

Формирование земельного участка для целей эксплуатации склада горюче-смазочных материалов в республике Башкортостан

**Руководитель,
старший преподаватель**

Шипилова Е.В

Исполнитель

студент гр. ЦЗКТ-13

Пыркин В.В

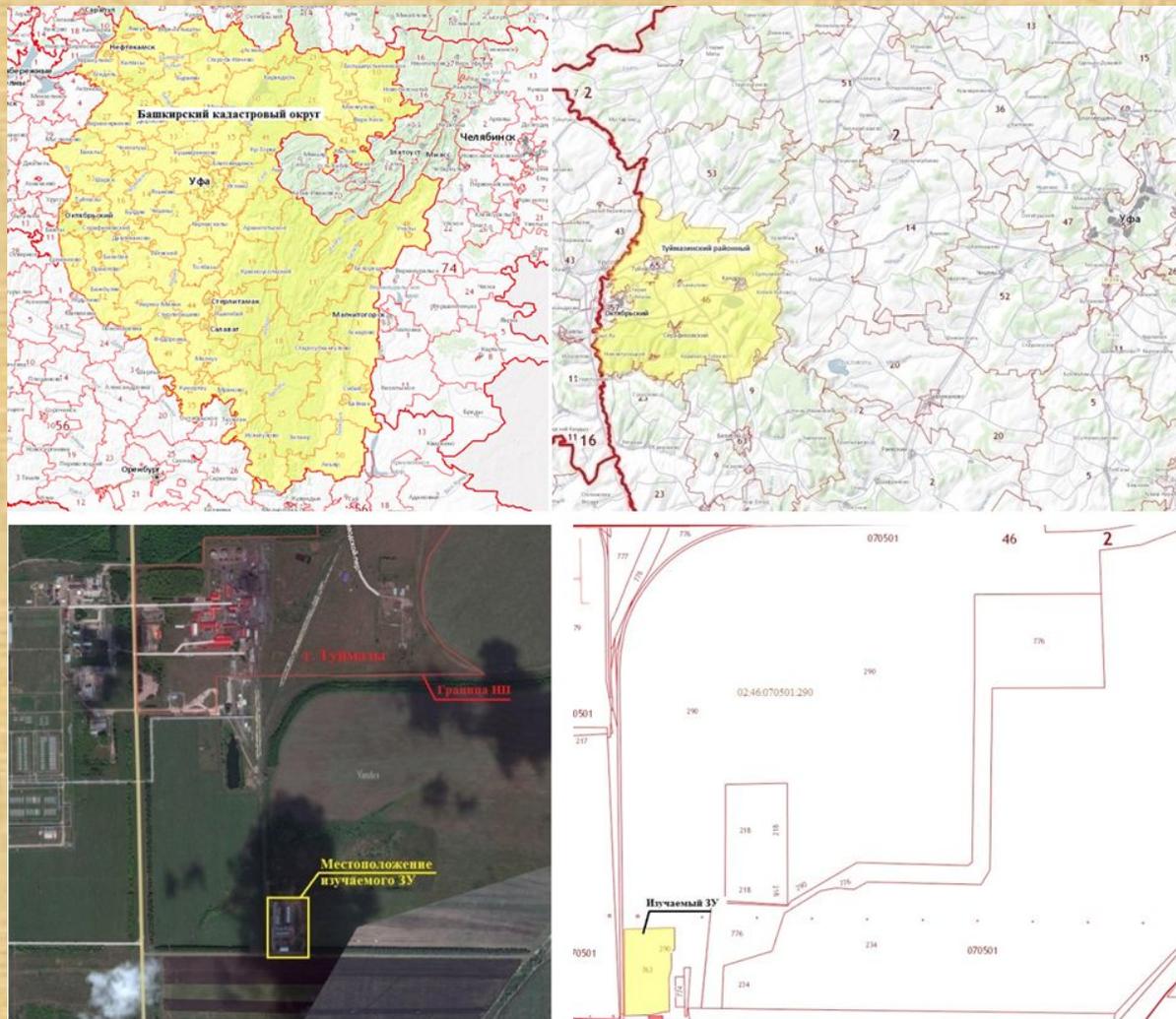
Цель выпускной квалификационной работы: анализ процедуры формирования земельного участка под эксплуатацию склад горюче-смазочных материалов, образованного путем раздела исходного земельного в условиях изменения законодательства.

Для достижения поставленной цели, передо мной были поставлены следующие **задачи:**

- изучение понятий земельного участка, его свойств, а также изучение объектов недвижимости, расположенных в его границах;
- подготовка документов о внесении сведений о земельном участке в государственные информационные ресурсы на 2016 и 2017 года;
- изучение работ, которые производятся при образовании земельного участка;
- расчет стоимости и длительности работ, связанных с процедурой подготовки и внесения сведений в государственные информационные ресурсы о земельных участках.

Объектом исследования является земельный участок, образованный путём раздела земельного участка с кадастровым номером 02:46:070501:290

Местоположение объекта



Характеристики объекта исследования

Пунктом 2 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации N 136-ФЗ дано следующее определение для земельного участка: «**Земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи»

~~Исследуемый земельный участок.~~

- Находится в собственности публичного акционерного общества «Башнефть»;
- Принадлежит к категории земель: землям сельскохозяйственного назначения;
- Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;
- площадь земельного участка - 17402 кв.м

Цель создания исследуемого земельного

участка

Целью создания земельного участка является обеспечение эксплуатации объекта нефтяной промышленности, представляющего собой склад горюче-смазочных материалов. Данное предприятие, в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 г. Москва «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»», относится к объектам четвертого класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 100 метров. При планировке структуры склада и сопутствующих построек, рабочих мест и других, необходимых для нормального функционирования склада объектов, был учтен СП 155.13130.2014 «Свод правил склады нефти и нефтепродуктов требования пожарной безопасности»

Процесс образования земельного участка

При выполнении работ по образованию земельного участка необходимо учитывать:

- объект изучения (земельный участок и расположенный в его границах склад горюче-смазочных материалов);
- источники нормативной, правовой и технической литературы, относящиеся к сфере производимых работ;
- изменения в законодательстве, относящиеся к сфере производимых работ.

Работы по образованию земельного участка

- подготовительные работы (составление договора, технического задания, расчет стоимости работ)
- сбор и анализ исходной информации об объекте работ;
- топографо-геодезические работы;
- работы по подготовки документов для внесения сведений в государственные информационные источники



Подготовительные работы (составление договора, технического задания, расчет стоимости работ)

Договор заключался между собственником исходного земельного участка «Акционерное нефтяная компания «Башнефть»» (из которого путем раздела был образован изучаемый земельный участок) и исполнителем работ Обществом с ограниченной ответственностью «МегаБит» (подрядчик).

На основе договора было составлено техническое задание с участием заказчика и исполнителя работ. В соответствии техническим заданием комплекс работ по образованию земельного участка выполнялся с 04.03.2015 г по 30.03.2016

Сбор и анализ исходной информации об объекте работ

- запрос и получение сведений от заказчика (свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок);
- запрос и получение сведений из Росреестра (сведения о геодезической изученности района работ; кадастровый план территории; сведения о границах единиц кадастрового деления; кадастровые выписка земельного участок);
- изучение района работ, объекта недвижимости в для эксплуатации которого, образуется земельный участок

Топографо-геодезические работы

Результатом топографо-геодезических работ является:

- координирование характерных точек границ образуемого земельного участка
- цифровая схема геодезических построений
- схема расположения земельного участка
- чертеж земельного участка

Работы по подготовке документов для внесения сведений в государственные информационные источники

Результатом кадастровых работ в отношении земельного участка в соответствии со статьей 37 Федерального закона «О кадастровой деятельности» является межевой план.

Состав, формат и требования к оформлению данного документа регламентируется статьей 22 Федерального закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые прописаны в приказе Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»

С 1 января 2017 года в силу вступили изменения в законодательстве. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» сведения об объектах недвижимости (в том числе о земельном участке) вносятся в ЕГРН в соответствии с Федеральным законом N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Межевой план подготовленный в отношении объекта исследования

Текстовая часть состоит из:

- общих сведений о кадастровых работах;
- исходных данных;
- сведений о выполненных измерениях и расчетах;
- сведений об образуемых земельных участках;
- заключения кадастрового инженера.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН	
Общие сведения о кадастровых работах	
<p>1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи образованием земельного участка путём раздела земельного участка с кадастровым номером 02-46-070501-290, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p>	
<p>2. Цель кадастровых работ:</p> <p>—</p>	
<p>3. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p>Публичное акционерное общество "Акционерное нефтяная Компания "Башнефть", ОГРН: 1090280032699, ИНН: 0277106840 <small>(Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации)</small></p>	
<p>4. Сведения о кадастровом инженере:</p> <p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Шайхаметов Димар Геннадиевич</u> № квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>02-10-105</u> Контактный телефон <u>+79373626293</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Республика Башкортостан, Татышлинский район, село Верхние Татышлы, ул. Комсомольская, д.11@mail.ru Сокращённое наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "МегаБит"</u> Дата подготовки межевого плана <u>12 февраля 2016</u></p>	

МЕЖЕВОЙ ПЛАН		
Исходные данные		
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана		
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Кадастровая выписка о земельном участке	№99/2016/2135158 от 12.02.2016 выдано: Федеральный информационный ресурс
2	Кадастровый план территории	№02/15/1-696356 от 01.09.2015 выдано: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан, начальник отдела Романовская Светлана Владимировна

2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке межевого плана

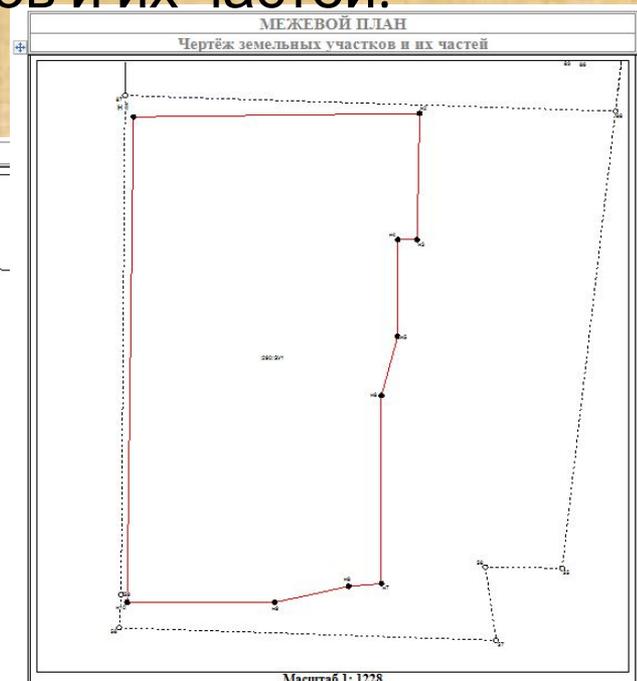
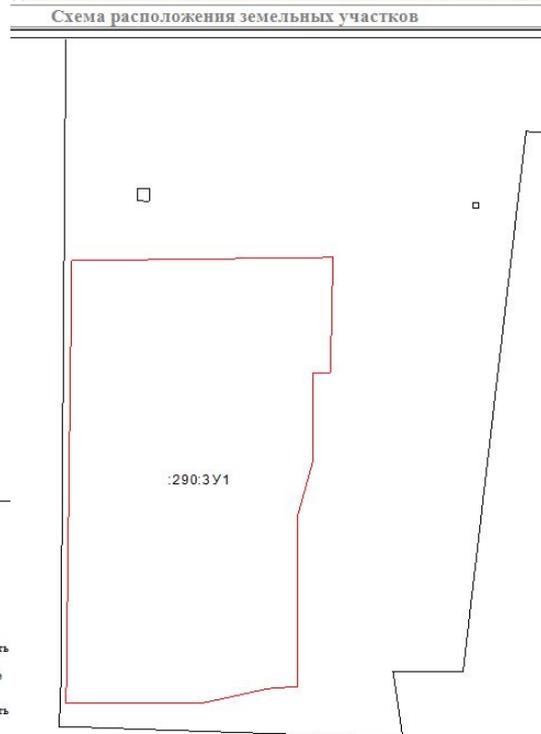
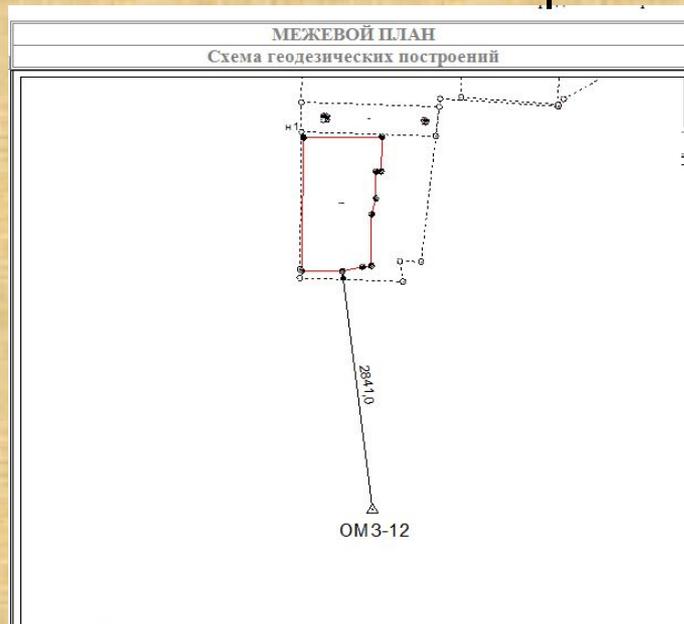
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «...» г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	ОМЗ твз12; д. Кызыл-Таш -	Класс ОМС ... Система координат - МСК-02, зона 1	636984,81	1225310,18	—	—	—
2	ОМЗ твз7; д. Кызыл-Таш -	Класс ОМС ... Система координат -	636760,08	1225353,04	—	—	—

МЕЖЕВОЙ ПЛАН	
Заключение кадастрового инженера	
<p>в соответствии с ограниченной ответственностью "МегаБит", в рамках исполнения условий договора №754/54/112/15/ДКС от 04 марта 2015 г. заключенного с Открытым акционерным обществом "Башнефть", выполняющей работы в соответствии с п. 1 "Предмет договора."</p> <p>Межевой план подготовлен в соответствии с приказом Минэкономразвития России №412 от 24.11.2008 г. в соответствии с требованиями к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков" на образование земельного участка путём раздела земельного участка с кадастровым номером 02-46-070501-290. При формировании межевого плана использованы кадастровые планы территорий 02/15/1-696356 от 2015 года, и кадастровая выписка земельного участка 99/2016/2135158 от 12.02.2016 года. Разделением земельного участка 02-46-070501-290-3У1 объекты капитального строительства галвены сооружениями для целей складирования горюче-смазочных материалов в соответствии со ст. 22 Закона от 05.01.2004 №59-з "О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан", образованный земельный участок 02-46-070501-290-3У1, не соответствует предъявляемым требованиям к предельным минимальным размерам земельных участков. Но в связи с тем, что в последующем заказчиком предусмотрен перевод категории земель из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и изменение вида разрешенного использования, считаю возможным кадастровый учет данного земельного участка. В дальнейшем будет оформляться только краткосрочная аренда земельного участка, после чего строительство оформляться будет как ОКС сооружение.</p>	

Межевой план подготовленный в отношении объекта исследования

Графическая часть состоит из:

- схемы геодезических построений;
- схемы расположения земельных участков;
- чертежа земельных участков и их частей.



Условные обозначения:

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| ○ | — характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности | ● | — характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности | △ | — точка съемочного обоснования |
| ○ | — характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности | — | — существующая граница участка, сведения о которой имеются в ГКН | □ | — пункт государственной геодезической сети |
| ● | — характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности | — | — вновь образованная граница участка, местоположение которой определено в процессе кадастровых работ | □ | — пункт опорной межевой сети |
| — | — существующая граница участка, сведения о которой имеются в ГКН | — | — существующая граница части участка, сведения о которой имеются в ГКН | ← | — направления геодезических построений при определении координат характерных точек границы земельного участка |
| — | — вновь образованная граница участка, местоположение которой определено в процессе кадастровых работ | — | — земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе раздела графической части сведений о границе которого установлены в процессе кадастровых работ | — | — земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе раздела графической части, имеющийся в ГКН сведения о границе которого |
| — | — существующая граница части участка, сведения о которой имеются в ГКН | — | — земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе раздела графической части, имеющийся в ГКН сведения о границе которого | ■ | |

Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
| — | — существующая часть границы, имеющаяся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения, |
| — | — вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения, |
| — | — существующая часть границы, имеющаяся в ГКН сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения, |
| — | — вновь образованная часть границы, сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения, |
| ○ | — характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности, |
| ● | — характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности. |

Результат подготовки документов, связанных с образованием земельного участка

В соответствии со статьей 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в порядке, установленном настоящим Законом. Документами-основаниями являются:

- заявление;
- межевой план (в отношении образуемого земельного участка);
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество (исходный земельный участок);
- а также иные необходимые документы, установленные настоящим Законом.

То есть сведения об образуемом земельном участке вносятся в ЕГРН в результате осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Результаты по образованию земельного участка для целей эксплуатации склада горюче-смазочных материалов в республике Башкортостан

Выявление особенностей:

- в выполнении работ, необходимых для осуществления процедуры образования земельного;
- в осуществлении подготовки межевого плана в отношении образуемого земельного участка;
- в изменениях на 1 января 2017 года (сведения о земельных участках вносятся в ЕГРН);
- в расчете суммарной стоимости выполненных работ по образованию земельного участка и подготовке необходимой документации , которая составила 75292,78 рублей.

Спасибо за внимание!
