

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
Агрономический факультет**

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**ВКР допущена к защите,
зав. кафедрой, профессор
Сафиоллин Ф.Н.
«__» _____ 2018г.**

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
ЛАИШЕВСКОГО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО
СКЛАДСКОГО ЗДАНИЯ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА
КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ**

**Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки
21.03.02 – землеустройство и кадастры
Профиль – Землеустройство**

**Выполнила – студентка _____ Асылова Алия Хавиловна
«__» _____ 2018 г.**

**Научный руководитель,
Профессор _____ Сафиоллин Ф. Н.
«__» _____ 2018 г.**

Казань – 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
 ГЛАВА I. ИСТОРИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ	
1.1 Особенности постановки на государственный кадастровый учет.....	6
1.2 Предпосылки технической инвентаризации недвижимости.....	10
1.3 Нормативно-правовая основа государственного кадастрового учета	13
 ГЛАВА II. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
2.1 Географическое положение Лаишевского муниципально-го района.....	15
2.2 Природно- климатические условия.....	17
2.3 Строительство в Лаишевском районе.....	19
2.4 Общие сведения об объекте исследования.....	21
 ГЛАВА III. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЛАИШЕВСКОГО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО СКЛАДСКОГО ЗДАНИЯ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ	
3.1 Понятие технического плана, общие требования к его подготовке.....	22
3.2 Требования к определению площади здания.....	33
3.3 Подготовительные работы технического плана.....	35
3.4 Полевые работы.....	37
3.5 Формирование графической части технического плана с помощью программного обеспечения.....	38
3.6 Формирование текстовой части технического плана с помощью программного обеспечения.....	45

ГЛАВА IV. ПРИРОДООХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	48
ГЛАВА V. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
5.1 Расчет разработки технического плана.....	54
.....	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	56
.	
СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУ-	
МЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЯ	

ВВЕДЕНИЕ

Для эффективного функционирования системы управления недвижимостью важно располагать конкретной информацией о том, в отношении каких объектов происходит тот или иной управленческий процесс. В связи с этим необходимы полные и достоверные сведения об объектах недвижимости, полученные на основе технической инвентаризации. Действенная система кадастрового учета объектов недвижимого имущества призвана отслеживать состояние объекта (различные характеристики) с момента его проектирования до конца жизни с целью информирования различных структур управления.

Актуальность выбранной темы заключается в знании основ государственной регистрации, владением опыта прохождения самой процедуры и постановки на учет в условиях рыночной экономики. В ходе технической инвентаризации объектов капитального строительства выявляются и получают официальное закрепление характеристики объекта, позволяющие однозначно выделить его из числа других объектов недвижимости.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование порядка проведения и особенностей государственного кадастрового учета объектов капитального строительства на примере нежилого здания, расположенного в Никольском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

Задачами государственного кадастрового учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются:

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;
- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;
- обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

- информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения статистического учета;
- изучить теоретические аспекты кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства;
- выявить актуальные проблемы кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства в современных условиях.

Все объекты недвижимости подлежат постановке на государственный кадастровый учет.

По закону права на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы и только тогда можно говорить о том, что объект находится в собственности гражданина и им можно не только владеть и пользоваться, но и распоряжаться: продавать, дарить, обменивать, завещать и т.д.

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости проводится на всей территории Российской Федерации по единой законодательно утвержденной системе.

Чтобы узаконить объект капитального строительства необходимо подтвердить факт окончания строительства, получить «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию». Этот документ подтверждает, что строительные работы завершены и соответствуют одобренному, первоначально, плану. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо подготовить технический план в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Выпускная квалификационная работа включает в себя введение, основную часть, состоящую из пяти глав, заключение, список нормативно-технических документов и использованных источников, приложения.

ГЛАВА I ИСТОРИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

1.1 Особенности государственной регистрации недвижимости

Регистрация прав на недвижимость – это правовой документ. Его понятие расшифровывается в теории гражданского права. Под ними предполагаются действия, нацеленные на достижение итога результата. Акт является результативным, потому что деятельность федерального органа, осуществляющего введение новых сведений в ЕГРП.

Одним из результатов процесса становится признание права собственности либо обременения государством. Это означает, что все органы государственной власти РФ должны принимать и уважать права лица на тот или иной недвижимый объект или доли.

Другим результатом выступает подтверждение факта наличия права на объект для 3-х лиц. Согласно этому положению, наличие подтверждения, которое дал федеральный орган, осуществляющий регистрацию, служит основанием для принятия и уважения прав лица на отдельно взятые объекты или доли.

Понятие предусматривает эксклюзивность подтверждения прав на недвижимость со стороны государства. Юридическое значение имеет только такая процедура, которая обязательна для всех. Никто другой не вправе дублировать функции, которыми обладает федеральный орган, осуществляющий регистрацию прав и вносящий сведения в ЕГРП.

Основные правила, служащие базой для всей деятельности, связанной с регистрацией недвижимости, предусмотрены в главе 1 ФЗ и в ст. 131 ГК РФ. В них отсутствует конкретный перечень, содержащий наиболее важные требования.

Действующий порядок строится на следующем:

- единство государственного реестра прав;

Требования предусматривают создание одной базы данных. Это упрощает техническое сопровождение и учет. Кроме того, ответственная

служба создает алгоритмы, необходимые для предотвращения дублирования записей. Это имеет большое значение, поскольку позволяет получить точные данные, вне зависимости от региона, в котором подается запрос.

- обязательность регистрации;

Все объекты, доли и права, связанные с недвижимостью, должны быть отражены в реестре. Исключение составляют лишь те случаи, когда права возникли до того, как стал действовать закон.

- сведения в ЕГРП носят открытый характер;

Это означает, что доступны любому желающему. Лицо может получить сведения путем направления соответствующего запроса в федеральный орган власти, ответственный за процедуру.

Выделяются следующие цели, которые преследует государственная регистрация сделок с недвижимостью:

- защита прав обладателей недвижимости и лиц, за которыми закреплены обременения. Участники правоотношений получают услуги модератора, меняющего статус собственности на объекты, доли в правах и выполняющего другие действия на основании представленных документов. Если участники сделки нарушают их, то последует отказ в регистрации;

- цели обеспечения прозрачного гражданского оборота. Доступность информации позволяет участникам сделок не опасаться неожиданных обстоятельств. Та или другая сторона, после изучения документов, самостоятельно сможет выявить обстоятельства, влекущие отказ в регистрации;

- гласность и достоверность, которые составляют сведения о правах. Требования о предоставлении информации должны удовлетворяться;

- фискальные цели, заключающиеся в возможности контроля за тем, какой доход извлекают участники сделок. У налогового органа не существует проблемы зафиксировать получение прибыли при продаже, поскольку за Росреестром закреплена обязанность направления такой информации;

- цели предотвращения и профилактики действий, при которых нарушается закон;

01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с данным законом сформирован Единый государственный реестр недвижимости, который объединил сведения, содержащиеся в ГКН и ЕГРП.

В ЕГРН вошли сведения реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестра прав, их ограничений и обременений на недвижимое имущество (реестр прав на недвижимость), а также реестра границ.

ЕГРН ведется в электронном виде. Исключение составляют реестровые дела. В них на бумажном носителе будут храниться оформленные в простой письменной форме и представленные в бумажном виде.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации), направлен на упрощение и ускорение процесса кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости, а также создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы.

Федеральный закон внес несколько изменений в государственный кадастровый учет.

Во-первых, это то, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав теперь осуществляются исключительно Росреестром и его территориальными органами, что само по себе упрощает процедуру подачи и получения документов в одном исполнительном органе государственной власти.

Во-вторых, в законе о регистрации уточнен перечень объектов, сведения о которых вносятся в ЕГРН. Так, если ранее это были земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей таким образом, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы, то теперь из этого списка исключаются участки недр и добавляются машино-места, как самостоятельный объект недвижимости.

В-третьих, в отношении места регистрации в части 2 ст. 18 Закона о регистрации закреплено важное новшество: при личном обращении место подачи заявления и документов не зависит от места нахождения объекта недвижимости. То есть обратиться за государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав можно в субъекте по месту нахождению заявителя, а не по месту нахождения объекта недвижимости.

В городе Казани по кадастровому учету объекта недвижимости и государственной регистрации можно обратиться в любое МФЦ (Мои документы).

В-четвертых, по Закону о регистрации общий срок осуществления кадастрового учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав сокращен.

Так, при подаче документов сроки рассмотрения составляют:

- 7 рабочих дней – для государственной регистрации прав;
- 5 рабочих дней – для кадастрового учета;
- 10 рабочих дней – в случае одновременного проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В случае необходимости осуществить государственную регистрацию в более сжатые сроки сделка, на основании которой право возникает, должна быть удостоверена нотариально, так как срок регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки составляет 3 рабочих дня.

В-пятых, в ст. 26 Закона о регистрации содержится подробный перечень оснований, по которым кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть приостановлены.

Этот перечень включает целых 55 оснований, что существенно больше, чем в ранее действовавшем законе.

Помимо расширения перечня оснований для приостановления кадастрового учета или государственной регистрации прав увеличены сроки, на которые допускается такое приостановление. Теперь по решению государственного регистратора приостановить учет или регистрацию объекта можно на три месяца (за исключением отдельных оснований, для которых преду-

смотрены иные сроки приостановления), а по инициативе заявителя – на шесть месяцев. При этом в Законе уточнено, что по заявлению приостановление возможно только один раз.

Установление более продолжительных сроков можно расценивать как преимущество, так и как недостаток нового закона. С одной стороны, заявителю предоставляется больше времени для устранения недочетов, а с другой – процедура государственной регистрации может существенно затянуться.

Также и с увеличением количества оснований для приостановления: с одной стороны, это свидетельствует об ужесточении требований, которые законодатель предъявляет к объектам недвижимости и документам, представляемым на регистрацию прав, а с другой – это можно расценить как упрощение процедуры регистрации прав, поскольку теперь невозможно отказать в регистрации без предварительного приостановления. Таким образом, основание для отказа закреплено только одно – не устранение причины приостановления в течение установленного срока (ст. 27 Закона о регистрации).

1.2 Предпосылки технической инвентаризации недвижимости

Техническая инвентаризация недвижимости, как процедура, существует еще со времен советского государства и была направлена на строгий учет государственного имущества. Проводили ее исключительно бюро технической инвентаризации, которые впоследствии и занимались архивированием данных инвентаризации по всем объектам недвижимости.

Чтобы ускорить проведение реформы жилищно-коммунального хозяйства и приведения в соответствие с законодательством РФ государственного жилищного фонда Правительство РФ утверждает «Постановление от 13.10.1997 г. № 1301». Поднимается вопрос о создании единой организации технической инвентаризации субъекта РФ на базе существующих организаций технической инвентаризации.

Для государственного учета жилищного фонда РФ началась инвентаризация объектов недвижимости. Государственному учету подлежали независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома

для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные, жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Основу государственного учета составлял технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для РФ системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

Технический учет жилищного фонда возлагался на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – БТИ.

БТИ осуществляли:

- техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;
- контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;
- оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;
- информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Технический паспорт домовладения, строения и жилого помещения составлялся при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд. Технический паспорт являлся обязательным документом, подтверждающим факт существования недвижимости. Технический паспорт содержал сведения о правообладателе домовладения, строения и жилого помещения, а также всех строений на земельном участке (ограждения, колодцы, погреба, сараи).

Последующий технический учет производился путем проведения плановых инвентаризаций жилых строений и жилых помещений с периодичностью не реже одного раза в пять лет, а также по мере выявления изменений учетных показателей в процессе внеплановых обследований.

Учет домовладений, строений и жилых помещений (квартир) производился БТИ путем ведения реестра жилищного фонда.

Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация жилищного фонда, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, и иные инвентаризационные документы, находились в архиве БТИ.

После вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» действуют новые правила регистрации строительных объектов, независимо от их назначения. В частности, они относятся к постройкам частного характера, которые ставятся на кадастровый учёт и вносятся в единую базу Росреестра на основании технических планов.

История появления технического плана на здание стало отражением тех процессов, которые должны были унифицировать всю систему кадастрового учёта и регистрации объектов недвижимости.

Вся масса объектов на территории страны подлежит государственному учёту. Его цель состоит не только в разработке государственных перспективных планов развития, но и в налогообложении, основанном на качественных показателях, включающих местоположение, количественный состав, техническое состояние объектов, уровень их благоустройства, стоимость и много иных параметров и характеристик, влияющих на все эти показатели.

Государственная база учёта возведённых и незавершённых объектов недвижимости, в том числе частных жилых и нежилых зданий на участках ЛПХ и ИЖС, жилых домов и строений на дачах, содержит полную информацию о зданиях или их отдельных частях, а техническая часть этой документации представляет собой технические планы этих объектов.

Техническим планам нежилых строений присваивается кадастровый номер, а сам объект, обладающий соответствующей кадастровой стоимостью, с которой начисляется налог, вносится в Единый государственный реестр недвижимости.

С начала 2017 года в России вступили в силу новые правила регистрации объектов любого назначения, коснувшиеся, в том числе, и частных построек, а главным основанием для их постановки на кадастровый учёт и внесения в единую базу Росреестра стали технические планы.

Введение новых правил кадастрового учёта и регистрации не исключило и проблемы легализации объектов, не стоящих на госучёте. Процедура их учёта стала более сложной, так же как и регистрация по декларации тех из них, что попадают под действие «дачной амнистии».

Во всех случаях главным регулирующим рычагом выступили технические планы, без которых как получение разрешения на строительство, так и получение ввода в эксплуатацию, стали невозможными.

Скорее всего, достигнутые результаты в совершенствовании системы учёта и регистрации объектов не являются абсолютно безупречными и финальными, но в текущий период времени приходится пользоваться именно ими, а так как новшества становятся всё более сложными, имеет смысл разобратся в них предметнее.

1.3 Нормативно-правовая основа государственного кадастрового учета

Кадастровый учёт - наиболее сложная и важная для практики часть ведения государственного земельного кадастра, потому что при учёте производится объективная оценка земли, необходимая для нормальных рыночных и земельных отношений.

С 1 апреля 2012 года филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра приступила к осуществлению государственного учета объектов капитального строительства (ОКС). Таким образом, федеральное или республиканское БТИ больше не осуществляют учет ОКС, данные полномочия перешли в кадастровую палату.

Нормативно-правовая основа ведения государственного кадастрового учета включает основные акты, регулирующие порядок ведения государственного учёта объектов недвижимости; акты, издаваемые Правительством

Российской Федерации; акты федеральных органов исполнительной власти; разъяснения и методические рекомендации.

К акту, издаваемым Правительством РФ, относится:

1) Федеральный закон от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Закон устанавливает основные понятия о кадастровом и техническом учёте объекта недвижимости, список органов в системе государственной регистрации прав, порядок проведения государственной регистрации, ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Правовой основой выполнения кадастровых работ является Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

При постановке на учет объекта недвижимости заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы могут быть в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования:

- посредством отправки через федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» или через официальный сайт органа кадастрового учета в сети Интернет по адресу: www.rosreestr.ru;

- посредством отправки с использованием веб-сервисов в орган кадастрового учета.

ГЛАВА 2 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

2.1 Географическое положение Лаишевского муниципального района

Лаишевский муниципальный район РТ образован в 1965 году, расположен в 62 км. к юго-востоку от г. Казани на слиянии крупнейших рек Европы – Камы и Волги, в лесостепной зоне, в юго-восточной части Республики Татарстан. Территория района составляет 2094,43 кв.км. Площадь, покрытая лесом – 330,66 кв.км. Площадь земель сельскохозяйственного назначения – 919,33 кв.км. (44% от общей площади).

Южная и западная границы района проходят по водным ресурсам – рекам Кама и Волга, Куйбышевскому водохранилищу. Соседними районами являются – Рыбно-Слободский, Пестречинский, Спасский, Алексеевский, Камско-Устьинский, Верхнеуслонский районы, город Казань. Лаишевский район имеет выгодное географическое расположение.



Рисунок 1. Месторасположение Лаишевского муниципального района
на карте Республики Татарстан

Лаишевский муниципальный район РТ занимает выгодное экономико-географическое положение на юго-востоке Республики Татарстан, соседствуя со столицей республики – г. Казань и находясь на дорогах, соединяющих запад и восток республики, и представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность водными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию.

Территория Лаишевского муниципального района РТ относится к Предкамью и расположена по левобережью р. Волга и правобережью р. Кама в пределах высоких и низких террас на холмистой равнине, расчленённой овражно-балочной и речной сетью. Гидрографическая сеть представлена Куйбышевским водохранилищем и правобережными притоками р. Кама (Мёша, Брыска и Шуранка), имеющими хозяйственное и культурно-бытовое значение.



Земельный участок с
кадастровым номером

Рисунок 2. Месторасположение земельного участка

ЛМР находится в юго-западной части Камско-Вятского артезианского бассейна, подземные воды которого достаточно широко используются для водоснабжения района. По Левобережью Куйбышевского водохранилища располагается месторождения пресных подземных вод – Лаишевское и Столбищенское. Полезные ископаемые района представлены глинами, торфом, песчано-гравийными смесями, песками и известняками, используемыми в кирпично-черепичном производстве, в стекольном и литейном производствах, в строительстве дорог.

Современное положение Лаишевского муниципального района достаточно благоприятно для дальнейшего формирования как высокоразвитого производственно-делового, сельскохозяйственного, инфраструктурного, рекреационного региона республики, что будет способствовать интенсивному развитию района и республики в целом.

2.2 Природно- климатические условия

Лаишевский муниципальный район РТ отличается своеобразием природно-климатических условий. Это место, где сливаются крупнейшие реки Европы – Кама и Волга, где стыкуются зоны леса и степи. В ЛМР выделено тридцать шесть природных объектов (озёра, реки, урочища, овраги, леса), которые являются уникальными в своём роде местами.

Передовые позиции района по ряду показателей сельскохозяйственного производства обеспечиваются наличием благоприятных климатических и земельных ресурсов.

Современное положение ЛМР достаточно благоприятно для дальнейшего формирования района как высокоразвитого производственно-делового, сельскохозяйственного, инфраструктурного (в том числе транспортного), рекреационного региона республики, что будет способствовать интенсивному развитию района и республики в целом.

Климат района умеренно-континентальный с холодной продолжительной зимой, теплым, иногда жарким, летом, поздними весенними и ранними осенними заморозками, а также резкими колебаниями температуры в

течение суток и еще большими - в течение месяца. В годовом ходе наиболее холодный месяц - январь со среднемесячной температурой - 13,60 - 14,80; самый теплый - июль со среднемесячной температурой +18,80 - 19,70. Экстремальные температуры наблюдаются в эти же месяцы и соответственно равны - 48 °C и + 38 °C. Расчетные температуры для проектирования отопления - 30 °C и вентиляции - 18,30. Годовая сумма осадков 610 мм с максимумом в теплый период (370-380 мм) и минимумом в холодный (225-240 мм). Первые заморозки осенью бывают в третьей декаде сентября. Устойчивый переход температуры через 00 к отрицательным температурам происходит в начале второй декады ноября. Устойчивый снежный покров образуется в конце ноября и лежит на протяжении 145-160 дней до середины апреля.

Максимальная высота снежного покрова достигает 42 см, средняя высота - 30-35 см, глубина промерзания почвы - 100-120 см. Число морозных дней в году составляет около 160. Умеренная зима обуславливает необходимость теплозащиты зданий и сооружений. Заморозки весной заканчиваются во второй-третьей декаде мая. Устойчивый переход температуры через 00 к положительным температурам происходит в средней декаде апреля. На территории района преобладают ветры юго-западной четверти. В холодный период увеличивается повторяемость южных ветров, а теплый период - северных. Среднегодовая скорость ветра составляет 4 м/сек, с максимумом 4,4-5,1 м/сек в декабре и минимумом 3,0-3,3 м/сек в июле. Наиболее «опасными» с точки зрения загрязнения воздуха направлениями ветра в Лаишевском муниципальном районе являются северо-западные ветры, т.е. те, со стороны которых расположены основные загрязнители - промышленные предприятия Казани, в наибольшей мере загрязняющие воздушную среду района. Куйбышевское водохранилище оказывает влияние на климат района особенно его прибрежной зоны (4-5 км) при южных, юго- и восточных и юго-западных направлениях ветра. Куйбышевское водохранилище оказывает влияние и на влажность воздуха в районе: в весеннее и осеннее время разность влажности воздуха между береговой зоной и открытой частью водохранилища достигает максимума (50%).

Агроклиматическое районирование Территория относится к прохладному агроклиматическому району.

Территория Лаишевского муниципального района в целом характеризуется относительно благоприятными для градостроительного освоения климатическими условиями.

Дискомфорт климатических условий зимнего периода определяется в основном температурно-ветровым режимом. ПЗА умеренный. Южные территории Лаишевского муниципального района, расположенные на берегу Куйбышевского водохранилища, благоприятны для рекреационного использования.

Геологические условия района характеризуются залеганием коренных пород Пермской системы, которая представлена здесь двумя ярусами: Татарским и Казанским. Породы Казанского яруса более по образованию и скрыты под толщами пород Татарского яруса. Среди отложения этого яруса следует отметить выходы гипса.

2.3 Строительство в Лаишевском районе

Лаишевский район наряду с Казанью и Альметьевским районом находится в тройке лидеров по строительству зданий. ЛМР входит в число ведущих по такому важному показателю, как площадь введенного в эксплуатацию жилья в расчете на душу населения. В Лаишевском районе за январь-сентябрь 2018 года этот показатель равняется 2,192 кв.м., при том, что среднереспубликанский показатель – 0,44 кв.м.

В 2017 году введено в эксплуатацию 96,2 тысяч квадратных метров жилья, что составляет 115% от плана. В рамках реализации программы переселения из аварийного жилья было переселено 28 семей.

Значительный инвестиционный потенциал района сосредоточен в создании и развитии промышленных производств, логистического производственно-складского комплекса класса «А» - «Q – Park Kazan». Осуществляются эффективные инвестиционные вложения в сферу туризма и отдыха, сельское хозяйство, сферу малого предпринимательства. Особое место зани-

мает развитие экологически чистого и инновационного производства с применением новейших технологий.

Перспективы развития промышленных площадок в Лаишевском районе возрастают. В 2017 году ввели в эксплуатацию производства, открытые на промышленных площадках «Сокуры» и «Ферекс – Лаишево». Промышленная площадка в Сокурах занимает 21 га территории. Объем промышленного производства Лаишевского муниципального района 2017 года превысил показатели 2015 года и составил 32 млрд. 356 млн. рублей.

В Лаишевском районе созданы и осуществляют деятельность семь промышленных площадок: промышленная площадка «Лаишево», площадь 2,5 га; промышленный парк «Ферекс-Лаишево», площадь 3 га; промышленная площадка «Сокуры», площадь 24 га; индустриальный парк «Никольское», площадь 8 га; промышленная площадка «Рождествено», площадь 2 га; промышленный парк «Столбище», площадь 8 га; промышленная площадка «Тулпар Аэро Групп», площадью 3 га; промышленная площадка «Державино», площадью 10 га; И 3 промышленных площадки находятся в процессе создания: промышленная площадка «In Park Kazan», площадью 20 га; промышленная площадка «Кирби», площадью 3,5 га.

Также в районе предполагается постройка транспортной развязки протяженностью 5,5 км, которая должна будет соединить два жилых комплекса - «Времена года» и «Станция Спортивная» - с автодорогой Казань - Боровое Матюшино. Другая петля свяжет дорогу с ЖК «Южный парк». По плану застройщика, строительной компании «Суварстроит», для общественного транспорта будет оборудовано две остановки с одноименными названиями - «Станция «Спортивная» и «Южный парк», где также останавливается аэроэкспресс. «Станция Спортивная» расположилась на территории 63 га. Всего здесь планируется ввести 470000 квадратных метров жилья, где будет проживать 17 тысяч человек. Также на территории жилого комплекса был введен в эксплуатацию детский сад на 220 мест.

2.4 Общие сведения об объекте исследования

Объектом исследования является складское здание, которое необходимо поставить на государственный кадастровый учет.

Проект строительства складского помещения, близ села Никольское, Лаишевского района, Республика Татарстан, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 16:24:050802:1361, выполнен по заказу заказчика Дильмиева Н. Ф. на основании свидетельства о государственной регистрации права № 16-16/001-16/109/002/2016-3718/1 от 07.10.2016 г.

Проектом предусмотрено строительство складских помещений. Высота этажа 4,0 м, уровень пола расположен на отметке $\pm 0,000$.

Предусмотрено рампа для погрузки-разгрузки грузового транспорта, ворота гараж, а также входы в служебные и складские помещения.

Назначение объекта недвижимости – нежилое, складское помещение для хранения сельскохозяйственной продукции.

Роль объекта недвижимости - многофункциональна. В здании предусмотрен целый ряд работ: складирование, сортировка, вывоз.

В здании предусмотрено складское помещение теплого и холодного типа.

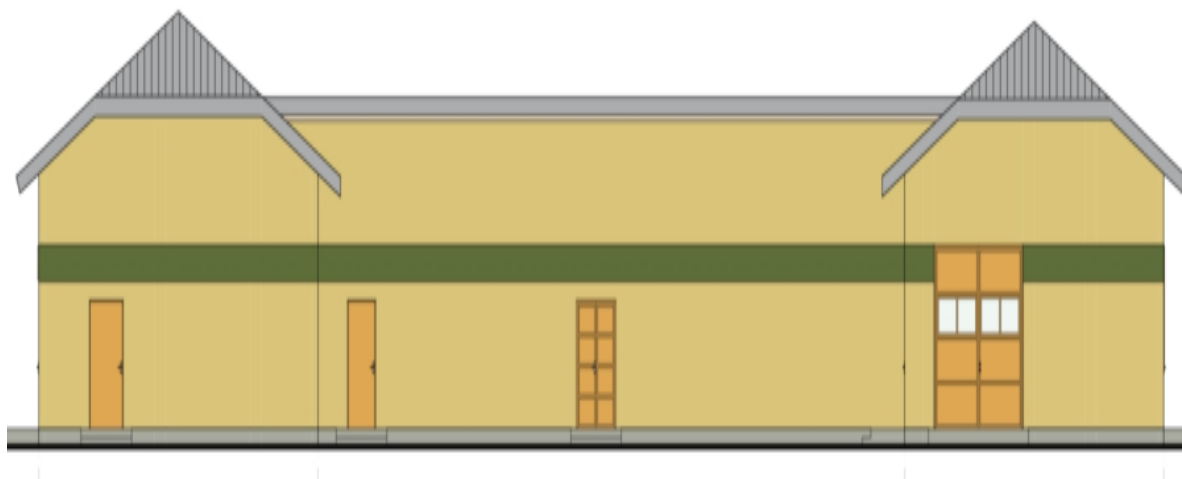


Рисунок 3. Фасад здания

ГЛАВА 3 ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЛАИШЕВСКОГО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО СКЛАДСКОГО ЗДАНИЯ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

Для ввода объекта в эксплуатацию, подключения к электросетям, газификации, в случаях кадастрового учета требуется знать точные характеристики объекта недвижимости (площадь, этажность, назначение, наименование, конструктивное описание, год постройки, износ, состав объекта и многое другое). Для этого необходимо провести работы по технической инвентаризации объекта.

Техническая инвентаризация - это работы, проводимые в отношении объектов капитального строительства (ОКС) направленные, на установление индивидуальных параметров объекта. В результате технической инвентаризации получают технический план объекта капитального строительства.

Каждое строение либо сооружение, согласно законодательству, должно быть должным образом зарегистрировано и иметь подтверждающий документ – технический план здания любого назначения. Такой документ считается базовым для внесения полных сведений об объекте недвижимости в кадастровый реестр. Исключительно после того, как владелец строения соберет полный пакет документов на здание, он сможет полноправно распоряжаться уже возведенной либо находящейся на стадии возведения конструкцией.

3.1 Понятие технического плана и общие требования к его подготовке

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необхо-

димые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В техническом плане указываются:

- сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости;

- сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей таких объектов недвижимости;

- новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости.

Требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений устанавливают правила оформления технического плана объекта недвижимости.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений в здании, сооружении. Технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения.

Технический план здания (многоквартирного дома) в обязательном порядке также содержит полученные в том числе по результатам кадастровых

работ сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета расположенных в таком здании (многоквартирном доме) помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования), включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ.

К текстовой части относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке;
- характеристики объекта недвижимости;
- сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- характеристики помещений в здании, сооружении;
- заключение кадастрового инженера.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения объекта недвижимости;
- чертеж контура объекта недвижимости;
- план этажа или части этажа здания, сооружения, а в случае отсутствия у здания, сооружения, этажей - план здания, сооружения, или части здания, сооружения, с указанием на этом плане структуры и планировки такого здания, сооружения.

В состав технического плана также включается приложение.

Раздел "Схема геодезических построений" не включается в состав технического плана в случае использования при выполнении кадастровых

работ аналитического или картометрического метода определения координат характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также в иных случаях, при которых для определения координат характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства не требуется проводить измерения.

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта недвижимости. При одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости либо в случае образования объекта недвижимости и образования части здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса технический план оформляется в виде одного документа. При этом количество разделов "Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке", "Характеристики объекта недвижимости", "Заключение кадастрового инженера", "Схема геодезических построений", "Схема", "Чертеж", "План этажа". Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости.

Технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, - выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости, земельном участке. Если объект недвижимости расположен на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости.

При подготовке технического плана в результате выполнения кадастровых работ в отношении здания государственный кадастровый учет, которого ранее не осуществлялся, используются также выписки из ЕГРН о жилых и нежилых помещениях, расположенных в таком здании.

Копии документов, содержащих сведения ЕГРН, в состав Приложения не включаются. Реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН, указываются в разделе "Исходные данные" технического плана.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого здания на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания.

Сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения на земельном участке и его площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения.

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и степени готовности объекта незавершенного строительства, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Сведения о наименовании, назначении единого недвижимого комплекса указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, если технический план подготавливается в связи с завершением строительства объектов недвижимости, и проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов в виде единого недвижимого комплекса.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости или правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости (далее - Декла-

рация). Декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью и включается в состав Приложения.

В случае если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о здании указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о здании или сооружении указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 г. и утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию соответствующего объекта.

В случае отсутствия разрешения на строительство на объект незавершенного строительства, проектной документации на объект незавершенного строительства сведения о таком объекте недвижимости, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года. При этом в случае если по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, согласно пункту 50 Требований в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводится соответствующая информация.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения и его пло-

щади, указываются в техническом плане также на основании представленных заказчиком кадастровых работ технического паспорта помещения, изготовленного до 1 января 2013 г., или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение, и утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию соответствующих объектов. При этом в случае если по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, согласно пункту 50 Требований в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводится советующая информация. Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения.

В случае подготовки технического плана на основе проектной документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения об объекте недвижимости, а также сведения о наименовании такой документации.

Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, уполномоченный орган изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим версиям.

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми уполномоченным органом, его территориальными органами, подведомственным ему государственным учреждением.

Информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте.

Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план. План этажа либо План части этажа, а в случае отсутствия у здания, сооружения этажей - План здания, сооружения либо План части здания, сооружения оформляются в виде файла в формате JPEG.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG

должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

В случае если законодательством Российской Федерации допускается подготовка документа, подлежащего включению в состав Приложения, в форме электронного документа, такой документ может быть включен в состав Приложения в форме электронного документа.

Подлежащий включению в состав Приложения электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления, организацией, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации, а электронный документ, подготовленный физическим лицом, - усиленной квалифицированной электронной подписью такого физического лица.

В случае если местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства по желанию заказчика кадастровых работ дополнительно устанавливается посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в состав Приложения включается модель такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, содержащая пространственное описание его конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов, в виде электронного документа в одном из форматов: DXF, RVT, PLN, SKP, который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

Все записи, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами, за исключением сведений, указанных в подпункте 7 пункта 43, подпункта 3 пункта 48 Требований.

Если договором подряда предусмотрена подготовка технического плана в том числе на бумажном носителе, то технический план подготавливается дополнительно в форме документа на бумажном носителе, заверенного под-

писью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план; незаполненные реквизиты разделов текстовой части технического плана в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк).

В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке, допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и выдача указанных в частях 8-10 настоящей статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на террито-

рии которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании указанной в части 11 настоящей статьи декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и

машино-мест в здании, сооружении. В случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

3.2 Требования к определению площади здания

Требования применяются для целей государственного кадастрового учета при определении площади жилых и нежилых зданий, сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки, жилых и нежилых помещений.

Площадь здания, сооружения, помещения определяется как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур.

Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - в метрах с округлением до 0,01 метра.

Для помещений в зданиях, сооружениях, возведенных по типовым проектам из сборных конструкций заводского изготовления с типовой планировкой на этажах, допускается производить определение площадей по подвальному, первому и типовому этажу. Для последующих этажей площадь принимается по типовому, за исключением помещений, в которых имеются изменения планировки.

Площадь нежилого здания, сооружения определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли.

В площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех яру-

сов внутренних этажерок, рампы, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий).

В площадь нежилого здания, сооружения не включаются площади подполья для проветривания нежилого здания, сооружения на вечномёрзлых грунтах, чердака, технического подполья (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций) при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 метра, наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, в подвальных этажах - пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей, над подвесными потолками (когда для доступа к коммуникациям не требуется предусматривать проход для обслуживающего персонала), площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

Площадь этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Площадь мансардного этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака. Площадь эксплуатируемой кровли нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей ограждений по периметру эксплуатируемой кровли.

В площадь этажа включаются в одноэтажном нежилом здании, сооружении - площадь ярусов этажерок и антресолей, в многоэтажном нежилом здании, сооружении - площадь ярусов этажерок и антресолей в пределах расстояния по высоте между отметками ярусов этажерок и антресолей площадью на каждой отметке более 40% площади пола этажа.

В площадь этажа нежилого здания, сооружения в пределах пожарного отсека не включаются наружные рампы для автомобильного и железнодорожного транспорта.

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более

36 квадратных метров включаются в площадь нижнего этажа нежилого здания, сооружения.

Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола.

Площадь застройки сооружения определяется как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие части. В площадь застройки включается площадь под сооружением, расположенным на столбах, арки, проезды под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 метра, а также подземные выступающие конструктивные элементы сооружения.

3.3 Подготовительные работы технического плана

Как правило подготовка технического плана происходит в несколько этапов:

- заключение договора; анализ имеющихся документов;
- геодезическая съёмка местности; обмер объекта недвижимости;
- окончательное оформление технического плана и передача заказчику.

Подготовительные работы включают сбор и изучение:

- сведений государственного земельного кадастра о земельном участке;
- документов, удостоверяющих права на землю (выписка из ЕГРН);
- каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети и иных исходных геодезических пунктов.

В процессе проведения подготовительных работ получены и изучены правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на право пользования земельным участком (выписка из ЕГРН), проектные документации строительства складских помещений близ села Никольское, Лаишевского района, РТ, разрешение на строительство №RU 16324105-135(2017) от 27.11.2017г.

Основанием для производства работ послужил договор, заключенный между заказчиком и организацией, с целью получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию контур здания расположенный в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:050802:1361. Номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ - № 1365 от 09.10.2017г.

Участок проектирования с кадастровым номером 16:24:050802:1361 расположен близ села Никольское, Лаишевского района, Республики Татарстан. Участок свободный от застройки.

Участок граничит: - с юга, севера и запада – соседние участки, с востока автодорога к деревне Беляково.

Основной подъезд к проектируемому зданию со стороны автодороги. Вокруг здания имеется асфальтобенное покрытие для проезда пожарных машин.

3.4 Полевые работы

На полевых работах обмерялось основное строение снаружи и внутри. Обмеры производились рулеткой с точностью измерения до 0,01 м.

Координаты углов поворота границ здания измерены с применением GPS оборудования Trimble R4. Система координат местная (МСК-16).

Положение на местности характерных точек границы земельного участка и характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке описывается их плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Координаты характерных точек определяются следующими методами:

- геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- фотограмметрический метод;

- картометрический метод;
- аналитический метод.

В данном техническом плане применен метод спутниковых геодезических измерений.

Исходными пунктами для определения плоских прямоугольных координат характерных точек геодезическим методом и методом спутниковых геодезических измерений являются пункты государственной геодезической сети и геодезических сетей специального назначения (опорные межевые сети).

Для оценки точности определения координат характерных точек рассчитывается средняя квадратическая погрешность.

Вычисление средней квадратической погрешности местоположения характерных точек производится с использованием программного обеспечения, посредством которого выполняется обработка материалов спутниковых наблюдений.



Фото 1. Контроллер GPS приемника Trimble R4

По желанию заказчика договором подряда на выполнение кадастровых предусматривается определение местоположения характерных точек с более высокой точностью. В этом случае определение координат характерных точек производится с точностью, указанной в договоре подряда.

3.5 Формирование графической части технического плана с помощью программного обеспечения

После того, как все измерения произведены, приходит время для расчета всех полученных данных и непосредственно для составления самого технического плана. Для этого необходимы специализированные программы.

В ходе выполнения технического плана использовались следующие программы:

- AutoCAD;
- «АРМ Кадастрового инженера» на базе ГИС «Панорама»;
- «Технокад-Экспресс».

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения здания на земельном участке;
- чертеж контура объекта недвижимости;
- план этажа здания.

План этажа вычерчивался в программе AutoCAD 2017.

AutoCAD – это система автоматического проектирования (САПР), относящаяся к классу программ CAD (ComputerAidedDesign), которые предназначены, в первую очередь, для разработки конструкторской документации: чертежей, моделей объектов, схем. Программа позволяет строить 2D и 3D чертежи любых назначения и сложности с максимальной точностью. Разработчиком программы является американская компания Autodesk, которая является на мировом рынке признанным лидером среди разработчиков САПР. Основным используемым интерфейсом в программе AutoCAD (начиная с версии AutoCAD 2009) является режим «Рисование и аннотации».

Позэтажный план вычерчивался с расчетом соответствия наружного замера строения и суммы внутренних измерений помещений и стен в помещениях.

Разница в размерах не должна превышать величины, рассчитанной по формуле:

$$N = 0,75 * K;$$

где N – допустимое отклонение в см;

0,75 – коэффициент допустимой ошибки;

K – количество суммируемых внутренних замеров (в т. ч. и измерений толщины стен и перегородок).

Отклонение, не превышающее допустимое, распределялось между размерами помещений пропорционально их длине. Вносить поправки в толщину стен и перегородок не допускается.

Площадь этажа нежилого здания вычислялась в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Все площади помещений суммировались для вычисления общей площади объекта.

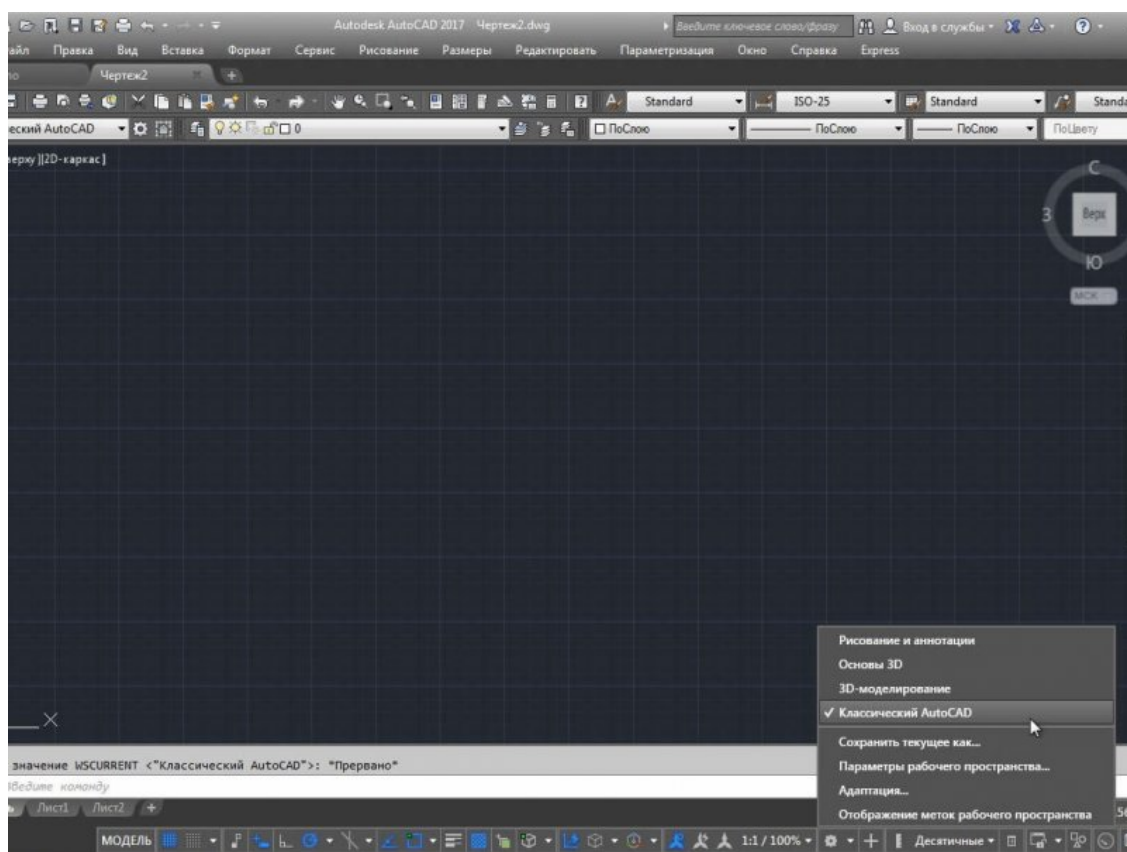


Рисунок 4. Окно программы AutoCAD

Площадь застройки вычислялась как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части.

По итогам вычислений полученные результаты:

- площадь застройки – 0,0659 м.кв.;
- общая площадь объекта – 606,7 м.кв.
- общая площадь объекта по СНиП – 629,2 м.кв.

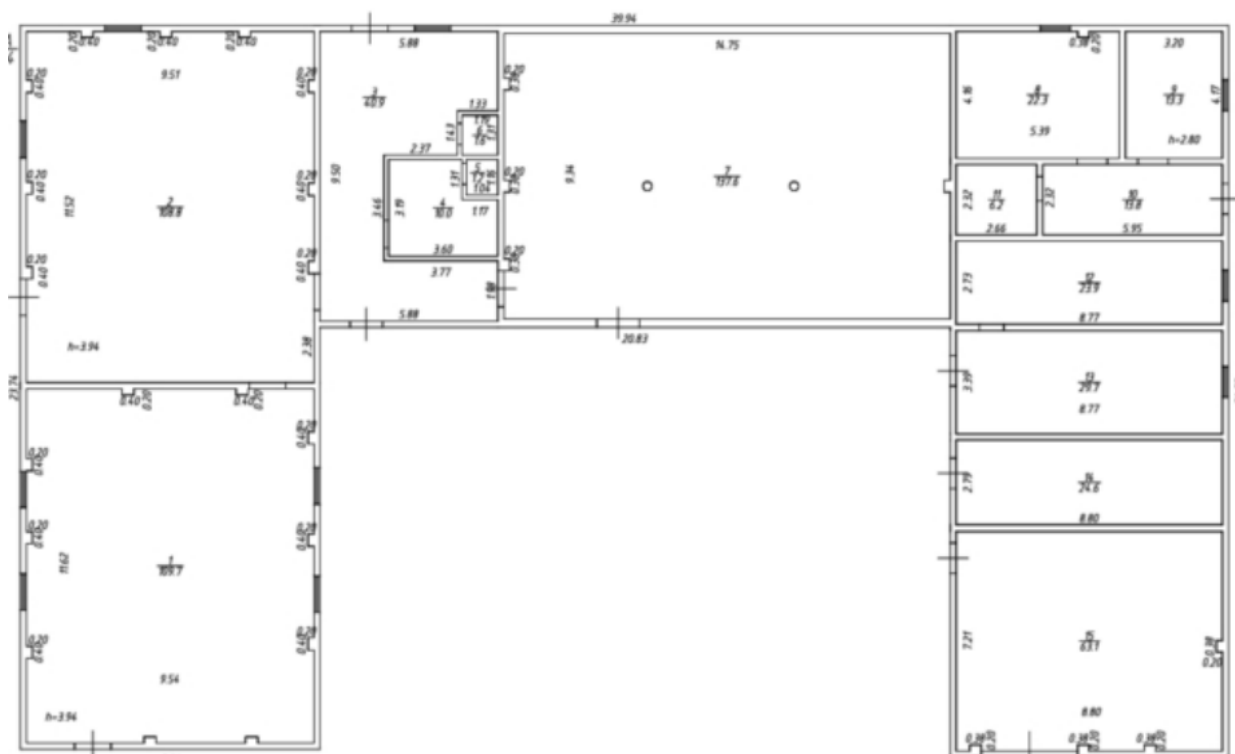


Рисунок 5. Поэтажный технический план

Чертежи «Схема геодезических построений», «схема расположения здания на земельном участке», «чертеж контура объекта недвижимости» выполнялись в программе ГИС «Панорама МИНИ».

ГИС «Панорама МИНИ» предназначена для создания и редактирования цифровых карт и планов городов, просмотра данных ДЗЗ, обработки растровых данных, содержит средства подготовки графических документов в цифровом и печатном виде, а также для работы с базами данных.

Процедура подготовки кадастровой документации для постановки на кадастровый учет сведений об объектах недвижимости средствами ГИС "Панорама" состоит из следующих этапов:

- Получение исходных данных из органа ГКН, загрузка содержимого XML-файла и создание кадастрового плана территории и плана земельного участка;
- Обработка геодезических измерений и нанесение их на кадастровую карту;

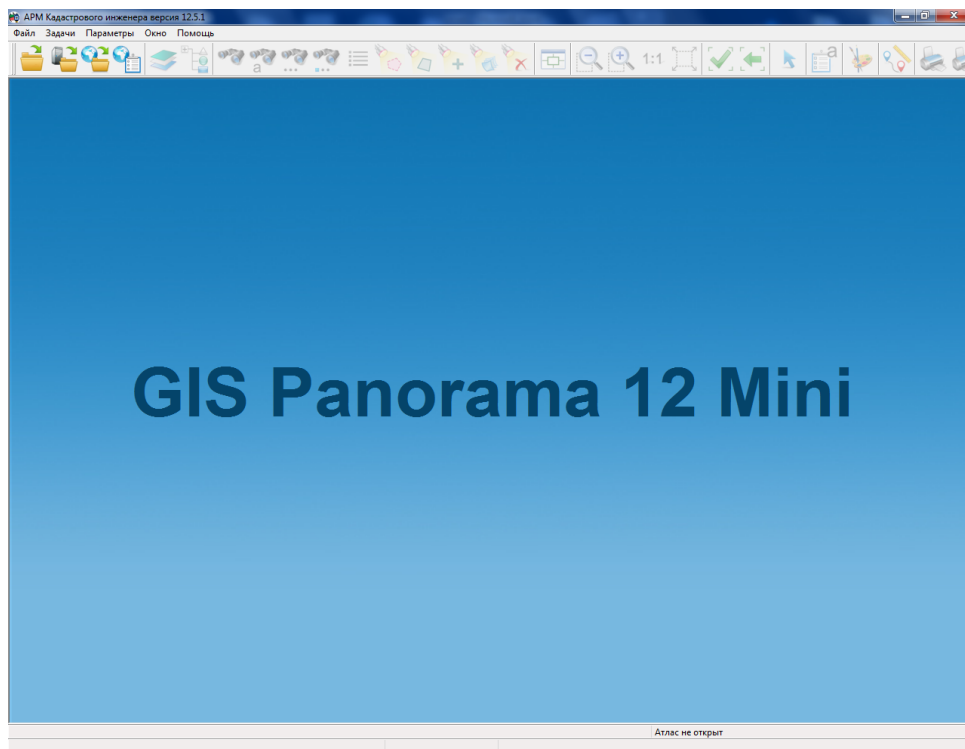


Рисунок 6. Интерфейс программы ГИС «Панорама МИНИ»

- Ввод атрибутивных сведений оформление карты и формирование изображений для графической части отчета;
- Формирование отчета технический план;
- Формирование электронного документа технический план формате XML по XML-схеме TP_v03;
- Формирование электронной цифровой подписи для XML-файлов и приложенных PDF документов
- Формирование ZIP-пакета для отправки в орган ГКН.

Раздел "Схема геодезических построений" оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

Схема предназначена для отображения местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства относительно границ:

1) земельного участка (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек), а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка;

2) кадастрового квартала (при отсутствии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек).

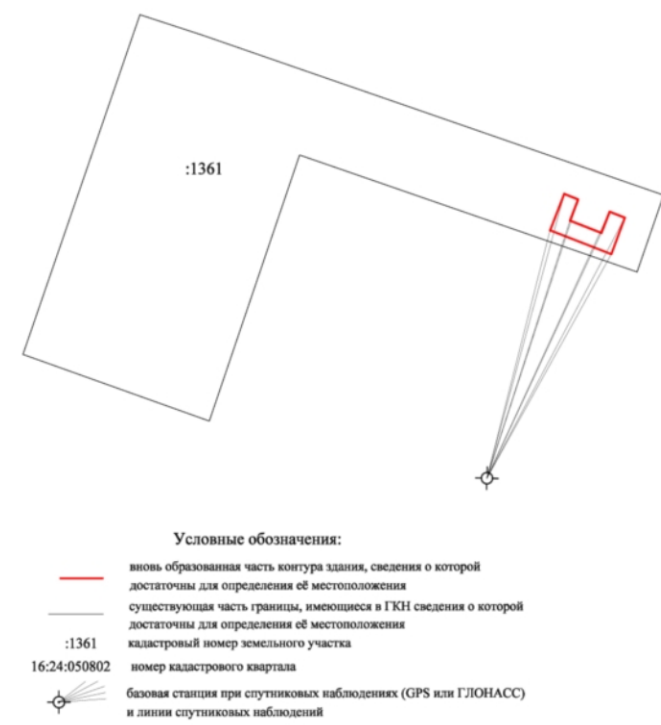


Рисунок 7. Схема геодезических построений

В программе ГИС «Панорама МИНИ» вычерчивалась схема геодезических построений, а именно:

1) граница земельного участка;

2) контур здания, в отношении которого проводятся кадастровые работы;

3) базовая станция при спутниковых измерениях GPS оборудованием Trimble R4.

В разделе «Схема расположения здания» вычерчивался контур здания, относительно земельного участка.

Схемы оформлялись в масштабе 1:100 на формате бумаги А4.

Внизу рисунка указывались необходимые условные обозначения.

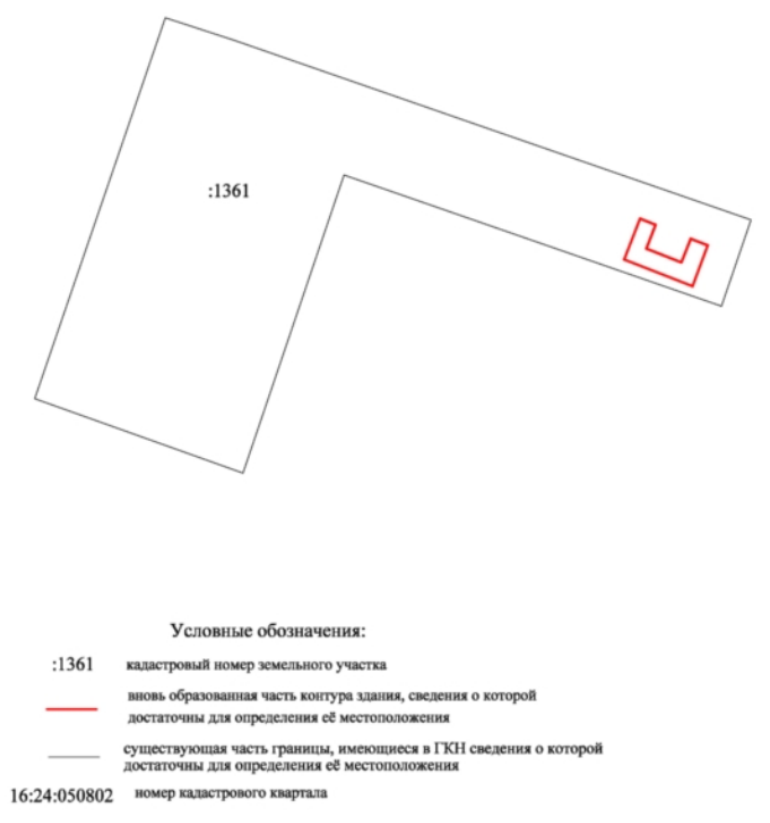


Рисунок 8. Схема расположения здания на земельном участке

Раздел «Чертеж контура здания» составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображался весь контур объекта недвижимости. Чертеж оформлялся в масштабе 1:500, обеспечивающий читаемость местоположения характерных точек контура здания. Число образовавшихся характерных точек – 8.

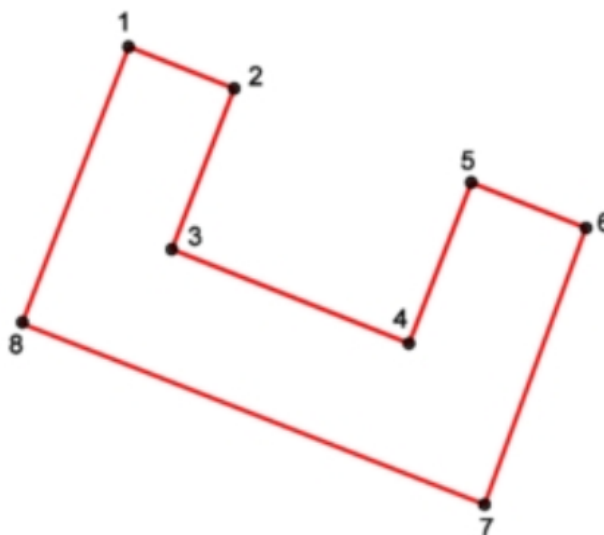


Рисунок 9. Чертеж контура здания

3.6 Формирование текстовой части технического плана с помощью программного обеспечения

Текстовая часть технического плана здания формировалась в программе «Технокад-Экспресс».

«Технокад-Экспресс» – это комплексная система с многопользовательским режимом выполнения работ, позволяющая автоматизировать формирование и отправку документов, ведение архива электронных документов, а также осуществлять проверку XML документов и получать и обслуживать электронно-цифровую подпись (ЭЦП) в одной системе. Многопользовательский режим позволяет нескольким сотрудникам формировать электронные документы, которые передаются кадастровому инженеру. Кадастровый инженер проводит проверку документов, подписывает их своей ЭЦП и отправляет их в Росреестр.

Возможности «ТехноКад-Экспресс»:

1. Формирование в электронном виде: — Межевых и технических планов, карт(планов) объектов землеустройства, схем расположения земельных участков, актов обследования, карт(планов) территории для выполнения комплексных кадастровых работ, а также заявлений о направлении дополнительных документов, необходимых для кадастрового учета в электронном

виде; 22 — Запросов в Росреестр на предоставление сведений ГКН и ЕГРП (выписки о земельных участках, кадастровые планы территорий, выписки о зарегистрированных правах, справки о кадастровой стоимости земельного участка, кадастровые паспорта), сведений из информационного ресурса ГКН и ЕГРП (ФИР); — Визуализация, создание печатных форм и выгрузка документов в установленных форматах обмена; — Автоматическое подписание электронных документов, включая образы документов, квалифицированным сертификатом ключа проверки электронной подписи (КСКП ЭП).

2. Автоматический расширенный форматно-логический контроль. Проверка на соответствие действующим xml-схемам, утверждённым Росреестром. Проверка квалифицированной электронной подписи на соответствие типам заявителя и учётного действия.

3. Взаимодействие с Росреестром через веб-сервисы. Автоматическая подготовка, подписание и отправка неограниченного количества пакетов документов на кадастровый учёт, а также запросов сведений ГКН (ЕГРП). Технология подачи заявлений о кадастровом учёте изменений при помощи уникального сервиса выдачи усиленной квалифицированной подписи заявителя (собственника). Отображение статусов прохождения запросов. Интегрированный с платёжной системой механизм оплаты за сведения Росреестр. Оперативное получение решений о государственном кадастровом учёте (о приостановке/об отказе в учёте), в том числе с использованием смс уведомлений; Получение сведений ГКН и ЕГРП в установленном законодательством объёме, подписанные квалифицированной электрон- 23 ной подписью уполномоченного лица кадастрового органа, а также сведений из информационного ресурса ГКН и ЕГРП.

Текстовая часть формировалась из следующих разделов:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- описание местоположения объекта на земельном участке;

- характеристики объекта недвижимости;
- заключение кадастрового инженера.

Для выполнения текстовой части технического плана необходимо открыть окно редактора в регламенте «Учет ОКС» или «Изменение ОКС» в папке «Исходящие».

Для запуска редактора необходимо выделить нужный регламент и нажать на кнопку «Редактор», предварительно указав версию xml-схемы, в соответствии с которой требуется подготовить xml-документ.

Запустить окно редактора можно с помощью двойного клика по названию регламента в папке «Исходящие».

Технический план, необходимый для постановки объектов капитального строительства на кадастровый учет, формировался в регламенте «Учет ОКС».

Следующим действием была проверка документов, подпись ЭЦП и отправка их в Росреестр.

Далее собственник здания

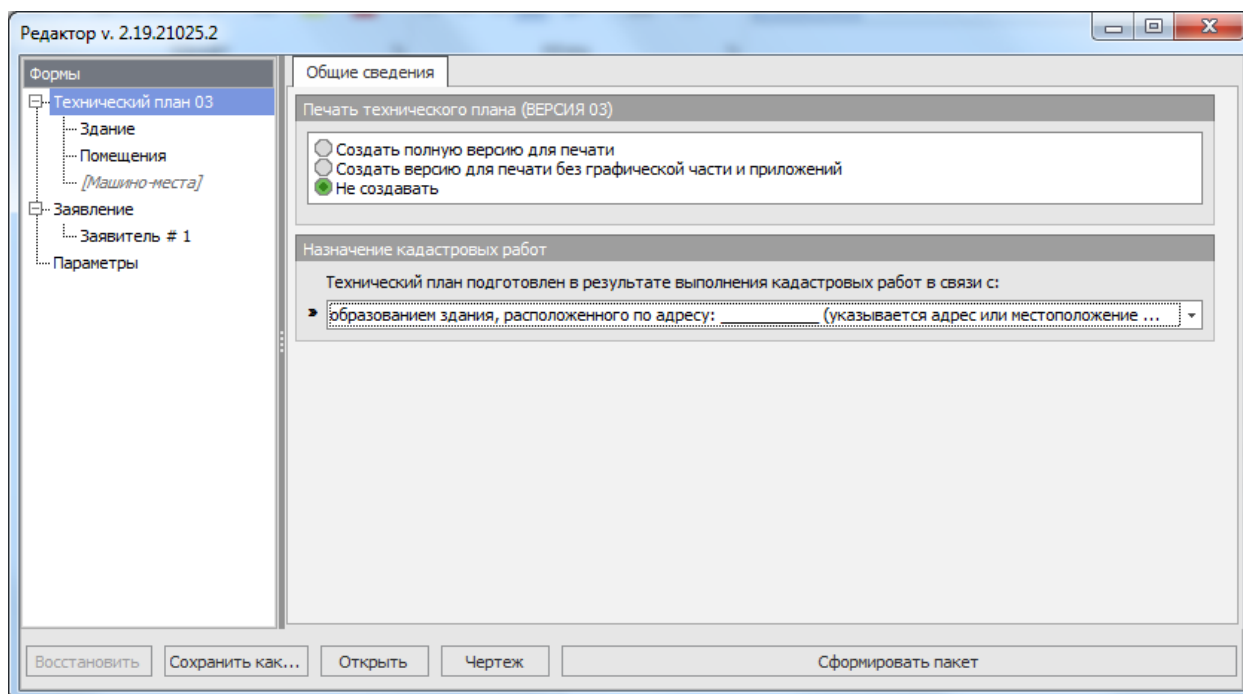


Рисунок 10. Окно программы «Технокад-Экспресс»

ГЛАВА 4. ПРИРОДООХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Система землеустроительных действий включает прогнозирование, планирование, проектирование и осуществление земельно-охранных мер. Комплексный характер природоохранных мероприятий, необходимость анализа проводимых изменений в использовании земель и их качественном состоянии, поиск наиболее эффективных направлений охраны земель, использования трудовых и денежно-материальных ресурсов вызывают потребность в специальных прогнозных разработках, целевых общегосударственных и региональных программах использования и охраны земель. Основная задача прогнозов – дать исчерпывающий научный анализ состояния и тенденций развития различных негативных процессов (эрозии, опустынивания, засоления, заболачивания, потерь почвенного плодородия и т.п.) и на этой основе предложить и оценить различные пути охраны земель и организации их рационального использования.

Прогнозные проработки должны служить главной информационной базой для разработки государственных (республиканских) и региональных программ использования и охраны земель, определяющих приоритетные направления в охране земель и улучшении землепользования. В отличие от прогнозов эти программы должны представлять собой увязанный по ресурсам, в том числе по источникам финансирования, исполнителям и срокам осуществления, полный комплекс социально-экономических, производственных, природоохранных, организационно-хозяйственных, научно-исследовательских, опытно-конструкторских и других мероприятий. Региональные программы нужно разрабатывать по крупным регионам, территориально-производственным комплексам. По характеру их следует подразделять на программы защиты земель от эрозии, борьбы с опустыниванием, повышения плодородия почв, консервации деградированных земель, осуществления природоохранных мер и т.п.

Для увязки системы мер по охране земли с перспективами развития различных отраслей хозяйства, формирования разнообразных форм землеуладений и землепользований с учетом осуществления природоохранных ме-

роприятий необходимо разрабатывать схемы использования и охраны земельных ресурсов (генеральные, республиканские, региональные) и схемы землеустройства. Они должны являться основными предплановыми и предпроектными землеустроительными разработками и давать основу для поэтапного планирования и осуществления мер по охране и рациональному использованию земли.

Главным инструментом формирования экологически устойчивых землевладений и землепользований, перераспределения земель между сельскохозяйственными предприятиями, наделения земель крестьянских хозяйств и кооперативов, передачи земли в аренду, изъятия и предоставления земель для несельскохозяйственных целей является межхозяйственное землеустройство. Его задачи: разработка проектов образования новых и упорядочения существующих землевладений и землепользований с устранением неудобств в расположении земель, отвод участков в натуру и подготовка документов, удостоверяющих право владения и пользования землей. При межхозяйственном землеустройстве необходимо создавать оптимальные условия для сохранения и улучшения окружающей среды, антропогенных и природных ландшафтов и последующей научно обоснованной организации территории, обеспечивающей охрану и рациональное использование земли.

При формировании земельных массивов землевладений и землепользований необходимо соблюдать следующие требования:

массив должен быть компактным и включать целиком ландшафт или целое число экологически однородных участков угодий;

- массив должен включать несельскохозяйственные угодья, обеспечивающие нормальное функционирование сельскохозяйственных угодий (дороги, лесные полосы, гидротехнические сооружения и др.), а также территории, предназначенные для отдыха и эстетического развития людей, существования животного и растительного мира (живописные участки лесов и кустарников, водоемы, миграционные коридоры для животных, места гнездования птиц, уникальные памятники природы и т.д.);

- массив должен иметь хорошую внешнюю социальную и производственную инфраструктуру;
- массив должен быть расположен вблизи места жительства работников;
- массив не должен ухудшать территориальные условия других землеуладений и землепользований;
- границы земельного массива должны в основном проходить по естественным границам угодий и не ухудшать экологической обстановки.

Основу осуществления системы экологических и природоохранных мер на территории конкретных хозяйств и отдельных земельных участках должно обеспечивать внутрихозяйственное землеустройство. Последовательная разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства и рабочих проектов отдельных землеустроительных мероприятий по охране земли позволит довести до практического освоения систему намеченных природоохранных мер.

В комплексных проектах внутрихозяйственного землеустройства должны быть решены следующие вопросы:

- установление экологически и экономически целесообразной специализации сельскохозяйственного производства землевладения (землепользования) и перспектив развития его отраслей на основе биоклиматического потенциала территории и данных экономической оценки земель;
- разработка рекомендаций по формированию на территории существующих хозяйств новых экологически устойчивых землевладений и землепользований;
- проведение экологического районирования и зонирования территории и выделение эколого-ландшафтных зон, экологически благоприятных для размещения сельскохозяйственных культур и насаждений с учетом интенсивности их возделывания и видов применяемых технологий, а также выделение земельных участков с негативным влиянием антропогенных факторов или с особым режимом использования;

- разработка предложений по использованию земельных угодий хозяйств, размещение основной сети устойчивых элементов организации территории долговременного действия, социальной и производственной инфраструктуры хозяйства и др.

Таким образом, содержание проекта внутрихозяйственного землеустройства остается прежним, но должны быть коренным образом изменены формы и методы проектных разработок с учетом более тщательного использования ландшафтных характеристик территории.

В дополнение к традиционным планово-картографическим материалам при составлении проекта внутрихозяйственного землеустройства на эколого-ландшафтной основе разрабатывается схема экологического зонирования территории землевладения (землепользования). На этой схеме после тщательного изучения природных и социально-экономических особенностей землевладения (землепользования) выделяют:

- санитарно-защитные зоны для сельскохозяйственных объектов в соответствии с санитарными нормами;
- участки с нарушенным почвенным покровом, подлежащие рекультивации и землеванию для последующего использования в земледелии, под лесонасаждения, водоемы, места рекреации и т.п.;
- эродированные и эрозионно-опасные земли;
- неиспользуемые земли, пригодные для освоения под сельскохозяйственные угодья;
- водоохранные и прибрежные зоны вокруг водоемов и водотоков для ограниченного использования в сельском хозяйстве, для бытовых и рекреационных нужд;
- массивы лесов и кустарников, имеющие водоохранное, климаторегулирующее, почвозащитное, санитарно-защитное и хозяйственное значение;
- ареалы произрастания и местообитания ценных, редких и исчезающих видов растительности, животных и птиц, требующих охраны в процессе использования земельных угодий;

- другие участки в составе землевладения (землепользования), имеющие историческое, научно-познавательное, культурно-эстетическое и рекреационное значение.

Рабочие проекты разных видов должны содержать перечень экономически и экологически обоснованных мероприятий, обеспечивающих сохранение и расширенное воспроизводство плодородия почв (проекты противоэрозионных мероприятий, мелиорации солонцовых пятен на пашне, посадок лесных полос, строительства гидротехнических сооружений на склонах и в тальвегах балок, проведения рекультивации, выполаживания оврагов и др.).

Для того чтобы зафиксировать экологическое состояние землевладения или землепользования на момент регистрации, на каждый экологически однородный участок (ЭОУ) составляют экологический паспорт. В паспорте должны быть отражены следующие показатели.

1. Постоянные, характеризующие природные и пространственные условия, влияющие на качество выполняемых работ и производительность труда: площадь, тип почвы, гранулометрический состав, бонитет, эродированность, карбонатность, средний уклон местности, экспозиция склона, расчетная ширина, расчетная длина, уклон в направлении технологических операций, расстояние от производственного центра, глубина залегания грунтовых вод, предельная полевая влагоемкость почвы, допустимый смыв, сеть полезащитных лесных насаждений (номер, длина, ширина), гидротехнические мероприятия (водозадерживающие земляные валы, пруды и лесонасаждения при земляных валах с показом их границ и площадей, распылители стока, водоотводящие каналы).

2. Условно-постоянные, характеризующие мелиоративное состояние, отражающие комплексы почвозащитных мероприятий и пути повышения плодородия почвы: каменистость, переувлажненность, мощность гумусового горизонта, мощность пахотного слоя, содержание гумуса, категория эрозионной опасности, потенциальный смыв, водопроницаемость, плотность почвы, рекомендуемый набор культур, рекомендуемые агротехнические мероприятия по группам культур, мероприятия по повышению плодородия солонцеватых,

карбонатных и прочих земель. Желательно выполнить схему целесообразного размещения полосных и буферных посевов.

3. Переменные, характеризующие организационно-хозяйственные условия: содержание по годам гумуса, азота, фосфора и калия, сроки посева, сроки уборки, урожайность, степень засоренности по годам, поправочные коэффициенты к нормам выработки и расхода топливно-смазочных материалов в зависимости от почв, длины гона и рельефа по отдельным видам механизированных работ, площади всех отдельно обрабатываемых участков. Графически должны быть показаны линии обслуживания (места подвоза семян, топливно-смазочных материалов, удобрений, воды и т.д.), места складирования соломы и другой побочной продукции, грубых кормов, посадочные площадки сельскохозяйственной авиации.

ГЛАВА 5 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.1 Расчет разработки технического плана

Технико-экономические показатели:

Количество этажей -1

Высота этажа – 4,0 м

Строительный объем – 4165 м³

Основные показатели по генеральному:

Площадь участка под строительство (согласно градостроительного плана) – 3,7906 га;

Площадь застройки – 0,0659;

Площадь участка под благоустройство – 3,7247 га

Общая площадь объекта – 606,7 м.кв.

Общая площадь объекта по СНиП – 629,2 м.кв.

Вертикальная планировка участка выполнена с учетом сложившегося рельефа местности.

Сток поверхностных вод с участка не организованный.

Благоустройство территории.

Проектом предусмотрено благоустройство проектируемой территории вокруг проектируемого здания.

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

Для формирования постановки на учет объекта капитального строительства подготавливается технический план (на бумажном носителе, а также на электронном носителе в виде электронного документа).

Для постановки объекта незавершенного строительства на кадастровый учет выполняются следующие виды работ:

1. Полевые работы.
2. Камеральная обработка.
3. Основным видом работ включают (разработка и формирование Технического плана):

Полевые работы заказчику кадастровых работ обойдутся в 4000 руб.

Камеральные работы – 1500руб.

Основной вид работ (подготовка Технического плана) – 6000 руб.

Затраты на формирование объекта капитального строительства рассчитываются по формуле:

$$П+К+Т=З_{\text{окс}}$$

где: $З_{\text{окс}}$ – затраты на формирование объекта капитального строительства, руб.;

П – полевые работы, руб.;

К – камеральные работы, руб.;

Т – подготовка Технического плана, руб.

$$3000+2000+6000=15000 \text{ руб.}$$

Таким образом, для постановки на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства, потребуется технический план, на который будет потрачено заказчиком 15000руб.

Чтобы рассчитать срок окупаемости необходимо знать чистую прибыль и общие затраты.

Общие затраты на строительство объекта составляют 7465000 рублей. Прибыль составляет 2264400 рублей. От этой суммы вычисляются затраты на техническое обслуживание, коммунальные расходы и налоги.

$$\text{ЧП} = З - Э_{\text{эф}} = 2264400 - 697872 = 1\,566\,528 \text{ руб.}$$

Рентабельность равна:

$$Р = \text{ЧП} / З * 100 = 1\,566\,528 / 7465000 * 100 = 20,98\%$$

$$Т = ОЗ / \text{ЧП} = 7465000 / 1566528 = 4,8 \text{ лет}$$

Срок окупаемости составляет 4 года 8 месяцев.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственный кадастровый учет позволяет определить индивидуальные характеристики каждого конкретного объекта недвижимости, осуществить его качественную и экономическую оценку. Кадастровый учет каждого объекта недвижимости на территории России является необходимым требованием. Кадастровый учет сопровождается присвоением кадастрового номера.

С 2013 года невозможно совершить юридическую сделку с любым объектом недвижимости, если он не состоит на кадастровом учете и ему не присвоен персональный кадастровый номер.

Непосредственной целью кадастрового учета объектов недвижимости является не только их индивидуализация и описание в объеме, достаточном для включения их в гражданский оборот и для реализации функций государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель, но и фиксация сведений, определяющих правовой режим объектов недвижимости, в том числе земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства.

Основной задачей кадастрового учета объектов недвижимости является сбор актуальных юридически значимых сведений обо всех объектах недвижимости в границах Российской Федерации, в объеме, достаточном для осуществления гражданского оборота недвижимого имущества, а также для государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель.

Второстепенными задачами являются обеспечение эффективного обмена информацией об объектах недвижимости между органами государственной власти и органами местного самоуправления, взаимодействие с другими информационными данными о недвижимости, реализация положений реформы земельного, градостроительного, гражданского законодательства и законодательства об учете недвижимого имущества.

Функциями кадастрового учета объектов недвижимости являются информационная, обеспечивающая необходимыми сведениями об объекте, и управляющая, содержание которой составляет учет объектов недвижимости.

Поставленные перед началом выполнения выпускной квалификационной работы цели и задачи были выполнены: рассмотрен порядок подготовки технических планов нежилого здания и постановки их на государственный кадастровый учет. В том числе рассмотрены:

- общие положения ведения государственного кадастра недвижимости;
- назначение технического плана и общие требования к его подготовке;
- требования к заполнению текстовой и графической частей технического плана здания;
- последовательность формирования технического плана подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания.

В ходе проведения кадастровых работ в связи со строительством здания, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение были внесены следующие сведения:

- количество обособленных контуров здания — 1;
- контур здания расположен в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:050802:1361.

Технический план подготовлен на основании представленной проектной документации и разрешения на строительство №RU 16324105-135(2017) от 27.11.2017г. в целях получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
2. Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)
5. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51-ФЗ
6. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
7. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция)
8. Приказ Росреестра от 09.09.2016 N П/448 "Об унификации на территории Российской Федерации технологических процессов предоставления государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
9. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 01.11.2016) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.03.2016 N 41304)
10. Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 апреля 2015 г. N 254 "Об утверждении формы извещения о начале выполнения ком-

плексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ"

11. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат точек контура здания, на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения".

12. Аврунев, Е. И., Предложения по совершенствованию нормативно-правового обеспечения ведения государственного кадастра недвижимости // ГЕО-Сибирь-2010г. — Новосибирск: СГГА, 2010. —Т. 3, ч. 2. —С. 133- 138.

13. Антонович, К. М. Геопространственное обеспечение землеустроительных и кадастровых работ Н. А. Николаев, А. А. Струков // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. — 2012. — № 2/1. — С. 139- 143.

14. Атаманов С.А., Григорьев С.А. Кадастр недвижимости: монография. – М.: Букстрим, 2012. – 324 с.

15. Болотин, С. А. Инвентаризация и паспортизация недвижимости: учеб. пособие / С. А. Болотин, А. Н. Приходько, Т. Л. Симанкина; СПбГАСУ. – СПб., 2010. – 100 с.

16. В. В. Алакоз // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2013. - № 1 - С. 29 - 35.

17. Варламов А.А. Земельный кадастр. Том 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. Учебное издание/- Москва: КолоСС, - 2013. – 383с.

18. Варламов А.А. Земельный кадастр. Том 3. Государственные регистрация и учет земель. Учебное издание/- Москва: КолоСС, -2016. – 528с.

19. Гиниятов, И. А. К вопросу о документах государственного кадастра недвижимости (в порядке обсуждения) // ГЕО-Сибирь-2011. VII Меж-

дунар. науч. конгр.: сб. материалов в 6 т., 19-2. апреля 2011 г. — Новосибирск: СГГА, 2011. Т. 3, ч. 2. — С. 23- 25.

20. Золотова Е.В. Основы кадастра. Территориальные информационные системы - М.: Академический Проект; Фонд "Мир", 2012. - 416 с.

21. Илюшина Т.В., Максудова Л.Г., Полянцева И.Б. История земельных отношений. Часть 1: Учеб. пособие. Рек. УМО по геодезии и фотограмметрии для студентов вузов. - М., 2015. — 176 с

22. Ключниченко, В. Н. Особенности ведения кадастра на современном этапе В.Н. Ключниченко // ГЕО-Сибирь-2010. VI Междунар. науч. конгр.: сб. материалов в 6 т., 19-2. апреля 2010 г. — Новосибирск: СГГА, 2010. — Т. 3, ч. 2. — С. 52- 55.

23. Карпик, А. П., Анализ современного состояния государственного кадастра недвижимости в России / А. П. Карпик, Д. Н. Ветошкин, О. П. Архипенко // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. — 2012 — С. 161- 165.

24. Карпик, А. П. Разработка методики качественной и количественной оценки кадастровой информации / А. П. Карпик, Ю. А. Новоселов, А. В. Рычков // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. — 2013. — № 4/С. — С. 137- 142.

25. Кузнецова Е.О. Развитие единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости // Журнал – «Вестник магистратуры» 2017. № 11 (26). С. 90-95

26. Латыев А. О. Росреестр разъясняет: как поставить на кадастровый учет новый объект капитального строительства// Журнал - «Геодезия и картография»/ Панорама - 2017- 80 с.

27. Лелюхина А.М., Миклашевская О.В. Технология выполнения кадастровых работ. Государственный кадастровый учёт и регистрация прав на недвижимое имущество: Методич. указания. — М.: Изд-во МИИГАиК, 2014. — 82 с.

28. Литвинчев С. Д. Техническая инвентаризация недвижимости/ А. В. Фомина, А. Г. Самойлов, Сборник официальных материалов. М.: ООО «Можайск-Терра», 2011.-736 с.

29. Сизов А.П. Кадастр недвижимости: Методич. указания. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2015. – 52 с.
30. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс] - Режим доступа: rosreestr.ru/site/
31. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] - Режим доступа: maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
32. ООО Земельно-кадастровый центр [Электронный ресурс]— Режим доступа: zkcenter.ru/
33. Земельный вестник московской области [Электронный ресурс] — Режим доступа: www.zemvest.ru/
34. Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья [Электронный ресурс] — Режим доступа: www.np-okirt.ru/ads_archive/
35. Разработка технического плана [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://smway.ru/>
36. Лаишевский муниципальный район [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://laishevo.tatarstan.ru/>
37. Лаишевский район РТ [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://tatcenter.ru/>
38. Каталог работ: научных исследований, статей, монографий и учебных работ [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://nauchkor.ru/>
39. Природоохранные мероприятия при землеустройстве [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://kadastrua.ru/>