Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Клочков Юрий Сергеевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 15.10.2026 15:08:37
Уникальный программный ключ:
3beb265d5d589e7ff4c954946f3ad99a1e70ac12

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ТЮМЕНСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
институт сервиса и отраслевого управления

Кафедра «Геодезии
и кадастровой деятельности»

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Методические указания к выполнению курсовой работы для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» очной и заочной форм обучения

Составители
И.В. Гузева,
старший преподаватель
А.А. Широкова,
старший преподаватель

Тюмень
ТИУ
2023

Предоставление земельных участков под объектами капитального строительства: методические указания к выполнению курсовой работы для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» очной и заочной форм обучения / сост. Гузева И.В. Широкова А.А.; Тюменский индустриальный университет. – Тюмень: Издательский центр БИК, ТИУ, 2023. – 14 с.

Методические указания рассмотрены и рекомендованы к изданию на заседании кафедры землеустройства и кадастра

Аннотация

Методические указания к выполнению курсовой работы содержат основные понятия и определения, используемые в землеустройстве при выполнении работ по формированию земельных участков под объектом капитального строительства, перечень работ, которые необходимо выполнить студенту, целью которых является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области землеустроительного проектирования.

Предлагаемые методические указания способствуют развитию у студентов общекультурных и профессиональных компетенций.

Применяя предлагаемые рекомендации преподаватель и студент имеют возможность работать в индивидуальном режиме с использованием методов, ориентированных на закрепление изученного материала с учетом положений действующего законодательства, установленных норм и правил, и использованием землеустроительных документов, собранных в результате проведения исследования.

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ……
.
Цель и основные этапы курсовой работы……
.1.
Структура курсовой работы……
.2.
Оформление курсовой работы……..…
.3.
Технология выполнения курсовой работы……..…
.4.

II. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОБЪЕКОМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……..……..

ЗАЩИТА КУРСОВОЙ РАБОТЫ……...
II.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ……..……

ВАРИАНТЫ ЗАДАНИЙ…….……

ЛИТЕРАТУРА ……...……..

I.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Цель и основные этапы выполнения курсовой работы

Целью курсовой работы является практическое применение знаний, полученных в процессе изучения студентами теоретических основ землеустройства, землеустроительного проектирования на основании изученных материалов на земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства.

Объектом землеустроительного проектирования в настоящей курсовой работе является конкретный земельный участок, местоположение которого определено преподавателем в задании, выдаваемом студенту в соответствии с вариантом, и расположенном на нем объектом капитального строительства.

Выполнение курсовой работы включает:

1) получение студентом задания у преподавателя;
2) изучение настоящих методических рекомендаций;
3) изучение и анализ материалов для написания курсовой работы;
4) разработка землеустроительного проекта;
5) написание и оформление курсовой работы;
6) защита курсовой работы.

При проектировании студент должен учитывать следующие требования:

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

2. Размер земельного участка устанавливается в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормативами 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 или проезда. 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 территорий иных земельных участков путем установления сервитута.

5. Раздел земельного участка с целью образования новых самостоятельных участков осуществляется таким образом, чтобы каждый вновь образуемый земельный участок мог использовать в соответствии с разрешенным использованием без перевода его в состав земель иной категории за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

6. Границы земельных участков должны иметь замкнутый контур и устанавливаются в соответствии с требованиями эколого-ландшафтной организации территории.

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

1.2. Структура курсовой работы

Курсовая работа включает следующие разделы:

1) титульный лист;
2) содержание;
3) общие положения;
4) описание объекта исследования;
5) технология выполнения работы;
6) заключение;
7) библиографический список.

Раздел «Общие положения» раскрывает основные понятия и определения по теме исследования, указывает основные положения действующих нормативно-правовых актов по теме исследования, описывает процедуру формирования земельного участка под объектом капитального строительства с учетом землеустроительных и градостроительных норм.

В разделе «Описание объекта исследования» представляется:

1) описание местоположения земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;
2) исторические факты и обоснование его использования на момент написания курсовой работы.

На основании представленных характеристик студент проводит анализ ранее установленных границ земельного участка, учитывая показатели земельного фонда Российской Федерации, охранных зон, градостроительного (функционального и территориального) зонирования и представляет свои выводы о правильности установленных границ и соответствию объекта капитального строительства установленному разрешенному виду использования. В случае если земельный участок не сформирован, представить свой вариант формирования земельного

участка, обосновав расположение его границ и, в случае необходимости, и установления охранной зоны объекта.

Технология выполнения работы сводится к составлению схемы расположения земельного участка под объектом капитального строительства с обоснованием места расположения границ на местности с учетом положения действующего законодательства и подготовка решения уполномоченного органа государственной власти об утверждении схемы расположения земельного участка.

В Заключении студент обобщает положения основных моментов исследования и разработанных предложений.

В Библиографический список включаются источники, используемые студентом при исследовании заданной темы, и включающий нормативно-правовые акты, регламентирующие вопросы темы, в порядке даты издания, учебную литературу, научные статьи, другие публикации.

1.3. Оформление курсовой работы

Текстовый материал предоставляется в машинописном варианте общим объемом не менее 20 листов с нанесением текста с одной их стороны, формат которых А4.

Отступы: слева – 3 сантиметра, справа 1 сантиметр, сверху – 2 сантиметра, снизу – 2,5 сантиметра.

Текст оформляется в программе Microsoft Word. Шрифт – «Times New Roman», размер – 14 пунктов, межстрочный интервал – 1,5 пункта.

Название глав начинается с абзаца и пишется заглавными буквами (жирный шрифт) без кавычек, размещается посредине листа. После нумерации главы ставится точка, после чего пишется название главы (пример):

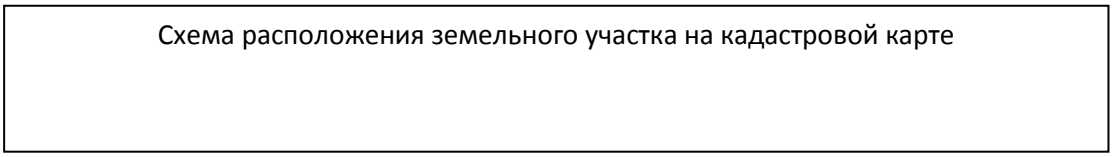
IV. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Текст главы размещается через двойной абзац от ее названия.

Нумерация листов сквозная. Номер листа пишется в верхнем правом углу за исключением титульного. Нумерация разделов и страниц должна соответствовать Содержанию.

Сокращение в тексте не допускаются.

Иллюстрированный материал (карты, схемы, диаграммы и т.д.) именуется как рисунки и размещается после текста, содержащего его описание, со ссылкой на рисунок (пример):



Масштаб картографического материала указывается в обязательном порядке.

Таблицы нумеруются арабскими цифрами. Пример оформления приведен ниже:

Таблица 1

Название таблицы

V	V	V	V	V
1	2	3	4	5

Продолжение таблицы 1
(в случае переноса на другую страницу)

1	2	3	4	5

В таблице допускается шрифт на два пункта меньше шрифта текста.

Название законов, на которые в тексте делается ссылки, пишется в соответствии с требованиями делопроизводства. Пример:

«Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.1996 № 1404 «Об утверждении положений о водоохранных зонах водных объектов и их защитных полосах».

При перечислении оформляется через точку с запятой, в конце перечисления ставится точка. Пример:

«Земельные участки образуются:
а) при разделе;
б) при объединении;
в) при перераспределении;
г) при выделе из земельных участков;
д) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.»

или

«Земельные участки образуются:
1) при разделе;
2) при объединении;
3) при перераспределении;
4) при выделе из земельных участков;
5) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.»

1.4.Технология выполнения курсовой работы

Основанием для выполнения курсовой работы является задание преподавателя для выполнения курсовой работы.

После получения варианта своего задания по исследованию и формированию земельного участка под объектом капитального строительства студент приступает к изучению настоящих методических рекомендаций, повторяет лекционный материал по теме, изучает нормативно-правовую базу, регламентирующую вопросы предоставления земельных участков на территории населенных пунктов, административные регламенты выполнения работ.

Для исследования своей темы студент:

1) изучает градостроительную документацию на ту часть городской территории, которая включает объект исследования;
2) производит анализ существующей ситуации расположения границ (в случае их установления ранее);
3) обосновывает соответствие площади земельного участка, его функциональному назначению;
4) проверяет соответствие участка целевому и функциональному назначению, установленному градостроительной документацией регламенту;
5) определяет форму собственности, оборотоспособность территории, на которой расположен объект, соответствие Генеральному плану города Тюмени (поскольку объект расположен в границах города Тюмени), правилам землепользования и застройки, регламентам, СНиПам и СанПиНам.

По этим же показателям проводится анализ смежных землепользований.

Студент выбирает способ образования земельного участка, от которого зависит порядок процедуры предоставления и варианты границ земельного участка.

В соответствии с выводами, сделанными в процессе анализа размещения границ земельного участка и рациональности использования территории участка, студент составляет схему выполнения работ, алгоритм действий по совершенствованию ситуации в отношении расположения границ земельного участка, результатом которой является свой вариант составленной схемы расположения земельного участка с приложением обоснований размещения границ и проект решения уполномоченного органа об утверждении границ земельного участка.

При необходимости студент устанавливает в соответствии с принятой методикой охранные зоны объекта, сервитуты.

II. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОБЪЕКТОМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Размещение промышленных, транспортных и других объектов не является задачей землеустройства. В то же время конкретное местоположение, конфигурация, площади и границы землепользований определяется в процессе землеустроительных и кадастровых работ.

Предоставление земельных участков, в том числе для государственных и муниципальных нужд, производится за счет земель, относящихся к различным категориям по целевому и функциональному назначению, различным видам земель по оборотоспособности, различным формам собственности, на различных видах права. При таком положении правовой фактор в предоставлении земельных участков чрезвычайно важен. Помимо правового фактора, должны учитываются экологические, экономические и технические условия, то есть должен применяться комплексный подход при решении земельных вопросов.

При решении вопросов предоставления земельного участка необходимо учитывать следующие положения земельного законодательства:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащим нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка;

2) образование земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации приято решение об ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке.

Также необходимо учитывать следующее:

1) при перераспределении земельных участков существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок;

2) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков определяются градостроительными регламентами;

3) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или не устанавливаются, определяется земельным законодательством;

4) не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

5) не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков,

если обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

6) образование земельных участков не должно приводить к недостаткам землепользований, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

В процессе анализа собранной информации студентом могут быть сделаны следующие выводы:

1) несоответствие земельного участка, на котором расположен объект, целевому и функциональному назначению земель;

2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка;

3) несоответствие размещения земельного участка градостроительным регламентам;

4) несоответствие размера земельного участка;

5) недостаточность площади земельного участка для эксплуатации объекта;

6) несоответствие (отсутствие) охранных зон;

7) несоответствие фактического использования объекта основным видам разрешенного использования и др.

С учетом выявленных несоответствий студент разрабатывает предложения по их устранению и, в соответствии с земельным и градостроительным законодательством, составляет свой вариант схемы расположения земельного участка, на котором расположен объект. При этом должна обеспечиваться охрана окружающей среды.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в процессе процедуры предоставления земельного участка с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории (при наличии), землеустроительной документации, положения об особоохранняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Схема расположения земельного участка утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками.

Содержание решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления регламентировано пунктом 14 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Содержание работ по осуществлению государственного кадастрового учета в связи с уточнением (установлением) границ земельного участка, государственной регистрации права и дальнейшим выполняемым работам по предоставлению земельного участка студент представляет в виде их описания.

III. ЗАЩИТА КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Защита курсовой работы проводится в индивидуальном порядке. При защите курсовой работы учитывается:

1) оформление работы;
2) содержание работы;
3) изложение материала;
4) ответы на вопросы, умение отстоять свою точку зрения в части проектных решений.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какие положения земельного законодательства необходимо использовать при выполнении курсовой работы?
2. Возможно ли формирование земельного участка если образование такого участка приводит к невозможности разрешенного использование объекта недвижимости?
3. Какие требования следует учитывать при формировании земельных участков под объектом капитального строительства?
4. На основании каких документов производится подготовка схемы расположения земельного участка?
5. Каким органом утверждается решение об утверждении схемы расположения земельного участка?
6. Какие недостатки в расположении границ земельного участка выявлены в процессе выполнения курсовой работы?
7. Какие предложения разработаны для устранения выявленных процессе выполнения курсовой работы недостатков?
8. Есть ли необходимость установления охранной зоны объекта?
9. Каким образом устанавливается охранная зона?
10. Какой порядок подготовки схемы расположения земельного участка?
11. Каким образом устраняется несоответствие размещения земельного участка градостроительным регламентам?
12. Каким образом устраняется несоответствие земельного участка, на котором расположен объект, целевому и функциональному назначению земель?

13. Каким образом устраняется несоответствие размера земельного участка установленным нормам?
14. Каким образом устраняется недостаточность площади земельного участка для эксплуатации объекта?
15. Каким образом решается вопрос отсутствия охранных зон?
16. Какие исходные данные были использованы для принятия решения?

ВАРИАНТЫ ЗАДАНИЙ

Вариант	Объект, адресное описание
1	строение 9 по улице Тургенева
2	строение 1 по улице Ленина
3	строение 2 по улице Ленина
4	строение 6 по улице Ленина
5	строение 7 по улице Ленина
6	строение 8 по улице Ленина
7	строение 9 по улице Ленина
8	строение 10 по улице Ленина
9	строение 35 по улице Ленина
10	строение 37 по улице Ленина
11	строение 46 по улице Ленина
12	строение 47 по улице Ленина
13	строение 1 по улице Республики
14	строение 5 по улице Республики
15	строение 7 по улице Республики
16	строение 17 по улице Республики
17	строение 20 по улице Республики
18	строение по улице Республики, 22 / Семакова, 18
19	строение 30 по улице Республики
20	строение по улице Республики, 44 / Первомайская, 12
21	строение 60 по улице Республики
22	строение 5 по улице Володарского
23	строение 5 А по улице Володарского
24	строение 7 по улице Володарского
25	строение 9 по улице Володарского
26	строение 1 по улице Елецкой
27	строение 1 по улице Челюскинцев
28	строение 19 по улице Челюскинцев
29	строение по улице Челюскинцев, 46 / Ленина, 36
30	строение 40 по улице Герцена
31	строение 36 по улице Кирова
32	строение 29 по улице Свердлова
33	здание 35 по улице Осипенко
34	здание 14 по улице Пристанской
35	строение 31 по улице Хохрякова
36	строение 33 по улице Хохрякова
37	строение 53 А по улице Хохрякова
38	строение по улице Республики, 34 / Челюскинцев, 45

39	строение 11 по улице Семакова
40	строение 13 по улице Семакова
41	строение 17 по улице Семакова
42	строение 21 по улице Крупской
43	строение 1 по улице Первомайской
44	строение 20 по улице Первомайской
45	строение 13 по улице Дзержинского
46	строение 8 по улице Дзержинского
47	строение 16 по улице Дзержинского
48	строение 85 по улице Малыгина
49	строение 9 по улице Пермякова

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 25 окт. 2001 г.: по состоянию на 01.04.2015]. - М.: Эксмо-Пресс, 2015. – 160 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 дек. 2004 г.: по состоянию на 31.12.2014]. - М.: Приор, 2002. – 64 с.
3. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (Правовая система КонсультантПлюс»).
4. Решение Тюменской городской Думы от 30.10.2008 № 154 «О правилах землепользования и застройки города Тюмени» (Правовая система КонсультантПлюс»).