составе) является основанием для подготовки межевого плана и, соответственно, государственного кадастрового учета земельного участка.

1.2. Разработка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Вариант Б)

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории – это изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Схема расположения земельного участка необходима для образования земельного участка для последующего проведения различных операций с недвижимостью с целью проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка или же предоставления без проведения торгов.

Кроме этого образование земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности проводится как для предоставления юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, так и на праве аренды или безвозмездного пользования.

Образование земельного участка проводится и для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд,

В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подготовка схем расположения земельных участков обеспечивается гражданами, являющимися собственниками таких земельных участков (оформление прирезок).

Требования к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в форме электронного документа утверждены Приказом Министерством экономического развития РФ от 27.11. 2014 № 762.

При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться документы территориального планирования, Правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, землеустроительные документации, которые представляются в единой системе координат и оформляются с помощью географических информационных технологий. Территориальные особенности земельного участка включают экологическое состояние почв.

В схеме расположения земельного участка (рис. 1). отображаются:

• условный номер каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка (в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков);

• проектная площадь каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;

• список координат характерных точек границы каждого образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка в системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости;

• изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков, изображение границ учтенных земельных участков, в том числе исходных земельных участков, надписи (включая кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения;

• сведения об утверждении схемы расположения земельного участка: в случае утверждения схемы расположения земельного участка решением уполномоченного органа указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (приказ, постановление, решение и тому подобное), наименование уполномоченного органа, дата, номер документа об утверждении схемы расположения земельного участка; в случае утверждения схемы соглашением между уполномоченными органами указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (соглашение), наименования уполномоченных органов, дата (даты), номер (номера) соглашения о перераспределении земельных участков. Пример схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории приводится на рис. 1.2.1

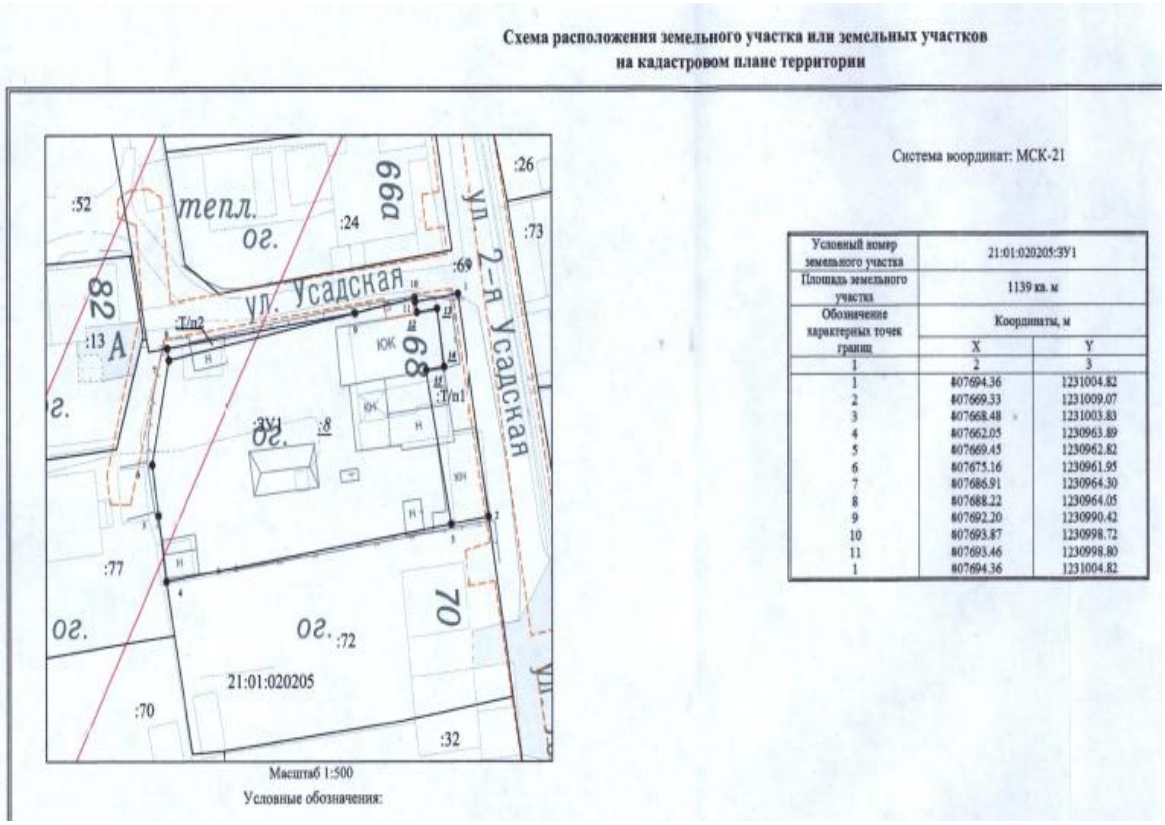

Рис. 1.2.1

Условные обозначения:

	существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведений о которой достаточны для определения ее местоположения	:8	прекращающей существование земельный участок
	границакадастрового квартала	:Т/п1	территория, образуемая из земель, находящихся в государственной собственности и входящая в состав образуемого земельного участка
	красная линия улиц и магистралей		
	граница зоны с особыми условиями использования территории	:ЗУ1	образуемый земельный участок
12	характерная точка границы, прекращающая существование	1	характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
:72	кадастровый номер земельного участка	21:01:020205	номер кадастрового квартала

Рис.1.2.1. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории удобно проводить с использованием программы NextGIS при составлении информации.

Программа NextGIS позволяет ответить на следующие вопросы:

1. «Где находится земельный участок с кадастровым номером, например: 21:01:020205:8?» (определяется место).

2. «В какой территориальной зоне он расположен?»

3. «Как проходят красные линии?»

4. Какие объекты расположены на данном земельном участке? (пространственный анализ).

5. «Как изменятся границы земельного участка после перераспределения?» (моделирование, что произойдет после перераспределения?)

Для ответа на вышеуказанные вопросы земельный участок с кадастровым номером 21:01:020205:8 переносится на карту NextGIS.

С помощью дерева слоёв определяют территориальные зоны и устанавливают местоположение изучаемого земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанными АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187.

В рассматриваем случае земельный участок расположен в подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами (Ж-5.1) (рис. 1.2.2)

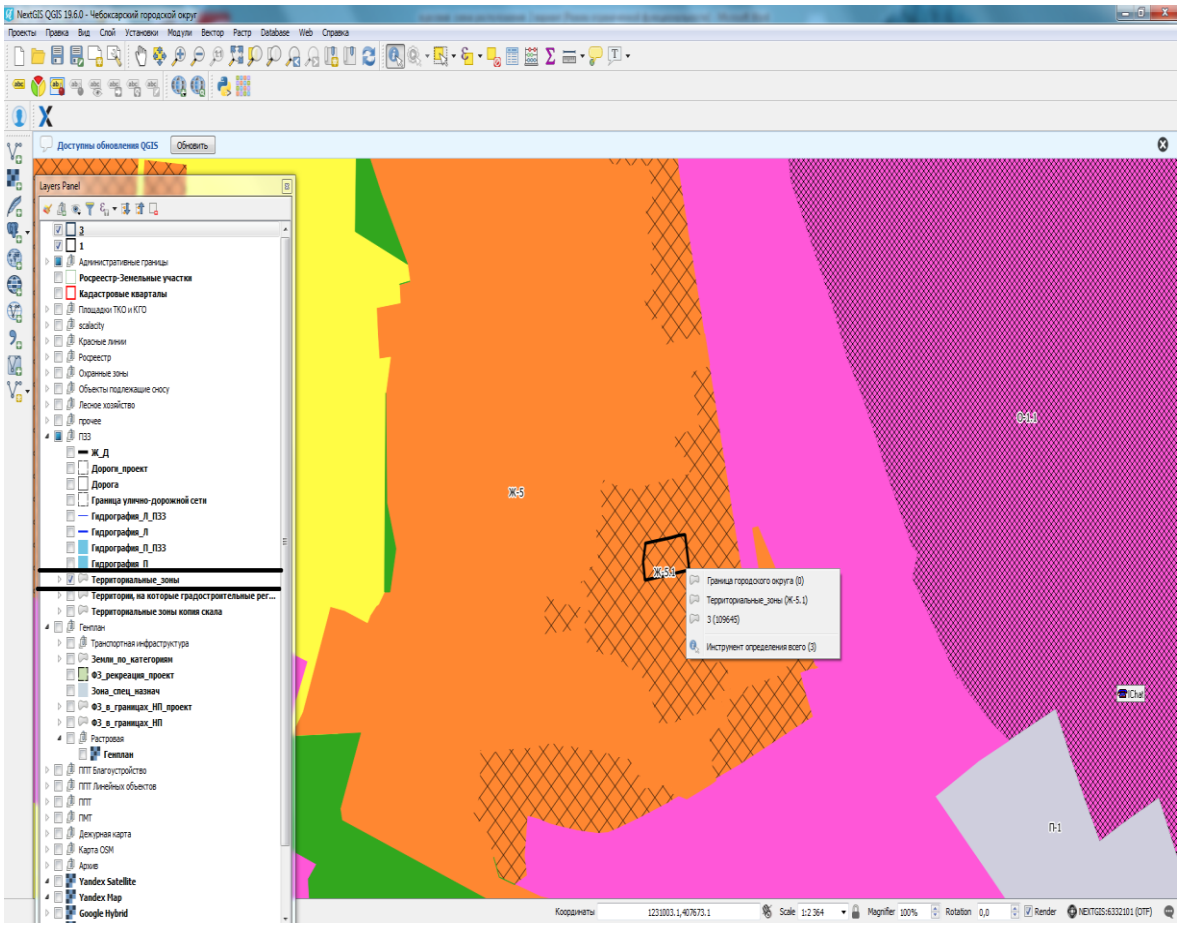

Рис.1.2.2. Правила землепользования и застройки (территориальные зоны)

В регламенте указанной территориальной зоны индивидуальное

жилищное строительство относится к основным видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Далее проверяют прохождение красной линии.

Красные линии представляют собой один из видов градостроительных ограничений, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для их размещения.

Основное предназначение красных линий заключается в том, что формирование земельных участков и их использование (включая застройку) должны осуществляться с учетом существующих и планируемых территорий общего пользования, а также с учётом расположения линейных объектов, которые имеются или которые планируют разместить в будущем.

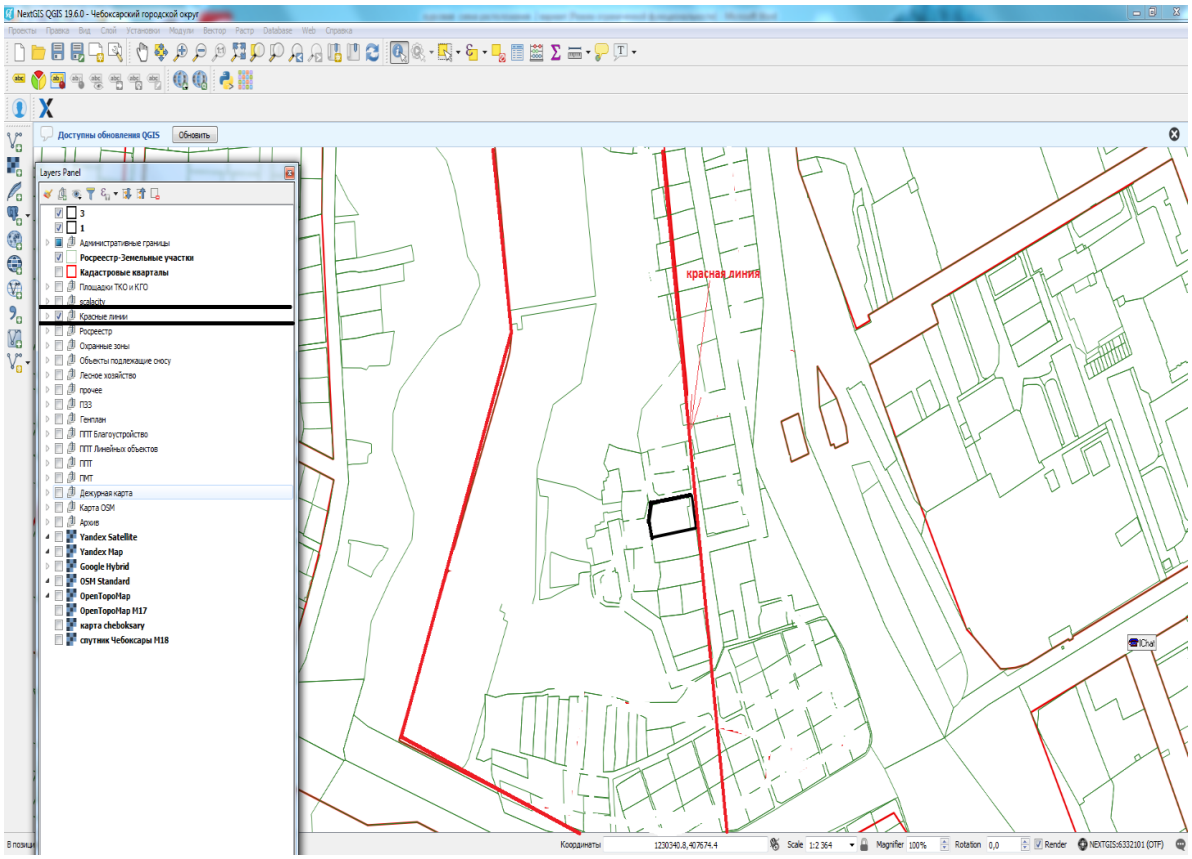

Рис. 1.2.3. Красные линии.

Как видно из рисунка изучаемый земельный участок расположен до красной линии улицы.

С помощью дежурной карты города определяют наличие строений на земельном участке. В рассматриваем случае, на перераспределяемых землях

находятся хозяйственные постройки (сарай и гараж), которые находятся в частной собственности. Площадь земельного участка увеличивается в результате перераспределения на 144 кв.м и составит 1139 кв.м, что не превышает установленные предельные максимальные размеры земельных участков (1200 кв.м. для индивидуального жилищного строительства).

Кроме того данный земельный участок формируется для исключения изломанности и вклинивания границ земельного участка.

Перераспределение не противоречит подпункту 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Основания для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, предусмотренные пунктом 9 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

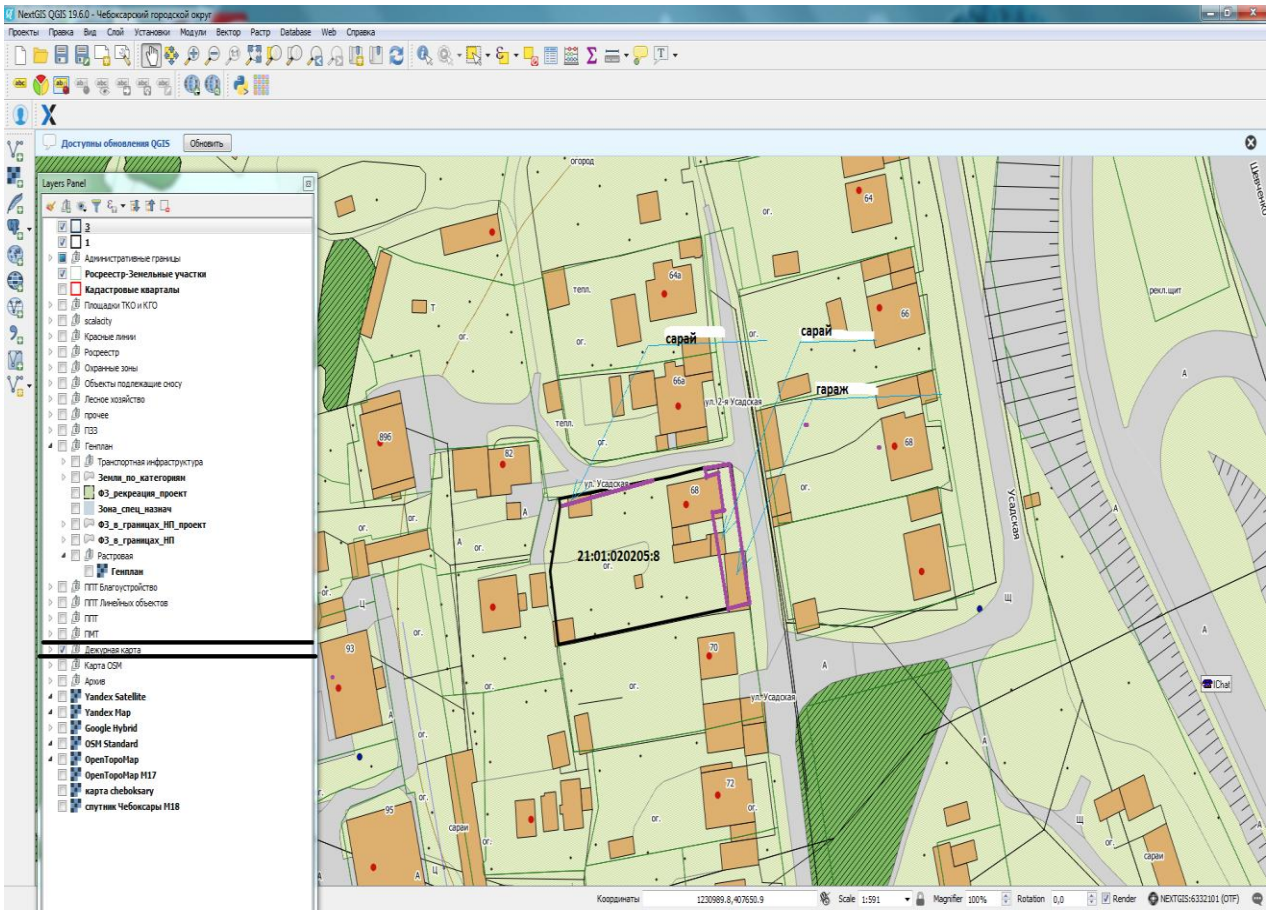

Рис.1.2.4 Дежурная карта города.

1.3. Разработка проекта образования земельного участка за счет перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (вариант В)

В соответствии со ст. 39.28Земельного кодекса РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности допускается в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки.

При этом ст. 39.29Земельного кодекса РФ определяет порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

В целях заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо - собственники таких земельных участков

обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в уполномоченный орган.

В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган по результатам его рассмотрения совершает одно из следующих действий:

1) принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет это решение с приложением указанной схемы заявителю;

2) направляет заявителю согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

3) принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии оснований, предусмотренных п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) заявление о перераспределении земельных участков подано в случаях, не предусмотренных п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ;

2) не представлено в письменной форме согласие лиц, указанных в п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, если земельные участки, которые предлагается перераспределить, обременены правами указанных лиц;

3) на земельном участке, на который возникает право частной собственности, в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности других граждан или юридических лиц, за исключением сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), которое размещается на условиях сервитута, или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 Земельного кодекса РФ и наличие которого не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

4) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности и изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

5) образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

6) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и являющегося предметом аукциона, извещение о проведении которого размещено в соответствии с п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, либо в отношении такого земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек;

7) образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и в отношении которых подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявление о предоставлении земельного участка и не принято решение об отказе в этом предварительном согласовании или этом предоставлении;

8) в результате перераспределения земельных участков площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, будет превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков;

9) образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ;

10) границы земельного участка, находящегося в частной собственности, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»;

11) имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, предусмотренные пунктом 16 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ;

12) приложенная к заявлению о перераспределении земельных участков схема расположения земельного участка разработана с нарушением требований к образуемым земельным участкам или не соответствует утвержденным проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;

13) земельный участок, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

Решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков должно быть обоснованным и содержать указание на все основания отказа.

2. Составные части курсового проекта

Курсовой проект выполняется студентом самостоятельно по материалам конкретного муниципального образования или по заданию преподавателя и включает следующие разделы:

1. Нормативно-правовое обеспечение градостроительной деятельности (краткий обзор):

1.1. Общие положения о территориальном планировании.

1.2. Подготовка и утверждение проекта межевания территории или схемы территориального планирования муниципальных образований и требования к ее подготовке.

1.3. Генеральный план поселения.

1.4. Республиканские нормативы градостроительного проектирования

2. Характеристика объекта исследований (анализ базовой документации)

3. Цель, задачи и методика исследования (Методика исследований (аналитический, картометрический, геодезический, метод спутниковых геодезических измерений, применение прикладных программ в градостроительстве, землеустройстве и кадастре недвижимости, метод анализа и т.д.)

4. Разработка проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

4.1. Информационное обеспечение для составления схемы землеустройства

4.2. Использование программных продуктов в разработке проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

4.3. Состав проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка путем перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной и частной собственности

4.4. Экономическое обоснование проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка

Заключение

Список использованных источников.

3. Рекомендации по оформлению основных разделов курсового проекта

В зависимости от выбранной темы в первом разделе «Нормативно-правовое обеспечение градостроительной деятельности» студент приводит анализ нормативно-правовой основы градостроительствапри разработке проектов межевания территории или разработке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (краткий обзор).

В случае разработки проекта образования земельного участка за счет перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (вариант В) необходимо выполнить анализ нормативно-правовой основы проведения кадастровых работ, связанных с образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Изучить основные положения о территориальном планировании, учет республиканских нормативов градостроительного проектирования.

Во втором разделе «Характеристика объекта исследования» приводится текстовое и картографическое обоснование земельного (ных) участков по местоположению, категории земель, градостроительному зонированию, виду разрешенного использования, обоснованию базовой документации, основание для разработки проекта межевания или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В третьем разделе «Цель, задачи и методика исследований» указываем цель, задачи разработки проекта межевания территории по образованию земельных участков или схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории или же разработки проекта образования земельного участка за счет перераспределения земель и (или) земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Задачи:

1) изучение исходных материалов (базовых документов: правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов,картографических материалов);

2) геодезическое обоснование (запрос пунктов ОМС, геодезическая съемка, полевые вычисления и контроль качества измерений);

3) математическая обработка результатов полевых измерений (с применением программного обеспечения (Технокад, CredoDat, ГИС Карта и т. д);

4) разработка проекта межевания территории;

5) составление заключения.

Изучение исходных материалов – включают в себя изучение сведений государственного кадастра недвижимости о земельном участке, документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии – правоустанавливающих документов), каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС) и иных исходных геодезических пунктов, адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания. Установление наличия и анализ содержания документации, представленной заказчиком кадастровых работ, на основании которой планируется оказание услуги: градостроительной документации (в части проекта межевания территории), землеустроительной документации (в части содержания сведений об образовании земельных участков), лесоустроительной документации (в части содержания сведений об образовании лесных участков), иной проектной документации (в части принятия решений по формированию земельных участков).

Методика исследований включает анализ базовой документации к разработке проекта межевания территории, применение картометрического метода исследования территории, проведения геодезических измерений разными методами: геодезическим, методом спутниковых геодезических измерений, обработку результатов измерений различными программными продуктами с геодезическим приложением, вычерчивание картографического материала.

Метод спутниковых геодезических измерений включает работы по определению плоских прямоугольных координат пунктов съемочного обоснования с применением глобальных навигационных спутниковых систем (типа GPS, ГЛОНАСС).

Работы по определению координат характерных точек границ земельного участка геодезическим методом включают в себя тахеометрическую съемку местности, обработку результатов полевой съемки с применением

программного продукта (например, CredoDat, Технокад, геодезического редактора ГИС Карта или иной) или же вынос координат характерных точек границ и обозначение границ земельного участка на местности межевыми знаками в соответствии с разбивочным чертежом.

Построение чертежей предусматривает вычерчивание составных элементов графической части проекта межевания территории с помощью прикладных программ в градостроительстве, землеустройстве и кадастре недвижимости, оформление текстовой части для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о земельном участке или земельных участках.

Графические материалы формируются в программе AutoCad или MapInfoили в иной программе по месту прохождения производственной практики. Текстовые материалы разрабатываются с использованием программы Word или иной программы по месту прохождения производственной практики.

Четвертый раздел включает разработку проекта межевания территории, который производится в несколько этапов: подготовительные работы; разработка проекта межевания территории и его согласование; проведение публичных слушаний; утверждение проекта межевания территории.

3.1. Пример разработки проекта межевания территории

(коттеджного поселка «Чандрово» в городе Чебоксары)

Характеристика объекта исследований.

Проектируемая территория является западной частью города Чебоксары, входящей в территорию д. Чандрово, в границе кадастрового квартала 21:01:011102. Категория земель: земли населенных пунктов, в границах застроенной территории, водных объектов не пересекает. Предложений по установлению публичных сервитутов не поступало. Объекты культурного наследия отсутствуют. Границы зон особо охраняемых территорий отсутствуют. Земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

Территория разработки проекта межевания согласно Карте градостроительного зонирования находится в территориальных зонах Ж-1, О-1, Р, Т, И.

Градостроительный регламент территориальной зоны застройки индивидуальными (малоэтажными) жилыми домами (Ж-1) предполагает минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства равный 300кв.м., с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» – 2600 кв.м.

Для земельных участков с видами разрешенного использования 12.0.1 Улично-дорожная сеть предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Координаты характерных точек границ проектируемой территории приведены в таблице 3.1.1. (система координат МСК-21)

Таблица 3.1.1. Координаты характерных точек границ проектируемой территории

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	407703.98	1220172.07
2	407741.42	1220188.84
3	407773.51	1220229.26
4	407986.55	1220010.74
5	408023.81	1220021.4
6	408241.25	1220290.25
7	408326.66	1220361.12
8	408534.09	1220503.76
9	408579.73	1220554.95
10	408757.72	1221063.61
11	408752.57	1221063.25
12	408741.68	1221059.78
13	408704.45	1221047.93
14	408690.68	1221043.55
15	408669.84	1221036.92
16	408645.78	1221029.28
17	408592.64	1220995.04
18	408519.13	1220956.14
19	408474.8	1221027.71
20	408443.81	1221027.39
21	408413.18	1221021.38
22	408397.24	1221021.38
23	408383.7	1221021.62
24	408383.73	1221005.87
25	408357.12	1221005.82
26	408357.15	1221000.16
28	408323.37	1221003.64
29	408315.36	1221004.34
30	408303.44	1221009.3
31	408290.45	1221010.55
32	408290.49	1221020.57
33	408258.09	1221021.46
34	408235.57	1221021.25
35	408226.43	1221021.19
36	408226.45	1221017.11
37	408222.4	1221017.09
38	408222.41	1221016.64
39	408211.8	1221018.96
40	408205.45	1221020.35
41	408192.01	1221023.29
42	408192.01	1221023.49
43	408158.2	1221030.69
44	408138.91	1221036.51
45	408136.86	1221042.87
46	408137.72	1221046.36
47	408097.95	1221064.71
48	408066.52	1221010.65
49	407998.43	1221006.31
50	407998.43	1221006.31
51	407939.48	1220971.87
52	407920.47	1220985.49
53	407874.68	1220998.21
54	407871.04	1220950.79
55	407828.61	1220926.88
56	407803.12	1220845.39

27	408323.41	1221000.13
57	407798.75	1220831.05
58	407794.63	1220817.55
59	407775.51	1220754.89
60	407764.74	1220725.87
61	407750.47	1220687.43
62	407746.13	1220677.22
63	407734.34	1220649.52
64	407725.8	1220630.58
65	407701.49	1220576.58
66	407668.62	1220503.64
67	407640.45	1220441.11
68	407633.15	1220424.9
1	407703.98	1220172.07
69	407509.95	1220122.27
70	407494.96	1220209.67
71	407578.95	1220360.93
72	407617.94	1220133.61
69	407509.95	1220122.27

Характеристика существующих земельных участков представлена ниже (таблица3.1.2)

Таблица3.1.2. Характеристика существующих земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Разрешенное использование
1	21:01:011102:513	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	400	для индивидуального жилищного строительства
2	21:01:011102:512	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1200	для индивидуального жилищного строительства
3	21:01:011102:37	Чувашская Республика -	42	Для размещения трансформаторно

		Чувашия, г Чебоксары		й подстанции
4	21:01:011102:548	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1253	Для индивидуального жилищного строительства
5	21:01:011102:520	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	320	для индивидуального жилищного строительства
6	21:01:011102:519	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1001	для индивидуального жилищного строительства
7	21:01:011102:472	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	600	Для индивидуального жилищного строительства
8	21:01:011102:325	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	40	Для индивидуального жилищного строительства
9	21:01:011102:27	Чувашская Республика- Чувашия , г Чебоксары	1355	Для индивидуального жилищного строительства
10	21:01:011102:686	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1424	для индивидуального жилищного строительства
11	21:01:011102:687	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1392	для индивидуального жилищного строительства
12	21:01:011102:688(1)	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	20	Для иных видов использования, характерных для населенных

				пунктов
13	21:01:011102:688(2)	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	20	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
14	21:01:011102:9	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1299	Для индивидуального жилищного строительства
15	21:01:011102:114	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1260	для индивидуального жилищного строительства
16	21:01:011102:183	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1784	для индивидуального жилищного строительства
17	21:01:011102:184	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1144	для индивидуального жилищного строительства
18	21:01:011102:185	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	2898	для индивидуального жилищного строительства
19	21:01:011102:108	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	142	для индивидуального жилищного строительства
20	21:01:000000:55497	Чувашская Республика - Чувашия., г. Чебоксары, д. Чандрово	79031	Под обустройство зоны отдыха с размещением искусственного водоема

21	21:01:011102:496	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	162	земельные участки (территории) общего пользования
22	21:01:011102:449	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	194	Земельные участки (территории) общего пользования
23	21:01:011102:448	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	167	Земельные участки (территории) общего пользования
24	21:01:011102:444	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	600	Для индивидуального жилищного строительства
25	21:01:011102:445	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	600	Для индивидуального жилищного строительства
26	21:01:011102:446	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	800	Для индивидуального жилищного строительства
27	21:01:011102:447	Чувашская Республика - Чувашия, Чебоксарский городской округ, д. Чандрово, ул Лазурная, д 56	796	Для индивидуального жилищного строительства
28	21:01:011102:453	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	860	Для индивидуального жилищного строительства

29	21:01:011102:450	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	715	Для индивидуального жилищного строительства
30	21:01:011102:451	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	900	Для индивидуального жилищного строительства
31	21:01:011102:452	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1100	Для индивидуального жилищного строительства
32	21:01:011102:682	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1260	для индивидуального жилищного строительства
33	21:01:011102:225	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	5335	для индивидуального жилищного строительства
34	21:01:000000:51739	Чувашская Республика - Чувашия, Чебоксарский городской округ, дер.Чандрово	10129	под размещение локальных биологических очистных сооружений и очистных сооружений ливневых стоков
35	21:01:011102:551	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	24954	для индивидуального жилищного строительства
36	21:01:011102:543	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	22955	для общего пользования (улицы, проезды, пешеходные дороги)

37	21:01:011102:182	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	23312	для индивидуального жилищного строительства
38	21:01:011102:181	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	19358	для индивидуального жилищного строительства
39	21:01:011102:246	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	5366	Для общего пользования (уличная сеть)
40	21:01:011102:153	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	1043	для общего пользования (уличная сеть)
41	21:01:011102:149(1)	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары	2142	для общего пользования (уличная сеть)

В границах территории, подлежащей межеванию, согласно сведений Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра» по Чувашской Республике находятся следующие ЗОУ-ИТ (зоны с особыми условиями использования территории):

- 21:21-6.739 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:01-6.1902 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:01-6.1780 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:21-6.846 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:01-6.1792 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:01-6.1686 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:01-6.1786 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:01-6.1426 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- 21:01-6.819 - Охранная зона инженерных коммуникаций;

- 21:01-6.264 - Охранная зона инженерных коммуникаций;

- 21:21-6.470 - Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации.

Цель, задачи и методика исследования

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- анализ существующей застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений;

- пересмотр границ земель общего пользования с целью упорядочивания границ существующих землепользований;

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Методика исследований

Координаты характерных точек определяются следующими методами:

1) геодезический метод;

2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);

3) площади вычисляли аналитическим методом.

Краткая характеристика. Геодезический метод. Вычисление средней квадратической погрешности местоположения характерных точек производится с использованием программного обеспечения, посредством которого ведется обработка полевых материалов, в соответствии с применяемыми способами (теодолитные или полигонометрические ходы, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные).

2. Метод спутниковых геодезических измерений. Вычисление средней квадратической погрешности местоположения характерных точек производится с использованием программного обеспечения, посредством которого выполняется обработка материалов спутниковых наблюдений.

3. Фотограмметрический метод. Величина среднеквадратической погрешности местоположения характерных точек принимается равной 0,0005 мв масштабе аэроснимка (космоснимка), приведенного к масштабу соответствующей картографической основы.

4. Картометрический метод. При определении местоположения характерных точек, изображенных на карте (плане), величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0005 м в масштабе карты (плана).

5. Аналитический метод. Величина средней квадратической погрешности местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности местоположения характерных точек, используемых для вычислений.

Результаты исследований. Разработка схемы территориального планирования муниципального образования.

1 Образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной (государственной) собственности

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации ст.11.3 образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности п.1 образование земельных участков из земель или земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- проектная документация лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
- в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
- в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;
- для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

2 Использование программных продуктов в разработке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

В соответствии со ст. 11.10 ЗК РФсхема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. На схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Для составления чертежа межевания территории рекомендуется применять программное обеспечение AutoCAD.

AutoCAD — двух- и трёхмерная система автоматизированного проектирования и черчения, разработанная компанией Autodesk.

Файлы данного формата удобны для просмотра на разных платформах и устройствах, они не занимают много места на электронных носителях, их легко распечатать, присоединить обратно к чертежам AutoCAD, отправить по электронной почте или загрузить в облачное хранилище. Компания Autodesk расширила количество параметров, которые можно перенести в формат PDF.

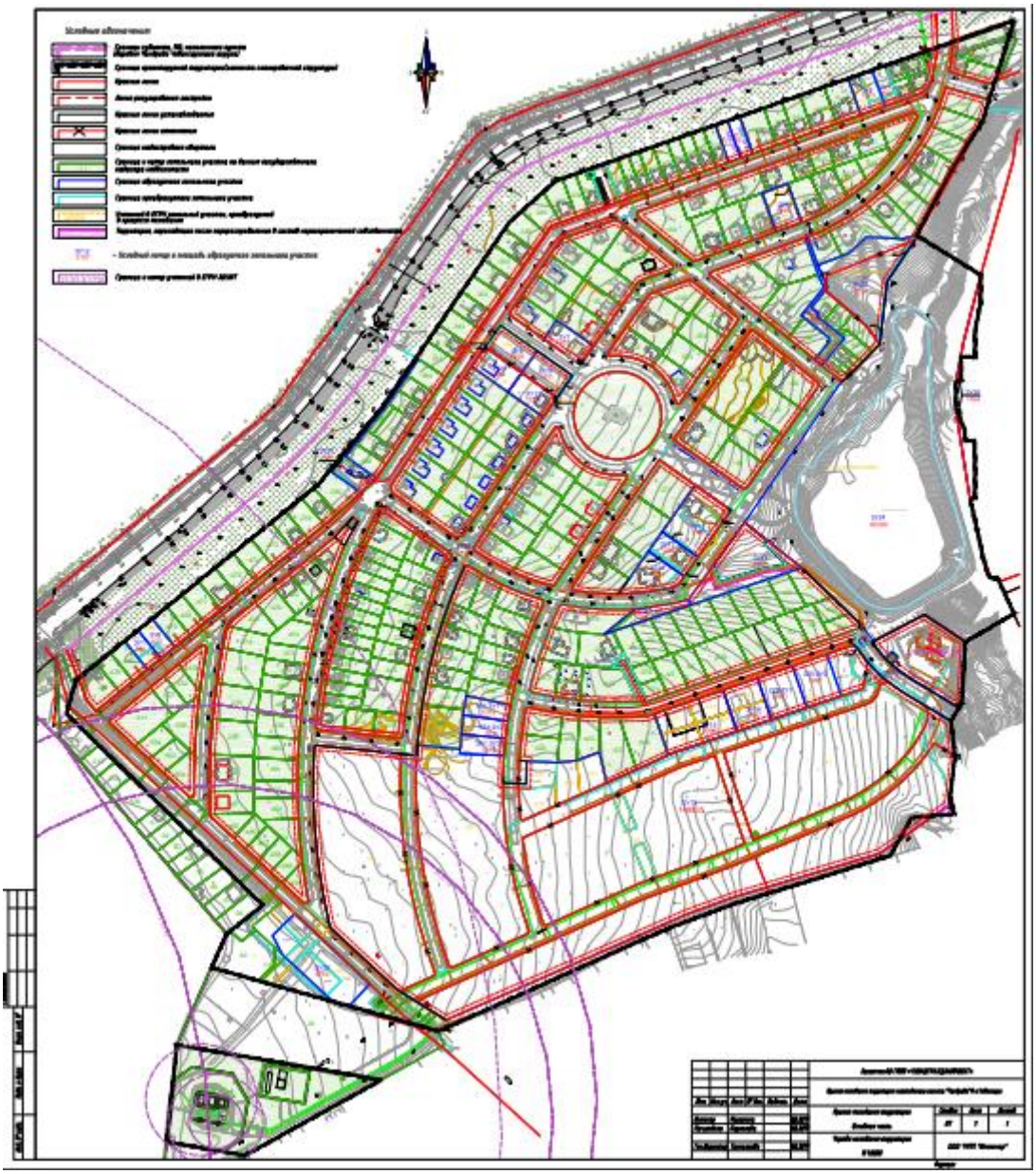

Рис. 4.2.1 Разработанный чертеж межевания территории коттеджного поселка "Чандрово"

Обоснование стоимости земельного участка приводится в п. 3.4.2.

3.2. Пример разработки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Объект исследований.

Объектом исследования являются земельный участок: с кадастровым номером 21:01:020209:72 с видом разрешенного использования «для обслуживания индивидуального жилого дома», расположенный по адресу: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Воеводы Буртаса, 5 и земли,

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.09.2019 № КУВИ-001/2019-23483093 земельный участок с кадастровым номером 21:01:020209:72 площадью 780 кв. м по ул. Воеводы Буртаса, 5 находится в государственном кадастре недвижимости, поставлен на государственный кадастровый учет 07.04.2003 по результатам межевания. Правообладатель земельного участка Колесникова Т.А., вид права: собственность, дата государственной регистрации права 18.06.2002 № 21-01/01-41/2002-88. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 21:01:020209:392 – индивидуальный жилой дом.

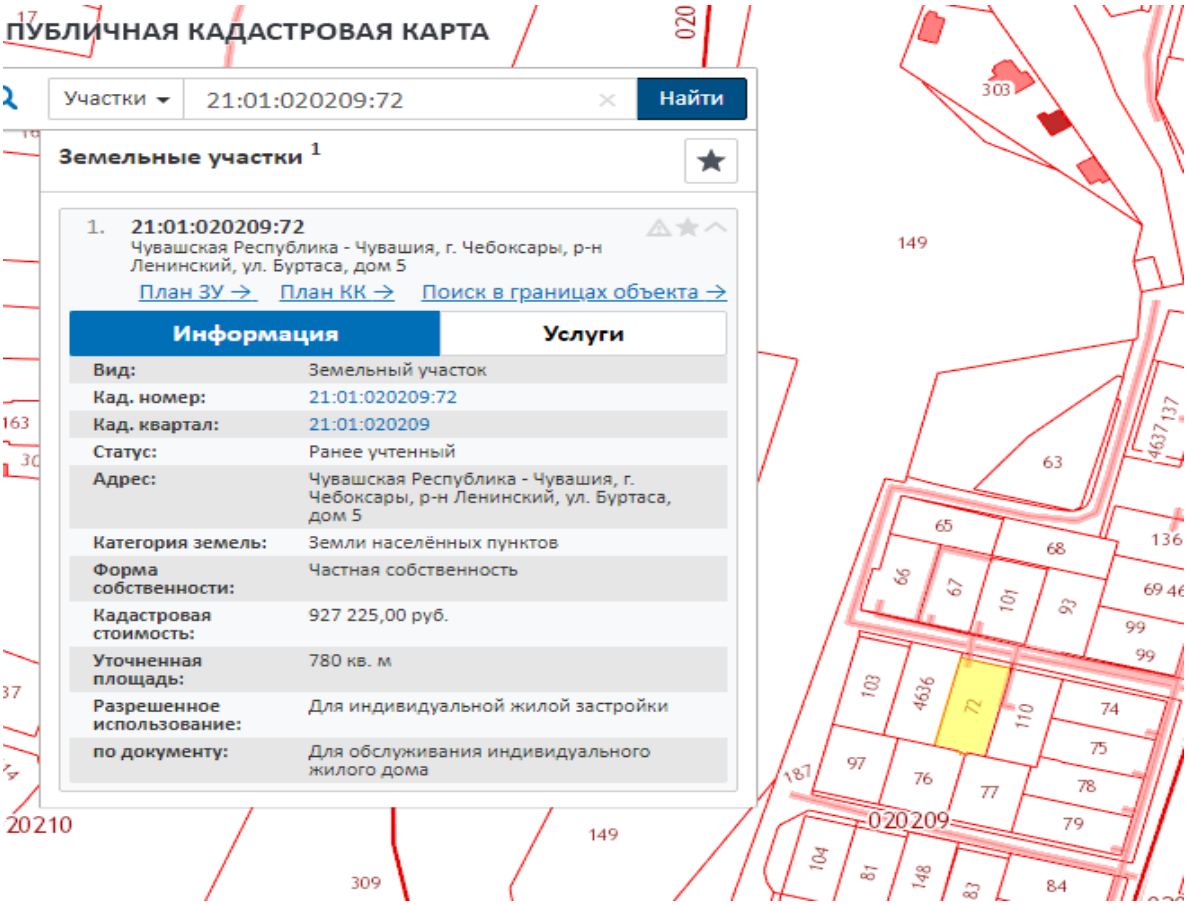

Рис.3.2.1 Конфигурация (граница) земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:72 (по данным публичной кадастровой карты)

Цель, задачи исследований.

Целью исследования является перераспределение земельных участков в населенном пункте (недопущение самовольного занятия земельного участка) и рациональное, эффективное использование земельных участков, а также получение доходной части в местный бюджет города Чебоксары за счет увеличения площади земельного участка.

В связи с этим рассмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:72 и земель, находящихся в ведении администрации города Чебоксары, расположенных по адресу: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул.Воеводы Буртаса,5.

Задачи исследований:

1. Определить фактическую площадь, конфигурацию и координаты точек границ земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:72.

2. Провести анализ соответствия вновь сформированного земельного участка путем перераспределения земельного участка: 21:01:020209:72, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в муниципальной собственности «город Чебоксары - столица Чувашской Республики», Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанным АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 г., утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187.

3. Оформить правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы на образованный земельный участок.

Методика исследований.

В ходе исследования применялись аналитический метод, цифровые топографические карты открытого опубликования, картографические материалы, метод спутниковой геодезической съемки, программный комплекс «ТехноКад-Экспресс».

Аналитический метод применяется при определении координат новой точки, которая располагается в существующей точке, учтенной в государственном кадастре недвижимости или на линии существующей границы. Также аналитический метод применяется при определении координат новой точки построенной математическими вычислениями от существующих точек (к примеру построение охранной зоны сооружения на заданном расстоянии от оси сооружения, координаты которого вычислены инструментально и внесены в государственный кадастр недвижимости).

Погрешность при аналитическом методе, согласно п.14 Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 («Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения») считается равной средней погрешности точек, используемых при вычислении (0,10).

Исходными данными послужили: кадастровый план территории от 14.07.2017 № 21/301/17-276278, Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, постановление администрации города Чебоксары от 14.10.2019№ 2473 «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по улице Воеводы Буртаса, 5 города Чебоксары».

В проведении исследований применялся программный комплекс «ТехноКад-Экспресс», который имеет возможность формирования и передачи в орган кадастрового учета следующих документов:

- пакеты документов для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков;

- пакеты документов для постановки на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства;

- заявление о приёме дополнительных документов;

- заявление о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

В проведении исследований применялись GNSS-приемники спутниковые геодезические многочастотные TRIUMPH -1 и TRIUMPH -1 G3T.

Результаты исследований.

Для определения координат и площади земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:72 с учетом фактического использования физическим лицом земельного участка путем его перераспределения применялись следующие данные:

1. Топографический план масштаба 1:500 с высотой сечением рельефа 0,5 м застроенных территорий, созданная на 01.06.2016;

2. Топографического плана в масштабе 1:500 с высотой сечением рельефа 0,5 м с графической точностью плана масштаба 1:500 по результатам геодезической съемки с учетом требований п.п. 2.13.2 Инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 (ГКИНП-02-033-82), утвержденной Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР от 05.10.1979 г.

3. Система координат, принятая уполномоченными федеральными государственными учреждениями, расположенными по месту нахождения земельного участка, для ведения государственного кадастра недвижимости (система МСК-21).

4.Границы топографической съемки: территория, расположенная в границах квартала 21:01:020209.

Работа проводилась в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2015 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и

о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с инструкцией по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 (ГКИНП-02-033-82), утвержденной Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР от 05.10.1979 г.

В соответствии со ст. 11.2, 11.3, 11.7, 11.10, 39.28, 39.29 Земельного кодекса РФ, административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», утвержденным постановлением администрации города Чебоксары от 18.12.2017№ 2926, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.09.2019№ КУВИ-001/2019-23483093,заключения Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом от 02.10.2019 № 039/з - 9197, рассмотрев заявление Колесниковой Т.А. (вх. в адм. 24.09.2019 № К-11894), было принято постановление администрация города Чебоксары от 14.10.2019 № 2473 об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и образован земельный участок площадью 825 кв.м с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» по улице Воеводы Буртаса, 5 города Чебоксары, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:72, находящегося в собственности Колесниковой Т.А., и земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена.

Фактическая площадь земельного участка, используемого Колесниковой Т.А., составила 825 кв. м. (с условным номером ЗУ1) (путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:72 (площадью 780 кв.м) и земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в ведении администрации города Чебоксары (:Т/п1 площадью 45 кв.м).

Площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения на 45 кв.м и составит 825 кв.м, что не более установленных предельных максимальных размеров земельных участков (для ИЖС максимальный размер земельного участка составляет 1200 кв.м - решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.04.2011 № 160). Границы образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1) состыкованы с уточненными границами земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:187, находящегося в ведении администрации города Чебоксары.

Конфигурация земельного участка (ЗУ1) приведена на рис. 3.2.2.

Координаты характерных точек границ земельного участкаприводятся в виде таблицы..

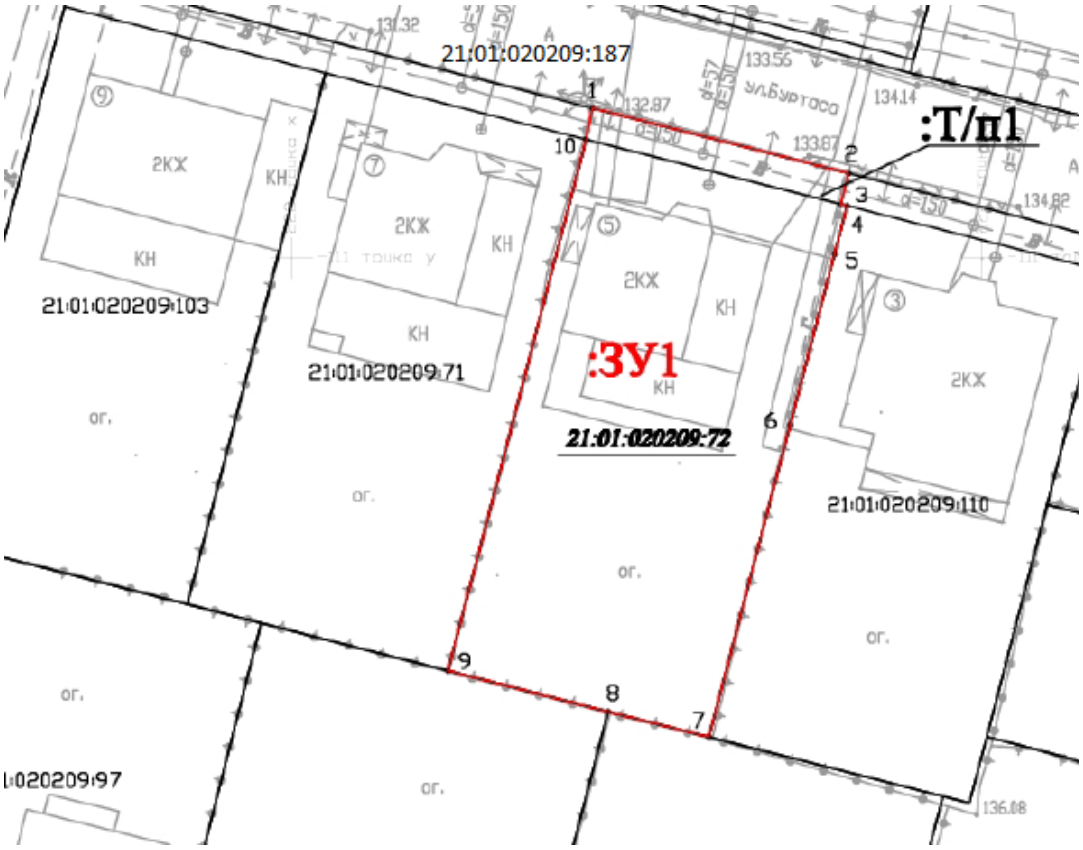

Рис. 3.2.2. Чертеж земельного участка

С помощью программного средства «ТехноКад-Экспресс» в электронном виде формируется межевой план земельного участка для последующего его направления в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике - Чувашии в целях постановки земельного участка в новых границах на государственный кадастровый учет (рис. 3.2.3-3.2.8).

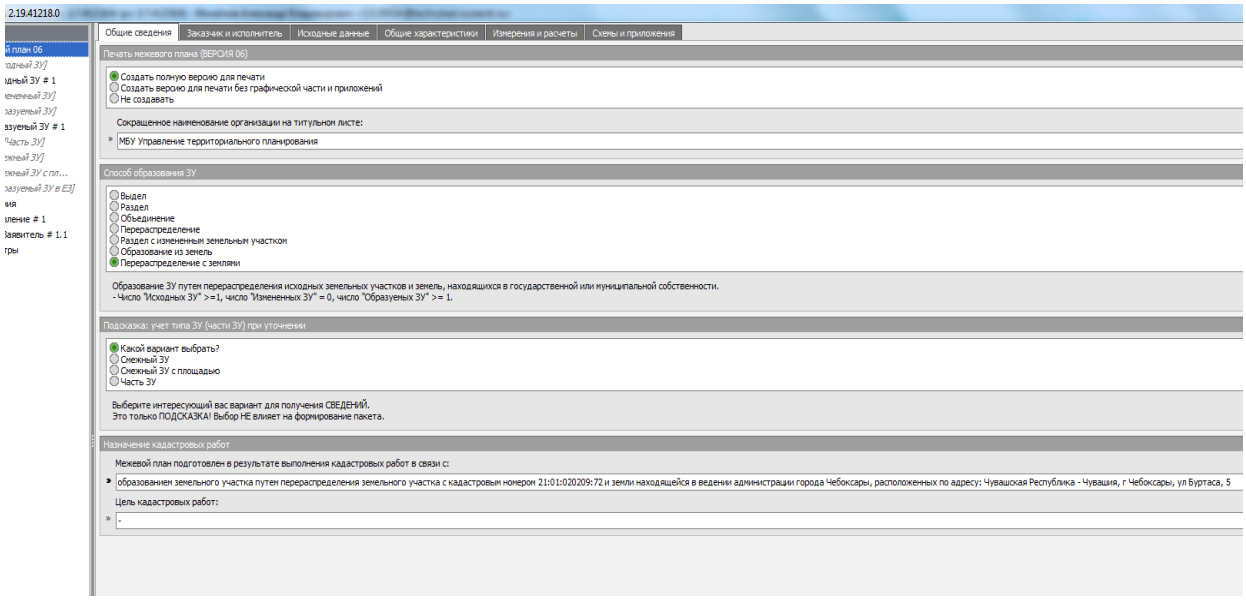

Рис. 3.2.3 Создание общих сведений

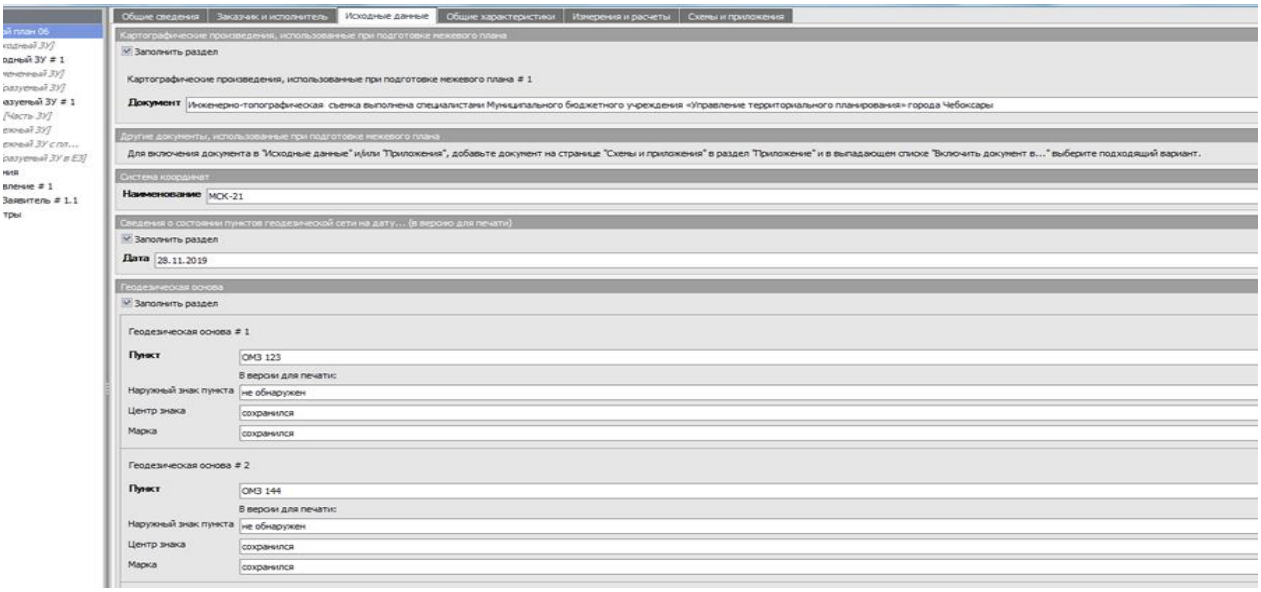

Рис. 3.2.4 Создание исходных данных

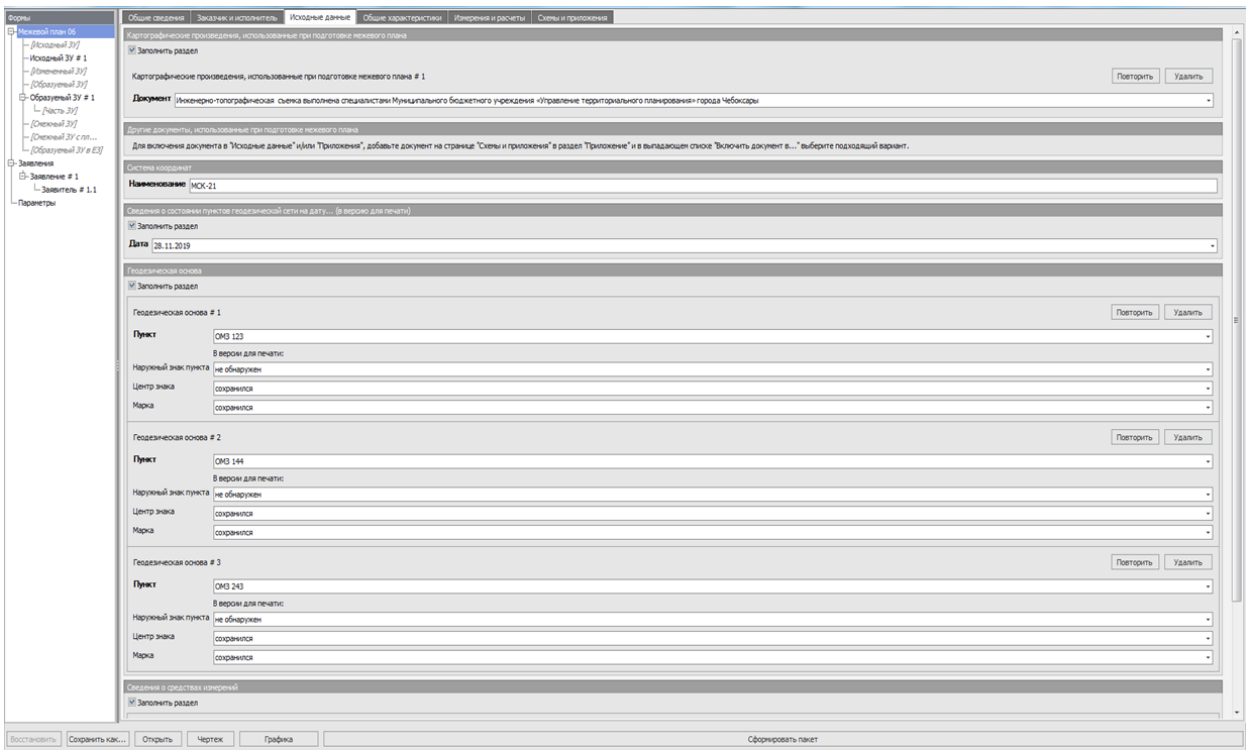

Рис. 3.2.5 Запрос сведений ЕГРП

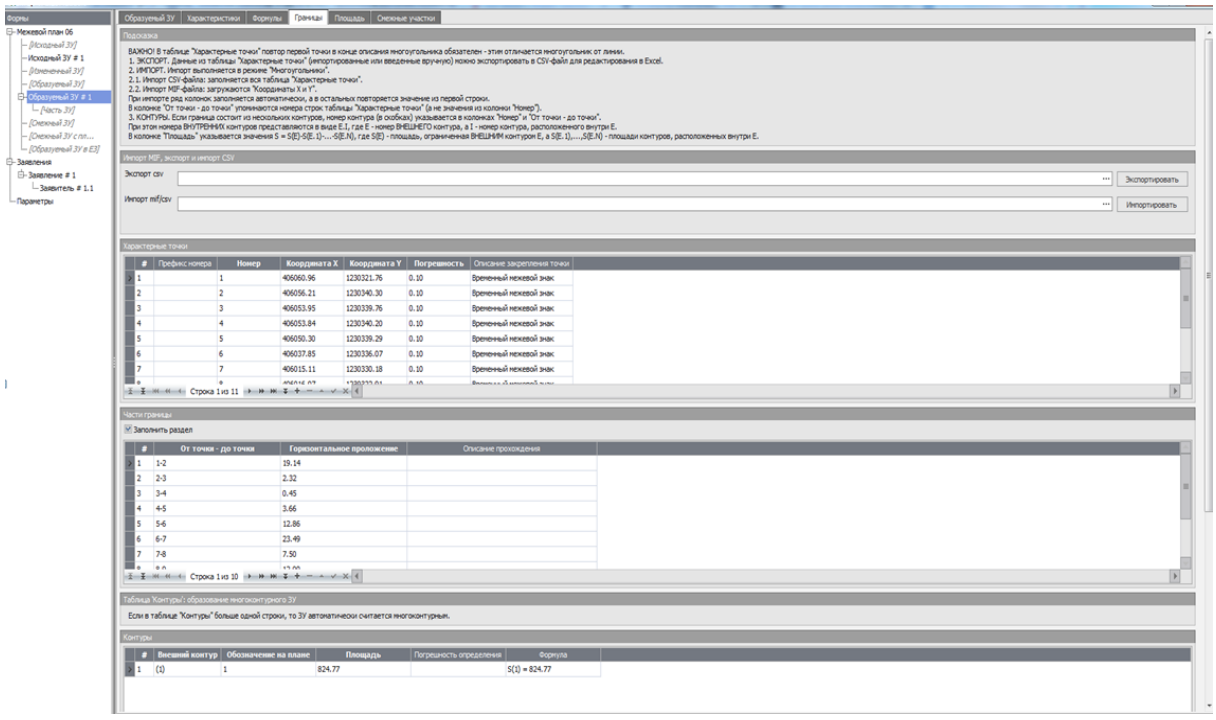

Рис.3.2.6 Изменение границ земельного участка

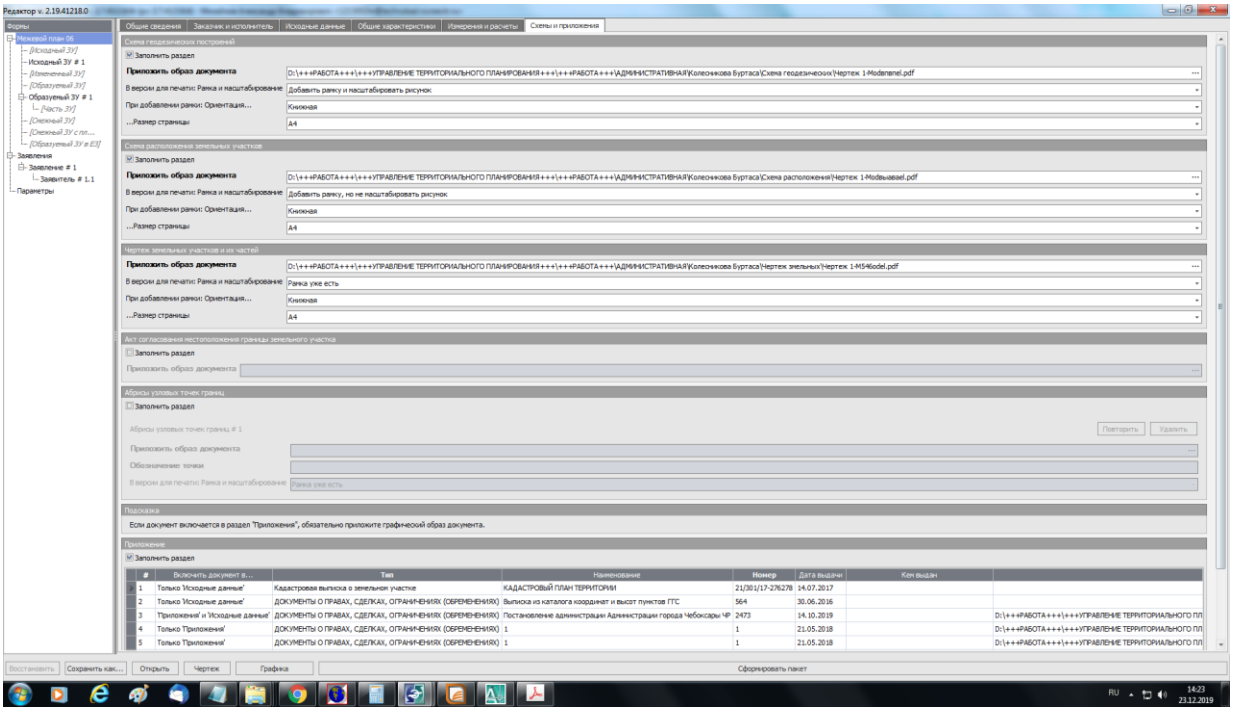

Рис. 3.2.7 Выгрузка сведений (схема и приложения)

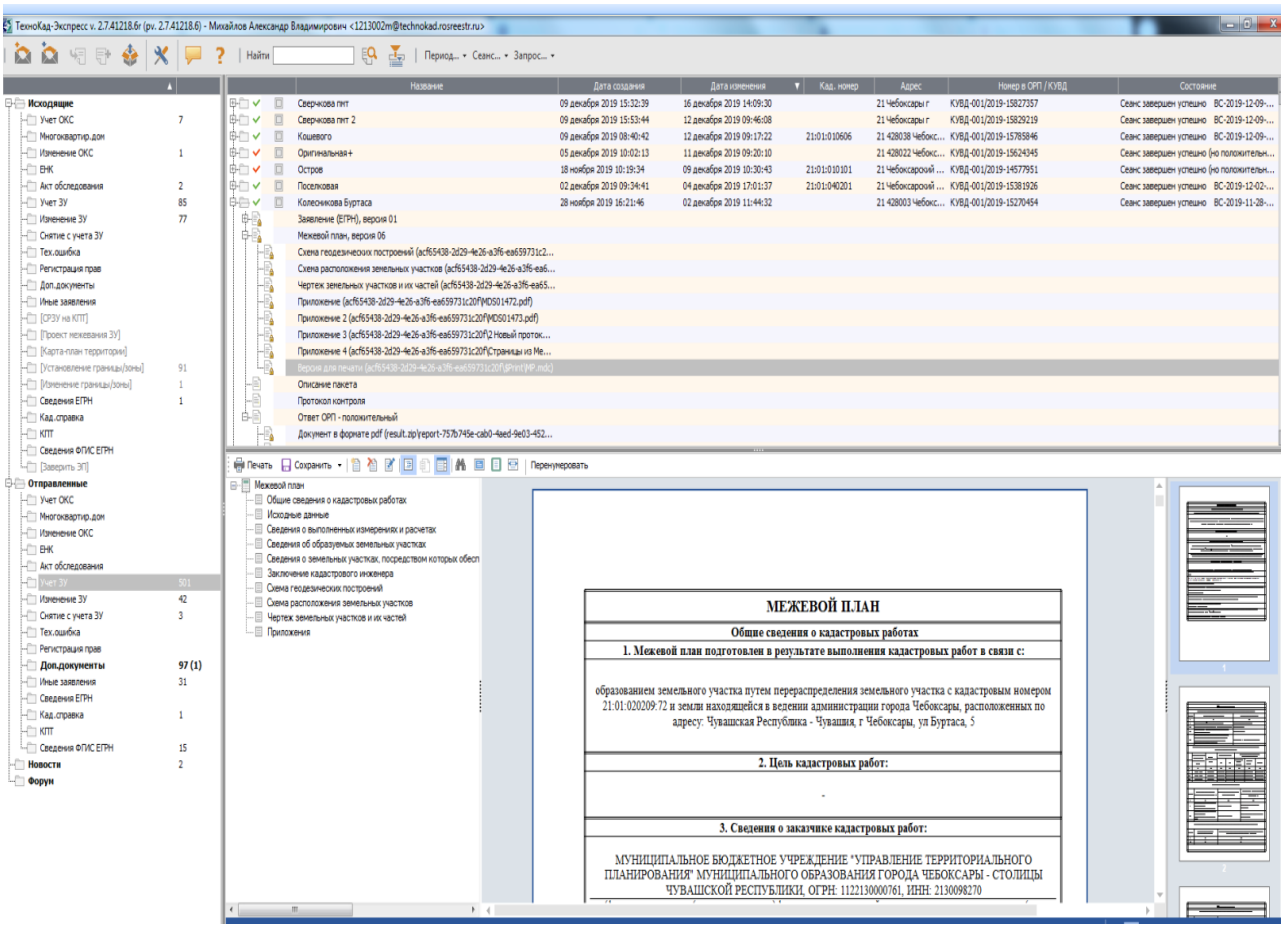

Рис. 3.2.8 Формирование межевого плана

Анализ соответствиягранdiц, размера, территориальной зоны земельного участка Правилам землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа с входящими в его состав населенными пунктами: город Чебоксары, поселки городского типа Новые Лапсары, Северный, Сосновка и деревня Чандрово, являются нормативным правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Чувашской Республики и муниципальными правовыми актами.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории города Чебоксары - разделения его на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов[16].

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанными АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187, образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), где согласно градостроительному регламенту данной зоны для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» установлен предельный минимальный размер 300 кв. м, а предельный максимальный размер не установлен.

Постановлением города Чебоксары от 31.07.2017 № 1861 утверждены проект планировки территорий общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г. Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д. Чандрово).

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Земельный участок площадью 825 кв.м с условным номером ЗУ1 расположен до красной линии улицы.

По результатам межевания площадь земельного участка с условным номером ЗУ1 по сравнению с документами, подтверждающими право собственности на землю (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок от 26.09.2019 № КУВИ-001/2019-23483093) увеличилась на 45 кв.м.

Метод определения координат точек границ земельного участка и его частей – метод спутниковых геодезических измерений (определений).

В соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003г., с изменениями от 18.04.2003 г.) допустимые расхождения при контроле межевания для земель поселений (города) в координатах (fx) составляет 0,3 м, допустимое расхождение в длине линии – 0,2 м.

Формула, примененная для расчета предельной погрешности определения площади земельного участка:

$$\Delta P = 3.5 * Mt * \sqrt{P}$$

где: Mt - средняя квадратическая погрешность положения характерных точек границ, вычислено с помощью программного обеспечения CREDODAT лицензионное соглашение № 23344C76 или же принято по инструкции межевания объектов землеустройства для земель населенных пунктов, равной 0,10 м;

P - площадь земельного участка, кв. м.

$$\Delta P = 3.5 * Mt * \sqrt{P} = 3.5 * 0.1 * \sqrt{825} = 10 кв.м.$$

Оформление правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на земельный участок

В результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:72 из земель, находящихся в ведении «г. Чебоксары - столица Чувашской Республики», образовался земельный участок с условным номером ЗУ1, который в последующем, был поставлен на государственный кадастровый учет с кадастровым номером 21:01:020209:4648.

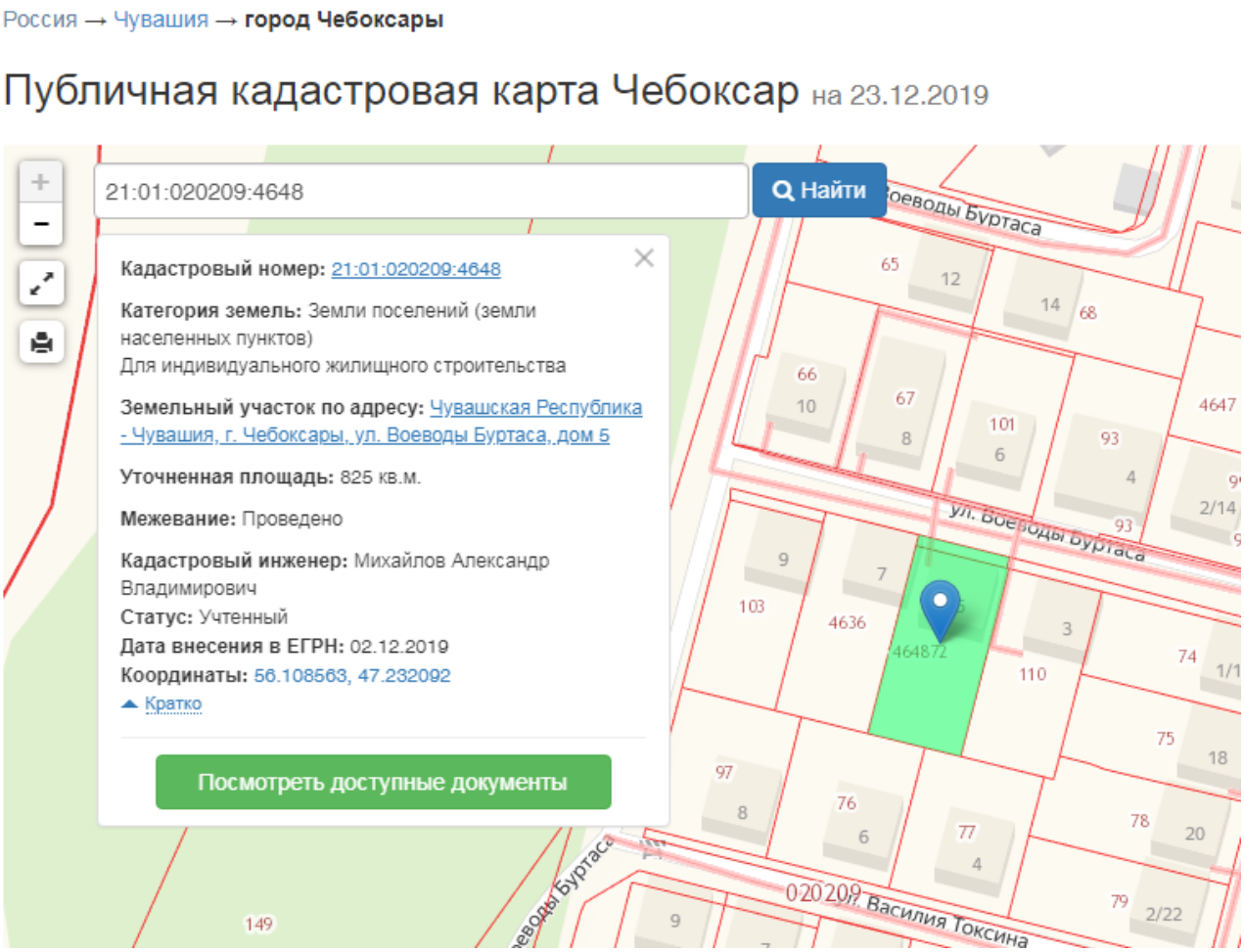

Рис. 8 Конфигурация (граница) земельного участка с кадастровым номером 21:01:020209:4648 (по данным публичной кадастровой карты)

Физическое лицо (собственник исходного земельного участка, в результате которого произошло перераспределение земельного участка) вправе обратиться соответствующим заявлением в адрес администрации города Чебоксары о заключении соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

На основании обращения физического лица готовится проект соглашения о перераспределении земельных участков.

После подписания соглашения о перераспределении земельных участков всеми сторонами данный документ подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике-Чувашии.

3.3. Пример разработки проекта образования земельного участка из муниципальных земель

Основанием разработки проекта образования земельного участка на территории ограниченной ул. Новая, ул. Советская, ул. Мичурина г. Ядрин Ядринского района Чувашской Республики является упорядочение использования муниципальных земель с требованиями ГрК РФ; ЗК РФ; ФЗ от 02.08.2019 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 283-ФЗ; а так же на основании других законов и нормативно-правовых актов, применяемых при межевании земель.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования основными факторами, определяющими планировочную структуру проектируемой территории, являются:

– функциональное назначение территориальной зоны в границах проектируемой территории;

– существующая застройка проектируемой территории и прилегающих территорий.

Рассмотрим на примере земель населенных пунктов.

Категория земель: земли населенных пунктов. Водных объектов не пересекает. Предложений по установлению публичных сервитутов не предусмотрено.

Проектируемый объект расположен в зоне застройки мало- и средне - этажными жилыми домами (Ж-2) согласно Правилам землепользования и застройки муниципального городского поселения Чувашской Республики, которые утверждены Решением Собрания депутатов муниципального городского поселения от 27.10.2017г. №С-21/1. Проектные предельные параметры линейного объекта соответствуют предельным параметрам, установленным указанными Правилами землепользования и застройки.

Земельные участки формируются путем объединения образованных земельных участков: предусмотрено использование сформированных земельных участков с видом разрешенного использования земельных участков: - 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Характеристика образуемого земельного участка представлена в таблице 3.3.1.

Таблица 3.3.1 - Характеристика образуемого земельного участка

№ участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	Категория земель	Исходный земельный участок	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1304	Земли населенных пунктов	-	Образование земельного участка из земель, находящихся в гос. или мун. собственности

Вначале изучаем исходные данные, правоустанавливающие документы на земельные участки. Картометрическим методом изучаем местоположение земельного участка и земель общего пользования.

Анализируем результаты геодезической съемки, которые проведены с помощью Triumph Triumph-1-G3T RTK GSM с погрешностью измерений 0,10 м.

Для формирования графической части проекта перераспределения использовались программное обеспечение AutodeskAuto CAD, MapInfo, для формирования текстовой части - MS Word.

Для экономического обоснования стоимости земельного участка применили метод сравнения продаж.

Результаты исследований:

Земельный участок формируются путем образования из земель муниципальной собственности: предусмотрено использование сформированного земельного участка с видом разрешенного использования земельного участка: - 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Земельный участок на территории проектирования формируется на основе схемы расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территории муниципального городского поселения (Постановление №562 от 04.06.2018г. Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане террритории).

Проект образования земельного участка готовят в масштабе, который позволяет отчетливо выделить его границы (в масштабе 1:1000).

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

– сведения и перечень о площади образуемых ЗУ, возможные способы образования;

– сведения и перечень о площади образуемых ЗУ, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

– виды разрешенного использования образуемых ЗУ в соответствии с проектом планировки территории (ППТ);

– назначение лесов, виды разрешенного использования лесного участка, характеристики лесного участка (количественные и качественные), сведения о лесном участке в границах особо защитных участков лесов;

– сведения о границах территории, в отношении которой утвержден ПМ, координаты характерных точек границ территории которых, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат.

На чертеже проекта образования земельного участка отображаются:

1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии;

3) линии отступа от красных линий;

4) границы образуемых или изменяемых ЗУ, условные номера образуемых ЗУ.

Разработанный проект межевания территории предоставляется для внесения изменений в сведения Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН).

3.4. Экономическое обоснование образуемых земельных участков

Кадастровые работы по разработке проекта межевания территории или схемы расположения земельного (ных) участка (ков), также проекта образования земельных участков направлены на проведение различных операций с объектами недвижимости, привлечение инвестиций и пополнение местного бюджета.

3.4.1. Экономическое обоснование размера платы за увеличение площади земельного участка

Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 13.05.2015 № 179 и постановлением администрации города Чебоксары от 27.08.2015 № 2785 утверждены Правила определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения и земельных участков, находящихся в государственной собственности Чувашской Республики, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности.

Размер платы за увеличение площади земельного участка определен в соответствии с вышеуказанными постановлениями Кабинета Министров Чувашской Республики от 13.05.2015 № 179 и администрации города Чебоксары Чувашской Республики Чебоксары от 27.08.2015 № 2785 и составляет 8023,73 руб.

Размер платы (Рп) за увеличение площади земельного участка определяется по следующей формуле:

Рп = Кс ^{x} 15 % = 8023,73 руб., где:

Кс = S ^{x} УПКС = 53491,5 руб. /кадастровая стоимость части земельного участка/, где:

S = 45 кв.м /размер увеличения площади земельного участка/,

УПКС = 1188,75 руб. /удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м земельного участка/.

В данном случае путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, увеличение земельного участка произошло на 45 кв.м. Размер платы за увеличение площади земельного участка составил 8023 руб. 73 коп., что повлекло за собой увеличение дохода в местный бюджет города Чебоксары.

3.4.2. Экономическое обоснование стоимости земельного участка

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой,

ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Обоснование проводится методом сравнения продаж. С помощью данного метода определяют среднюю рыночную стоимость земельного участка на основе выбора и анализа аналогичных участков. Если между аналогичным участком и объектом, стоимость которого нужно узнать, имеются существенные различия, вводятся корректировки.

В курсовом проекте студент оценивает рыночную стоимость земельного участка.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели

стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Рассмотрим пример. Характеристики образуемых земельных участков приведены в приложении 4.Аналоговые участки в приложении 5.

Характеристики объектов оценки приведены в таблице 3.4.2.1. Определение стоимости в таблице 3.4.2.2.

Таблица 3.4.2.1 – Характеристики объектов оценки

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Адрес		Пос. Чандрово	Пос. Чандрово	Пос. Чандрово
2	Источник		89031225698	89196675790	89083004922
3	Опубликовано		Авито2020 г.	Авито2020 г	Авито2020 г
4	Цена продажи (предложения), тыс.руб.		490	960	850
5	Общая площадь участка, $м^2$	500	400	800	400
7	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Условия финансового расчета	Рыночные			
9	Транспортная доступность		Аналогичная	Аналогичная	Аналогичная
10	Местоположение	Пос. Чандрово	Пос. Чандрово	Пос. Чандрово	Пос. Чандрово

Таблица 3.4.2.2. – Определение стоимости объекта с помощью корректировок					
№ п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цены продажи (предложения), тыс. руб.		490,00	960,00	850,00
2	Общая площадь участка, кв. м	500,00	400,00	800,00	400,00
3	Цена 1 кв. м участка, руб.		1225,00	1200,00	2125,00
4	Права собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
5	Корректировка %		0	0	0
6	Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Корректировка %		0	0	0
8	Условие продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
9	Корректировка %		0	0	0
10	Динамика сделок на рынке(дата предложения)		2020г.	2020г.	2020г.
11	Корректировка %		0	0	0
12	Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		1255,625	1230,00	2178,125
13	Транспортная доступность		Аналогичная	Аналогичная	Аналогичная
14	Корректировка %		0	0	0
15	Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		1255,625	1230,00	2178,125
16	Местоположение	Пос. Чандрово	Пос. Чандрово	Пос. Чандрово	Пос. Чандрово
17	Корректировка %		0%	0%	0%
18	Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		1255,625	1230,00	2178,125
19	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	1554,58			
20	Стоимость объекта	777290			

	оценки, руб.				
21	Стоимость объекта оценки округленно, руб.	777290			

3.5. Рекомендации к заключению

В разделе «Заключение» студент должен кратко сформулировать выводы на основании проведенных расчетов по указанной тематике применительно для конкретного земельного участка или кадастрового плана территории.

Примерный план заключения (***детализация по своим данным***).

В заключении надо отметить, что проект межевания территории разрабатывался с требованиями ст. 43. Проект межевания территории "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

Подготовка проекта межевания территории проведено с правилами землепользования и застройки муниципального образования;

схемой территориального планирования муниципального района;

генеральным планом поселения;

территориальной зоны, в отношении которой проводилось осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Проект межевания территории включает основную часть и материалы по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

– перечень и сведения о площади образуемых земельных участков;

– перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

– вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

– сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены в соответствии с требованиями

к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

На чертежах межевания территории отображены:

– границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

– красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания ;

– линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

– границы публичных сервитутов.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков проведено с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

Предложенный вариант является основой для внесения сведений в ЕГРН.

3.6. Оформление курсового проекта

При выполнении работы студенту необходимо обратить внимание на следующие моменты:

- по каждой таблице и графическому материалу составляется краткий анализ результатов;
- на последней странице ставится дата и подпись студента;
- при оформлении разделов: введение, заключение и список литературы нумерация не ставиться;
- каждый новый раздел должен начинается с новой страницы, после названий разделов и подразделов точка не ставится, а перенос слов с одной строки на другую не допускается;
- объем работы - 35…40 стр. компьютерного текста, включая таблицы, графику;
- допускается оформление работы от руки четким, разборчивым почерком. (*Требования к оформлению текста: Формат А4 (ориентация - книжная), в текстовом редакторе MS Word (файлы с расширением .doc,), размеры полей сверху и снизу по 2 см, слева -3, справа-1,5, шрифт*

TimesNewRoman, размер шрифта 14, межстрочный интервал – 1,5, отступ абзацный –1,25 см. Нумерация страниц снизу справа, выравнивание по ширине, расстановка переносов – автоматическая.).

Для выполнения курсового проекта рекомендуется использовать информационные технологии. В частности, расчетную часть - выполнять в табличном редакторе – ПО MS Excel, а для подготовки текста, его форматирования, проверки и его вывода на печать использовать текстовый редактор – ПО MS Word. Кроме табличного материала и текста, работа может включать графику, рисунки, диаграммы, формулы, таблицы и др.

Примерный список использованной литературы, который составляется в соответствии с библиографическими требованиями (см. в список использованных источников).

Оформление темы курсового проекта по разработке проекта межевания территории студент берет применительно территории своего муниципального образования по согласованию с преподавателем. Пример оформления титульного листа на тему: «Разработка проекта межевания территории Чувашской Республики», а также бланки рецензии на курсовую работу и заявление см. вприложении 1-3.

Список использованных источников

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018).

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]:федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ: [принят Гос. Думой 28 сентября 2001г.:одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 г.].

5. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 г.].

6. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 16 сентября 2003 г.:одобр. Советом Федерации 24 сентября 2003 г.].

7. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Текст]:федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ: [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г.:одобр. Советом Федерации 6 июня 2001 г.].

8. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]. Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ: [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г.: одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.].

9. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] :Федер. закон от 24.07.2007, № 221-ФЗ[с изм. и доп. в ред. федер. зак. от 07.06.2013, №108-ФЗ] // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».

10. Федеральный Закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

13 Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке.

14. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

15. Инструкция по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996)

16. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утверждены Росземкадастром 17.02.2003 г., с изменениями от 18.04.2003. - 23 с.

17.Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»

25. П**о**становление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»,

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»,

27. СП 42. 13330. 2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*: утв. Минрегионом РФ от 28.10.2010г. № 820. - Введ. 20.06.2011. - М.: ОАО ЦПП, 2011. - 110 с.

28. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»: утв. Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002г. №150. - Введ. 27.02.2003. - М.: ГУП ЦПП, 2003. - 47с.

29. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540 // - Режим доступа: http://www.zemvopros.ru/page_11896.htm.

32. Республиканские нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов и поселений Чувашской Республики», утвержденные постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 07.02.2008 № 21.

33. Устав муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, принятым решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 30 ноября 2005 года № 40,

34. Положение «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Чебоксары», утвержденное решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 24 декабря 2009 года № 152.

35. Решение Чебоксарского городского Собрания депутатов от 23.12.2014 № 1787 «Об утверждении генерального плана Чебоксарского городского округа, разработанного ОАО «РосНИПИУрбанистики» в 2014 году, и об установлении границ населенных пунктов: п. Северный, п. Сосновка, п. Новые Лапсары, д. Чандрово, г.Чебоксары».

36. Решение Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанных АО «РосНИПИ-Урбанистики» в 2015 году».

37 Градостроительство и планировка населенных мест: учебник для вузов / под ред. А. В. Севостьянова. - М.: КолоС, 2012. - 298с.

38. Волков С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. Т.1. [Текст]: учеб. пособие / Волков С.Н. - М.: Колос, 2001. – 496 с.

39. Волков С.Н. Землеустройство. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство. Т.2. [Текст]: учеб. пособие / Волков С.Н. – М.: Колос, 2001. – 648 с.

40. Волков С.Н. Землеустройство. Экономико-математические методы и модели. Т.4. [Текст]: учеб. пособие / Волков С.Н. – М.: Колос, 2001. – 696 с.

41. Волков С.Н. Землеустройство. Экономика землеустройства. Т.5. [Текст]: учеб. пособие / Волков С.Н. – М.: Колос, 2001. – 453 с.

42. Варламов А.А. Земельный кадастр. Теоретические основы государственного земельного кадастра. Т.1. [Текст]: учеб. пособие / Варламов А.А. – М.: Колос, 2003.- 383 с.

43. Варламов А.А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости. [Текст]: учеб. пособие / Варламов А.А. – М.: Колос, 2012. – 383 с.

44. Косицина, Э. С. Планировка, застройка и реконструкция населенных мест: учеб. пособие / Э. С. Косицина, Н. В Коростелева, И. В. Зурабова. - Ростов н/Д: Феникс. - 2011. - 147с.

45. Малоян, Л.Р. Документация в строительстве: учебно-справочное пособие / Л.Р. Малоян. - Ростов н/Д: Феникс, 2011. - 304с.

46. Неумывакин Ю.К. Земельно-кадастровые геодезические работы[Текст]: учеб. пособие / Неумывакин Ю.К. – М.: Колос, 2005. - 383 с.

47. Интернет-ресурсы: Администрация Чебоксарского городского округа [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: http://www.gov.cap.ru.

48. Википедия [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: https://ru.wikipedia.org.

Приложение 1

Пример титульного листа курсового проекта

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное образовательное учреждение высшего образования
«Чувашский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ)

Факультет биотехнологий и агрономии
Кафедра землеустройства, кадастров и экологии

КУРСОВОЙ ПРОЕКТ
на тему: «Разработка проекта образования земельного участка на территории Шинерпосинского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики»

Выполнил:
студент 2 курса,группы ЗК-411,
направленияподготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры»
Иванов Иван Иванович
Проверил: доцент Ильина Тамара Анатольевна

Чебоксары 2020 г.

Приложение 2

Форма рецензии на курсовой проект

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Чувашский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ)

Регистрационный № _____ от _____
дата

Факультет _____курс _____ шифр _____форма обучения ____

Студент (Ф.И.О полностью) _____

Курсовой проект (работа) по дисциплине
_____

Допущен(а) к защите «____» _____ 20 ___ г. Преподаватель _____

Курсовой проект (работа) защищен(а) «_____» _____ 20 _____ г.

с оценкой «_____» _____

Преподаватели (Ф.И.О., подпись) _____
_____

РЕЦЕНЗИЯ

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

_____
_____

Приложение 3

Форма заявления на курсовой проект

Заведующему кафедрой
Землеустройства, кадастров и экологии
О.В. Каюковой
студента(ки)_____курса_____
_____
_____
(ФИО студента полностью)
_____
_____
тел. _____

Заявление.

Прошу утвердить тему курсового проекта Разработка проекта межевания территории Шинерпоснскогосельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики
по дисциплине Основы градостроительства и планировки населенных мест

на примереобразования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 21:21:170401:22 и земель муниципальной собственности, расположенного на территории Шинерпосинского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики
и утвердить план курсового проекта:

План

1. Нормативно-правовое регулирование литературный обзор).
2. Характеристика объекта исследований.
3. Цель, задачи, методика проведения работ.
4. Разработка проекта образования земельного участка на территории муниципального образования.
5. Заключение
6. Список использованных источников

Дата_____ Личная подпись _____

Согласен научный руководитель

_____/_____

(И.О.Фамилия)

«____»_____ 2020 г.

Приложение 4

Характеристики образуемых земельных участков

№ участка	Вид разрешенного использования	Площадь по проекту межевания, кв.м.	Способ образования ЗУ
1	2	3	5
ЗУ1, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	780	Перераспределение
512/п1		483	
513/п1		297	
ЗУ2, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	820	Перераспределение
512/п2		717	
513/п2		103	
ЗУ3, в т.ч.:	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	25	Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
548:ЗУ1	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	627	Раздел земельного участка
548:ЗУ2	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	626	Раздел земельного участка
ЗУ4, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1223	Перераспределение
519/п1		468	
520/п1		155	

:472		600	
ЗУ5, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	698	Перераспределение
520/п2		165	
519/п2		533	
ЗУ6, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1395	Объединение земельных участков
:27		1355	
:325		40	
ЗУ7, в т.ч.:	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства	1267	Перераспределение
:682		1260	
Т/п1		7	
ЗУ8, в т.ч.:	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства	1468	Перераспределение
Т/п2		44	
:686		1424	
ЗУ9, в т.ч.:	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства	1431	Перераспределение
:687		1392	
Т/п3		39	
ЗУ10, в т.ч.:	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства	1318	Перераспределение
:9		1299	
:688(2)		10	
Т/п4		9	

ЗУ11, в т.ч.:	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства	1276	Перераспределение
:114		1260	
:688(1)		10	
Т/п5		6	
ЗУ12, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	3107	Перераспределение
:185		2898	-
ЗУ12/1		110	Раздел земельного участка
184/п1		99	Перераспределение
ЗУ13, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1292	Перераспределение
184/п2		1045	
183/п2		163	
ЗУ13/1		84	
ЗУ14, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1820	Перераспределение
ЗУ14/1		199	
183/п1		1621	
551:ЗУ1	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1012	Раздел земельного участка
551:ЗУ2	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1011	Раздел земельного участка
551:ЗУ3	2.1. Для индивидуального жилищного	1010	Раздел земельного участка

	строительства		
ЗУ15, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	3908	Объединение земельных участков
:95		945	
:101		1005	
:223		1015	
:226		943	
ЗУ16, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1967	Объединение земельных участков
:224		1024	
:227		943	
225:ЗУ1	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	2021	Раздел земельного участка
225:ЗУ2	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	1997	Раздел земельного участка
ЗУ17	5.0 Отдых (рекреация)	4720	Перераспределение
ЗУ29/1		2094	
:671		2626	
ЗУ18	12.0.1 Улично-дорожная сеть	2218	Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах**
ЗУ19*, в т.ч.:	2.1. Для индивидуального жилищного	149935	Объединение земельных участков
:173		24138	-

:182	строительства	23312	-
:181		19358	-
:435		1200	-
:434		1055	-
:431		1056	-
:543		22955	-
ЗУ19/1		4302	Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ19/2		817	Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ19/3		1995	Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах**
ЗУ19/4		4	Раздел земельного участка
ЗУ19/5		1042	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ19/6		297	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ19/7		24175	Раздел земельного участка

ЗУ19/8		989	Раздел земельного участка
ЗУ19/9		21921	Раздел земельного участка
ЗУ19/10		1319	Раздел земельного участка
:51739	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	5917	Измененный земельный участок**
ЗУ20, в т.ч.:	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4762	Объединение земельных участков
ЗУ20/1		1991	
ЗУ20/2		1200	
ЗУ20/3		479	
ЗУ20/4		507	
ЗУ20/5		585	
ЗУ22, в т.ч.:	12.0.1 Улично-дорожная сеть	1194	Объединение
ЗУ22/1		1140	Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ22/2		54	Раздел земельного участка
ЗУ23, в т.ч.:	5.0 Отдых (рекреация)	6003	Перераспределение
ЗУ23/1		5768	
ЗУ23/2		139	
ЗУ23/3		96	
ЗУ24	5.0 Отдых (рекреация)	68393	Раздел земельного участка

ЗУ25	5.0 Отдых (рекреация)	938	Раздел земельного участка
ЗУ26, в т.ч.:	12.0.1 Улично-дорожная сеть	89848	Объединение земельных участков
:108		142	-
ЗУ26/1		84439	Измененный земельный участок с К№21:01:011102:542
ЗУ26/2		5001	Раздел земельного участка
ЗУ26/3		266	Раздел земельного участка
ЗУ27, в т.ч.:	12.0.1 Улично-дорожная сеть	1381	Объединение земельных участков
:37		42	-
ЗУ27/1		1339	Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ28	5.0 Отдых (рекреация)	1694	Раздел земельного участка

Приложение 5

Аналоговые участки

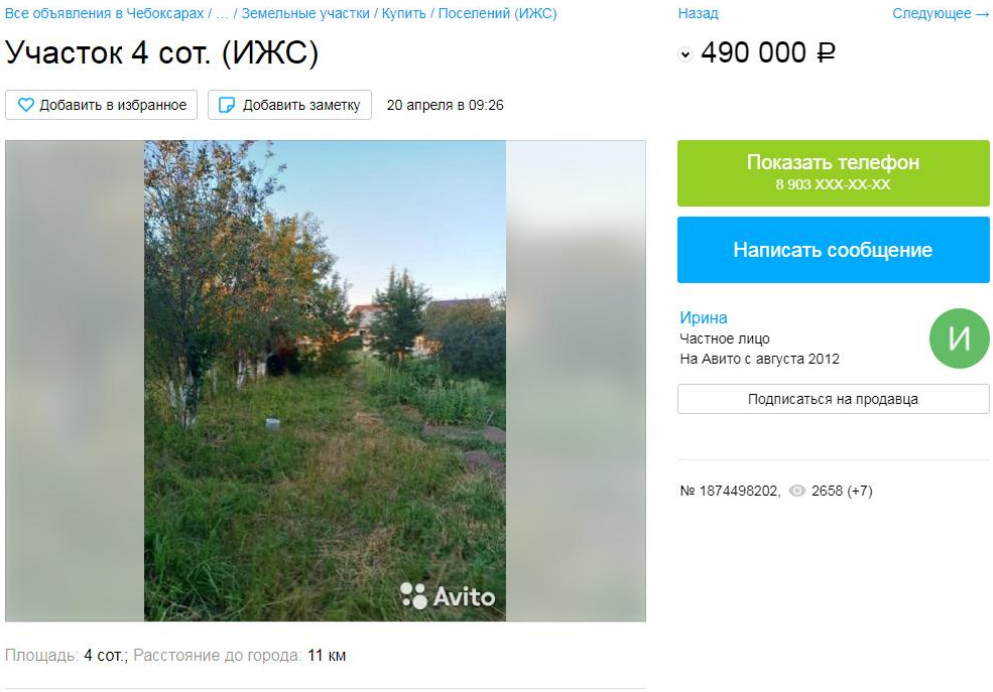

Рис. 1 - Аналог 1

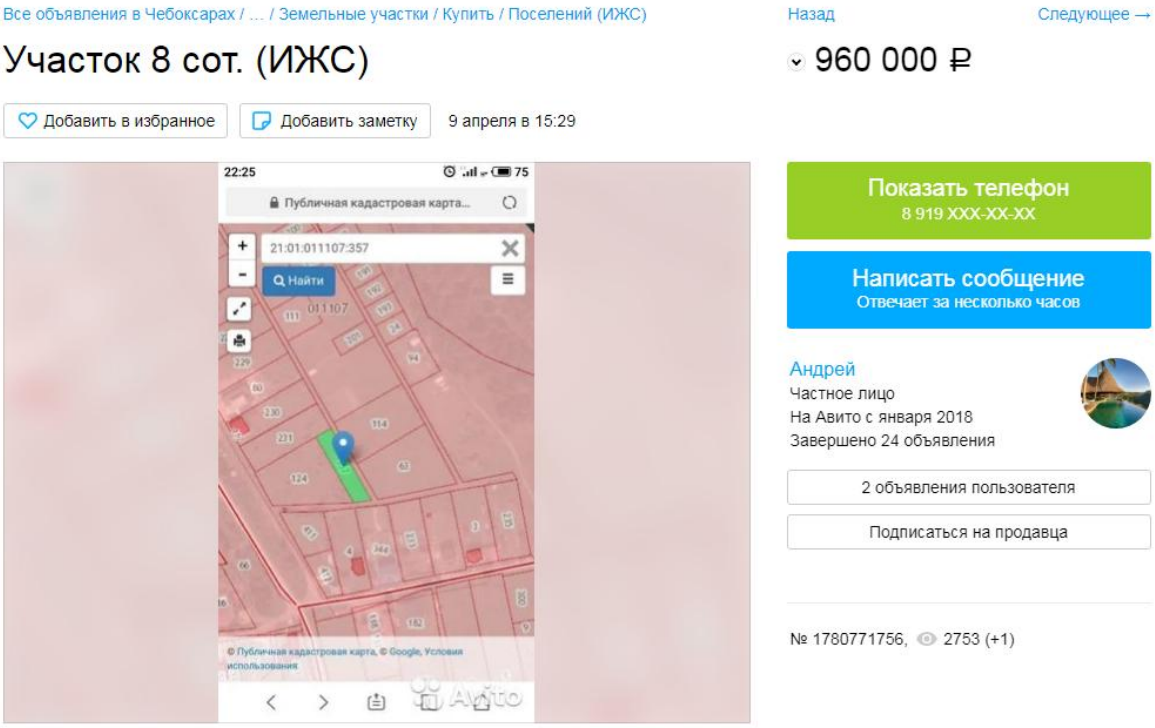

Рис. 2 - Аналог 2

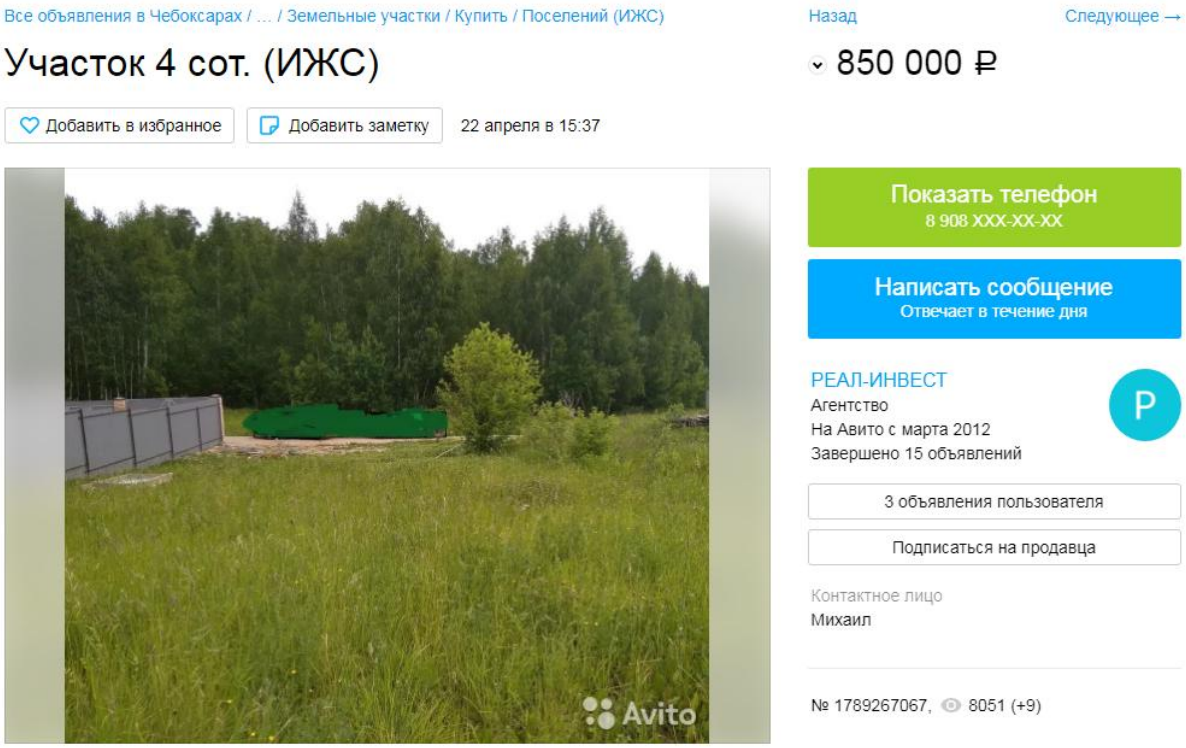

Рис. 3 - Аналог 3