

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СВЯЗИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИЙ ИМ. ПРОФ. М.А. БОНЧ-БРУЕВИЧА» (СПбГУТ)

Кафедра экологии и безопасности жизнедеятельности

**ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
«ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОГО ДЕЛА»  
Направление подготовки 05.04.06 Экология и природопользование  
Разработчик: профессор, д.г.н. Стурман В.И.**

**Санкт-Петербург  
2018**

## ***Задание 1. Заполнение акта согласования границ земельного участка со смежными землепользователями***

На этапе производственных работ попутно кадастровой съемке проводится согласование границ земельного участка со смежными землепользователями. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования границ (см. приложение № 3) на обороте листа графической части межевого плана.

Согласно правилам, установленным ст. 40 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», местоположение границ земельного участка считается согласованным в следующих случаях:

- Все заинтересованные лица согласны с проектом межевого плана. В данном случае в акте согласования местоположения границ ставятся подписи всех заинтересованных лиц или их представителей

- Если надлежащим образом заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования либо не представили в указанный в извещении срок свои возражения в письменной форме с их обоснованием.

В данном случае кадастровый инженер в обязательном порядке прилагает к межевому плану документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения такого лица.

Следует отметить, что заинтересованные лица не вправе согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Местоположение границ не считается согласованным в случае, если заинтересованное лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем. При этом, согласно п. 2 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения других границ не принадлежащего ему земельного участка.

В данном случае в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании представленных возражений. Возражения, представленные в письменной форме, в обязательном порядке прилагаются к межевому плану.

Споры, не урегулированные сторонами в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном ЗК РФ порядке.

### ***Задание 2. Оформление межевого плана. Общие сведения.***

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Федерального Закона «О государственном кадастре недвижимости» межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевой план предназначен для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, на этом основании уполномоченная организация выдает кадастровый паспорт земельного участка, с последующей регистрацией права на землю.

Согласно Главе 4 Федерального Закона «О государственном кадастре недвижимости» подготовка межевого плана осуществляется в результате выполнения кадастровых работ. Указанные работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с законодательством договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Кадастровые работы производятся аттестованным кадастровым инженером, или организацией, в штате которой состоит 2 и более кадастровых инженеров

В зависимости от цели межевания земельного участка производятся различные виды кадастровых работ.

Существует девять видов кадастровых работ и каждому из них соответствует свой вид межевого плана:

- Объединение земельных участков.
- Раздел земельного участка.
- Перераспределение земельных участков.
- Перераспределение земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
- Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности.
- Образование земельного участка из состава единого землепользования.
- Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной, или муниципальной собственности.
- Образование части земельного участка.
- Уточнение местоположения границы / площади земельного участка.

Специфика кадастровых работ, меняющееся законодательство и регламенты работ государственных служб не позволяет выставить определенный срок изготовления межевых планов для всех случаев. В каждом случае срок рассчитывается индивидуально в зависимости от вида кадастровых работ и прочих факторов, таких как: разногласия со смежными землепользователями, собственниками, наличие самовольных построек, линейных объектов на территории земельного участка, отсутствие необходимых документов и так далее.

Оформление межевого плана выполняют с использованием программного обеспечения «Землеустроительное дело 8.1». При знакомстве с методикой оформления межевого плана по уточнению или образованию

земельных участков, выявляют необходимые законодательные акты, которые учитываются при заполнении граф и разделов межевого плана.

К законодательным актам отнесутся постановления поселкового совета пгт Шушенское ВРИЗУ (Виды разрешенного использования земельных участков) от 24.12.14, приказ Мэр № 412 от 24.11.08, классификаторы документов ОКАТО, КЛАДР ([www.classificator.ru](http://www.classificator.ru), [www.infokladr.ru](http://www.infokladr.ru)) и пр.

При оформлении межевых планов различного назначения необходимо учитывать виды запрашиваемых текстовых и графических документов: схема территориального планирования территории, правила планировки и застройки населенного пункта, кадастровый план территории, выписки координат из Земельного комитета, выписки из Росреестра по уточнению земельных участков, и пр.

### ***Задание 3. Оформление межевого плана по уточнению границ земельного участка***

Процесс оформления межевого плана по уточнению границ землепользования осуществляется с использованием программного обеспечения «Землеустроительное дело 8.1». При оформлении межевого плана данного вида используют вертикальную панель инструментов (см. приложение № 4): геодезия, участки, данные, документы. При заполнении графы геодезия происходит импорт участка измеренного объекта из MapInfo. Графа участки заполняется следующим образом:

в графу «Точки» заносится информация о характерных точек уточняемого земельного участка, в данном случае точки новые (n1, n2 и пр);

в графу «Данные 1» фиксируются учетный номер участка (24:42:2401003:93), его обозначение на чертеже (:92); отображается площадь измеренная GPS-приемником, вычисляется допустимая погрешность. Площадь по сведениям ГКН фиксируется из свидетельства на право собственности на земельный участок, если площадь расходится с измеренной

спутниковыми системами, определяется предельный минимальный и максимальный размер земельного участка из классификаторов ВРИЗУ.

в графу «Данные 2» фиксируют номер кадастрового квартала (24:42:2401003), тип участка (уточняемый), сведения об участках, посредством которых обеспечивается доступ (земли общего пользования);

в графу «Адрес» информацию не заносят, т.к. участок имеет целью уточнение границ, а не их образование;

в графу «Категория» заносятся сведения о категории земель например «Земли населенных пунктов», и указывается погрешность в определении площади, присущая данному району работ (0,1);

в графу «Разрешенное использование» сведения не заносятся, т.к. сведения о разрешенном использовании заносятся только для образуемых земельных участках;

в графу «Смежники» заносятся сведения об обозначении границы, кадастровый номер смежного участка, вид права, правообладатель, адрес правообладателя.

в графу «Настр. д.» информация не заносится и не изменяется, т.к. эти сведения устанавливаются по умолчанию.

В графе «Данные» более подробно расписываются: общие сведения о земельном участке, сведения о кадастровом инженеру, исходные данные, исходные документы, загружаемые в формате PDF, заключение КИ, настраиваемые поля.

Оформление межевого плана завершается экспортом xml., версия 04, формируется архив, название которого присваивается ему по умолчанию, и не меняется.

#### ***Задание 4. Оформление межевого плана по образованию границ земельного участка***

Процесс оформления межевого плана по образованию границ землепользования осуществляется с использованием программного

обеспечения «Землеустроительное дело 8.1». При оформлении межевого плана данного вида используют вертикальную панель инструментов (см. приложение № 4): геодезия, участки, данные, документы. При заполнении графы геодезия происходит импорт участка измеренного объекта из Mapinfo. Графа участка заполняется следующим образом:

в графу «Точки» заносится информация о характерных точек образуемого земельного участка, в данном случае точки новые и существующие (н1, н2; 1, 2 и пр.);

в графу «Данные 1» фиксируются учетный номер квартала (24:42:2401003), его обозначение на чертеже (:ЗУ1); отображается площадь измеренная GPS-приемником, вычисляется допустимая погрешность. Определяется предельный минимальный и максимальный размер земельного участка из классификаторов ВРИЗУ.

в графу «Данные 2» фиксируют номер кадастрового квартала (24:42:2401003), тип участка (образуемый), сведения об участках, посредством которых обеспечивается доступ (земли общего пользования);

в графу «Адрес» заносят адрес земельного участка, либо его приблизительное месторасположение;

в графу «Категория» заносятся сведения о категории земель, например «Земли населенных пунктов», и указывается погрешность в определении площади, присущая данному району работ (0,1);

в графу «Разрешенное использование» заносятся сведения о его разрешенном использовании из классификаторов ВРИЗУ;

в графу «Смежники» заносятся сведения об обозначение границы, кадастровый номер смежного участка, вид права, правообладатель, адрес правообладателя.

в графу «Настр. д.» информация не заносится и не изменяется, т.к. эти сведения устанавливаются по умолчанию.

В графе «Данные» более подробно расписываются: общие сведения о земельном участке, сведения о кадастровом инженеру, исходные данные,

исходные документы, загружаемые в формате PDF, заключение КИ, настраиваемые поля.

Оформление межевого плана завершается экспортом xml., версия 04, формируется архив, название которого присваивается ему по умолчанию, и не меняется. Архив подписывается электронной подписью формата .sig, и отправляется в Красноярск.

### ***Задание 5. Составление шкалы качественной (бонитировки)***

Качественная оценка земель (бонитировка), имеющая своим объектом почву, производится по почвенным разновидностям, или группам почв, равноценным по хозяйственному достоинству, залегающим на одних и тех же элементах рельефа, сходным по условиям увлажнения и близким по агрофизическим, агрохимическим и другим естественным свойствам, влияющим на урожайность сельскохозяйственных культур. Бонитировка почв является сравнительной оценкой их качества по плодородию при определенном уровне развития культуры земледелия.

Для составления шкалы качественной оценки (бонитировки почв) (см. приложение № 5) отбирают свойства и признаки почв, которые устойчиво взаимосвязаны с урожайностью сельскохозяйственных культур в условиях региона:

содержание гумуса в пахотном слое, запасы гумуса,  
мощность гумусового слоя, механический состав.

Баллы каждой почвы по указанным свойствам и признакам (критериям) исчисляются по формуле:

$$B_k = \frac{P_{\phi}}{P_{ки}} \times 100\%$$

где:  $B_k$  - балл бонитета почвы определенного критерия;

$P_{\phi}$  — фактический показатель критерия почвы;

$P_{ки}$  — количественный показатель критерия почвы, принятый за 100.



Для условий Шушенского района за 100 баллов приняты следующие значения критериев почв: содержание гумуса в пахотном слое — 6%; мощность гумусового слоя — 123 см; запасы гумуса — 550 т/га; содержание физической глины — 55%.

Определяют среднегеометрический балл бонитета для конкретной почвенной разновидности (см. вариант) по формуле:

$$B_{\text{сг}} = \sqrt[4]{B_1} \times B_2 \times B_3 \times B_4$$

$B_{\text{сг}}$  — среднегеометрический балл бонитета почв;

$B_1, B_2, B_3, B_4$  — баллы по свойствам почв (содержание, мощность, запасы гумуса, содержание физической глины).

Определяют совокупный почвенный балл, за счет введения понижающих поправочных коэффициентов на специфические признаки почв (солонцеватость, засоленность, переувлажнение и др.) в среднегеометрический почвенный балл. С учетом поправок на совокупный коэффициент ( $k$ ) определяется балл бонитета для конкретной почвы ( $B_{\text{п}}$ ) по формуле:

$$B_{\text{п}} = B_{\text{сг}} \times k.$$

### ***Задание 6. Составление экономической шкалы оценки земель***

Экономическая оценка земли в системе земельного кадастра характеризует экономическую, хозяйственную ценность земли как средства производства, определяет производительную способность разнокачественных земель с помощью системы экономических показателей.

Объектом экономической оценки земель выступает земля, как средство производства, включающая в себя комплекс природных факторов, определяющих условия ее использования в процессе производства (урожайность).

Земельно-оценочные показатели, используемые при экономической оценке земель:

урожайность с/х культур, ( $y$ ), ц/га;

продуктивность с/х земель по видам угодий, исчисленная по стоимости ВП (валовой продукции) растениеводства в кадастровых ценах, руб/га;

окупаемость затрат;

дифференциальный доход.

При составлении шкалы экономической оценки земель определяют базисные значения земельно-оценочных показателей.

Значения показателей оценки земель по группам почв (урожайность, затраты труда, стоимость силовых и рабочих машин, мощность гумусового слоя и пр.) увязываются со средними величинами по земельно-оценочному району и сводятся в оценочные шкалы (см. приложение № 6).

Перерасчет базисной урожайности по группам почв в кормовых единицах (столбцы № 3,6,9) осуществляется с учетом коэффициентов: зерновых – 1.19, кукурузы на зерно – 1.34, подсолнечника – 1.47.

Определение балла оценки пашни по урожайности с/х культур (столбец № 4,7,10), проводится с учетом единого эталонного показателя продуктивности земель по культурам, принятого за 100 баллов, составляет 40 ц. корм. ед. с гектара.

Балл оценки пашни по урожайности конкретной сельхозкультуры ( $B_y$ ) определяется по формуле:

$$B_y = \frac{y_{к.е.}}{40} \times 100\%$$

Где  $Y_{к.е.}$  – продуктивность группы почв в кормовых единицах.

Шифр групп почв (его пояснение), можно отследить на сайте [www.rusouth.info](http://www.rusouth.info) (Об утверждении ставок земельного налога на сельскохозяйственных угодьях).