ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА РОССИИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПРИ ОБРАЗОВАНИИ НОВЫХ И УПОРЯДОЧЕНИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

ЕСДЗем. 16-05-008-03

Москва 2003

gost.e-ecolog.ru

УДК 332.3

Федеральная служба земельного кадастра России. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства. М., Росземкадастр 2003 г., 28 с. ЕСДЗем. 16-05-008-03

Настоящие Методические рекомендации предназначены для использования при проведении землеустройства в случаях изменения и восстановления границ земельных участков, изъятия (выкупа) земельных участков, перераспределения сельскохозяйственных угодий и совершения гражданами и юридическими лицами сделок с земельными участками.

Утверждены руководителем Росземкадастра 17 февраля 2003 г.

ISBN 5-902409-15-2

© Росземкадастр, 2003 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Общие положения..... 4
Составление проектов территориального землеустройства..... 6
Составление карты (плана) земельного участка..... 11
Составление проекта территориального землеустройства в случае изменения границ земельного участка (участков)..... 15
Составление проекта территориального землеустройства в случае восстановления границ земельного участка (участков)..... 17
Составление проекта территориального землеустройства в случае предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка..... 20
Составление проекта территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями или находящихся в общей долевой собственности..... 22
Проведение землеустройства в случае совершения сделок гражданами или юридическими лицами с земельными участками..... 25

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1 Настоящие Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (далее – Методические рекомендации) разработаны в соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. № 396[1].

2 В настоящих Методических рекомендациях дается описание состава и содержания работ, состава, содержания и оформления землеустроительной документации при проведении землеустройства в случаях:

1) изменения границ земельных участков;

2) восстановления границ земельных участков;

3) изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

4) перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями или находящихся в общей долевой собственности;

5) совершения гражданами или юридическими лицами сделок с земельными участками.

3 При образовании новых и упорядочении существующих земельных участков определяются:

1) местоположение границ земельных участков, в том числе ограниченных в использовании частей земельных участков;

2) варианты использования земель с учетом размера земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

[1] «Собрание законодательства РФ», 10.06.2002, № 23, ст. 2193

3) площади земельных участков и ограниченных в использовании частей земельных участков;

4) иные характеристики земель, необходимые для принятия решений собственниками земельных участков по их распоряжению.

4 Рекомендуется принимать во внимание, что работы по образованию новых и упорядочению существующих земельных участков, как правило, включают в себя два этапа:

1) составление проекта территориального землеустройства, его согласование и утверждение;

2) составление карты (плана) земельного участка по результатам установления границ земельного участка на местности и (или) съемки на местности частей земельного участка, занятых объектами недвижимости.

5 В зависимости от задания на выполнение работ (проведение землеустройства) землеустроительное дело может формироваться как по каждому этапу отдельно, так и одно на два этапа. Кроме того, каждый из этапов может выступать в качестве самостоятельного вида работ.

Задание подготавливается заказчиком или по его поручению подрядчиком на основе сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках), предоставляемых в виде выписок в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории), и утверждается заказчиком.

6 Рекомендуется принимать во внимание, что землеустроительное дело формируется в количестве не менее двух экземпляров. Один экземпляр землеустроительного дела в установленном порядке передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, а другой (другие) передается заказчику.

СОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

7 При составлении проектов территориального землеустройства рекомендуется принимать во внимание, что:

7.1 Проект территориального землеустройства, как правило, содержит правовые, экономические, технические документы, включающие в себя расчеты, описание, проектные планы, в которых обосновываются и воспроизводятся в графической и текстовой форме мероприятия, реализация которых предусматривается при образовании новых и упорядочении существующих земельных участков.

При образовании новых и упорядочении существующих земельных участков проекты территориального землеустройства составляются в виде проектов границ земельных участков (вновь образуемых или упорядочиваемых земельных участков) и проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий (на территории реорганизуемых или реорганизованных сельскохозяйственных организаций).

7.2 Проект территориального землеустройства составляется в соответствии с заданием на выполнение работ.

7.3 Составление проекта территориального землеустройства включает:

1) подготовительные работы;

2) составление проекта;

3) согласование проекта;

4) утверждение проекта;

5) формирование землеустроительного дела;

6) сдачу землеустроительного дела заказчику.

7.4 Подготовительные работы включают сбор и изучение сведений о земельных участках, содержащихся в государственном земельном кадастре, землеустроительной, градостроительной, лесоустроительной, геодезической, картографической и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

7.5 В проекте территориального землеустройства, по результатам подготовительных работ и в соответствии с заданием на выполнение работ (на проектирование), решаются вопросы размещения земельных участков (участка), изменения или восстановления (упорядочения) границ земельных участков, перераспределения земель. В процессе проектирования рассматриваются возможные варианты проектных решений, проводится их обоснование и делается выбор наилучшего варианта. При этом учитывается следующее:

1) каждый земельный участок формируется по присущим только ему характеристикам: местоположение, целевое назначение земель, разрешенное использование, площадь, удостоверенные границы, ограничения в использовании земель, обременения правами иных лиц (сервитуты);

2) размер земельного участка устанавливается в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией;

3) в общую площадь земельного участка под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами;

4) в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом – в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3,5 метра). Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом. Доступ к участку обеспечивается как за

счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута;

5) раздел земельного участка с целью образования новых самостоятельных земельных участков осуществляется таким образом, чтобы каждый вновь образуемый земельный участок мог использоваться в соответствии с разрешенным использованием без перевода его в состав земель иной категории за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) границы земельного участка устанавливаются в соответствии с требованиям эколого-ландшафтной организации территории;

7) не допускается изломанность проектируемых границ, если она не обусловлена существующими естественными или искусственными рубежами.

При составлении проектов территориального землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения дополнительно учитывается следующее:

а) создаваемые организационно-территориальные условия должны обеспечивать рациональную и эффективную организацию сельскохозяйственного производства, сохранение почв и их плодородия, а также сохранение природной среды;

б) участков, образуемых как для несельскохозяйственных нужд, так и для вновь формируемых сельскохозяйственных организаций, крестьянских фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств, устанавливаются с учетом их компактного размещения и, как правило, совмещаются с существующими границами полей севооборотов и рабочих участков, с естественными и (или) искусственными рубежами (реками, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами и другими природными и созданными трудом человека объектами);

в) образование земельных участков на орошаемых или осушенных землях осуществляется на условиях, обеспечивающих функционирование мелиоративных систем.

7.6 Графическая часть проекта территориального землеустройства включает проектный план. Проектный план составляется на удобном для работы картографическом материале, на который предварительно нанесена информация, необходимая для принятия и обоснования проектных решений (границы существующих земельных участков, их кадастровые номера, границы охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель и т.п.).

7.7 Все проектные элементы (границы земельных участков, проезды или проходы, границы сервитутов), а также размеры земельных участков (площадь земельного участка, длины линий) и промеры, необходимые для определения местоположения проектных элементов на местности, отображаются на проектном плане красным цветом.

На полях проектного плана или в штампе указываются название проекта территориального землеустройства, объект (объекты) землеустройства, исполнитель работ и место для размещения реквизитов согласования и утверждения.

Используемые условные обозначения могут размещаться как на проектном плане, так и на отдельном листе.

7.8 Текстовая часть проекта территориального землеустройства включает пояснительную записку, ведомость вычисления площадей, материалы (документы), необходимые для обоснования принимаемых проектных решений при образовании нового земельного участка или упорядочении его границ.

7.9 Проектная документация брошюруется в том (тома). В начале тома дается оглавление (содержание). На обложке и титульном листе указываются название проекта территориального землеустройства, объект (объекты) зем-

леустройства, исполнитель работ и место для размещения реквизитов согласования и утверждения. Допускается проектный план представлять в виде приложения и не брошюровать его вместе с другой проектной документацией.

7.10 Проекты территориального землеустройства согласовываются в установленном порядке.

Согласования представляются в виде писем или подписей на титульном листе и проектном плане, заверенных соответствующими печатями.

7.11 Проекты территориального землеустройства утверждаются собственниками земельных участков или уполномоченными ими лицами (землепользователями или землевладельцами земельных участков, на которых проводится землеустройство).

Подпись (подписи) утверждающего лица (лиц) ставится на проектный план и титульный лист проекта территориального землеустройства. Подписи юридических лиц заверяются печатью.

7.12 Материалы, полученные при составлении проекта территориального землеустройства, формируются в землеустроительное дело в следующей последовательности: титульный лист; оглавление; сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории); задание на выполнение работ; утвержденный проект; копии документов, удостоверяющих права на землю, или правоустанавливающих документов; письма с согласованиями проекта; извещения лицам, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства; копии доверенностей лиц, уполномоченных правообладателями земельных участков на участие в согласовании проектных решений; материалы подготовительных работ.

7.13 Подлинный экземпляр землеустроительного дела (содержащий подлинные исходные и созданные в процессе

землеустройства документы) передается заказчику. Один экземпляр землеустроительного дела, сформированный из копий, заверенных исполнителем работ, передается в установленном порядке в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

СОСТАВЛЕНИЕ КАРТЫ (ПЛАНА) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

8 При составлении карты (плана) земельного участка рекомендуется принимать во внимание, что:

8.1 Карта (план) земельного участка составляется на основе проекта территориального землеустройства и (или) сведений, содержащихся в кадастровой карте (плане) земельного участка (территории), с использованием сведений имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке земельного участка и (или) при его межевании.

8.2 Составление карты (плана) земельного участка включает:

1) подготовительные работы;

2) установление на местности границ земельного участка;

3) съемку на местности частей земельного участка, занятых объектами недвижимости;

4) составление карты (плана) земельного участка;

5) формирование землеустроительного дела;

6) утверждение карты (плана) земельного участка и материалов межевания;

7) сдачу землеустроительного дела заказчику.

8.3 Подготовительные работы включают сбор и (или) изучение:

1) кадастровой карты (плана) земельного участка (территории);

2) документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии правоустанавливающих документов);

3) проекта территориального землеустройства и землеустроительной документации, связанной с перераспределением земель кадастрового квартала;

4) каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС);

5) градостроительной документации;

6) картографических материалов, материалов дистанционного зондирования, материалов инвентаризации земель и других материалов и документов, содержащих необходимую информацию для составления карты (плана) земельного участка;

7) адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства (правообладатели смежных земельных участков, правообладатели инженерных коммуникаций (электролинии, газопроводы, водопроводы и т.п.).

8.4 Полевое обследование территории земельного участка при проведении подготовительных работ включает выявление объектов недвижимости, состояния пунктов опорной межевой сети (ОМС). Результаты обследования отражаются в пояснительной записке.

8.5 При отсутствии сведений о наличии на территории земельного участка принадлежащих иным лицам инженерных коммуникаций и (или) их охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель, исполнитель работ направляет в соответствующие учреждения и организации письменные запросы о наличии и местоположении таких объектов и их зон. Если в течение 7 дней с момента получения запроса эти учреждения и организации не предоставляют запрошенную информацию или сообщают об ее отсутствии, то в пояснительной записке землеустроительного дела производится запись об отсутствии этих данных. Второй экземпляр запроса включается в землеустроительное дело.

8.6 Установление на местности границ земельного участка проводится при межевании земельного участка в соответствии с техническими условиями и требованиями проведения межевания, утвержденными Росземкадастром.

Если сведения о границах земельного участка соответствуют требованиям, установленным при межевании земельных участков, то межевание по такому земельному участку не проводится.

8.7 Границы частей земельного участка, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, отражаются на карте (плане) земельного участка на основе имеющихся документов и обозначаются на местности только по желанию заинтересованного лица (лиц) и с согласия правообладателя земельного участка.

8.8 Сведения о частях земельных участков, занятых объектами недвижимого имущества, отражаются в пояснительной записке в объеме, который удовлетворяет требованиям нормативных правовых актов по ведению государственного земельного кадастра.

8.9 Необходимость отражения на карте (плане) границ частей земельного участка, занятых объектами недвижимого имущества, и точность их определения, устанавливается заданием на выполнение работ.

8.10 На основе материалов полевых и камеральных работ составляется карта (план) земельного участка. Карта (план) земельного участка оформляется в масштабе, удобном для его размещения на одном листе формата А3 или А4.

На карте (плане) земельного участка показываются:

1) кадастровый номер земельного участка;

2) границы земельного участка и номера межевых знаков;

3) границы ограниченных в использовании частей земельного участка;

4) части земельного участка, занятые объектами недвижимости;

5) размеры земельного участка в виде площади, дирекционных углов и горизонтальных проложений;

6) описание границ смежных земельных участков (описание смежеств);

7) выходы координатной сетки;

8) направление «Юг - Север»;

9) численный масштаб.

Дирекционные углы и горизонтальные проложения (геодезические данные) представляются в табличной форме.

Допускается таблицу геодезических данных и описание смежеств размещать отдельно на одном или нескольких листах.

Подчистки, приписки, зачеркнутые слова, иные исправления на карте (плане) земельного участка не допускаются. Карта (план) земельного участка не может быть исполнена карандашом.

8.11 Площади частей земельного участка, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, вычисляются с точностью не ниже графической точности карты (плана) земельного участка.

8.12 Землеустроительное дело формируется в следующей последовательности: титульный лист; оглавление; задание на выполнение работ; пояснительная записка; сброшюрованные материалы межевания и карта (план) земельного участка.

Если границы земельного участка на местности не устанавливались, то вместо материалов межевания в землеустроительное дело включаются: копии документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии – правоустанавливающих документов); сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории); ведомость вычисления площадей частей земельного участка, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами; за-

просы о наличии и местоположении объектов, принадлежащих иным лицам, и (или) зон с особыми условиями использования земель.

При разделе земельного участка карта (план) земельного участка составляется на каждый вновь образованный земельный участок..

8.13 Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта (план) земельного участка утверждаются Росземкадастром или его территориальными органами.

8.14 Утверждению подлежат все представленные на утверждение экземпляры землеустроительных дел.

Подлинный экземпляр землеустроительного дела (содержащий подлинные исходные и созданные в процессе землеустройства документы) после утверждения передается в установленном порядке в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Остальные экземпляры землеустроительного дела, сформированные из копий, заверенных исполнителем работ, возвращаются исполнителю работ для передачи заказчику.

СОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (УЧАСТКОВ)

9 При составлении проектов территориального землеустройства в случае изменения границ земельного участка (участков) рекомендуется принимать во внимание, что:

9.1 При изменении границ земельного участка (участков) с целью образования самостоятельных земельных участков (раздела земельного участка) или присоединения части земельного участка к смежному с ним земельному

участку, в том числе для устранения недостатков в их расположении или конфигурации, составляется проект территориального землеустройства в виде проекта границ земельных участков (вновь образуемых земельных участков).

9.2 Проект границ земельных участков включает: пояснительную записку, проектный план, ведомость вычисления площадей частей земельного участка (участков), образованных в результате изменения границ, экспликации земель этих частей и экспликации земель вновь образуемых земельных участков.

9.3 В пояснительной записке отражаются:

1) сведения о земельном участке (участках) до проведения землеустройства (кому и на каком праве принадлежит земельный участок, его правовой режим, площадь, экспликация земель, наличие ограничений в использовании);

2) цель проведения землеустройства;

3) обоснования проектных решений.

9.4 Проектный план составляется на основе кадастровой карты (плана) земельного участка (территории) или ином удобном для работы картографическом материале, на который предварительно нанесены кадастровые номера и границы земельных участков, затрагиваемых землеустройством, границы ограниченных в использовании и занятых объектами недвижимости частей этих участков.

На проектном плане показываются: проектные границы и площади вновь образуемых земельных участков, промеры, необходимые для определения местоположения проектных элементов (границ земельного участка, проездов или проходов) на местности, наличие доступа (проезда или прохода) к каждому самостоятельному земельному участку, в том числе границы устанавливаемого частного сервитута на право прохода или проезда за счет земель разделяемого участка (участков).

9.5 Площади частей земельного участка (участков), образованных в результате изменения границ, вычисляются с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

Экспликация земель составляется на каждый образуемый земельный участок и включает: общую площадь земельного участка, площади частей земельного участка, занятых объектами недвижимости. Для земель сельскохозяйственного назначения в экспликации дополнительно указываются площади сельскохозяйственных угодий.

9.6 Проектная документация брошюруется в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

Проект границ земельных участков согласовывается и утверждается в установленном порядке.

СОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В СЛУЧАЕ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (УЧАСТКОВ)

10 При составлении проектов территориального землеустройства в случае восстановления границ земельного участка рекомендуется принимать во внимание, что:

10.1 Проект территориального землеустройства в виде проекта границ земельного участка (упорядочиваемого земельного участка) составляется в случае отсутствия сведений о границах существующего земельного участка в государственном земельном кадастре и невозможности уточнения их местоположения путем согласования границ на местности.

10.2 Проект границ земельного участка включает: пояснительную записку, проектный план, ведомость вычисления площади земельного участка и акт согласования проектных границ.

10.3 В пояснительной записке отражаются:

1) сведения о земельном участке до проведения землеустройства (кому и на каком праве принадлежит земельный участок, его правовой режим, общая площадь, наличие ограничений в использовании);

2) обоснования проектных решений.

10.4 В качестве картографического материала для проектного плана используется кадастровая карта (план) земельного участка (территории) или иной удобный для работы картографический материал, на который на основе сведений кадастровой карты (плана) земельного участка (территории) наносятся в качестве элементов ориентирования граница кадастрового квартала или ее отдельные участки, границы ранее учтенных земельных участков с указанием их кадастровых номеров.

10.5 При наличии на земельном участке объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) проектное положение границ и размер земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по проекту строительства этого объекта, а при отсутствии проекта строительства – по нормам отвода земель, установленным в строительных нормах и правилах (СНиПах), действовавших на момент строительства.

При отсутствии на земельном участке объекта недвижимости проектные границы земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по имеющейся землеустроительной документации, материалам дистанционного зондирования и (или) по сведениям, продекларированным правообладателем земельного участка.

10.6 Границы земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка и ситуации, отображенной на картографическом материале (реки, ручьи, каналы, лесополосы, дороги, дорожные со-

оружения, заборы, изгороди, фасады зданий и другие природные и созданные трудом человека объекты).

10.7 Площадь земельного участка вычисляется с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

10.8 Положение границ земельного участка на проектном плане подлежит согласованию с правообладателем этого земельного участка и правообладателями смежных земельных участков.

Оповещение вышеуказанных лиц о месте и времени согласования проводится в установленном порядке.

10.9 Согласование положения границ земельного участка на проектном плане оформляется актом согласования. Акт подписывается всеми участниками процесса согласования, включая исполнителя работ. Отсутствие на согласовании кого-либо из участников согласования отмечается исполнителем работ в акте.

10.10 Согласование положения границ земельного участка на проектном плане с правообладателями смежных земельных участков не проводится в случаях определения местоположения границ по сведениям государственного земельного кадастра; утвержденным проектам территориального землеустройства и землеустроительным делам; строительным нормам и правилам для объектов, размеры земельных участков под которые определяются исключительно по установленным нормам и правилам (опоры линий электропередачи, нефтепроводы, газопроводы и т.п.). В этих случаях в акте согласования делается ссылка на документ (документы), по которому определялось местоположение границ земельного участка на проектном плане.

10.11 Проектная документация брошюруется в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

Проект границ земельного участка согласовывается и утверждается в установленном порядке.

СОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В СЛУЧАЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НА СТАДИИ ВЫБОРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

11 При составлении проектов территориального землеустройства в случае предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка рекомендуется принимать во внимание, что:

11.1 При предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка составляется проект территориального землеустройства в виде проекта границ земельного участка, в котором, как правило, рассматриваются несколько вариантов размещения объектов.

11.2 Проект границ земельного участка с вариантами его размещения включает:

1) пояснительную записку;

2) проектный план;

3) экспликацию земель, предполагаемых к изъятию;

4) расчеты убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, результаты оценки земель;

5) сведения об обременениях и ограничениях в использовании выбранного земельного участка, о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) протоколы предварительных согласований с правообладателями земельных участков.

11.3 В пояснительной записке отражаются:

1) требования к земельному участку;

2) цель выбора земельного участка;

3) описание вариантов выбора и обоснование выбранного варианта размещения.

11.4 На проектном плане показываются границы и кадастровые номера земельных участков, затрагиваемых землеустройством; границы зон с особыми условиями использования земель; варианты размещения объекта; проектные границы земельных участков и границы охранных, санитарно-защитных зон планируемого объекта.

11.5 Площади земельных участков (частей земельных участков), затрагиваемых землеустройством, площади и состав сельскохозяйственных угодий и иных земель (экспликации земель), ориентировочные расчеты потерь сельскохозяйственного производства определяются по каждому варианту.

Площади вычисляются с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

11.6 В случае предполагаемого изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд и изменения целевого назначения дополнительно по вариантам производятся в установленном порядке ориентировочные расчеты размеров убытков правообладателей земельных участков и рыночной стоимости земельных участков.

Если особые условия использования земель и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах планируемого к размещению объекта непосредственно затрудняют использование земельных участков, попадающих в эти зоны, то по таким земельным участкам также производятся ориентировочные расчеты возможных убытков.

11.7 Сведения об обременениях и ограничениях в использовании выбранного земельного участка, о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются в установленном порядке.

11.8 Протоколы предварительных согласований по выбранному варианту оформляются с правообладателями земельных участков, интересы которых непосредственно затрагиваются возможным изъятием (выкупом) земельных участков. В протоколах отражается отношение (согласие или несогласие) землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков к размерам ориентировочно рассчитанных убытков и собственников земельных участков к изъятию и размеру выкупной цены.

11.9 Проектная документация брошюруется в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

Проект границ земельного участка утверждается в установленном порядке.

11.10 Дополнительно к проекту границ земельного участка прилагается акт о выборе земельного участка для размещения объекта, который согласовывается и утверждается в установленном порядке.

СОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В СЛУЧАЕ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ИЛИ НАХОДЯЩИХСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

12 При составлении проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями или находящихся в общей долевой собственности, рекомендуется принимать во внимание, что:

12.1 Проект территориального землеустройства в виде проекта перераспределения сельскохозяйственных угодий составляется в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями или находящихся в общей долевой собственности.

12.2 Проектом перераспределения сельскохозяйственных угодий предусматривается:

1) определение (уточнение) размера земельной доли;

2) определение (уточнение) границ земель фонда перераспределения; земель, являющихся собственностью сельскохозяйственной организации; земель, находящихся в общей долевой собственности;

3) определение на землях, находящихся в общей долевой собственности, границ земель, переданных собственниками земельных долей на различном праве сельскохозяйственным организациям или другим юридическим лицам и гражданам, а также границ невостребованных земельных долей;

4) составление схем раздела массивов сельскохозяйственных угодий, передаваемых (переданных) в общую долевую собственность, на которых отображаются проектное местоположение границ земельных участков, их нумерация, и, при необходимости, положение полевых дорог и защитных лесных насаждений (лесополос) относительно проектируемых границ земельных участков.

12.3 Дополнительно в проекте может предусматриваться:

а) закрепление определенных массивов сельскохозяйственных угодий за определенными собственниками земельных долей;

б) установление последовательности предоставления в счет земельных долей запроектированных земельных участков в массивах сельскохозяйственных угодий;

в) передача в собственность граждан и юридических лиц угодий, выбывших из сельскохозяйственного использования;

г) передача в собственность земельных участков под объектами недвижимости, полученными в счет имущественных паев.

12.4 Проект перераспределения сельскохозяйственных угодий включает:

1) пояснительную записку;

2) проектный план;

3) экспликации земель;

4) список собственников земельных долей.

12.5 В пояснительной записке отражаются:

1) сведения о землях землеустраиваемой территории до проведения землеустройства (кому и на каком праве принадлежат земли, их местоположение и правовой режим, общая площадь, экспликация земель, качественные характеристики сельскохозяйственных угодий, наличие ограничений в использовании);

2) цель проведения землеустройства на данной территории;

3) обоснования проектных решений.

В качестве приложений к пояснительной записке может использоваться картографический материал, на котором отражено состояние землепользования до проведения землеустройства, в том числе количественные и качественные характеристики сельскохозяйственных угодий.

12.6 Проектный план составляется на удобном для работы картографическом материале, на котором отражены контуры сельскохозяйственных угодий и их площади; границы земельных участков, принадлежащих юридическим лицам и гражданам, и их кадастровые номера; границы территориальных зон, ограничивающих в использовании сельскохозяйственные угодья.

На проектном плане показываются:

1) границы земельных участков фонда перераспределения; сельскохозяйственной организации; земель, находящихся в общей долевой собственности, их проектные номера и площади;

2) земельные участки, находящиеся в долевой собственности или фонде перераспределения, переданные в аренду;

3) схемы раздела на земельные участки массивов сельскохозяйственных угодий, находящихся в общей долевой собственности, нумерация проектируемых земельных участков, проектируемые полевые дороги и лесополосы.

Допускается составлять несколько проектных планов, отражая на каждом только определенную группу проектных решений.

12.7 Экспликация земель составляется по каждому земельному участку и в целом по землям фонда перераспределения; землям сельскохозяйственной организации; землям, находящимся в долевой собственности.

12.8 Проектная документация брошюруется в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

Проект перераспределения сельскохозяйственных угодий утверждается собственниками земельных участков (соответствующим исполнительным органом государственной власти, сельскохозяйственной организацией, общим собранием участников долевой собственности) в установленном порядке.

ПРОВЕДЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО В СЛУЧАЕ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК ГРАЖДАНАМИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

13 При совершении сделок с земельными участками землеустройство проводится при отсутствии сведений о земельном участке, удовлетворяющих требованиям нормативных правовых актов по ведению государственного земельного кадастра и (или) осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (отсутствие сведений, позволяющих понимать положение границ земельного участка на местности с точностью не ниже требуемой при межевании земельных участков). Состав и содержание работ определяется на основе сведений, содержащихся в кадастровой карте (плане) земельного участка (территории), предоставленной заинтересованному лицу в установленном порядке.

13.1 Работы по составлению проекта территориального землеустройства и (или) составлению карты (плана) земельного участка могут проводиться в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПРИ ОБРАЗОВАНИИ НОВЫХ И УПОРЯДОЧЕНИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

ЕСДЗем. 16-05-008-03

Редактор	О.К. Самсонов
Технический редактор	И.С. Гришанова
Корректор	Р.Г. Шаулова
Компьютерная верстка	В.Р. Полькина

Подписано в печать 14.04.2003. Формат 60x84/16.
Бумага офсетная. Гарнитура Таймс. Усл. печ. 1,39 л.
Тираж 1000 экз.

Издательский Дом «Русская оценка»
600025, г. Владимир, а/я 4
тел. (0922) 29-77-18
E-mail: gost.e-ecolog.ru

Отпечатано в подразделении оперативной полиграфии
ООО «Связьоценка»
600025, г. Владимир, а/я 4
тел./факс: (0922) 32-25-76

gost.e-ecolog.ru