ОГЛАВЛЕНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 3](#__RefHeading___Toc6551_2193419432)

[ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГКУ «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ» 5](#__RefHeading___Toc6553_2193419432)

[1.1 Общие положения ГКУ «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» 5](#__RefHeading___Toc6555_2193419432)

[1.2 Процедура взаимодействия ГКУ «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» с внешней средой: а) с населением, б](#__RefHeading___Toc6557_2193419432)) [с органами власти субъекта федерации, в) с органами местного самоуправления 7](#__RefHeading___Toc6559_2193419432)

[ГЛАВА 2 ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ И КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ 9](#__RefHeading___Toc6561_2193419432)

[2.1 Кадастровые работы по отношению к земельным участкам 9](#__RefHeading___Toc6563_2193419432)

[2.2 Кадастровые работы в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства 10](#__RefHeading___Toc6565_2193419432)

[2.3 Основные этапы кадастровых работ 11](#__RefHeading___Toc6567_2193419432)

[Основные этапы кадастровых работ 11](#__RefHeading___Toc6569_2193419432)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 32](#__RefHeading___Toc6571_2193419432)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 34](#__RefHeading___Toc6573_2193419432)

# ВВЕДЕНИЕ

Для получения межевого и технического плана, акта обследования и кадастровых документов, а зачастую – для регистрации права собственности и проведения сделок с недвижимостью – требуется проводить кадастровые и геодезические работы. Выполнять их имеют право только аккредитованные компании.

Геодезические работы включают в себя измерение и определение географических координат, форм и размеров земной поверхности, а также местоположения различных объектов на ней. Они проводятся с использованием специального оборудования, такого как теодолиты, нивелиры, глобальные позиционные системы (GPS) и другие инструменты.

Основные задачи геодезических работ – подбор оптимального места для строительства дома, определение путей прокладки инженерии, привязка нового объекта к уже имеющимся на участке постройкам, планировка участка, межевание.

Кадастровые работы необходимы для определения границ и регистрации прав собственности на землю и здания.

Наиболее востребованной процедурой являются комплексные кадастровые работы. Они могут потребоваться как для регистрации права собственности, так и для продажи, дарения объекта недвижимости. Также зачастую кадастр проводят для повышения качества и полноты сведений, представленных в Росреестре, для привлечения инвестиций в проект, совершения сделок.

Кадастр имеет большое значение для собственников. Так, зачастую он проводится с целью выявления стоимости объекта и особенностей налогообложения. Геодезисты могут быть вовлечены в процесс определения характеристик земельных участков, таких как площадь, форма, рельеф и доступность. Все эти факторы влияют на оценочную стоимость объекта.

Геодезические и кадастровые работы выполняются только дипломированными специалистами. От качества работ зависят точность и достоверность географической информации, а также безопасность зданий, которые будут возводиться на участке впоследствии.

Учебная практика пройдена в отделе по предоставлению земельных участков Государственного казённого учреждения Тверской области «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» в период с 09 января 2024 года по 19 февраля 2024 года. Адрес организации: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 7.

Объект исследования – Государственное казённое учреждение Тверской области «Центр управления земельными ресурсами Тверской области».

Предмет исследования – геодезические и кадастровые работы.

Целью практики является ознакомление со структурой Государственного казённого учреждение Тверской области «Центр управления земельными ресурсами Тверской области», деятельностью отдела по предоставлению земельных участков. Закрепление теоретических и практических знаний, получение новых навыков работы.

В ходе учебной практики необходимо выполнить такие задачи, как:

1) Познакомиться с правилами работы с документами, оборудованием и составом выполняемых работ;

2) Участвовать в проектной деятельности организации;

3) Участвовать в реализации образовательных мероприятиях организации в сфере профессиональной деятельности;

4) Сформировать предложения по совершенствованию работы отдела организации;

5) Исправлять, корректировать, дополнять отчёт;

6) Подготовить и защитить отчёт по практике.

**ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГКУ «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ»**

## 1.1 **Общие положения ГКУ «Центр управления земельными ресурсами Тверской области»**

В соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», постановлением Правительства Тверской области от 05.06.2019 № 245-пп «О порядке создания, реорганизации, ликвидации и изменения типа государственных учреждений Тверской области»:

Создано государственное казенное учреждение Тверской области «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» (далее – Учреждение).

Учреждение подведомственно Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области.

Основными целями деятельности Учреждения являются:

1) реализация полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заключению в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, принятию решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выдаче разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утверждению схемы расположения земельного участка или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на кадастровом плане территории, совершению в отношении таких земельных участков действий, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и относящихся к компетенции органов, уполномоченных на предоставление земельных участков, в случаях, предусмотренных федеральными законами и законами Тверской области;

2) взаимодействие с федеральными государственными органами, исполнительными органами Тверской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области, организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей тепло, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи, в части получения информации об обременениях земельных участков и ограничениях их использования, а также об ограничениях оборотоспособности земельных участков;

3) установление фактического состояния земельных участков;

4) проведение анализа земель и земельных участков с целью подбора площадок для реализации инвестиционных проектов;

5) подбор земельных участков для обеспечения граждан, имеющих трех и более детей;

6) осуществление бюджетных полномочий главного администратора (администратора) доходов бюджета;

7) осуществление при реализации полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисления, учета, взыскания и принятия решений о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) платежей, пеней и штрафов по ним, являющихся доходами бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, обязанность по уплате которых возникает у физических и юридических лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Место нахождения Учреждения: г. Тверь.

Адрес Учреждения: 170100, ул. Вагжанова, д. 7, г. Тверь.

**1.2 Процедура взаимодействия ГКУ «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» с внешней средой: а) с населением, б)**

**с органами власти субъекта федерации, в) с органами местного самоуправления**

Процедура взаимодействия реализуются через каналы информационного взаимодействия. Канал информационного взаимодействия - это информационная среда, по которой сообщения передаются от субъекта к субъекту или от объекта к объекту информационного пространства.

Наличие информационной среды необходимое условие всякого информационного взаимодействия субъектов (объектов) информационного пространства. Информационная среда может быть материальной (канал связи), формальной (записи формулы), вербальной (акустический канал), визуальной (визуальные знаки, модели). Канал информационного взаимодействия может быть физическим, цифровым и формальным.

а) с населением:

Посредством СМИ являются следующие: информационные сообщения (пресс-релизы, анонсы, статьи, обзоры,), информационные мероприятия (презентации, семинары и пр.). информационные технологии (веб-сайты, форумы, социальные сети, обратная связь, опросы и пр.).

Помимо опосредованного канала с участием СМИ, каналом коммуникации выступают непосредственные встречи в форме приемов граждан, публичных слушаний, выступлений должностных лиц, а также «опосредованные» встречи в форме участия в консультативных и экспертных советах, общественных палатах и советах и пр.

Отдельным самостоятельным каналом может считаться интернет, поскольку в виртуальном пространстве сегодня возможна организация практически любых иных видов информационного взаимодействия органов государственной власти и населения.

б) с органами власти субъекта федерации:

Межведомственное информационное взаимодействие - осуществляемое в целях предоставления государственных и муниципальных услуг взаимодействие по вопросам обмена документами и информацией, в том числе в электронной форме, между органами, предоставляющими государственные услуги, органами, предоставляющими муниципальные услуги, подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, иными государственными органами, органами местного самоуправления, органами государственных внебюджетных фондов, многофункциональными центрами;

Предоставление документов и информации, а также предоставление документов и информации осуществляется в том числе в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия по межведомственному запросу органа, предоставляющего государственную услугу

г) с органами местного самоуправления:

Взаимодействие с органами местного самоуправления может возникать по поводу:

- проведения совместных совещаний и совместного обсуждения тех или иных вопросов;

- создания совместных комиссий, рабочих групп и работы в них;

- проведения взаимных консультаций;

- заключения соглашений о взаимодействии и координации деятельности;

- взаимного представительства сторон;

- принятия совместных нормативно-правовых актов.

# ГЛАВА 2 ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ И КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

## 2.1 **Кадастровые работы по отношению к земельным участкам**

Кадастровые работы - это комплекс инженерных работ по сбору и воспроизведению в документальном виде сведений об объектах недвижимости, необходимых для дальнейшего их кадастрового учета с последующей государственной регистрацией прав на объект недвижимости с целью образования, изменения или прекращения объектов недвижимости.

Результат выполнения кадастровых работ отображается в специальных документах и заверяется кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат и печать. Межевой план, технический план, акт обследования в каждом отдельном случае служат результатом кадастровых работ.

По отношению к земельным участкам существует несколько видов кадастровых работ. Они различаются по целям и методам их проведения. Рассмотрим наиболее распространенные виды кадастровых работ в отношении земельных участков.

- кадастровые работы по образованию земельных участков из государственной или муниципальной собственности;

 - кадастровые работы по образованию земельных участков (частей земельных участков) путем перераспределения, раздела, объединения земельных участков;

- кадастровые работы по уточнению границы и площади земельного участка (части земельного участка);

- кадастровые работы по образованию земельных участков путем выдела земельных участков из общей долевой собственности;

- кадастровые работы по образованию земельных участков из состава единого землепользования;

- кадастровые работы по образованию частей или части земельного участка;

- кадастровые работы по выносу границ земельного участка на местность;

- кадастровые работы по внесению изменений в сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН).

## 2.2 **Кадастровые работы в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства**

Приведем примеры кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

- кадастровые работы по постановке на учет зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, в том числе, квартир, гаражей;

- кадастровые работы по постановке на кадастровый учет объектов незавершенного строительства;

- кадастровые работы по постановке на учет линейных объектов, в том числе ЛЭП, газопроводов;

- кадастровые работы по подготовке акта обследования о сносе здания, сооружения.

В рамках кадастровых работ могут оказываться следующие услуги:

- подготовка межевого плана;

- исправление кадастровых ошибок;

- подготовка технического плана;

- подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территорий;

- получение сведений государственного кадастра недвижимости;

- кадастровый паспорт;

- кадастровая выписка;

- кадастровый план территории;

- исправление ошибки в местоположении земельного участка, в том числе устранения наложений;

- подготовка карты (плана) объекта землеустройства в связи с постановкой на учет;

- получение выписок из ЕГРП, ЕГРЮЛ;

- сопровождение процедуры постановки на государственный кадастр недвижимости.

## 2.3 **Основные этапы кадастровых работ**

## Основные этапы кадастровых работ:

1) Заключение договора с Заказчиком.

Для заключения договора физическому лицу необходимо иметь при себе паспорт РФ, юридическому лицу – реквизиты организации и печать.

2) Сбор информации об объекте недвижимости.

Кадастровый инженер собирает необходимые для дальнейшей работы документы, к ним относятся:

- документы, удостоверяющие права на объект недвижимости (свидетельство на право собственности, договор купли-продажи, договор аренды, разрешение на ввод в эксплуатацию и др.)

- картографические материалы;

- выписки из кадастра объектов недвижимости;

- кадастровый план соответствующей территории;

- списки координат пунктов опорной межевой сети;

- сведения о правообладателях смежных земельных участков (если составляется межевой план) и инженерных коммуникаций.

3) Выездные работы (определение участка на местности).

- определение фактического расположения земельного участка. Если составляется технический план в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, то определяется фактическое расположение данного объекта недвижимости на земельном участке;

- составление схемы расположения земельного участка, либо схемы расположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, комнаты и т.д.;

- уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ;

- согласование местоположения границ объекта недвижимости с заинтересованными лицами;

- определение местоположения границ земельного участка с использованием инструментальных или картометрических методов.

4) Камеральные работы (подготовка необходимых документов).

Изготовление межевого или технического плана объекта недвижимости. Если проводится межевание такого земельного участка, у которого соседние земельные участки не отмежеваны, специалисты составляют акт согласования границ земельного участка, который предоставляется собственникам смежных участков на подпись. В результате проведенных работ владелец земли получает межевой план (если работы проводились в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, комнаты, помещения - технический план), который потребуется при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости.

Законодательство обозначает комплексные кадастровые работы, как деятельность, которая ведется на всех участках, расположенных в рамках кадастрового квартала одновременно.

К таким участкам принадлежат:

- наделы, сведения о которых в Едином государственном реестре недвижимого имущества не соответствуют законодательству в вопросе местоположения их границ (закон №218-ФЗ);

- территории, занятые объектами общего пользования (скверами, набережными, бульварами, улицами), если их размещение утвердили постановления градостроительной комиссии;

- объекты завершенного и незавершенного строительства, если права на такую деятельность дает закон №218-ФЗ.

Во время выполнения комплексных кадастровых работ преследуются такие цели:

- более точное обозначение границ надела;

- устанавливается местоположение объектов строительства на земельных участках;

- формирование новых земельных наделов, на которых располагаются здания, в том числе и жилые дома (исключением являются линейные объекты);

- образование участок земли, выделенной под общее пользование;

- исправляются ошибки, которые были сделаны в реестре.

Для выполнения комплексных кадастровых работ существует определенный порядок действий. Допускается повторное проведение процедуры для кадастрового квартала.

Основная цель проведения кадастровых работ - это необходимость внесения новой записи в Росреестр по конкретному земельному наделу для отображения всех сведений по нему. По итогу такой деятельности составляется кадастровый план, который подлежит постановлению на учет в Государственном кадастре.

После выполнения всех работ и внесения в реестры всех необходимых данных у гражданина, который инициировал кадастровые работы в отношении земельных участков, появляется возможность оформить на себя право владения.

В паспорте должна присутствовать такая информация:

- схема-чертеж участка;

- кадастровый номер надела;

- точная площадь земли;

- адрес участка;

- категория земли, разрешенные виды использования;

- цена после кадастровой оценки;

- дата постановления участка на кадастровый учет;

- соответствие расположения границ с нормами законодательства.

После выдачи кадастрового паспорта владелец земли также получает выписку с такими данными:

- какие существуют обременения на земельном участке или его частях;

- указание точных координат границ участка (поворотных точек);

- точное местоположение линий границ.

Такой паспорт должен отвечать всем критериям, которые прописаны в законодательстве. Если в этом документе недостаточно необходимой информации, то в регистрации прав собственности может быть отказано.

Если было обнаружено, что в госкадастр внесены неверные данные, то они подлежат уничтожению, после чего проводятся кадастровые работы для получения правдивой информации об участке земли.

В перечень кадастровых работ включаются такие виды деятельности:

- установление всех собственников определенного земельного участка;

- оформление схем размещения надела;

- согласование и исполнение работ по кадастровой или контурной съемке;

- описание контуров надела;

- обоснование с юридической точки зрения права на возникновение новых участков земли;

- уточнение границ участка;

- проведение уточнения координат границ надела;

- межевание и формирование плана межевания.

Если все работы проведены, за земельным участком может быть закреплен кадастровый номер, который записывается в паспорт.

Кадастровые работы в отношении земельных участков выполняются по определенной схеме.

Она включает в себя такие действия:

- организационные работы;

- проведение планировочных работ;

- полевые действия;

- камеральные работы.

Организационный этап включает в себя подготовку информации об участке, сбор всех необходимых данных и документации. Комиссия производит выезд на территорию участка и согласовывает проект с владельцами участков-соседей.

Этап планирования включает в себя действия по формированию проекта. В это время заказчик заключает договор с подрядчиками и утверждает сформированный проект.

Полевая стадия проводится на местоположении участка. В это время проводятся топографические и геодезические работы. Для этих целей используется специализированное оборудование.

На этой стадии происходит установление координат точек соприкосновения границ, а также характеристика контуров объектов строительства, если такие размещены на территории участка.

На стадии камеральных работ происходит обработка данных, полученных в ходе исследований, а также оформление межевого плана, содержащего полную информацию о текущем и смежных к нему участках.

После полного выполнения кадастровых работ специалисты должны оформить акт территориального исследования. В это время следует собрать все документы, которые нужны для постановки участка на кадастровый учет. План межевания в обязательном порядке подлежит согласованию со всеми владельцами земли.

Межевание - это комплексные работы, которые проводятся непосредственно на территории земельного участка.

Межевание земель включает в себя технические и юридические процедуры, целью которых является определение и утверждение границ поземельных владений посредством особых актов и знаков.

Ряд действий по определению, восстановлению, а также закреплению на территории границ участка земли и установлению его точного места расположения и площади называется межеванием земель.

Процесс межевания. Этапы.

Процесс, в результате которого происходит межевание участка, включает в себя следующие этапы:

- определение границ участка на местности;

- закрепление границ участка;

- составление плана участка.

Межевание земель и земельных участков состоит из:

- действий по предварительному сбору, а также изучению картографической, геодезической, правоустанавливающей и другой, необходимой на этом этапе документации;

- полевых оценки и анализа состояния пунктов ГГС (государственной геодезической сети) и ОМС (опорной межевой сети) - ОМЗ (опорные межевые знаки);

- полевого исследования границ земельного участка, подвергающегося размежеванию, с анализом состояния межевых знаков; - создания техпроекта межевания земель;

- уведомления пользователей, владельцев и собственников земельных и дачных участков, проходящих процедуру размежевания, о произведении работ по межеванию;

- согласования и установления на территории межевыми знаками границ участка земли с владельцами, пользователями и собственниками размежевываемых участков земли;

- передачи пунктов ОМС (опорно-межевой сети) под наблюдение за сохранностью;

- анализа координат ОМС пунктов и межевых знаков;

- точного расчета площади земельного участка;

- нанесения границ земельного участка на чертеж;

- проверки и приемки итоговых данных межевания земель органом, осуществляющим работы;

- государственного надзора за установкой и сохранностью межевых знаков;

- формировки межевого дела;

- передачи собранных материалов в соответствующий архив.

Важные факторы процесса межевания - полевой анализ, устанавливание или контролирование ранее установленных опорных межевых знаков (ОМЗ). При устанавливании специализированный межевой знак располагают так, чтобы надписи на лицевой стороне "смотрели" на следующий межевой знак, если двигаться по линии границы по часовой стрелке;

- специализированные межевые знаки следует размещать во всех поворотных пунктах (точках) границы участка земли, за исключением границ, которые проходят по "обитаемым" территориям и линейным объектам, проходящим по границам данного земельного участка.

Выполнение кадастровых работ по формированию земельного участка:

1) Проведение кадастровых работ по земельному участку.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства договора подряда на выполнение кадастровых работ. В случаях, предусмотренных законодательством, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда. Суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера. Расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате.

По договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором. Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения её заказчиком кадастровых работ. Типовые нормы времени выполнения работ могут устанавливаться органом нормативно-правового регулирования.

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

1. межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);

2. технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3. акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

2) Межевой план.

Основной работой во время прохождения практики была подготовка межевых планов по земельным участкам.

Межевой план является документом, который составляется на основе кадастрового плана данной территории или на основе кадастровой выписки о данном земельном участке, в которой указаны необходимые сведения об образуемом земельном участке.

Межевой план составляется в следующих случаях:

- деления участка на несколько участков;

- перераспределения нескольких земельных участков и образованием нескольких новых земель;

- разделение земельного участка на доли;

- уточнение границ существующего участка;

- разделение участка с измененной землей;

- создание новых земельных участков и земель государственной или муниципальной собственности;

- исправление кадастровых ошибок.

Межевой план составляется при наличии следующего списка необходимых документов:

- заявление;

- свидетельство о регистрации участка;

- правовые документы;

- уставные документы для юридических лиц или удостоверение личности для физических лиц;

- документы БТИ о наличии зданий и сооружений на земельном участке, их описание;

- кадастровая выписка о земельном участке;

- кадастровый план территории данного участка.

Список документов может дополняться, это зависит от цели составления межевого плана.

А также при формировании документов для кадастра используются данные различных топографических планов и карт для обеспечения точности определения местоположения земельного участка.

Этапы подготовки межевого плана:

- сбор информации о земельном участке;

- сопоставление границ земельного участка с физическими или юридическими лицами;

- проведение геодезической съемки, а также обработка ее результатов;

- оформление межевого плана и предоставление его в кадастровый орган;

- получение кадастровой выписки с точными координатами владения и кадастрового паспорта участка.

Одним из обязательных этапов, без которого нельзя поставить земельный участок на кадастровый учет, является межевание. Межевание представляет собой геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости, прямоугольных координат, а также площади земельного участка.

По завершению межевания формируется межевой план земельного участка, формируемый по результатам межевания и кадастрового плана данного земельного участка, либо на основе кадастровой выписки. В состав межевого плана включены все данные из кадастра недвижимости, а также полная информация о формируемых земельных участках или их частях.

При отсутствии межевания земельный участок нельзя поставить на кадастровый учет. Следовательно, без межевого плана невозможно получить кадастровый паспорт. Вследствие чего невозможно совершать какие-либо сделки с данным земельным участком. Составлять межевые планы земельных участков имеют право только кадастровые инженеры в специализированных организациях.

Межевой план может составляться на электронном или бумажном носителе. Если межевой план оформлен в виде электронного документа, то он должен быть заверен цифровой подписью кадастрового инженера. В таком случае предоставление плана на бумажном носителе не требуется.

При оформлении межевого плана на бумажном носителе составляется не менее двух экземпляров, один из них нужен для доставления в орган кадастрового учета, в составе с соответствующем заявлением. Второй и далее экземпляры вместе с договором о выполнении кадастровых работ необходимо передать заказчику кадастровых работ.

Межевой план на бумажном носителе необходимо прошить и скрепить печатью и подписью кадастрового инженера. Печать и подпись ставятся на обороте последнего листа межевого плана.

На титульном листе ставится дата окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером.

Все исправления должны быть заверены подписью.

Какие-либо записи карандашом, включая графическую часть, не допускается, внесение всех текстовых сведений вручную допускается только чернилами синего цвета. Весь текст составляется на русском языке, за исключением случаев заранее оговоренных. Числа записываются только арабскими цифрами.

Межевой план составляется только на листах формата А4. Все разделы со схемами и чертежами могут составляться на листах больших форматов.

Производится сквозная нумерация листов межевого плана. Документы входящие в приложение не нумеруются.

В случае, когда сведения не помещаются на одном листе, их можно разместить на нескольких листах или на обороте. В таком случае на каждой странице пишутся следующие слова: «Межевой план» и название текущего раздела межевого плана.

На титульном листе указывается количество листов межевого плана, и том числе количество листов приложения.

Межевой план состоит из текстовой и графической части.

В графической части межевого плана находится информация кадастрового плана земельного участка или кадастровой выписки об этом земельном участке. Также указывается положение границ данного земельного участка.

В состав графической части межевого плана входят следующие разделы:

- смеха расположения земельных участков;

- схема геодезических построений;

- чертеж участков, а также их частей;

- абрисы угловых точек границ наделов.

Текстовая часть межевого плана состоит из сведений, которые необходимы для внесения в государственный кадастр недвижимости, а также сведения о согласовании положения границ земельного участка.

В состав текстовой части межевого плана входят следующие разделы:

- титульный лист;

- содержание;

- исходные данные;

- сведения о расчетах и проведенных измерениях;

- информация о земельных участках и их частях, которые образуются по результатам данной работы;

- вся измененная информация о земельных участках и их частях;

- информация об объектах недвижимости и их частях;

- заключение кадастрового инженера;

- акт согласования расположения границ надела.

В приложение межевого плана входит схема расположения земельного участка.

Положение границ земельного участка устанавливается с помощью определения координат точек границ.

Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, созданной проекцией границ участка на плоскость. Площадь определяется с учетом необходимых требований, установленных Федеральным законом.

Определение местоположения границ земельного участка исходит из сведений, находящихся в документе, который подтверждает право на земельный участок. В случае, если такие документы отсутствуют, то границами земельного участка считаются те границы, которые существуют на местности пятнадцать или более лет, а также участок должен быть закреплен с помощью природных объектов или объектов искусственного происхождения, которые позволяют установить положение границ земельного участка.

Образованные участки земли обязаны соответствовать условиям гражданского, земельного, лесного, водного, градостроительного, а также иными установленными законодательствами. Согласно федеральному закону при образовании земельного участка необходимо осуществлять согласно проекту межевания территории, местоположение границ участка определяется с учетом такого документа.

Более популярной формой межевого плана является электронный документ. Межевой план, подготовленный в виде электронного документа, необходимо заверить электронной подписью кадастрового инженера. Если предусмотрено договором подряда, то межевой план также подготавливается на бумажном носителе. Межевой план на бумажном носителе также должен заверяться подписью и печатью кадастрового инженера.

Межевание земельных участков - это комплекс кадастровых работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению на местности и в проектах межевания границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом N 221−ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции от 21.07.2011) межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения об образуемых земельных участках, либо части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке.

Кадастровые работы необходимы при возникновении и изменении любых форм земельных отношений купли-продажи земельного участка, его наследовании, дарении, приватизации, объединении, разделении.

Межевание земельных участков включает:

- действия по предварительному сбору, а также изучению картографической, геодезической, правоустанавливающей и другой, необходимой на этом этапе документации;

- полевые оценки и анализ состояния пунктов ГГС (государственной геодезической сети) и ОМС (опорной межевой сети) - ОМЗ (опорные межевые знаки);

- полевое исследование границ земельного участка, подвергающегося размежеванию, с анализом состояния межевых знаков; - создания техпроекта межевания земель;

- уведомление пользователей, владельцев и собственников земельных и дачных участков о произведении работ по межеванию;

- согласование и установление на территории межевыми знаками границ участка земли с владельцами, пользователями и собственниками размежевываемых участков земли;

- передачу пунктов ОМС (опорно-межевой сети) под наблюдение за сохранностью;

- анализ координат ОМС пунктов и межевых знаков;

- точный расчет площади земельного участка;

- нанесение границ земельного участка на чертеж;

- проверку и приемку итоговых данных межевания земель органом, осуществляющим работы;

- государственный надзор за установкой и сохранностью межевых знаков;

- формирование межевого плана.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, и фактического землепользования. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории или иного предусмотренного законом документа, местоположение границ определяется с учетом такого документа.

Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений одного из указанных земельных участков в связи с уточнением местоположения его границ.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц, если:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в ГКН, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты, либо опубликовывается в печатном издании, являющемся источником опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее чем за тридцать дней до дня проведения данного собрания.

В извещении должны быть указаны:

1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков;

4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Межевой план оформляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в виде электронного документа.

Межевой план на бумажном носителе оформляется в количестве не менее двух экземплярах, один из которых предназначен для представления в орган кадастрового учета вместе с соответствующим заявлением, а второй и последующие экземпляры в соответствии с договором о выполнении кадастровых работ – для передачи заказчику кадастровых работ. Должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера. Подпись и оттиск кадастрового инженера проставляются на титульном листе межевого плана и на обороте последнего листа межевого плана, а также в акте согласования местоположения границ земельного участка.

После проведения кадастровых работ заказчик получает на руки два документа: кадастровый паспорт и выписку. Они и являются результатом проведения землеустройства.

После получения документов заказчик имеет право на оформление надела в частную собственность. В кадастровом паспорте должна быть указана полная информация о земельном участке с учетом всех сделанных изменений (раздела, объединения и пр.).

Если владелец участка получил такие документы и оформил право собственности, то он автоматически получает право на полное распоряжение недвижимостью. С этого времени он может землю продать, подарить, передать в наследство или сдать в аренду.

Для проведения кадастровых работ обязательно следует обращаться к квалифицированным специалистам, которые получили лицензию для выполнения работ такого типа. Неответственное отношение приведет к возникновению дополнительных проблем.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, кадастровые работы - это комплекс инженерных работ по сбору и воспроизведению в документальном виде сведений об объектах недвижимости, необходимых для дальнейшего их кадастрового учета с последующей государственной регистрацией прав на объект недвижимости с целью образования, изменения или прекращения объектов недвижимости.

Результат выполнения кадастровых работ отображается в специальных документах и заверяется кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат и печать. Межевой план, технический план, акт обследования в каждом отдельном случае служат результатом кадастровых работ.

Геодезические и кадастровые работы проводятся в целях предельно точного определения границ того или иного участка для подготовки документов, требуемых органом кадастрового учёта при таких условных обстоятельствах, когда:

- возникает необходимость подать заявительный акт в соответствующие инстанции о постановке земельного участка на учёт;

- нужно заявить о переменах, произошедших на участковой территории или непосредственно в её учёте;

- в ситуативных вариантах, когда требуется восстановить, уточнить или разделить границы земельных участков с намерением каких-либо задуманных дальнейших действий;

- происходит юридическое изъятие земельных участков, либо проводится переразделение угодий сельского хозяйства;

- выполняется выдел земельных долей;

- а также, с намерением составить топографическое планирование местности под осуществление будущего проектирования.

За время прохождения практики ознакомились со структурой ГКУ «ЦУЗР», деятельностью отдела по предоставлению земельных участков.

Навыки, умения и знания, полученные за период практики, являются отличным стимулом для активной работы в освоении будущей специальности.

Таким образом, в результате прохождения учебной практики цель была достигнута, все задачи решены в полном объёме.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51040/ (Дата обращения: 10.01.2024);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994 № 32, ст. 3301 (Дата обращения: 10.01.2024);
3. Земельный кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/> (Дата обращения: 10.01.2024);
4. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 15.09.2023) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_75048/ (Дата обращения: 10.01.2024);
5. Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 №63885) (Дата обращения: 12.01.2024);
6. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://www.consult](https://www.consult/)ant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_  
   182661/ (Дата обращения: 12.01.2024);
7. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_70088/ (Дата обращения: 12.01.2024);
8. Федеральный закон "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ (ред. от 06.02.2023) [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_61801/ (Дата обращения: 10.01.2024);
9. Федеральный закон "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" от 30.06.2006 № 93-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61224/> (Дата обращения: 12.01.2024);
10. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/> (Дата обращения: 12.01.2024).