

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kursovaya-rabota/373324>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Земельный кадастр

Введение 3

1. Объект исследования 5

2. Проект межевания территории 8

3. Процедура подготовки и утверждения ПМТ 10

4. Недоработки процедуры и предложения по их устранению 15

Заключение 17

Список использованных источников 19

Введение

В настоящее время территории, предназначенные для постоянного или основного проживания и жизни населения, постоянно растут, развиваются, меняют свою структуру и внешний вид. Развитие территорий предполагает постоянное изменение ее количественных и качественных параметров, таких как численность и структура населения, ландшафт, обеспеченность различными видами инфраструктуры, состояние зданий, качество окружающей среды и многое другое.

Основной целью развития городов как социально-экономического субъекта является удовлетворение широкого спектра растущих потребностей населения в работе, проживании, духовной жизни и отдыхе. Прежде всего это означает, что любая территория, предназначенная для жизни населения, должна иметь планы планировки и развития общественных, коммерческих, жилых и промышленных зон, зон отдыха, а также общие схемы развития транспортных и инженерных систем.

Создание, использование, реконструкция и все изменения недвижимого имущества должны соответствовать утвержденным градостроительным документам и государственным градостроительным нормам и правилам.

Все это подтверждает актуальность выбранной темы данной выпускной квалификационной работы.

Подготовка документации планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий путем выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и определения границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства. для строительства и размещения линейных объектов определяются. Одним из видов документации по планированию территории является проект изысканий, составленный применительно к застроенным и застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект изысканий решает задачу нормативно-правового обеспечения формирования новых функциональных зон застройки территории будущего строительства на землях, принадлежащих муниципалитету или государству и ранее не разграниченных для этой цели.

В проекте изысканий определяются и обосновываются все участки данной территории, их пределы, площадь поверхности и назначение. На основании проекта обследования территории определяются, устанавливаются и изменяются границы образуемых территорий.

Если проект обследования территории не был одобрен, прилегающий земельный участок не может быть предоставлен клиенту в аренду или владение без проведения тендера.

Если предложенное обследование будет одобрено, участки, сданные в аренду городу, могут быть объединены и разделены в пределах границ, утвержденных предлагаемым обследованием. Благодаря проекту территориального обследования заказчик может официально проверить характеристики и назначение интересующего его земельного участка до заключения договора и постановки земельного участка на кадастровый учет и постановки на учет земельного участка, на котором находится его имущество.

Проект обследования территории может быть составлен как самостоятельный документ, а также может быть частью проекта планировки территории. ППТ позволяет заказчику получить всю необходимую градостроительную документацию, а также разработать и реализовать на территории остальные этапы проекта.

Основанием для разработки проекта может быть замысел заказчика и не требуется согласование со

стороны государственных органов. На стоимость и сроки влияют наличие исходной документации, местоположение, сложность и объем объекта, а также характеристики содержащихся на нем объектов. Проект обследования территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и вспомогательных материалов по данному проекту.

На чертежах обследования объекта показано:

пределы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
красные линии, утвержденные в составе ППТ или утвержденные, измененные проектом топографической съемки и линии отступления от них для определения мест разрешенного размещения объектов, границ создаваемых, изменяемых территорий, условных номеров границ населенных пунктов территории зоны сервитута (право пользования чужим имуществом).

В текстовую часть включены перечень и сведения о территории, методах топографических съемок и видах разрешенного использования земель, находящихся в стадии формирования, а также земель, которые будут отнесены к территориям общего пользования и зарезервированы или выделены для государственных нужд. Объектом работы является исследуемая территория.

Темой работы является процесс разработки проекта топографической съемки в пределах красных линий. Цель данной работы – изучить и раскрыть порядок разработки проекта межевания в пределах красных линий.

Для достижения этой цели были поставлены следующие задачи:

- ознакомиться с правовой базой проекта обследования территории;
- изучить состав и содержание проекта изысканий;
- рассмотрение порядка разработки проекта обследования территории.

1. Объект исследования

Проект топографической съемки (далее ТПМ) – это особый вид документации в градостроительстве, который создается для деятельности, требующей внутренних исследований. Эта процедура не зарегистрирована в кадастре и отличается от топографической съемки своей целью: выявление территорий. Земельное назначение позволяет обозначить территорию для строительства или других работ путем возведения сооружения в определенном месте. Другими словами, если необходимо разделить всю поверхность на более мелкие части, мы прибегаем к подготовке ПМТ.

Подготовка проекта осуществляется на основании данных архитектурно-градостроительного плана, определяющего возможность переноса замысла застройщика на данную территорию. Это план координации, призванный обеспечить согласованность и плавность реализации обоих документов. Информация, содержащаяся в ГУП, является общедоступной для всех заинтересованных лиц. В информационных целях он размещен на специализированных сайтах специалистов кафедр геодезии, работающих в отделах городской архитектуры. В информационных целях публикуется на специализированных сайтах специалистами геодезических отделов Департамента городской архитектуры. Проект территориального планирования (далее: ППТ), в свою очередь, относится к категории градостроительной документации. Он тесно связан с планом разграничения, от которого отличается более подробными характеристиками, основанными на мельчайших деталях, позволяющими рассчитать оптимальный результат будущих работ и минимизировать вероятность ошибок в процессе строительства. Кроме того, ППТ включает данные, выходящие далеко за пределы территории, где запланированы внутренние межземельные изыскания. Это также распространяется на сложный контекст, в который должны быть встроены события сайта. Разработка этого документа и подготовка проекта межевания происходят одновременно. Однако первый содержит ряд дополнительных и очень важных сведений, которые впоследствии изучаются для разграничения того или иного земельного участка. К таким материалам относятся рисунки, изображающие: линейные предметы; проекты капитального строительства; планы инфраструктуры.

В Земельном кодексе можно найти 5 случаев, когда необходим капитальный проект:

- Если большой земельный участок, отведенный под застройку и строительство, разделен на более мелкие участки.
- При выделении земельного участка среди земель, входящих в состав дачного или садового товарищества, а также иной некоммерческой организации, созданной гражданами. Товариществу необходим проект изысканий, если землю планируется распределить между разными людьми на участке. Сначала делают чертеж и только потом геодезию.
- Если заключен договор на застройку земли. Этот документ должен основываться на законодательстве о

планировании. Кроме того, из этой территории должны быть выделены самостоятельные земельные участки.

- Если необходимо выделить земельный участок под небоскреб.
- Если строятся линейные сооружения, эти сооружения будут включать в себя дороги.

Всегда ли необходим ПЛТ? Из всех требований могут быть исключения, это касается и недвижимости. Например, если ранее на садовое товарищество была оформлена градостроительная документация, то выделение земли будет осуществляться строго в соответствии с этим. Для достижения желаемого результата не обязательно создавать проект межевания, но данное правило действует только до 1 января 2020 года. Однако здесь необходимо отметить один момент. Этот стандарт можно применять только в том случае, если проект застройки был создан и утвержден до 2018 года. До этого года проект мог быть утвержден на основании определенного закона, но с 1 января в проектную документацию должен обязательно входить проект межевания.

Если ваш случай относится к этому списку, вам необходимо будет создать проект изысканий и зарегистрировать его в кадастре. В противном случае вы не сможете воспользоваться картой земельного участка, созданной на кадастровом плане. Если вы решите обратиться в муниципалитет для получения этой карты, вам ее не выдадут, и вам придется ждать целый месяц. Планирование участка целесообразно только в том случае, если оный не попадает ни в одну из категорий.

Если вы не уверены, какой документ вам нужен в данной ситуации, свяжитесь с нами для получения инструкций. Вы можете получить совершенно бесплатные консультации, сэкономив время и действуя строго в рамках закона.

Практическая значимость ПМТ. Если проанализировать законодательные требования к геодезическому проекту, то окажется, что готовить такую документацию обязаны только администрация и частные лица. Этот человек не участвует. Однако ситуация не такова. Время от времени случается, что проект топографии составляется властями или застройщиком, но этот важный документ также приносит пользу землевладельцу.

Рисунок 1. План межевания территории

Стоит присмотреться к такому положению дел. С 2018 года обмер земли стал обязательной процедурой: перед выдачей постановления о поземельном учете необходимо определить границы участка, только после этого можно зарегистрировать права собственности. Конечно, какая бы сделка с землей, не имеющей определенных границ, не будет проведена, ведь по документации вы даже не являетесь ее владельцем. Для обеспечения прав собственности необходимо определить границы участка и внести все сведения в Единый государственный реестр.

Следует учитывать один нюанс: если по закону необходимо было подготовить проект планировки и межевания земельного участка, но этого не произошло, юридически установить границы вашего конкретного участка не получится, то все последствия будут касаться вас. Конечно, вы можете свободно пользоваться своей землей, но распоряжаться ею вы не сможете.

Давайте посмотрим на это на примере. Например, у вас есть земля, которую вы унаследовали. Эта земля зарегистрирована, но межевание не проводилось. Вы зарегистрировали право собственности до 2018 года. С топографическими съемками вы столкнетесь во время споров с соседями, при строительстве или реконструкции дома, также топографические съемки вам понадобятся при налаживании коммуникаций. Без межевания все это сделать невозможно, так как, если межевание не выполнено, вы не сможете установить границы участка.

Состав ПМТ. Топографический проект – это конкретный документ, состоящий из текстовой и графической части. Данный проект может быть разработан в составе проектной документации территориального планирования или как отдельный документ. ПЛТ будет содержать различную информацию о данном участке земли. Текстовая часть будет содержать информацию об обосновании работы, свойствах площади, пределах и расчетах. Кроме того, как обычно, текстовая часть сопровождается источниками данных, на которых основан текст.

Проект освоения земли. Красноватые полосы можно увидеть в графической части топографического проекта. Они будут соответствовать как разработанному, так и утвержденному проекту планировки; Это необходимо рассмотреть более подробно. Красноватые линии обозначают границы общественных мест; Этими зонами являются улицы и тротуары, а также скверы. Красноватые линии могут обозначать границы

зон связи; Расположение прилегающих территорий зависит от красных линий. На это обязательно следует обратить внимание при проведении обмеров имущества и регистрации прав собственности.

Также стоит обратить внимание на отступ красных полос. Указав обратную линию, можно определить подходящее место для строительства здания. Глядя на обозначение красных линий, можно понять, что недвижимость не должна находиться на красных линиях. В противном случае на частной земле окажется государственная земля, что недопустимо. В редких случаях объекты, отмеченные красными линиями, сдаются в аренду, но покупка невозможна. Стоит рассмотреть пример, когда красную линию часто пересекают и на этом месте стоит здание. В этом случае у собственника возникнут препятствия, так как он не сможет купить землю и не сможет сдавать ее в аренду на постоянной основе. В случае отказа муниципалитета обжаловать отказ будет невозможно, поскольку суды, как обычно, встают на сторону властей.

Границы области, которую следует выделить. Их необходимо обозначить на кадастровой карте местности и присвоить определенный номер. Помните, что номер не относится к кадастровому номеру, номер на кадастровом участке появится только тогда, когда он будет обмерен и участок также будет внесен в кадастровый учет. Также необходимо указать границы территорий, в зоне использования которых действуют определенные правила. К ним могут относиться, например, территории, содержащие объекты, считающиеся культурными и историческими. Также указаны территории, на которые распространяется общественный сервитут; собственник может иметь ограниченные права собственности.

Стоит задуматься о разработке проектов топографии, которые должны содержать линейные объекты. К ним относятся дороги, линии электропередач, трубопроводы и другие коммуникации. Отличие линейных объектов в том, что они достаточно обширны, поэтому располагаются на нескольких строительных площадках одновременно.

В проектах топографии таких территорий должны быть указаны:

- Ограничения сайта. Необходимо учитывать не только существующие земельные участки, но и планируемые.
- Границы территорий, которые могут быть аннулированы. Если обратиться к закону, то земельные участки зачастую необходимы под объекты федерального или муниципального значения.
- Также будут указаны площадь земельного участка, границы и тип использования.

Сколько времени занимает разработка РМТ?

В целом подготовка исследовательского проекта может занять несколько периодов времени, и на это будут влиять несколько факторов. Время будет зависеть от выдачи муниципального решения, разработки проекта и одобрения этого проекта местным

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. – 2004. – 30 декабря.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – 30 октября.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005. – 12 января.
4. СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*: утв. Минрегионом РФ от 28.10.2010г. № 820. – Введ. 20.06.2011. – М.: ОАО ЦПП, 2011. – 110 с.
5. Малоян, Л.Р. Документация в строительстве: учебно-справочное пособие / Л.Р. Малоян. – Ростов н/Д: Феникс, 2011. – 304с.
6. Градостроительство и планировка населенных мест: учебник для вузов / под ред. А. В. Севостьянова. – М.: КолоС, 2012. – 298с.
7. СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации": утв. Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002г. №150. – Введ. 27.02.2003. – М.: ГУП ЦПП, 2003. – 47с.
8. Косицина, Э. С. Планировка, застройка и реконструкция населенных мест: учеб. пособие / Э. С. Косицина, Н. В. Коростелева, И. В. Зурабова. – Ростов н/Д: Феникс. – 2011. – 147с.
9. Севостьянов, А.В. Основы градостроительства и планировка населенных мест: учеб. пособие / А. В. Севостьянов, А. В. Новиков, М. Д. Сафарова. – М.: Академия, 2014. – 283с.
10. Золотова, Е. В. Градостроительный кадастр с основами геодезии: учеб. пособие / Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. – М.: КолоС, 2009. – 226с.

11. Котенко, И. А. Основы планировки городских территорий: учеб. пособие / И. А. Котенко. - М.: Академический Проект, 2012. - 218с.
12. Города России: энциклопедия / под ред. Г.М. Лаппо. - М.: Дрофа: Большая Российская энцикл. - 2010. 559с.
13. Осипов, Ю.С. Большая Российская энциклопедия в 30 т. Т.12 / Ю.С. Осипов. - М.: Большая Российская энциклопедия, 2010. - 766с.
14. Лисина, Н. Л. Регулирование градостроительной деятельности в России: учеб. пособие / Н. Л. Лисина. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. - 124с.
15. Тоскунова, М. И. Планировка городов и населенных мест: учеб. пособие / М.И. Тоскунова. - М.: КолоС. - 2009. - 164с.
15. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540 // - Режим доступа: http://www.zemvopros.ru/page_11896.htm.
16. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации - 05 октября 2015 г. - №277-ФЗ
17. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ - М.: Омега-Л, 2005. - 92с
18. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ // Российская газета. - 2007.-1 августа. - С. 22.
19. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федер. закон от 21.07.97 №122-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 58с.
20. Гражданский кодекс Российской Федерации: текст с изм. и доп. На 13 июля 2015 г. - М.: Эксмо, 2015.
21. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ. - в ред. От 29.06.2015
22. Гладкий В.И. Кадастровые работы в городах: монография/ В.И. Гладкий. - Новосибирск: наука. Сиб. предприятие РАН, 1998 - 281 с.
23. Российская Федерация. Конституция Российской Федерации [Текст]: принята 12.12.1993 г. - М., Известия, 1995. - 63 с.
24. Лесной кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 04.12.2006 №200-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 60с.
25. Водный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 03.06.2006 №74-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 40с.
26. Воздушный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 19.03.1997 №60-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 51с.
27. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от от 29.12.2004 №188-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 112с.
28. Гражданский кодекс Российской Федерации: текст с изм. и доп. На 28 декабря 2013 г. - М.: Эксмо, 2013. - (Актуальное законодательство: библиотека «Российской газеты»).
29. О государственном кадастре недвижимости: Федер. закон от 24.07.2007 №221-ФЗ // Российская газета. - 2007.-1 августа.- С. 22.
30. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федер. закон от 21.07.97 №122-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 58с.
31. О геодезии и картографии: Федер. закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ // Российская газета. - 1996.- №7. - С.3-5.
32. Налоговый кодекс ч. 1: Федер. закон от 31.07.1998 №146-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 860с.
33. Налоговый кодекс ч. 2: Федер. закон от 5.08.2000 №117-ФЗ. - М.: Омега-Л, 2014.- 860с.
34. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер. закон от от 29.07.1998 №135-ФЗ //КонсультантПлюс: справ. - правовая система / Компания «КонсультантПлюс».
35. О государственной кадастровой оценке земель: Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945
36. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 // Российская газета. - 2000.- №16.- С. 2

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/373324>