

**КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ВЫПОЛНЯЕМЫЕ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЧЕТВЕРТОГО МОСТА
ЧЕРЕЗ РЕКУ ОБЬ В Г. НОВОСИБИРСКЕ**

Анастасия Дмитриевна Бондарь

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (999)451-60-04, e-mail: nastyushka.bondar@mail.ru

Юлия Олеговна Воробьева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (952)901-29-72, e-mail: 9012972@mail.ru

Ильгиз Ахатович Гиниятов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

В работе приводятся некоторые результаты выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков, которые осуществлялись в рамках реализации проекта межевания территории, предназначенной для размещения четвертого моста через реку Обь в городе Новосибирске. При этом рассмотрены нормативно-правовые документы, послужившие обоснованием выполняемых работ, способы образования земельных участков, геодезическая основа для выполнения кадастровых работ и приведены точностные характеристики для характерных точек границ образованных земельных участков.

Ключевые слова: земельные участки, кадастровые работы, межевание земель, геодезическая основа, система координат МСК НСО, характерные точки границ.

**CADASTRAL WORKS ON LAND PLOTS THAT ARE PERFORMED
IN THE FRAMEWORK OF THE PROJECT OF PLANNING THE TERRITORY
INTENDED FOR PLACEMENT OF THE FOURTH BRIDGE
OVER THE OB RIVER IN NOVOSIBIRSK**

Anastasia D. Bondar

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (999)451-60-04, e-mail: nastyushka.bondar@mail.ru

Julia O. Vorobyova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (952)901-29-72, e-mail: 9012972@mail.ru

Ilgiz A. Giniyatov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru.ru

The paper presents some results of cadastral works in respect of land plots, which were carried out within the framework of the land surveying project of the territory intended for the placement of the fourth bridge across the Ob river in the city of Novosibirsk. At the same time, the normative legal documents that served as a justification for the work performed, the methods of formation of land plots, the geodetic basis for cadastral works are considered and the accuracy characteristics for the characteristic points of the boundaries of the formed land plots are given.

Key words: land plots, cadastral works, land surveying, geodetic basis, coordinate system MSK NSO, characteristic points of borders.

В 2015 г. в правительстве г. Новосибирска состоялись публичные слушания, на которых рассматривался проект планировки территории четвертого моста через реку Обь в створе ул. Ипподромской [1]. В результате реализации проекта должны быть выделены элементы планировочной структуры, установлены границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определены характеристики и очередность планируемого развития территории [2]. Заказчиком проектных работ выступило ОАО «Центральный мост». Разработчик проекта - ЗАО «Институт «Трансэкопроект» (Санкт-Петербург).

Проектируемая территория расположена в границах Ленинского, Центрального, Железнодорожного и Октябрьского районов города Новосибирска. Площадь территории составляет 766,8 га. Планировалось, что новый шестиполосный мост (протяженностью 5,1 км, по три полосы в каждую сторону) примет на себя значительную часть транспортных потоков между правым и левым берегами, разгрузив действующие Димитровский и Октябрьский мосты, которые в настоящее время работают в режиме перегрузки.

По итогам публичных слушаний проект был принят. Створ проектируемого мостового перехода соответствует створу проектируемого моста на Генеральном плане города Новосибирска как показано на рис. 1.

В соответствии с Генеральным планом г. Новосибирска на правом берегу мост выйдет на ул. Ипподромскую, которая классифицируется как скоростная дорога, на левом берегу продолжением моста будет служить ул. Станционная и ее пробивка до ул. Стартовой, в створе которой пройдет скоростная дорога, формируемая параллельно набережной реки Оби, до выхода на северо-западе к автодороге К-12 на поселок Колывань и на юго-западе в сторону поселка Ордынского (Левобережная радиальная магистраль) [3]. Ул. Станционная от подходов к мосту до проезда Энергетиков классифицируется как улица местного значения (на отдельных участках как магистральная улица районного значения), дублирующая новую магистраль непрерывного движения и обеспечивающая подъезд к окружающей застройке.

Проект разработан в развитие утвержденных ранее в установленном порядке проектов планировки смежных районов, таких как:

– проект планировки промышленной зоны Ленинского района (постановление мэрии города Новосибирска от 31.07.2014 № 6746) [4];



Рис. 1. Проект планировки территории в рамках строительства четвертого моста через р. Обь в г. Новосибирске

– проект планировки территории, прилегающей к ул. Троллейной, в Ленинском районе (постановление мэрии города Новосибирска от 10.05.2011 № 3740) [5];

– проект планировки центральной части Ленинского района (постановление мэрии города Новосибирска от 25.09.2014 № 8472)[6];

– проект планировки территории, ограниченной дамбой железнодорожного моста, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной городской магистралью по ул. Стартовой в Ленинском районе (постановление мэрии города Новосибирска от 16.05.2012 № 4768)[7];

– проект планировки центральной части города Новосибирска (постановление мэрии города Новосибирска от 30.10.2013 № 10239)[8];

– проект планировки территории в Центральном, Октябрьском и Дзержинском районах (постановление мэрии города Новосибирска от 18.01.2013 № 247) [9];

– проект планировки территории, ограниченной полосой отвода железной дороги, площадью Энергетиков, проездом Энергетиков, перспективной Левобережной магистралью, в Ленинском районе (постановление мэрии города Новосибирска от 26.11.2014 № 10294)) [10].

6 декабря 2017 г. состоялось подписание концессионного соглашения о строительстве четвертого моста через реку Обь в г. Новосибирске. Мост станет одной из опорных точек Транспортного каркаса Новосибирской агломерации [11].

Согласно ч.3 ст. 42.6 Закона о кадастровой деятельности [12] одним из необходимых условий для начала выполнения комплексных кадастровых работ является наличие утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ «проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков» [2]. Он же определяет, что «подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны».

В целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, был подготовлен и утвержден проект межевания территории, предназначенной для размещения четвертого моста через р. Обь. Проект межевания территории в рамках проекта 4-го моста в г. Новосибирске утвержден Постановлением мэрии № 7357 от 24.12.2015 г. [13], согласно Правилам землепользования и застройки города Новосибирска от 24 июня 2009 года № 1288 [14]. Формулировка вида разрешенного использования – Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) - автомобильные дороги.

В результате выполнения кадастровых работ были образованы четыре земельных участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:371 в тех же границах, что не противоречит законодательству: «при разделе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах» (ст.11.4 ЗК РФ) [15].

В соответствии с проектом были образованы земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 и :ЗУ4 путем раздела земельного участка 54:35:000000:371 (рис. 2).

Установление характерных точек границ имеет значение для определения местоположения участка и его площади. Данные сведения являются обязательным условием для формирования вновь образованного участка, кадастрового учета земель и совершения сделок с недвижимым имуществом.

При выполнении кадастровых работ в качестве геодезической основы была использована Система координат МСК НСО, зона 4. При этом в качестве исходных пунктов были использованы: пункт 3 класса Мостовой Новый (геознак на здании); пункт 2 класса Спартак и пункт 3 класса Путепровод.

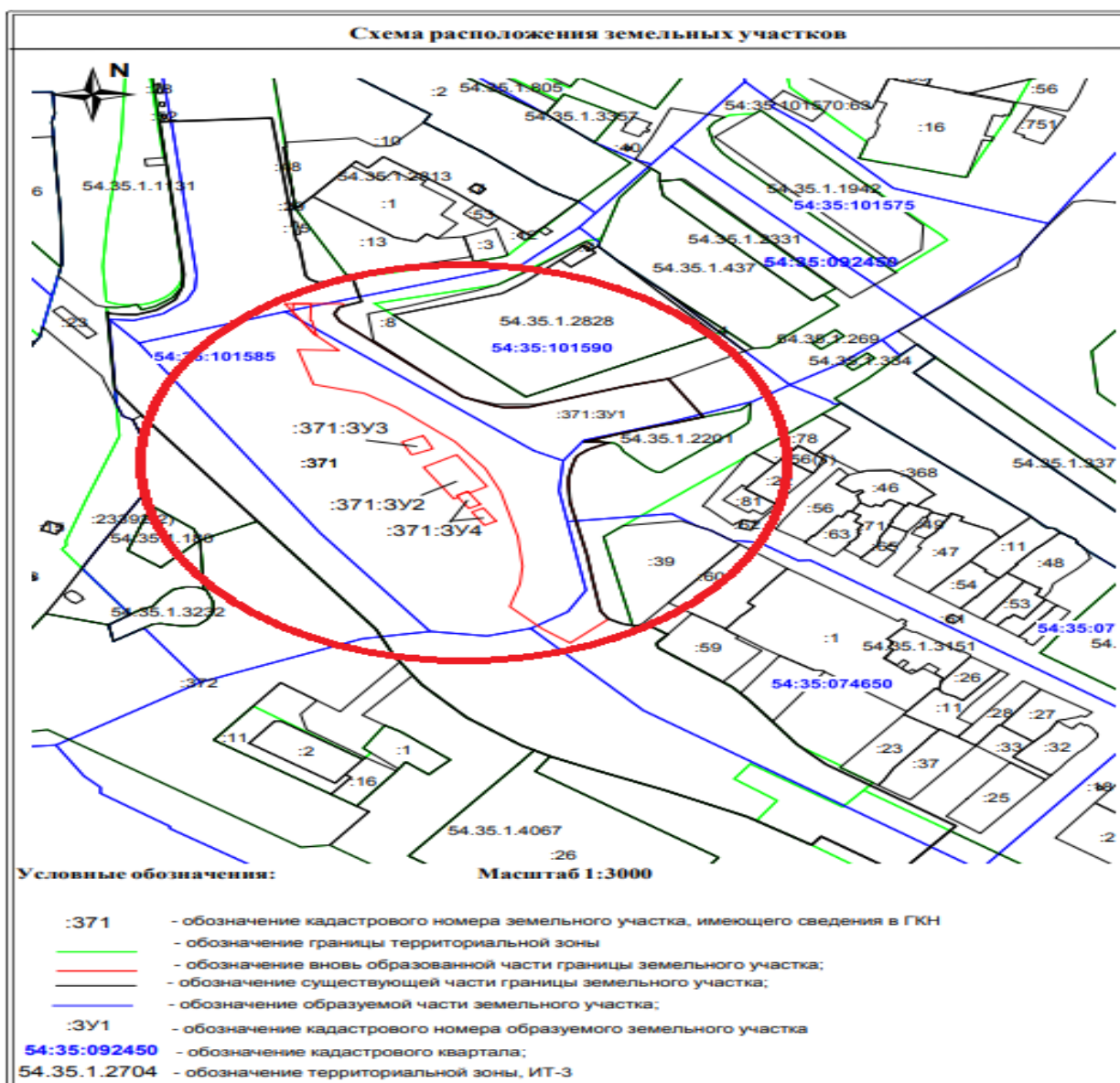


Рис. 2. Схема расположения земельных участков

В настоящее время для определения местоположения характерных точек границ объектов недвижимости, при выполнении кадастровых работ может быть использован целый ряд методов, таких как: геодезический, фотограмметрический, картометрический, метод спутниковых геодезических измерений [16, 17].

В нашем случае для получения сведений о характерных точках границ образуемых земельных участков в рамках проекта межевания четвертого моста был использован метод спутниковых геодезических измерений. Средствами измерений при проведении кадастровых работ послужили спутниковые геодезические двухчастотные приемники: Trimble R7 GNSS S/N 4736K 30695 и Trimble R8 GNSS S/N 4723133989, прошедшие соответствующую сертификацию в АО ПО «Инженерная геодезия». Выполненные геодезические измерения позволили вычислить площади земельных участков, представленные в таблице.

Площади земельных участков

Участок	Площадь, кв.м
54:35:000000:371:ЗУ1	12692
54:35:000000:371:ЗУ2	535
54:35:000000:371:ЗУ3	128
54:35:000000:371:ЗУ4	152
54:35:000000:371:ЗУ4 (1)	77,60
54:35:000000:371:ЗУ4 (2)	74,71

Необходимо отметить, что земельный участок 54:35:000000:371:ЗУ4 по проекту межевания является многоконтурным. Его площадь соответствует предельным минимальным и максимальным размерам. Площадь первого контура :371:ЗУ4(1) 77,60 кв. м, площадь второго контура :371:ЗУ4 (2) 74,71 кв. м.

На схеме, приведенной на рис. 3, показано местоположение характерных точек границ земельных участков, полученное в результате выполнения кадастровых работ.

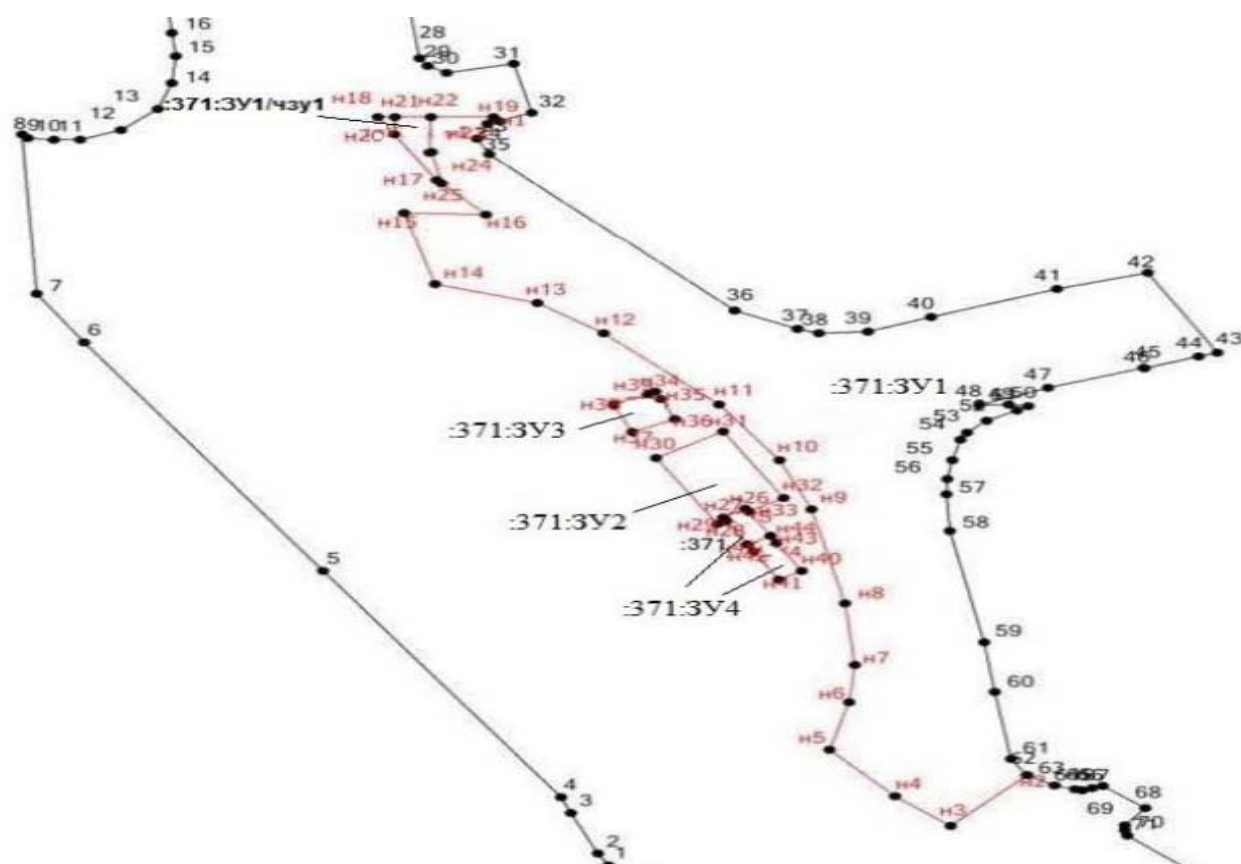


Рис. 3. Чертеж земельных участков и их частей

Точность определения положения характерных точек границ земельных участков полностью соответствует современным требованиям, регламентируемым приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» [17].

По результатам проведенных кадастровых работ был сформирован Межевой план согласно требованиям, установленным приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [18], содержащий все необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения о земельных участках, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. В дальнейшем образованные земельные участки подлежат постановке на государственный кадастровый учет, представляющий собой внесение в ЕГРН сведений, подтверждающих существование недвижимого имущества (в нашем случае земельных участков) и произошедшие с ними изменения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Об утверждении проекта планировки территории мостового перехода через реку Обь в створе ул. Ипподромской и подходов к нему с транспортной развязкой по ул. Большевикской, Красному проспекту и ул. Фабричной и транспортной развязкой на площади Энергетиков и площади Труда в Центральном, Железнодорожном, Октябрьском и Ленинском районах» [Электронный ресурс]: Постановление мэрии г. Новосибирска от 14.07.2015 №4736. - Режим доступа: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/2035.html>.– Загл. с экрана.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный Закон Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018).– Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/– Загл. с экрана.
3. Новосибирск. Генеральный план развития города 2007 – 2030 гг.– Новосибирск: Сибирское книжное издательство. 2007.– 320 с.
4. Об утверждении проекта планировки промышленной зоны Ленинского района [Электронный ресурс]: постановление мэрии г. Новосибирска от 31 июля 2014 г. № 6746.– режим доступа: <https://base.garant.ru/7241540/#friends>.– Загл. с экрана.
5. Об утверждении проекта планировки территории, прилегающей к ул. Троллейной, в Ленинском районе [Электронный ресурс]: постановление мэрии г. Новосибирска от 10 мая 2011 г. № 3740 .– режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5441237>.– Загл. с экрана.
6. Об утверждении проекта планировки центральной части Ленинского района райо-не [Электронный ресурс]: постановление мэрии г. Новосибирска от 25 сентября 2014 г. № 8472 .– режим доступа: <https://base.garant.ru/7244032/>.– Загл. с экрана.
7. Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной дамбой железнодорожного моста, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной городской магистралью по ул. Стартовой в Ленинском районе [Электронный ресурс]: постановление мэрии г. Новосибирска от 16 мая 2012 г. № 4768. – Режим доступа: <https://novo-sibirsk.ru/upload/iblock/320/2018-3499.pdf>.– Загл. с экрана.

8. Об утверждении проекта планировки центральной части города Новосибирска [Электронный ресурс]: постановление мэрии города Новосибирска от 30.10.2013 № 10239.– режим доступа: https://novo-sibirsk.ru/upload/iblock/a4b/docs_postanovlenie_merii_goroda_novosibirska_ot_30_oktyabrya_2013_g_10239_ob_utverzhdenii_proekta_planir_file_2013_10239.pdf.– Загл. с экрана.

9. Об утверждении проекта планировки территории в Центральном, Октябрьском и Дзержинском районах [Электронный ресурс]: постановление мэрии города Новосибирска от 18.01.2013 № 247.– режим доступа: <http://www.regionz.ru/index.php?ds=2024723>.– Загл. с экрана.

10. Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной полосой отвода железной дороги, площадью Энергетиков, проездом Энергетиков, перспективной Левобережной магистралью, в Ленинском районе [Электронный ресурс]: постановление мэрии города Новосибирска от 26.11.2014 № 10294.– режим доступа: <http://base.garant.ru/7246810/>.– Загл. с экрана.

11. Официальный сайт Правительства НСО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nso.ru/news/28078>.

12. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».– Режим доступа: www.consultant.ru.

13. «Об утверждении проекта межевания территории, предназначенной для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры – мостового перехода через реку Обь в створе ул. Ипподромской в Центральном, Октябрьском и Ленинском районах, в границах проекта планировки территории мостового перехода через реку Обь в створе ул. Ипподромской и подходов к нему с транспортной развязкой по ул. Большевицкой, Красному проспекту и ул. Фабричной и транспортной развязкой на площади Энергетиков и площади Труда в Центральном, Железнодорожном, Октябрьском и Ленинском районах» [Электронный ресурс]: Постановление Мэрии г. Новосибирска от 24.12.2015 №7357. - Режим доступа: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/>.– Загл. с экрана.

14. О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» [Электронный ресурс]: Решение Совета Депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. - Режим доступа: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/>.– Загл. с экрана.

15. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).– Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».– Режим доступа: www.consultant.ru/.

16. Каленицкий А.И. О выборе методов и средств измерений при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков [Текст] /Каленицкий А.И., Аврунев Е.И., Гиниятов И.А., Терентьев Д.Ю // Известия ВУЗов. Геодезия и аэрофотосъемка. Вып. 4/С, 2014, С. 139 - 143.

17. Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. № 90. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71274166/>. – Загл. с экрана.

18. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 г. № 921.– Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71212176/>.– Загл. с экрана.